

Le logement décent est un produit de luxe social



Avec les drames, la pauvreté devient visible. Paris comptait près de mille immeubles insalubres en juillet 2005, selon la Mairie. Les trois-quarts se situent dans les arrondissements populaires du nord-est de la capitale. Mais les taudis ne représentent que la partie émergée du problème du logement. Les prix s'envolent plus vite que n'augmente le revenu disponible des familles. Les plus pauvres et les précaires subissent donc plus fortement la pression budgétaire. Toujours très modéré, l'Insee* note que les ménages modestes d'Ile-de-France doivent faire des efforts de plus en plus importants pour payer leur logement. La part du revenu consacrée au loyer ou à un remboursement d'emprunt est passée de 17 % en 1988 à 23 % en 2002 et même à 35 % si l'on tient compte des charges. La tendance s'observe aussi dans le reste des grandes villes et ne tient pas compte de la flambée de l'immobilier qui s'est poursuivie jusqu'en 2005. L'année dernière, la fondation Abbé Pierre constatait qu'en six ans l'augmentation des prix des appartements neufs et des terrains à bâtir dépassait largement les 50 % et que le prix des logements anciens avait tout bonnement doublé. Le phénomène encourage la discrimination spatiale en repoussant ceux qui ont moins de moyens – et même les classes moyennes – en première ou deuxième couronne des villes et les plus pauvres vers les zones rurales à 20, 30 ou 60 kilomètres du centre.

La dégradation de la situation financière des familles est sensible. Toujours en 2004, la fondation Abbé Pierre s'inquiétait de l'augmentation des décisions judiciaires d'expulsion et des commandements de quitter les lieux à Paris. De même, la loi de cohésion sociale qui permet d'échelonner les dettes des locataires dans le parc immobilier public semble avoir du mal à s'appliquer faute de solvabilité des intéressés. Pendant les six années d'embellie immobilière précédemment citées, le revenu des ménages n'a crû que de 24 %. La réévaluation des aides au logement comme l'APL n'a jamais suivi la hausse des prix. Le décalage est tel que, même en se serrant la ceinture, de plus en plus de familles se retrouvent à la limite de l'acceptable. Faute de moyens, le nombre de primo-accédants à la propriété est en baisse et ceux qui occupent des emplois modestes ou précaires perdent la confiance des bailleurs aussi bien dans le public que dans le privé. Sans évoquer la discrimination, avec un CDD, un contrat d'intérim ou un contrat nouvelle embauche, il est illusoire de chercher à se loger décentement dans Paris où le prix moyen du mètre carré atteint 5 379 euros à l'achat et 19,8 euros à la location (chiffres FNAIM au premier semestre 2005).

La hausse des loyers dépasse celle des revenus

Contrairement à une idée répandue, la crise n'est pas uniquement due à la pénurie de logement social. Certes, il manquait 600 000 logements en 2004 à cause du retard accumulé pendant des années. Pour les HLM, le retard risque de s'aggraver puisque les annonces ne sont pas suivies d'effet : l'État

ne se presse pas pour verser les subventions destinées à construire de nouveaux logements sociaux (400 à 500 millions d'euros de retard). Du coup, en Ile-de-France, les mises en chantiers de ce type d'habitation devraient baisser de 15 % cette année au lieu d'augmenter de 20 %. Malgré la loi « Solidarité et renouvellement urbains » de 2000 qui oblige les villes à avoir 20 % de logements sociaux, le ministère du Logement a recensé 742 villes qui ne respectent toujours pas cette exigence. Plus de 200 d'entre elles n'en ont d'ailleurs pas construit un seul depuis la promulgation de la loi. De son côté, la demande globale croît plus vite que la population (1 % par an environ) et porte sur des produits de meilleure qualité : plus grands, avec plus de pièces, mieux équipés... L'offre défaillante devrait, en théorie, être compensée par la politique du logement social et la fiscalité incitative. Cela n'est vrai qu'en partie car la forte hausse des prix continue à dégrader la solvabilité et l'endettement des foyers. Du côté des investisseurs, l'immobilier prend l'image d'un investissement spéculatif au lieu d'un investissement de bon père de famille comme avant. La fiscalité renforce cette perception, notamment depuis 2002. La réforme de la taxation des sociétés d'investissements cotées a multiplié les transactions et accéléré les ventes en bloc à l'origine du phénomène de la vente à la découpe qui touche les beaux quartiers parisiens mais aussi les quartiers plus populaires et les centres de grandes villes comme Lille, Lyon ou Marseille. Pour les particuliers et les sociétés civiles immobilières le dispositif Robien a assoupli le dispositif Besson. Il a incité les ménages les plus riches à investir dans l'immobilier locatif (c'est ce qui était prévu), mais il a aussi tiré les loyers vers le haut dans des secteurs qui étaient encore relativement épargnés. Un troisième facteur constitutif de la crise vient s'ajouter au déphasage de l'offre et de la demande et à la hausse de l'immobilier : l'élévation des prix du foncier. Elle contribue à la relégation des moins aisés en périphérie, encourage la compétition pour la réalisation de programmes prestigieux de logements ou d'équipements au détriment de la mixité sociale et contribue aussi à la spéculation, là encore grâce à une fiscalité incitative.

Cette situation peut-elle durer ? Certains analystes pensent que le marché de l'immobilier peut continuer à grimper et arriver à un niveau de stabilité élevé. En Europe, Paris est la troisième ville la plus chère pour les loyers après Londres et Rome. D'autres analystes prédisent un krach douloureux. Sans véritablement se prononcer pour éviter d'effrayer les marchés, la presse économique, elle, semble annoncer prudemment depuis quelques mois un retournement de tendance en douceur. Des discussions sibyllines s'engagent pour savoir si, oui ou non, il existe une bulle immobilière comme il a existé une bulle Internet. Une chose est sûre cependant, le fonctionnement du marché immobilier se rapproche du fonctionnement du marché boursier : on y investit en espérant que les prix vont encore monter parce qu'ils ont déjà beaucoup monté.

Face aux loyers élevés, l'accession à la propriété peut représenter une légitime recherche de sécurité pour des foyers modestes. Hélas, ceux qui en ont les moyens sont de moins en moins nombreux. Mais surtout, faut-il prendre le risque de s'endetter pour 20, 25 ou 30 ans (même à taux faible), alors qu'aucun spécialiste n'est capable de dire avec certitude ce que sera le marché de l'immobilier dans un ou deux ans ? Pour d'autres personnes la

question ne se pose même pas : elles se privent déjà pour payer leur loyer ou leur crédit et doivent parfois faire appel aux associations, comme le Secours populaire, pour boucler les fins de mois. Il y a aussi 3 millions de mal-logés en France. Ce nombre comprend ceux qui sont à la rue, mais aussi ceux qui s'éternisent dans des situations d'hébergement provisoire ou naviguent entre la famille et les amis. Il y a aussi ceux qui vivent, faute de mieux, dans des logements inconfortables ou insalubres. Les associations humanitaires connaissent et préviennent depuis des années sur l'urgence de ces situations. Après les incendies dramatiques de Paris, personne ne pourra plus prétendre qu'il ne savait pas.

Insee Ile-de-France, « À la page » n° 230, d'après l'enquête logement 2002