

Le logement social

Loi Élan

Revente du parc plus facile
pour les bailleurs sociaux



Le logement social

D'abord développé par des industriels, le logement social est devenu une **politique publique** après la Seconde Guerre mondiale. Celle-ci **tente aujourd'hui de concilier deux objectifs distincts : favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins des plus modestes.**

L'ACTU

Le projet de loi Élan, sur l'évolution du logement, a été définitivement adopté par le Parlement le 16 octobre. Pour permettre de « construire plus, mieux et moins cher », selon les termes du gouvernement qui est à l'initiative de ce texte, la loi Élan prévoit de simplifier les procédures et les normes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de construction.

Cette déréglementation concerne notamment le logement social. Les communes situées dans des grandes agglomérations (plus de 50 000 habitants) ayant récemment franchi la barre des 3 500 habitants devaient consacrer au moins 25 % de leur parc immobilier à des logements sociaux en 2025. Elles disposent désormais de 15 ans pour y parvenir. Les bailleurs sociaux, qui construisent et gèrent le parc social, ne sont plus contraints d'organiser des concours d'architecture pour réaliser de nouveaux logements sociaux. Ils ont également le droit de vendre une partie de leur parc sans obtenir l'aval du maire, sauf dans les communes déficitaires en habitations à loyer modéré (HLM). Pour encourager ces ventes, la loi Élan prévoit que les logements cédés restent comptabilisés pendant 10 ans dans le quota de logements sociaux de la commune.

L'ÉCLAIRAGE

Quand est apparu le logement social ?

En France, au XIXe siècle, la révolution industrielle incite des milliers de personnes à quitter leurs régions natales pour trouver du travail en ville. Plusieurs rapports témoignent des conditions de vie exécrables de ces ouvriers et de leurs familles, comme celui du docteur Louis-René Villermé en 1840. En 1853, des patrons du textile bâtissent à Mulhouse la première cité ouvrière pour loger leurs employés. D'autres industriels suivent cet exemple.

En 1894, une loi encourage la création de sociétés pour **construire des habitations bon marché**. Les destructions liées à la Seconde Guerre mondiale couplées à la poursuite de l'exode rural conduisent à une situation de pénurie de logements. En 1953, le plan du ministre de la Reconstruction et du Logement, Pierre Courant, prévoit la construction d'au moins 240 000 logements par an, dont des HLM. En 1954, l'appel de l'abbé Pierre à la suite du décès d'une femme, morte de froid dans la rue, accélère les mises en chantier. En 2000, la loi Solidarité et renouvellement urbain prévoit de renforcer la mixité sociale en imposant un seuil minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants. En 2013, ce quota passe à 25 %.

Comment est financé le logement social ?

En France, pour construire des HLM, les **bailleurs sociaux** signent une convention avec l'État qui détermine le montant du loyer au mètre carré et, en contrepartie, le niveau des subventions et des prêts.

Les prêts sont accordés par la Caisse des dépôts, une institution financière publique, à des taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché. L'argent provient des fonds collectés sur les livrets d'épargne tels que le Livret A. Si l'État participe au financement des logements sociaux, notamment via des exonérations fiscales pour les bailleurs sociaux, il ne les soutient plus massivement comme pendant les Trente Glorieuses (1946-1975).

En 1977, la loi Barre réoriente les aides publiques vers la personne, l'objectif étant d'inciter les citoyens à devenir propriétaires. Cette politique entraîne un ralentissement de la construction de HLM et une désaffection progressive des classes moyennes qui accèdent plus facilement à la propriété. Alors que 19 % des ménages pauvres vivaient en HLM en 1988, cette part monte à 32 % en 2002 et à 52 % en 2017, selon les rapports de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, un établissement public. Pourtant, 68 % des ménages disposent de revenus leur permettant de solliciter une HLM, d'après l'Union sociale pour l'habitat, qui regroupe la plupart des bailleurs sociaux.

Quels sont les liens entre logement et mobilité professionnelle ?

En 2011, le Crédoc, un centre de recherches sur les conditions de vie des Français, publie une étude démontrant que le logement est un frein à la mobilité professionnelle. Il rapporte qu'entre 2006 et 2010, **11 % des demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi, soit 500 000 personnes, ont refusé un poste pour ne pas avoir à supporter un surcoût financier en matière de logement**, tels que les frais de déménagement et d'agence. Les auteurs estiment qu'en intégrant les actifs occupés, 2 millions de personnes ont refusé un emploi pendant cette période pour des questions liées au logement.

En 2015, Jean-Claude Driant, professeur à l'École d'urbanisme de Paris, avance dans un article que « **l'avantage considérable qu'il y a à bénéficier du loyer d'un logement social dans un marché aussi tendu n'incite pas à la mobilité** ». « Ce qui caractérise le logement social aujourd'hui, c'est la faible mobilité de ses locataires : seuls 10 % vont changer de logement dans l'année, c'est trois fois moins que dans le parc locatif privé », explique à Brief.eco Richard Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris Ouest.

POUR ALLER PLUS LOIN

Conditions d'attribution.

Comment est attribué un logement social ? Dans une vidéo animée de 3 minutes 30, l'Union sociale pour l'habitat détaille les critères de sélection et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements représentant le bailleur social, la mairie concernée et l'État.

Toute une histoire.

Dans une vidéo d'une dizaine de minutes, France 24 revient sur l'histoire du logement social en France depuis la Seconde Guerre mondiale, en mêlant images d'archives, reportages et interviews. La chaîne évoque également des questions plus actuelles, comme la réduction des aides aux bailleurs sociaux ou le fait que des parlementaires occupent des logements sociaux.

Source: <https://www.brief.eco/>