



La Commune



Le logement en question (II)

Publié le janvier 2005



Crise du logement

Dans notre précédent numéro, nous avons dans notre dossier du mois donné un premier aperçu de la crise du logement et de ses causes, dans lesquelles s'imbriquent pénurie de logements sociaux, ralentissement de la construction de HLM, spéculation immobilière et désengagement financier de l'État. Restait encore à aborder les questions de la " mixité sociale " et du " renouvellement urbain " qui, bien que présentés comme des remèdes à cette crise, gagnent à être, pour le moins, démystifiés.

Tout d'abord, rappelons que les Habitations à loyer modéré sont les héritières des Habitations bon marché (HBM) qui ont vu le jour à la fin des années 20, à partir de l'intervention financière de l'État sous forme d'avances à taux réduits et de subventions pour permettre la réalisation de plusieurs programmes sociaux de construction.

Le programme adopté le 7 juillet 1928 consent des avances de l'État pendant six ans aux sociétés de crédit immobilier afin de construire 200 000 HBM et 60 000 logements à loyer moyen. En 1950, c'est la création des HLM adossées à l'engagement financier de l'État, à travers des subventions et un ensemble de prêts très avantageux garantis par la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes HLM. À la fin des années 50, la construction de logements s'effectue au rythme de 300 000 logements à loyer modéré par an. De plus, en 1953, le principe de la participation des entreprises au financement des HLM est acquis, c'est le 1 % patronal (qui s'est réduit, de nos jours, à 0,45 % et n'est autre qu'un salaire différé).

Démolition-reconstruction

300 000 logements par an ! C'est tout de même autre chose que la frime de Borloo promettant 500 000 logements neufs en 5 ans. Objectif qui, on va le voir, va accompagner une vaste opération de démolition de tours et de barres HLM, comme par exemple dans le Val-de-Marne, avec l'annonce de la destruction de 3 000 logements HLM.

Au delà, ce sont 750 quartiers dits " sensibles " qui sont dans le collimateur de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine, créée par la loi Borloo du 10/08/03).

À la pointe de ce " processus " de " renouvellement urbain ", nous retrouvons maires et conseillers généraux du PC et du PS. Ainsi, dès le mois de mai 2003, le Député-Maire PS de Fresnes et Président de l'OPAC départementale s'impatientait parce que les montants des crédits pour " la démolition-reconstruction "


n'étaient pas encore fixés. ⁱ En réalité, Borloo est un type qui ne cesse d'enfoncer des portes déjà ouvertes par ses prédécesseurs, à commencer par Gayssot et sa loi " SRU " (solidarité et renouvellement urbain).

Les organismes HLM et l'accession à la propriété



Prenons un premier aspect de la loi SRU, celui qui concerne le rôle des organismes HLM. Citons les auteurs eux-mêmes : " *Il est légitime, notamment dans une perspective de mixité sociale, que les organismes d'HLM puissent intervenir dans le domaine de l'accession à la propriété.* " ⁱ Les auteurs illustrent leur propos comme suit : " *En pratique, 1. La société d'HLM de V., dans un quartier d'habitat social locatif, souhaite réaliser un programme de 18 logements en accession à la propriété. L'objectif est d'assurer une diversité de l'offre d'habitat sur ce quartier pour conforter la mixité sociale; 2. La société sollicitera désormais [...] l'avis de la société de garantie nouvellement créée par la loi. Cet avis devra être favorable pour permettre à la société d'emprunter en vue de la réalisation de l'opération.* " ⁱ

Démolir au lieu de réparer et d'entretenir



Comme toujours, l'enfer est pavé de bonnes intentions : à les entendre, les Jospin et Gayssot (sans oublier la très " à gauche " Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au logement sous Jospin) voulaient en finir avec les cités ghettos, de plus en plus délabrées, menaçant de devenir autant de poudrières. Mais comment les cités deviennent-elles des ghettos ? J-J. Karman, conseiller général d'Aubervilliers, en résumait ainsi les

causes : " *La politique qui est menée de non-travaux, loyers chers, aboutit à ce que ceux qui ont un peu les moyens, soumis aux surloyers, s'en aillent. Et restent là ceux qui ne peuvent pas faire autrement*".  Oui, c'est bien la politique qui a été menée, y compris sous Jospin, de désengagement financier de l'État en matière d'entretien du parc HLM, de loyers chers car indexés sur l'indice du coût de la construction qui, comme son nom l'indique, suit la courbe de la spéculation immobilière qui provoque inévitablement la hausse des coûts de la construction et des terrains. Et maintenant, au lieu de réparer, au lieu de réhabiliter sans augmentation de loyer, les mêmes vont démolir en jetant l'opprobre sur les cités qu'ils veulent abattre ... au nom de la " mixité sociale ".

En quoi consiste la mixité sociale ?

Certes, la loi Gayssot se réclame de la construction de logements sociaux. Oui, mais pas partout, seulement là où il y en a peu : " *la mixité sociale et urbaine suppose de réaliser des logements sociaux là où il y en a un peu ou pas du tout*".  Autrement dit, pas question de construire des logements sociaux supplémentaires dans les villes où il y en a beaucoup. Aussi bien les auteurs de la loi SRU se tournent-ils vers les communes qui ont moins de 20 % de logements sociaux pour les enjoindre à construire des HLM sous peine de soi-disant amendes. En fait, il s'agit d'une " *solidarité financière organisée entre les communes : si elles ont moins de 20 % de logements sociaux, les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France, et 3 500 habitants dans les autres régions, situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants seront assujetties à un prélèvement de 1 000 francs par logement manquant par rapport à ce seuil*".  Dans la plupart des cas, ce sont des municipalités ancrées à droite qui préfèrent verser l'obole symbolique au pot de la " solidarité urbaine " plutôt que de construire des HLM ... Pendant que les municipalités de gauche, elles, se serviront de la loi Gayssot comme d'un alibi pour geler la construction de HLM et démolir des cités entières, en particulier dans la proche banlieue de Paris, favorisant ainsi l'exil des classes laborieuses vers des banlieues toujours plus lointaines.

Moins de pauvres en HLM

La mixité sociale mise au point par Jospin et Gayssot interfère dans l'attribution même des logements vacants. Ainsi, on aurait pu penser qu'en période de pénurie de logements sociaux, les HLM allaient être attribuées en priorité aux familles en difficulté, aux familles mal-logées et de surcroît frappées par la maladie. N'est-ce pas ce que laisse croire l'article R.441.3 du Code de l'habitat et de la construction, qui stipule que : " *En veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers, elles[les commissions d'attribution, NDLR] attribuent les logements disponibles par priorité aux personnes privées de logement ou dont la demande présente un caractère d'urgence en raison de la précarité ou de l'insalubrité du logement qu'elles occupent* " ? Or, la formule " *en veillant à la mixité sociale*" est, de fait, utilisée par les commissions d'attribution des logements pour refouler le plus possible les demandes de logements des familles frappées d'une manière ou d'une autre par la pauvreté. Ainsi des demandeurs voient-ils leurs demandes rejetées pour " *ressources insuffisantes* ", ou encore pour " *motifs liés au comportement* ". Ainsi les organismes HLM considèrent-ils comme suspect tout dossier de famille mal-logée et tout dossier soutenu par des assistantes sociales, les sociétés anonymes HLM refusant, quant à elles, tout dossier de personnes expulsées pour impayés de loyer. C'est ce qui ressortait déjà d'une enquête de la sociologue Catherine Bourgeois en 1996.  Les choses n'ont fait qu'empirer depuis lors : 3 millions de mal-logés, près de 100 000 SDF, 500 000 personnes confinées dans des hôtels meublés, vivant dans l'angoisse d'être à la rue ... Par ailleurs, La CLCV (Confédération de la Consommation Logement et Cadre de Vie) indique que " *dans 64,9 % des commissions, les membres des commissions ont un nombre de demandes et de logements à attribuer identiques ! Surprenant, quand on connaît les nombreuses listes d'attente*".  Les bailleurs sociaux font donc le " *tri* " avant la réunion des commissions. Commissions qui, de toute façon, sont des machines à " *sélectionner* " les demandes de logement et à éviter le relogement automatique des mal-logés. Moins de familles pauvres dans les HLM, moins de HLM dans les grandes villes et leur proche banlieue, voilà à quoi se résumait la " *mixité sociale* " et la " *rénovation urbaine* ", de Gayssot à Borloo, avec pour seuls résultats tangibles la spéculation immobilière galopante à un bout et la multiplication des entraves de toutes sortes au droit au logement à l'autre bout. Cette injustice sociale flagrante, la population ne la supporte plus (cf. les derniers sondages qui placent la question en tête des préoccupations des personnes interrogées) C'est clair pour nous : nous sommes aux côtés de tous les gens qui luttent et entendent lutter contre la casse des cités et pour la satisfaction des demandes de logement HLM bloquées, car ce sont des questions vitales.