

DÉBATS • LOGEMENT

Logement : « Le splendide isolement du gouvernement ne peut que conduire à renforcer la ségrégation et à approfondir la crise »

TRIBUNE

Une centaine d'universitaires spécialistes du secteur regrettent, dans une tribune au « Monde », que le gouvernement ait tourné le dos à la concertation qu'il avait mise en place, lors d'un Conseil national de la refondation logement, pour un projet de loi qui assouplit les contraintes des communes pour l'habitat social.

Publié le 08 mai 2024 à 06h00, modifié le 08 mai 2024 à 12h53 | Lecture 4 min.

Article réservé aux abonnés

Le mal-logement, qui touche près de quatre millions de personnes, et l'explosion du nombre de sans-domicile (330 000 aujourd'hui, 2,3 fois plus qu'il y a dix ans) constituent les manifestations les plus visibles d'une crise du logement qui n'affecte pas seulement les plus pauvres. L'explosion des prix de l'immobilier (le prix des logements anciens a été multiplié par trois depuis 1998, selon le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre) renforce les inégalités patrimoniales en même temps qu'elle pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, qui consacrent désormais plus du quart de leur budget à cette dépense contrainte.

Lire aussi | [Les sans-domicile, une population qui a « plus que doublé ces dix dernières années »](#)

La crise rejaillit sur les entreprises, qui peinent à recruter dans les territoires où les prix des logements ont atteint des niveaux qui les rendent inaccessibles aux classes moyennes. Elle contribue à la crise écologique en repoussant ces dernières vers des espaces périurbains toujours plus lointains, au prix d'une artificialisation des sols et d'une automobilité contrainte. Elle renforce enfin la ségrégation sociospatiale, dont on mesure chaque jour les effets délétères sur la cohésion sociale et les inégalités.

Le « choc d'offre » annoncé par Gabriel Attal dans son discours de politique générale pour résoudre cette crise, décliné dans un projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables bientôt soumis au Parlement, laisse pour le moins circonspect. La promesse avait déjà été faite par le candidat Macron en 2017, mais les mesures adoptées depuis ont produit l'effet inverse.

Lire aussi la tribune | [Crise du logement : « Un “new deal” pour le périurbain est à élaborer »](#)

La ponction étatique sur les recettes des bailleurs sociaux, à hauteur de 1,3 milliard d'euros par an, a abouti à un effondrement de la construction HLM, passée sous le seuil des cent mille unités par an depuis 2020 (contre 126 000 en 2016). Combinée avec la hausse des taux d'intérêt, cette mesure a fait plonger la production neuve, qui a diminué de 35 % entre 2017 et 2023. Le gouvernement s'enferme ainsi dans une politique inefficace, restant sourd aux interpellations et aux propositions des acteurs du secteur comme aux analyses des chercheurs.

Assouplissement des contraintes

Le Conseil national de la refondation (CNR) logement, mis en place en septembre 2022, avait pourtant permis de rapprocher des acteurs aux intérêts éloignés, des promoteurs privés aux bailleurs sociaux en passant par les associations de défense des personnes mal logées. La concertation avait abouti à l'élaboration de nombreuses propositions visant à renforcer l'accès de toutes et tous à un logement digne, abordable et durable.

Cours en ligne, cours du soir, ateliers : développez vos compétences

Découvrir

La suite est connue : le ministre qui avait porté le CNR [*Olivier Klein*] a été exfiltré du gouvernement un mois après la fin de ses travaux, et son successeur [*Patrice Vergriete*] est resté en poste moins de six mois. Il a été remplacé en février dernier par Guillaume Kasbarian, dont les initiatives et les prises de position lorsqu'il était député laissent peu de doute quant aux suites qui seraient données aux propositions du CNR.

Lire aussi l'enquête | [Dans l'Oise, la crise du logement à tous les étages : « Une catastrophe comme celle-là, je n'en ai jamais connu »](#)

Le projet gouvernemental va aussi à rebours des connaissances établies par les chercheuses et les chercheurs, y compris lorsque celles-ci ont été réalisées à l'occasion de démarches évaluatives lancées par les administrations compétentes. C'est notamment le cas pour la loi SRU [*loi solidarité renouvellement urbain*] et son article 55 [*qui vise à rééquilibrer l'offre de logement social sur l'ensemble du territoire*], dont les effets et les limites ont été précisément mesurés à l'occasion de son 20^e anniversaire.

Le bilan aurait dû conduire à un durcissement des contraintes pesant sur les communes réfractaires au logement social. Au contraire, le gouvernement prévoit leur assouplissement, avec l'intégration des logements dits intermédiaires (s'adressant à des ménages dont les revenus dépassent les plafonds) dans les quotas de logements sociaux.

« Préférence communale »

Cet allègement de la loi SRU n'était demandé par personne, si ce n'est une poignée de maires de communes très favorisées qui transgressent délibérément la loi depuis de longues années, préférant

payer des amendes plutôt que d'accueillir sur leur territoire du logement social. Le blanc-seing donné à ces élus délinquants, qui bénéficient d'une indulgence coupable de certains préfets, marque l'abandon de la principale mesure de l'arsenal législatif de la lutte contre la ségrégation résidentielle.

Lire aussi la tribune | [Logement : « La loi SRU fait partie des grands textes qui structurent notre démocratie »](#)

La deuxième mesure annoncée par le premier ministre et reprise dans le projet de loi a été moins commentée, alors même que sa combinaison avec la première ne pourrait qu'amplifier la ségrégation et réduire à néant les perspectives de mobilité résidentielle et d'accès à un logement digne pour des centaines de milliers de ménages. La promesse de « *donner la main aux maires pour la première attribution des nouveaux logements sociaux construits sur leur commune* » revient en effet à inscrire dans la loi une « préférence communale » qui est déjà une réalité dans de nombreux territoires, du fait d'arrangements informels entre élus, bailleurs sociaux et préfetures.

Dans un contexte d'explosion des files d'attente à l'entrée du parc HLM (plus de 2,6 millions de personnes sont en attente d'un logement social en 2023), donner aux seuls maires la possibilité de choisir les locataires en limitera l'accès aux ménages déjà présents dans la commune et bloquera de façon corollaire les possibilités de mobilité de tous les autres.

Ouvrir aux marchés financiers

Au-delà de ces mesures affectant le logement social, c'est l'orientation austéritaire sous-tendant l'ensemble de la politique du logement menée depuis 2017 qui mérite d'être interrogée. L'effort public pour le logement a atteint un point historiquement bas : 1,6 % du produit intérieur brut en 2023, alors qu'il s'élevait à 2,2 % en 2010.

Ce désengagement étatique s'accompagne d'incitations pressantes pour que les bailleurs sociaux vendent leur patrimoine. Depuis 2018, les tentatives se multiplient pour ouvrir le secteur aux marchés financiers, sans véritable succès jusqu'à présent – mais jusqu'à quand, compte tenu des pressions structurelles qui pèsent sur les bailleurs ? Comme le montrent, là encore, moult travaux scientifiques, les effets à moyen et long terme de ces politiques ne peuvent être que ravageurs.

En enterrant les propositions du CNR et en restant sourde aux connaissances scientifiques solidement établies par les politistes, sociologues, géographes, économistes, etc., la politique du logement apparaît pour ce qu'elle est réellement : à l'antipode des principes de rationalité et de concertation sur lesquels le président comme le gouvernement prétendent fonder leur action, une politique guidée par une idéologie néolibérale et austéritaire. Ce splendide isolement ne peut que conduire à renforcer la ségrégation et à approfondir une crise du logement qui a déjà franchi plusieurs points de rupture, contribuant à dégrader durablement les vies de millions de nos concitoyens et la cohésion, y compris politique, du pays. Au moins les incendiaires sont-ils prévenus des conséquences de leurs décisions.

¶ [Retrouvez ici la liste complète des signataires.](#)

¶ **Premiers signataires : Marine Bourgeois**, maîtresse de conférences à Sciences Po Grenoble ; **Anne Clerval**, maîtresse de conférences à l'université Gustave-Eiffel ; **Fabien Desage**, maître de conférences à l'université de Lille ; **Renaud Epstein**, professeur des universités à Sciences Po Saint-Germain-en-Laye ; **Pierre Gilbert**, maître de conférences à l'université Paris-VIII Vincennes-Saint-Denis ; **Antoine Guironnet**, chercheur associé au CEE, Sciences Po ; **Ludovic Halbert**, chargé de recherche au CNRS ; **Thomas Kirszbaum**, chercheur associé au Centre d'études et de recherches administratives politiques et sociales ; **Pierre Madec**, chargé d'étude à l'OFCE, Sciences Po Paris ; **Valérie Sala Pala**, professeure des universités à l'université Jean-Monnet de Saint-Etienne.