

Les Jeunes Ecolos IDF parlent logement

JE – Formation logement (27/03/13)
Manuel Domergue

Le 27 mars dernier, Manuel Domergue, membre de [Jeudi Noir](#), journaliste chez [Alternatives Economiques](#) et membre de la [Commission logement](#) d'Europe Ecologie – Les Verts, est venu discuter de la question du logement, particulièrement en Ile-de-France, avec nous. Retrouvez le compte-rendu de nos échanges !

La fracture générationnelle du logement des jeunes

En 2006, quand Jeudi Noir a été créé, peu de gens parlaient du mal-logement des jeunes. La Fondation Abbé Pierre ou Emmaüs s'intéressaient surtout aux très mal-logés. Avec Jeudi Noir, l'objectif était de montrer que les jeunes étaient les premiers concernés par la crise du logement. On a reproduit les méthodes de Génération Précaire, qui se voulaient hors de tout misérabilisme. On souhaitait dénoncer les files d'attente dans le parc privé, le nonaccès au parc social et les montants aberrants des loyers, qui concernent en premier lieu les jeunes, qui sont les plus pauvres et payent les loyers les plus chers.

On est d'abord allés dans des visites collectives, on faisait venir la presse et on faisait la fête pendant une heure dans les appartements, pour interpeller l'opinion publique. Ensuite, on est passés à la deuxième étape : occuper non plus temporairement mais durablement des immeubles ou des appartements vacants, c'est-à-dire faire des réquisitions citoyennes, dans l'optique également de changer l'image généralement négative des squats, perçus comme des « repères de punks à chien ». On voulait dénoncer le fait que l'Etat ne jouait pas son rôle, c'est-à-dire n'appliquait pas l'ordonnance de 1945¹ lui permettant de réquisitionner des logements vides.

Ces premières réquisitions citoyennes, faites avec des familles du DAL (Droit au logement) et des jeunes précaires, nous ont permis de développer notre discours concernant cette fracture générationnelle.

Pourquoi les jeunes payent-ils des loyers plus élevés ?

La première raison, c'est que les jeunes ne sont pas représentés, dans un secteur, le monde du logement, où les lobbies ont un poids très important. Chaque groupe d'intérêt cherche à faire avancer sa cause, et les jeunes ne peuvent pas faire avancer la leur puisque personne ne les représente.

La deuxième raison, c'est que les jeunes vivent dans des appartements plus petits, et que les premiers mètres carrés sont plus chers que les suivants. En effet, le prix marginal du mètre carré supplémentaire que l'on est prêt à mettre pour un petit logement est supérieur à celui que l'on veut bien mettre pour passer de 100 à 110 m² par exemple. Donc la demande est moins forte, et c'est ce qui explique que les premiers mètres carrés soient si chers, c'est-à-dire autour de 50 € à Paris.

Troisième raison : les jeunes seraient des mauvais payeurs, donc les propriétaires, pour anticiper d'éventuels impayés, augmentent les loyers pour compenser en avance, c'est une sorte de « prime de précarité ».

Quatrième raison : les logements spécifiques pour les jeunes ont été très délaissés, en particulier les logements dans les cités universitaires. Avant la massification de l'enseignement supérieur, on avait quasiment un logement pour deux étudiants. Aujourd'hui, la proportion est plutôt de un pour dix, et de un pour trois si l'on ne prend que les étudiants boursiers ! Ils doivent

1 <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825887&dateTexte=20111010>

donc se loger dans le parc privé où les prix ont très fortement augmenté. Les pouvoirs publics ont axé leur intervention sur les aides à la personne (et non les aides à la pierre qui participent au financement de la construction de logements). C'est la [loi du 3 janvier 1977](#) qui crée les Aides personnalisées au logement (APL) et qui fait entrer l'Etat dans une logique plus libérale. Ces aides ont pris une part considérable puisqu'elles représentent aujourd'hui 17 milliards d'euros (par comparaison, le ministère du logement a un budget de 7 à 8 milliards d'euros). Le problème c'est qu'en subventionnant la demande, les bailleurs ont augmenté leur prix puisqu'on a rendu les locataires plus solvables. D'après Gabrielle Fack, de l'Institut des statistiques et des études économiques (INSEE), 70% de ces aides participent à une augmentation des loyers. **Il faut réguler le marché plutôt que d'alimenter la bulle immobilière !** A Paris, les prix de l'immobilier à l'achat ont triplé depuis 1998. Cette hausse des prix ne correspond pas à une hausse de la richesse, elle a seulement pour conséquence que les ménages mettent plus d'argent dans le logement qu'auparavant. Ce sont les locataires qui y perdent le plus, puisque les accédants à la propriété peuvent à terme espérer réaliser une plus-value en revendant leur bien, et s'ils louent, ils ont vu augmenter largement leurs rendements locatifs.

On peut ajouter une autre raison : la forte mobilité des jeunes. La pénurie de logements pénalise davantage les plus mobiles, la régulation aidant davantage ceux qui restent longtemps dans un même logement, puisque pour eux, le loyer n'augmente que par une indexation sur l'Indice de révision des loyers (IRL), ce qui n'est pas valable lors de la relocation. Ce processus a été partiellement enrayeré par le [décret d'encadrement des loyers](#) du 1er août 2012, même si ça ne va pas assez loin. On a d'ailleurs tendance à oublier qu'une des raisons pour lesquelles l'Allemagne se porte mieux économiquement que la France, c'est que les Allemands ne connaissent pas de bulle immobilière, il est donc plus simple de faire accepter une modération salariale, parce que les loyers sont moins élevés, y compris ceux des locaux commerciaux.

Pourquoi la crise du logement s'aggrave ?

D'après la Fondation Abbé Pierre², dix millions de personnes en France sont touchées par des problématiques de logement et 3,6 millions sont mal-logées, ce qui regroupe des situations très diverses : sur-occupation, insalubrité, hébergement dans des hôtels, des centres d'hébergement, voire dans la rue.

Cela s'explique par une raréfaction de l'offre : la demande de logements est forte en France notamment pour des raisons démographiques. Chaque année en France, 300 000 nouveaux ménages arrivent sur le marché du logement, et c'est à peu près le nombre de logements que l'on construit chaque année, c'est-à-dire que l'on arrive seulement à absorber le surplus de ménages annuel mais pas à résorber le manque. Les ménages sont plus petits, à cause du vieillissement de la population et de la multiplication des divorces (qui supposent d'avoir plusieurs chambres pour les enfants) et les logements sont plus grands (aujourd'hui, on a atteint une moyenne de 41 m² par personne).

En outre, on a un problème très français de territorialisation de la demande : on est extrêmement concentrés en Ile-de-France. Cela provoque de l'étalement urbain et pose des questions sur la performance énergétique des bâtiments : 40% de l'énergie consommée et 25% des émissions de gaz à effet de serre en France proviennent des bâtiments.

Pourquoi ne construit-on pas assez en France ?

Les compétences du logement ont été pendant très longtemps aux mains de l'Etat. Depuis la décentralisation en 1982, on a un système plus binaire, avec d'un côté l'Etat en ce qui concerne les aides à la personne, les Prêts à taux zéro (PTZ), les crédits d'impôts sur les emprunts

² Le rapport annuel sur l'état du mal-logement est téléchargeable ici : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?filtre=publication_rml

immobiliers ou encore les dispositifs de défiscalisation pour les investissements locatifs ; et de l'autre les communes qui disposent de la prérogative d'accorder les permis de construire, de faire les Plans locaux d'urbanisme (PLU), pour décider où l'on peut construire et d'un droit de préemption lors d'une vente.

Quelles propositions pour enrayer la crise du logement ?

Le laisser faire ne marche pas. Comme les prix augmentent, la réaction normale serait une augmentation de l'offre. Mais ça n'a pas été le cas, puisqu'en réalité il n'existe pas « un marché du logement » mais bien plutôt une succession de marchés locaux. A Paris, on ne va pas construire uniquement parce que les prix sont élevés, puisqu'on manque de foncier. En Ile-de-France, il faut soit densifier, soit aller loin, les bailleurs en profitent, notamment les marchands de sommeil. Il faut donc que la puissance publique impose une régulation pour protéger les plus faibles.

La mesure d'encadrement des loyers est très bien. Mais ça ne permet pas de faire baisser les loyers, qui n'ont jamais été aussi hauts. Il aurait fallu prendre cette mesure il y a dix ans ! En outre, se pose la question de la vérification de l'application de la mesure. Il faudrait au moins imposer que soit inscrite sur le contrat de bail au moment de sa signature le montant du loyer précédent, mais surtout des personnes habilitées à vérifier.

Nous sommes également favorables à une baisse autoritaire des loyers jusqu'à 20%, comme le préconise un [rapport](#) commandé par Bertrand Delanoë à René Dutrey, conseiller de Paris écologiste, et voté au Sénat en 2011. C'était une de promesses de campagne de François Hollande. Nous souhaitons obtenir cette baisse des loyers dans la future loi Duflot.

En Allemagne, il existe un système de « miroir des loyers » : le loyer doit être déterminé en fonction de la moyenne des loyers dans un quartier, pondérée par la taille et la qualité du logement. Cela permet de fixer un loyer de référence.

Il faudrait également développer des représentants de locataires, qui sont très peu nombreux dans le parc privé, même si l'on en trouve dans le parc social.

Afin de diminuer l'incertitude sur le marché de la location, il faut mettre en place une Garantie universelle des risques locatifs, qui serait une forme de mutuelle payée par chaque propriétaire qui verserait dans un fonds commun 2% de leurs revenus locatifs. Cela permettrait d'éviter également la discrimination ethnique.

Nous demandons également un encadrement des demandes aberrantes de pièces justificatives lorsque l'on veut obtenir un logement, en rédigeant un dossier type avec l'ensemble des documents que l'on peut demander, excluant du même coup toutes les autres.

Il faut aussi supprimer les frais d'agence pour les locataires : les agences immobilières défendent les intérêts des propriétaires, il n'est donc pas logique que ce soit les locataires qui soient obligés de payer.

En ce qui concerne les dépôts de garantie, on pourrait s'inspirer du système anglais dans lequel ces dépôts sont placés par les propriétaires sur un compte qu'ils ne peuvent pas toucher, et lors de la restitution, doivent se justifier (sur présentation par exemple de devis) s'ils prélèvent une partie de cet argent pour réaliser des travaux dans le logement, liés à la dégradation par les locataires.

Quelles réponses donner à l'étalement urbain ?

On peut se référer aux études menées par Eric Charmes, chercheur au laboratoire Ville Espace et Société de l'université de Lyon, notamment son ouvrage *La ville émiettée*³ qui revient sur les processus de péri-urbanisation. Il a travaillé sur l'agglomération lyonnaise. Dans un premier temps, il y a près de cinquante ans, les ménages arrivant dans l'agglomération n'ont plus pu se

3 Voir un compte-rendu de l'ouvrage par Raphaël Frétigny dans la revue Métropoles : <http://metropoles.revues.org/4456>

loger dans le centre-ville. Ils se sont donc tournés vers la première périphérie. Les élus municipaux de ces communes de la « première couronne » étaient des propriétaires fonciers. Hors, rendre leurs terres constructibles leur permettait de voir leur valeur multipliée par 55. Donc les conseils municipaux ont classé constructibles les terres. Ce fut la première étape de l'urbanisation autour de Lyon. Lorsque les urbains sont devenus majoritaires, ils ont pris la place des agriculteurs dans les conseils municipaux et ont refusé l'arrivée de nouveaux habitants, craignant notamment que l'on construise des logements sociaux, voire des tours et donc de voir leurs logements dévalorisés. Le processus qui a eu lieu en première couronne va se reproduire en deuxième couronne. C'est notamment parce que l'on n'a pas réfléchi en termes d'agglomération : chaque commune pense rationnellement à sa propre échelle.

Comment faire alors ?

La première étape est la décision de faire des PLU intercommunaux qui est prévue dans la prochaine loi de décentralisation. Le problème, c'est que les intercommunalités, notamment en Ile-de-France, ne sont pas dessinées à l'échelle des bassins d'habitat mis en raisons de questions politiques. En outre, les permis de construire vont rester entre les mains des maires. Enfin, les intercommunalités posent une question démocratique puisque leurs instances de décision ne sont pas élues au suffrage universel direct. En Ile-de-France, en ce qui concerne le logement, c'est pour l'instant une échelle intermédiaire entre Paris et la Région qui a été décidée au travers d'une autorité organisatrice du logement.

Dans les régions moins urbanisées, il faut éviter que les villages ne meurent, en revitalisant les bourgs, c'est-à-dire en faisant en sorte qu'on y trouve encore des services publics, des boulangeries, des bars, et favoriser la construction dans les bourgs plutôt que des constructions neuves en rase campagne ! En outre, une des « maladies » françaises, c'est de construire des maisons en plein milieu de terrains, alors qu'on pourrait limiter les dégâts avec des maisons mitoyennes et des jardins communs.

Il faut de la planification foncière et limiter les plus-values en les taxant fortement. En effet, la perspective d'extension de la ville fait monter les prix des terres agricoles qui pourraient devenir constructibles un jour, ce qui pénalise ceux qui voudraient s'y installer en tant qu'agriculteurs. On devrait revendre les terres au prix de l'usage agricole et pas de l'usage urbain futur et surtout potentiel.

Pour permettre le retour en ville de ceux qui auraient investi dans des pavillons dans le diffus, il faudrait envisager une réduction de loyer en cas de déménagement et une prime en cas de location de leur pavillon. Aujourd'hui, on paye moins d'impôts quand on est propriétaire que quand on est locataire. Mais il faut également rendre la densité désirable grâce à des espaces verts ou des jardins partagés par exemple.