

OBSERVATIONS prononcées à la suite de la communication de Jean de Mathan
(séance du lundi 22 mars 2010)

Jean-Robert Pitte : Le drame du logement social d'aujourd'hui ne tient-il pas à ce texte majeur datant de 1933 (publié en 1941) qu'est la Charte d'Athènes rédigée par Le Corbusier ? Elle a brisé l'élan du logement social antérieur, issu du catholicisme social et du fouriérisme. Longtemps considérée comme un document visionnaire, mais en fait hautement totalitaire, la Charte d'Athènes a été appliquée surtout après la seconde guerre mondiale. Avant 1945, le modèle français était assez largement calqué sur celui du monde anglo-saxon et il se caractérisait essentiellement par des cités-jardins. En suivant la Charte d'Athènes, les gouvernements ont choisi de créer des grands ensembles (170 édifiés dans les années soixante et soixante dix) où l'on a privilégié le quantitatif au détriment du qualitatif. Il fallait supprimer les rues, favoriser l'habitat collectif plutôt que l'habitat individuel, etc., afin de favoriser l'émergence d'un homme nouveau. Il n'est pas inutile de remarquer que c'est précisément ce modèle qui a séduit l'ex-Union soviétique et également la Chine de Mao avec les résultats que l'on sait.

Le problème en France est que les Français de souche, au moment de la croissance économique des Trente Glorieuses, ont quitté ces grands ensembles dès qu'ils l'ont pu. Ils y ont été remplacés par les immigrés les plus récents, avec les problèmes sociaux que l'on connaît, dont l'une des causes est la disparition de la mixité sociale. Ne pensez-vous pas que c'est un prix bien cher payé pour cette idéologie des années trente, mise en œuvre dans les années soixante ?

*
* *

Bertrand Collomb : Dans un monde de mobilité où l'insertion sociale n'est pas évidente, la possibilité de trouver un logement est un facteur crucial. On connaît trop bien le cercle vicieux « absence de logement-absence de travail-absence de logement », particulièrement difficile à rompre pour les jeunes.

En expliquant que la substitution des aides à la personne aux aides à la pierre avait été le point fort du rapport Barre de 1975, vous nous avez quelque peu peiné car nous gardons respect et amitié pour notre défunt confrère. Mais vous avez malheureusement raison. Ce rapport illustre le fait que les économistes n'aiment pas les subventions sur les biens et les services car elles créent des distorsions sur les marchés. Il apparaissait presque naturel, dans les années soixante-dix, de pointer les distorsions qui existaient entre les logements aidés et les logements non aidés et de prôner une aide aux personnes pour qu'elles puissent se fournir sur le marché avec les biens dont elles avaient besoin. Mais vous nous avez montré les risques d'une telle simplification économique dans notre monde complexe.

Si nous ne trouvons pas de bonne solution aujourd'hui, est-ce parce que notre société est trop pauvre ? Est-ce parce que les blocages immobiliers et l'obligation de mettre l'habitat social en conformité avec les nouvelles normes d'isolation rendent le logement trop cher ? Est-ce que ce sont les difficultés liées à la location qui découragent l'investissement privé ?

Enfin, pourriez-vous nous dire comment la France se situe par rapport aux autres pays ?

*
* *

Emmanuel Le Roy Ladurie : La construction de logements sociaux provoque parfois des réactions racistes suscitées en partie par la délinquance, en particulier par le trafic de drogue, qui fleurit éventuellement dans les grands ensembles. C'est pourquoi la construction de logements sociaux est de temps à autre assez mal vue par certaines populations environnantes. Aux États-Unis, il y a un mouvement inverse qui porte le nom de « gentrification ».

*
* *

Georges-Henri Soutou : Toutes les lois et décisions que vous avez évoquées ont été prises avec les meilleures intentions du monde, mais elles ont eu les conséquences les plus funestes. À votre sens, quand, en France, a-t-on commencé à prendre des décisions inappropriées ? Quand la politique du logement social a-t-elle déraillé ?

*
* *

Jean Mesnard : La relation du Français à son logement est-elle la même que celle de l'Allemand ou de l'Anglais ? Concrètement, l'Allemand et l'Anglais consacrent plus d'argent à leur logement que le Français. Le Français serait davantage tourné vers ce qui a plus de valeur spectaculaire, vers ce qui paraît aux yeux d'autrui. La maison étant le lieu où l'on se retire, elle ne présenterait donc pas d'intérêt pour le prestige que l'on peut espérer. C'est là une hypothèse que je vous soumets.

*
* *

Réponses :

À Jean-Robert Pitte:

Jean-Louis Borloo, en créant en 2003 l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et en décidant de faire détruire les grands ensembles pour en reconstruire de plus petits, a rejoint votre analyse. Il a bien compris que le modèle des grands ensembles ne pouvait engendrer que des problèmes.

Il ne faut toutefois pas non plus tomber dans l'excès inverse avec uniquement des petits pavillons et un éparpillement qui est à la fois très coûteux pour la collectivité et gros consommateur de foncier.

À Bertrand Collomb :

Allouer des aides à la personne plutôt que des aides à la pierre a été une erreur, mais force est de constater qu'elle n'a choqué personne lorsque la décision a été prise par Raymond Barre. On croyait vraiment à l'époque que la population n'allait pas augmenter.

La société est-elle trop pauvre et le logement trop cher ? Certainement, mais il y a aussi le fait que notre système paralyse l'investissement locatif. En effet, pour deux mêmes appartements dans un même immeuble, il est possible que les loyers soient dans un rapport de un à deux. Il suffit que, dans un appartement, les locataires

se soient succédé à un rythme soutenu et que le loyer ait été revalorisé à chaque changement, mais qu'en revanche, dans l'autre appartement, il n'y ait pas eu de changement de locataire. Ce système, du reste, ne satisfait personne, ni l'investisseur, ni le locataire qui hésite à déménager et à renoncer ainsi à un loyer qui lui apparaît supportable.

Pour ce qui est des autres pays, les réponses sont très différentes. Dans les pays du Sud, Espagne, Italie, Grèce, il n'y a pratiquement pas de locatif. En Allemagne, il y a plus de locataires que de propriétaires. En France, on est à environ 58% de propriétaires.

À Georges-Henri Soutou : Ce qui a fait dérailler le système, c'est l'augmentation des prix. En France les prix sont restés anormalement bas pendant plusieurs décennies avant de s'envoler dans les années quatre-vingt, de baisser dans les années quatre-vingt-dix, puis de remonter terriblement à nouveau depuis 1996-97. Or, depuis la première guerre mondiale, la France vivait avec un système où loyers et coût du logement en général étaient bas. La France n'était donc pas préparée à l'augmentation subite des prix du logement intervenue dans les années quatre-vingt.

À Emmanuel Le Roy Ladurie :

Je ne suis pas tout à fait sûr que la délinquance et la drogue soient les seules causes du blocage dans lequel se trouve le logement social. Il y a bien des villages en France où il n'y a ni logements sociaux, ni immigrés et où existent des problèmes de vandalisme et de trafic de drogue.

Bien sûr le chômage, qui frappe d'abord les nouveaux immigrés, est source de problèmes dans les grands ensembles.

À Jean Mesnard :

En Allemagne, on n'a pas de grand centre comme l'agglomération parisienne. Or, il faut savoir que c'est à Paris et en Île-de-France que se pose l'essentiel des problèmes. Paris attire par le nombre d'emplois disponibles, mais crée des difficultés par manque de logements.

*

* *