

<p style="text-align: center;"><b>Logement social</b> <b>Une politique de ségrégation. Tout pour les spéculateurs</b></p>
---

La crise du logement n'a jamais été endiguée.

La spéculation immobilière, la dégradation des quartiers et la crise économique ont favorisé la précarisation des ménages à faible revenu. Les bailleurs sociaux font de la rentabilisation de leurs investissements une priorité.

Avec les nouvelles lois en préparation, le gouvernement s'en prend maintenant ouvertement au droit au logement.

Le mouvement social doit, de toute urgence, s'emparer de cet enjeu.

Nous vivons une crise sans précédent du logement, qui affecte autant les familles pauvres que les "classes moyennes". L'habitat social, conçu à l'époque du Front populaire (1936) puis de la reconstruction d'après-guerre, n'a permis ni de satisfaire la demande de logements à loyer modéré, ni de faire face à des normes d'habitat sans cesse plus exigeantes.

Les gouvernements successifs ont très bien géré les équilibres entre contrôle et qualité de l'offre, choix des implantations, rôle des prêts sociaux.

Le financement de la construction de logements sociaux provient de la Caisse des dépôts, de la Caisse d'épargne ou de la Poste (livret A), du 1 % patronal et, pour une plus petite part, des fonds privés. Ces prêts, variant en fonction des choix gouvernementaux, ont réparti les constructions en fonction des types de prêts.

Du fait de la crise économique, les investisseurs ont remis en cause la norme de rentabilisation des coûts investis (de 25 ans à ce jour) et donc porté leur choix sur la construction de logements haut de gamme au détriment des logements sociaux.

La politique gouvernementale accorde la priorité à la vente du parc HLM, à la privatisation de la gestion et à la réduction des délais de conventionnement des logements.

Alors que la pénurie d'habitats sociaux et le retard accumulé en la matière nécessiteraient au moins 320 000 nouveaux logements par an, le budget 2004 n'en prévoit que 56 000. L'obligation de 20 % de logements sociaux par commune a, dans le même temps, été rendue caduque. Et la destruction massive du parc social (200 000 suppressions de logements prévues en cinq ans) concernera les familles les plus déshéritées.

### **Précarisation et nomadisme urbain**

Depuis quelques années, un phénomène d'errance urbaine a fait son apparition.

Des familles à la rue sont hébergées par des tiers, elles vivent à l'hôtel ou passent par des squats insalubres, \*quand elles n'ont recours au Samu social pour ne pas dormir dans la rue...

Pour partie, les familles concernées n'ont jamais accédé à un logement définitif, d'autres ont été expulsées avec le concours de la force publique sans que les services sociaux ou les pouvoirs publics anticipent.

La loi donne pourtant aux préfets les moyens d'intervenir en amont.

La précarisation et l'exclusion touchent les sans-domicile (de plus en plus jeunes et parmi lesquels on recense un nombre croissant de femmes), les familles immigrées, les secondes épouses ou les femmes répudiées, les sans-papiers, les chômeurs en fin de droit...

Ces parcours d'errance ont des répercussions immédiates sur la vie de ces familles (maladies, conflits, délinquance, violence, etc.).

Ballottées de structure en structure, elles n'ont plus accès à leurs droits fondamentaux. La scolarisation des enfants devient précaire, la domiciliation postale se révèle hypothétique, l'accès à une assistante sociale de secteur s'avère impossible, le renouvellement des demandes HLM (obligatoire tous les ans) est aléatoire.

Dans l'illégalité totale, certaines communes vont jusqu'à imposer des clauses de résidence (cinq ans de présence dans la commune par exemple...) pour pouvoir déposer une demande de logement social.

### **Un marché de l'errance urbaine**

Cette errance urbaine est à la fois la conséquence d'une discrimination dans l'accès au logement social et un mode supplémentaire de contrôle social.

Les familles se trouvent fréquemment ballottées de logements-passerelles en centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Une telle instabilité est un facteur de discrimination évident.

Dans les commissions d'attribution des logements HLM, le taux de refus appliqué à des célibataires sortant de foyers s'élève, par exemple à 50 %.

Les bailleurs sociaux estiment que les familles à la rue sont incapables de payer un loyer et ils exigent un suivi social obligatoire des candidats.

Pour accéder à un logement, il faut alors administrer la preuve de sa bonne conduite !

Les choix économiques qui favorisent l'exclusion et l'errance urbaine profitent à un marché très lucratif.

Les hôtels meublés, dans lesquels résidaient hier les familles et les célibataires les plus pauvres, tendent à disparaître (50 % d'entre eux ont fermé leurs portes, en dix ans, sur Paris). Ils se transforment en hôtels à la journée (dont le coût est plus élevé, le paiement s'effectuant à la nuit et la cuisine étant interdite).

Les expulsés y sont placés par les services sociaux et les préfectures, le financement de ces lieux par l'aide sociale favorisant les marchands de sommeil.

Le constat de cette misère a conduit à la mise en place de procédures de suivi, souvent encadrées par le milieu associatif.

Il s'ensuit une multiplication des habitations sans baux (logements-passerelles, foyers, habitat précaire), l'obtention d'un logement définitif se voyant subordonnée à un contrôle social et soumise à une appréciation d'aptitude.

Un marché parallèle prospère donc sur la crise du logement.

Ici, des ouvriers de squat utilisent ces opportunités en délivrant de faux baux en échange d'une grasse rétribution.

Là, des agences immobilières et des institutions développent un réseau souterrain de locations.

Les familles immigrées sont tout particulièrement victimes de discriminations dans l'accès au logement.

Dans le parc privé, trop cher pour les revenus modestes, elles subissent le racisme de certains propriétaires ou agences immobilières.

Dans le parc social, elles doivent attendre plus longtemps que les autres une proposition de logement (cela s'élève parfois à dix ou vingt ans, voire plus).

Les commissions d'attribution se laissent ensuite le loisir de refuser des candidatures, sous prétexte qu'elles disposent de ressources insuffisantes ou que leur admission dérogerait au principe de mixité sociale.

De fait, les immigrés se trouvent cantonnés à un habitat précaire, qu'il s'agisse de taudis dans le parc privé, de squats choisis par nécessité, de foyers, d'hôtels.

Et leurs conditions de vie insalubres, dans des logements surpeuplés et précaires, s'avèrent rapidement pathogènes, ce dont témoigne le développement de maladies telles que le saturnisme, la tuberculose, l'asthme ou la dépression.

### **Des mesures d'urgence**

Aucun gouvernement n'a, jusqu'alors, voulu développer une politique globale et volontariste, de peur de s'attaquer à la propriété privée.

Chacun sait cependant que, pour résorber la crise du logement, des mesures d'urgence s'imposent :

- l'application de la loi de réquisition, selon l'ordonnance de 1945 qui permet d'attribuer des logements vacants (on en compte 136 000 à Paris et deux millions en France) .
- l'arrêt immédiat des expulsions sans relogement .
- la construction massive de logements sociaux (il en faudrait 320 000 nouveaux par an).
- l'attribution des logements dans la plus grande transparence, en définissant des critères incontestables de priorité .
- l'accès prioritaire au logement social pour les femmes victimes de violences dans la sphère privée ou publique ("femmes battues", prostituées, sans-papiers, etc.).

### **Repères**

Nombre de mal-logés en France (rapport Insee 2001) :

1 million de personnes en situation de surpeuplement

1,6 million de personnes sans douche ou wc

550 000 personnes en hôtels, meublés ou en sous-locations

146 000 personnes dans des maisons mobiles

86 000 personnes dans la rue, dont 10 000 à Paris

Selon la Fondation Abbé-Pierre, il y aurait 3 millions de mal-logés en France

## **Tout pour les spéculateurs...**

Ce gouvernement favorise la spéculation immobilière, la privatisation du parc HLM et l'aggravation de la précarité des ménages :

Augmentation des expulsions locatives, augmentation des loyers, baisse de 8,8 % des crédits affectés à l'urbanisme et au logement dans le budget 2004, baisse de l'offre de logements.

En août 2003, le ministre de la Ville, Jean-Louis Borloo, a présenté la loi d'orientation et de rénovation urbaine.

Elle met essentiellement l'accent sur la démolition d'une partie du parc HLM et sur la réorganisation des SA HLM.

Elle prévoit de réduire les réhabilitations lourdes d'habitats sociaux à 40 000 par an (contre 80 000 en 2002), et de réaliser, grâce aux financements du 1 %, 40 000 démolitions annuelles de logements HLM.

Dans le même temps, se profile la modification du fonctionnement des SA HLM. Celles-ci regroupent 1,8 million de logements sociaux directement financés par les fonds publics.

Il s'agit dorénavant, selon l'article 30 de la loi Borloo, de "faire émerger dans chaque société un actionnaire ou un groupe d'actionnaires de référence responsable du pilotage".

Le pouvoir de décision reviendra directement au collecteur du 1 % logement (l'organisme paritaire composé du patronat et des syndicats), lequel cédera son parc de logements aux caisses de retraite au bout de quinze ans.

Avec cet article, 1,8 million de logements sociaux risquent de quitter la sphère du service public pour glisser entre les mains des "partenaires sociaux".

La loi de décentralisation favorise le repli sur soi des communes.

Une disposition, adoptée par le Sénat, supprime le contingent de relogement qui revient aux préfetures.

Or ce dernier concerne les populations démunies.

Donner aux seuls bailleurs et aux maires le pouvoir d'attribution de logements sociaux va provoquer le retour en force du clientélisme et de l'arbitraire.

Enfin, le ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement, de Robien, prépare une loi baptisée "Un logement pour tous".

Mais elle est exclusivement centrée sur l'accession à la propriété, au moyen d'une réorganisation du prêt à taux zéro et de la vente de logements sociaux.

C'est le financement même du logement HLM qui est ainsi mis en cause.

Aujourd'hui, la Caisse des dépôts centralise le financement du logement social par la collecte du livret A.

Le gouvernement souhaite réorienter l'épargne vers le financement des entreprises et la création d'une épargne-retraite, le logement HLM devant s'autofinancer par la vente progressive du parc.

Ce qui va diminuer considérablement l'offre de logements HLM.

**Pour en savoir plus :**

Fédération des droits au logement, 8, rue des Francs-Bourgeois, 75003 Paris, tél.0142782200

Fondation Abbé-Pierre, 78, rue de la Réunion,75020 Paris, tél. : 01 44 64 04 40.

Association des familles victimes du saturnisme (idem).

Gisti, 3, villa Marcès, 75011 Paris, tél. : 01 43 14 84 84.

Confédération nationale du logement, 8, rue Meriel, 93100 Montreuil, tél. : 01 48 57 04 64.

*Judith Jujub et Marc Rouvière*

*in Rouge 2045 - 25/12/2003*