

Chapitre 1

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

→ LE LOGEMENT SOURCE DE PRÉOCCUPATION
MAJEURE ET FACTEUR D'INSÉCURITÉ SOCIALE

→ LES EFFETS SOCIAUX
DE LA CRISE DU LOGEMENT

→ LE PROBLÈME DU LOGEMENT EST
UN RÉEL PROBLÈME DE SOCIÉTÉ



Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

Il y a dix-sept ans, lors de la publication du premier rapport sur l'État du mal-logement en France, la Fondation Abbé Pierre n'imaginait pas qu'un phénomène — encore relativement limité — puisse prendre l'ampleur qu'il connaît aujourd'hui. Il apparaissait alors circonscrit aux personnes à la rue ou privées de domicile personnel, ainsi qu'à celles qui éprouvaient des difficultés pour accéder à un logement autonome (les sortants de structures d'hébergement ou de foyers de jeunes travailleurs notamment) ou pour s'y maintenir du fait des aléas de la vie¹. Mais ces difficultés concernaient alors un nombre restreint de personnes et semblaient plus conjoncturelles, sachant que la statistique publique s'était peu penchée sur la question. La situation a bien changé et s'est fortement dégradée au cours des dix dernières années, période durant laquelle **le mal-logement, loin de régresser, s'est développé et profondément enraciné.**

Le mal-logement évoque d'abord la figure emblématique du sans-abri ou celle de personnes vivant dans des conditions indignes d'insalubrité ou de surpeuplement. Figures récurrentes auxquelles se sont progressivement adjointes toutes les personnes éprouvant des difficultés pour accéder à un logement ou pour en changer : celles qui sont confrontées à son coût croissant ou qui sont conduites à procéder à des arbitrages difficiles dans leurs budgets, et se trouvent parfois dans l'impossibilité de payer leur loyer, voire sous la menace d'une expulsion. C'est ainsi que **les visages du mal-logement se sont diversifiés et renouvelés**, donnant au phénomène une ampleur nouvelle et préoccupante.

Au-delà des personnes sans domicile dont le nombre est estimé à 133 000 en France², ce sont **près de 700 000 personnes qui sont privées de domicile personnel**³. La privation d'un « chez-soi⁴ » est donc devenue un phénomène massif et inquiétant. **Pour ceux qui sont logés, le logement n'offre pas toujours des conditions d'habitat satisfaisantes.** Si le confort des logements s'est considérablement amélioré depuis un demi-siècle⁵, on assiste à un renouvellement des situations problématiques d'habitat (avec la mise en évidence de la précarité énergétique par exemple) ainsi qu'à l'obsolescence de certaines parties du parc immobilier dans le secteur Hlm comme dans le patrimoine privé (le phénomène des « copropriétés dégradées » en témoigne). Un processus de dégradation d'autant

¹ Ces situations sont particulièrement ciblées par la loi du 31 mai 1990 visant à mettre en œuvre le droit au logement pour les personnes défavorisées.

² Pierrette Briant, Nathalie Donzeau, Insee Première n°1330, « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles », janvier 2011.

³ Selon les chiffres du mal-logement présentés en 2011 par la Fondation Abbé Pierre, 685 116 personnes sont privées de domicile personnel en France dont 133 000 sans-domicile, 18 116 personnes en résidences sociales ex-nihilo (hors FTM et FJT), 38 000 personnes résidant en chambre d'hôtel, 85 000 en habitation de fortune et 411 000 en hébergement contraint chez des tiers. Rapport sur l'État du mal-logement 2011.

⁴ La notion de personnes « sans chez-soi » a été proposée par Vincent Girard, Pascale Estecahandy et Pierre Chauvin dans leur rapport « *La santé des personnes sans chez-soi. Plaidoyer et propositions pour un accompagnement des personnes à un rétablissement social et citoyen* », novembre 2009.

⁵ Seulement 1,3 % des résidences principales sont considérées comme inconfortables, ce qui représente tout de même 350 000 logements, que l'on trouve principalement dans quelques grandes agglomérations, notamment l'agglomération parisienne, ou en zone rurale.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

plus rapide que les aides publiques consacrées à la réhabilitation du parc existant sont en chute libre. **Pour ceux qui sont logés, le logement n'apporte pas davantage une protection durable.** Le découplage entre l'évolution du coût du logement et celui du revenu des ménages a en effet généré une insécurité résidentielle nouvelle pour des personnes et familles qui étaient jusqu'à une période récente relativement à l'abri. Enfin — et cette évolution n'est pas la moins préoccupante — **pour des millions de ménages, il est de plus en plus difficile de trouver un logement et de pouvoir en changer** (80 % des Français partagent cette appréciation)⁶. Aux difficultés que rencontrent les ménages pour accéder à un logement ou s'y maintenir s'ajoutent désormais des possibilités limitées de mobilité pour bon nombre d'entre eux. Pour ceux-là, les perspectives d'une amélioration de la situation résidentielle se réduisent, que ce soit pour adapter la taille du logement à la composition de la famille, pour changer de quartier ou de ville ou pour accéder à la propriété. **Tout se passe comme si se superposait désormais une panne de l'ascenseur résidentiel à la panne de l'ascenseur social.**

Les données globales sur la crise du logement que la Fondation Abbé Pierre actualise chaque année soulignent l'ampleur d'un phénomène qui concerne aujourd'hui plusieurs millions de personnes : **3,6 millions de personnes sont non ou très mal logées et plus de 5 millions de personnes supplémentaires se trouvent en situation de réelle fragilité de logement** à court ou moyen terme. D'intensité variable, le mal-logement touche de façon spécifique les différentes catégories sociales. Les plus vulnérables ont vu leurs difficultés s'approfondir alors que le périmètre du mal-logement s'élargissait aux salariés modestes et aux couches intermédiaires. Les formes du mal-logement et ses effets sociaux sont alors différents selon que l'on est pauvre ou précaire, ou bien que l'on appartient aux couches populaires ou aux classes moyennes.

Si le développement du mal-logement est préoccupant, c'est parce qu'il **apparaît à la croisée des logiques économiques et sociales** (qui déterminent les capacités des individus à accéder à un logement décent et à s'y maintenir dans de bonnes conditions) **et des logiques de marché qui structurent l'offre immobilière.** Les évolutions sociales, familiales et économiques inscrites dans la durée⁷ et dont les effets se cumulent souvent, renforcent la fragilisation des ménages en quête de logement, alors que l'accès au logement est essentiellement soumis aux règles du marché et que l'offre est de moins en moins adaptée aux nouvelles réalités de la société française. Elle reste en effet aveugle et insensible aux transformations de la famille, à

⁶ Sondage IPSOS pour Nexity, Septembre 2011.

⁷ Ce qui a conduit Robert Castel à évoquer le « précaire » pour qualifier la mutation du rapport au travail et des protections qu'il apportait le temps long pour les évolutions socio-démographiques ou la précarisation du rapport au travail.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, comme au vieillissement de la population et au développement de la pauvreté et de la précarité. Ni les politiques du logement ni ses acteurs, n'ont en effet su anticiper l'accélération des évolutions de la société (statuts familiaux protéiformes liés à la divortialité mais aussi à l'élargissement de la constellation familiale, à la flexibilité du travail et de l'emploi...) et favoriser l'adaptation du logement à cette nouvelle donne sociale. Dans ces conditions, ni le secteur de l'hébergement composé d'environ 300 000 places, ni le parc Hlm, dont les capacités d'accueil sont limitées (moins de 500 000 attributions par an), ne peuvent à eux seuls réparer les dégâts du fonctionnement non maîtrisé du marché immobilier.

La situation est d'autant plus difficile que la crise économique, qui sévit depuis 2008, a incontestablement joué un rôle d'accélérateur dans ce processus (progression du chômage, basculement dans la pauvreté, développement des emplois précaires...). Elle a contribué à assurer le passage relativement rapide d'un état protégé à un état dans lequel les personnes sont plus exposées et plus vulnérables (entre 2004 et 2007, avant même le déclenchement de la crise, un Français sur cinq avait traversé une période de pauvreté). On assiste ainsi à la propagation de la précarité dans toutes les couches de la population dont les ressources se situent en-dessous de la médiane (c'est-à-dire les pauvres, les personnes à revenus modestes et au moins la moitié des classes moyennes). Ce qui conduit à une sollicitation accrue des dispositifs d'accompagnement, débordés par la montée de la pauvreté et de la précarité, et à rendre de plus en plus indispensables les aides qu'apportent les associations caritatives et humanitaires.

La crise fragilise aussi des ménages qui, jusqu'à une date récente, étaient protégés des difficultés de logement. **L'évolution divergente des revenus et du coût du logement crée une nouvelle zone de fragilité et provoque un élargissement des publics concernés par des difficultés de logement.** Les risques d'éviction du logement se trouvent ainsi renforcés et de nouvelles catégories de population sont touchées : les salariés modestes sont exposés à une insécurité professionnelle et résidentielle, les portes de l'emploi et du logement sont difficiles à franchir pour de très nombreux jeunes, et de nouvelles cohortes de retraités pauvres ne peuvent plus faire face au coût du logement qu'ils occupent.

Mais, au-delà d'un affaiblissement des positions individuelles, ce sont surtout les perspectives d'évolution qui se sont bouchées et les espoirs de promotion sociale qui se sont éteints. Si la situation actuelle conduit à l'affaiblissement de certains et au décrochage d'autres, elle semble surtout annoncer une tendance plus générale très préoccupante : **l'affaïssement du centre de gravité de notre système social.** Retour des bidonvilles, persistance des taudis et développement de l'habitat de

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

fortune, émergence d'un sous-salariat, développement d'une économie parallèle, sollicitation des solidarités familiales pour amortir la crise... sont autant de symptômes d'un mouvement qui menace les valeurs et croyances qui conduisent les Français à « faire société ». À quelques mois des échéances électorales du printemps 2012, le 17^e rapport sur l'État du mal-logement et son chapitre inaugural se devaient de rendre compte du ressenti et des difficultés qu'expriment les personnes interrogées sur leurs problèmes de logement. Sentiment d'injustice, perte des repères et brouillage des hiérarchies sociales, hausse du seuil d'acceptation de ce qui est tolérable, mais aussi braderie des compétences et liquidation des espérances... Tous ces indicateurs montrent à quel point le problème du logement a pris une dimension nouvelle et inquiétante. Car pour les personnes que nous avons rencontrées, **un problème de logement n'est pas seulement une question de logement**. C'est à la fois une conséquence des difficultés qu'ils rencontrent et un amplificateur de ces mêmes difficultés.

LE LOGEMENT SOURCE DE PRÉOCCUPATION MAJEURE ET FACTEUR D'INSÉCURITÉ SOCIALE

Crise économique, crise du logement : depuis une décennie au moins — et surtout depuis 2008 — la thématique de la crise est présente dans tous les discours, de celle dite des « subprimes » annonçant celle des bourses, des banques, puis des États à la crise qui frappe régulièrement le secteur de l'immobilier et jusqu'à celle qui affecte la situation des ménages. Les prix, et notamment celui du logement, progressent plus vite que les revenus alors que la précarité de l'emploi gagne du terrain et que de très nombreux ménages sont confrontés à une instabilité de leurs ressources. Dans ces conditions, trouver un logement, pouvoir en changer quand il est inadapté ou faire face aux dépenses qu'il occasionne, constituent des préoccupations très largement partagées. Des préoccupations qui peuvent devenir lancinantes pour certains et être à l'origine d'inquiétudes, de tensions, et même de souffrances. Certaines catégories de population, plus particulièrement touchées par cette dégradation de la situation (les jeunes, les non-diplômés, les seniors, les femmes seules...), viennent s'ajouter aux démunis ainsi qu'à tous ceux qui ont subi des ruptures (séparation, maladie invalidante, chômage...) gonflant les rangs de demandeurs de logements sociaux, mais aussi des victimes du mal-logement. Ces signes inquiétants semblent annonciateurs d'**un large mouvement de « décrochage », qui peut conduire une frange importante de la population à vivre en marge d'une société qui ne parviendrait plus à leur faire une place.**

Avec les témoignages recueillis dans le cadre de la préparation de ce rapport — ceux des personnes, privées de domicile personnel, comme ceux des ménages appartenant aux couches moyennes confrontés à des arbitrages difficiles pour gérer leurs budgets face au coût grandissant du logement — c'est en définitive toute une vision de la société française d'aujourd'hui qui surgit. Une vision très inquiétante qui n'est plus celle d'il y a 30 ans (la génération précédente), ni celle d'il y a 10 ou 12 ans quand la crise du logement n'avait pas la même intensité et qu'elle ne se doublait pas d'une crise économique particulièrement destructrice. Ce qui frappe dans les propos des personnes interrogées, c'est le poids grandissant de la préoccupation du logement et le lien qu'elles font avec d'autres problématiques, comme celles de l'emploi, de la cohésion sociale, ou de l'intégration, qui reflètent toutes d'inquiétantes régressions. C'est ce qui apparaît de façon plus générale à travers les sondages⁸ quand « 83 % de la population déplorent la faiblesse de la cohésion sociale » et que seuls 38 % des Français pensent que la

⁸ 1^{er} « Baromètre de la cohésion sociale », établi à partir d'une enquête du Credoc, à la demande de la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS).

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

société « offre à chacun la place qu'il mérite vraiment ». Domine avant tout, pour 86 % des personnes interrogées, l'idée que les inégalités de revenus et les inégalités sociales ne cessent de croître depuis 20 ans. **Le sentiment d'inéquité est profondément installé dans l'opinion et s'exprime avec force à propos de l'accès à l'emploi et au logement.** Tout cela contribue à réduire l'espoir d'une amélioration de la situation sociale et résidentielle pour un grand nombre de ménages et, au-delà, à faire vaciller la représentation qu'ils ont du modèle républicain.

Un parallèle très fort est fait par les personnes enquêtées entre l'évolution de la situation du marché de l'emploi et celle du « marché » du logement. Comme si la manière dont ce dernier évolue faisait écho à ce qu'avait été l'évolution du premier (moins de protection, des contrats plus précaires, des conditions d'exercice qui se durcissent, un rapport de forces qui se fait au détriment du salarié/locataire, des perspectives de carrière professionnelle/résidentielle qui peinent à se dessiner sur le moyen ou long terme...). **Dans les différentes catégories sociales, et notamment parmi les couches moyennes, les ménages rencontrés expriment fortement le contexte d'incertitude et de précarité qui se généralise de l'emploi vers d'autres secteurs de la vie quotidienne, et notamment vers celui du logement** (ils parlent sur le même plan de la santé, de l'école, du pouvoir d'achat, etc.). Au final, cela génère ce que l'on peut désigner comme **une nouvelle forme d'insécurité sociale liée au logement, qui vient renforcer l'insécurité engendrée par les évolutions de l'emploi au cours des dernières décennies.** Comme la bataille de l'emploi a été perdue, celle du logement est en voie de l'être, à moins que les responsables politiques n'en fassent une priorité nationale pour redonner au logement un rôle d'ancrage social et de protection.

Trois évolutions relevées dans les propos des personnes interrogées apparaissent particulièrement inquiétantes, non pas seulement parce qu'elles révéleraient des phénomènes nouveaux, mais parce qu'elles se généralisent et sont aujourd'hui intégrées par une large part de la population :

- les difficultés d'accès au logement concernent désormais une majorité de ménages et deviennent très souvent pénalisantes,
- la concurrence s'exacerbe pour l'accès aux diverses formes de l'offre publique d'hébergement ou de logement entre des demandeurs, toujours plus nombreux que l'offre disponible,
- l'intégration par les ménages eux-mêmes de la dégradation de la situation économique et sociale les contraint à abaisser leurs exigences lors de la recherche d'un logement.

Pour 3 Français sur 4, il est désormais difficile de se loger

Ce que la crise a conforté et radicalisé, semble-t-il, c'est le sentiment que le logement est devenu dans de nombreux territoires tout à fait hors de portée

pour une large part des personnes qui cherchent à se loger. De nombreuses enquêtes d'opinion en témoignent (comme celle réalisée en septembre 2011) qui indique que, pour plus de 3 Français sur 4, il est devenu difficile de se loger (plus de 9 sur 10 en région parisienne) et qu'une même proportion juge que la situation sera encore plus difficile pour les générations futures⁹. C'est dire le niveau d'inquiétude et de pessimisme que manifeste l'ensemble de la population par rapport à la question du logement.

La crise apparue en 2008 n'a fait bien souvent qu'accélérer et exacerber ce que vivaient déjà bien des ménages (dont une part non négligeable était déjà entrée dans une logique de survie). **La nouveauté réside dans un élargissement des publics concernés et dans un nivellement par le bas de la situation de catégories de personnes qui avaient jusqu'alors des destinées distinctes. La situation** est particulièrement dramatique pour les ménages les plus modestes, les isolés, les jeunes en difficulté d'insertion, les femmes seules avec enfants et à faibles revenus... Mais elle **est aussi devenue complexe pour de très nombreux ménages qui sont insérés socialement et économiquement**. Pour eux, l'accès au logement n'est pas fermé comme il peut l'être pour les plus démunis, mais il se fait le plus souvent au prix d'une limitation drastique du reste-à-vivre et de renoncements en terme de localisation (en s'éloignant des lieux de travail et des services) ou de qualité du logement (acceptation de surfaces et de confort réduits).

Les victimes de cette « mise sous tension » de l'accès au logement sont tous ceux qui doivent affronter le marché, que ce soit pour un premier logement (les jeunes), une mutation nécessitée par l'agrandissement du ménage (les familles) ou suite à un aléa de la vie (séparation ou problème de santé). C'est dire qu'une part significative des 2,5 ou 3 millions de ménages qui accèdent chaque année à un logement comme propriétaires ou locataires, s'expose à des difficultés parfois graves quand le logement ne prend pas en compte les évolutions qui affectent la démographie et la cellule familiale ni, d'ailleurs, les évolutions constatées dans le champs du travail.

Le logement, loin de s'adapter à la situation de l'emploi, en accentue les effets les plus délétères. Alors que les situations précaires de travail se multiplient (CDD, missions d'intérim...), au point de constituer la condition la plus partagée par les jeunes qui entrent sur le marché de l'emploi (1 jeune de moins de 25 ans sur 2 est embauché avec un statut précaire¹⁰) ou par les saisonniers de l'agriculture et du tourisme, **le logement se ferme aux salariés qui disposent de revenus corrects mais dont la pérennité n'est pas assurée.**

⁹ IPSOS pour Nexity, Les enjeux du logement en 2012, septembre 2011.

¹⁰ Les contrats courts concernent davantage les jeunes puisque la moitié des salariés embauchés en CDD, stage ou apprentissage ont moins de 29 ans, alors que la moitié des salariés en CDI ont plus de 43 ans. D'ailleurs, parmi les moins de 25 ans, la part de ces formes particulières d'emploi est de 49,7 % (contre 12,6 % pour l'ensemble des salariés). Insee Première N°1331, *Une photographie du marché du travail en 2009*, Résultats de l'enquête Emploi, janvier 2011.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

De plus en plus, le logement se ferme aussi à ceux qui bénéficient de revenus stables mais limités. Cela concerne d'abord les 1,5 million de personnes en situation de sous-emploi — qui ont un travail à temps partiel mais souhaiteraient travailler davantage, ou qui ont un emploi à temps plein mais ont involontairement travaillé moins que d'habitude (chômage partiel)¹¹. Leurs revenus sont le plus souvent insuffisants pour présenter les garanties demandées par les propriétaires, notamment dans le secteur locatif privé. Et ils le sont d'autant plus qu'ils n'ont pas suivi la progression des loyers privés au cours des dix dernières années. Le cas de cette assistante de vie en CDI et mère célibataire avec deux enfants (7 et 3 ans) illustre ce que peuvent être les difficultés de certains ménages pour se loger en région parisienne ou dans les grandes agglomérations avec, à la clé, une vie familiale menacée et une errance entre solutions de dépannage, hébergement d'urgence et nuits passées dehors.

Mme F. a longtemps été hébergée chez sa sœur dans un T3 que cette dernière occupait avec son mari et ses trois enfants. Suite à la naissance de son dernier enfant, Mme F. a dû quitter ce logement que la suroccupation avait rendu invivable : « *Son mari m'a dit que je devais partir, que ce n'était plus tenable, qu'il ne supporterait pas un nouveau bébé, les pleurs et les cris...* ». Depuis 4 ans, elle alterne donc les hébergements d'urgence, les nuits d'hôtel et les courts séjours chez des amis. Malgré sa stabilité professionnelle et même en se montrant extrêmement flexible sur le type de bien ou sa localisation, elle ne trouve pas de logement « à [sa] portée ». Elle a pourtant tout essayé (agences immobilières, petites annonces, demande de logement social), mais en dépit d'un emploi salarié (CDI à temps partiel) et de ressources conséquentes (1 400 € par mois avec les allocations familiales et le RSA activité), la location d'un logement dans le parc privé lui est refusée (on lui demande un salaire équivalent à 3 fois le loyer) et sa demande de logement social n'a toujours pas abouti.

Les effets d'une telle situation sont désastreux. Pour offrir un minimum de sécurité à ses enfants, elle n'a pour l'instant pas d'autres choix que de louer — pour 300 € par mois — une chambre chez une connaissance où elle ne peut malheureusement pas rester dormir par manque de place. Elle y conduit donc ses enfants tous les soirs, les douche, les nourrit et les couche avant de partir passer la nuit à l'extérieur, chez un ami ou, comme bien souvent, dans la cage d'escalier de l'immeuble.

Si le logement ne s'adapte pas à la nouvelle donne économique, **il se révèle également de moins en moins capable de répondre à ceux qui sont confrontés aux « aléas de la vie »**. La perte d'un emploi, la séparation de conjoints, la maladie, la naissance d'un enfant... tout évènement nouveau ou imprévu devient un facteur de fragilité, tant il est désormais difficile d'ajuster son logement à sa situation (taille, coût, localisation). À ce titre, les difficultés rencontrées par les familles monoparentales deviennent emblématiques.

¹¹ Cette situation touche un peu plus d'un actif ayant un emploi sur vingt. Insee Première N°1331, *op. cit.*

En permettant de partager la charge du loyer, vivre en couple devient une condition nécessaire pour avoir accès à un logement offrant le confort nécessaire au développement personnel des membres de la famille. Dans un contexte de hausse des prix sur le marché de l'immobilier et de durcissement du marché de l'emploi, l'accroissement du nombre de familles monoparentales (16 % en 2006 contre 11 % en 1992) pose un véritable problème de société. Avec un taux de séparation des ménages de l'ordre de 50 % dans les grandes agglomérations, le phénomène n'est pourtant plus marginal depuis longtemps¹².

La monoparentalité expose particulièrement les ménages à la précarité. Certains organismes d'Hlm voient la proportion de ménages monoparentaux augmenter considérablement parmi les « entrants » dans leur parc (ils représentent souvent 20 % des emménagés récents, parfois près de 30 % sur certains programmes). Pour ces ménages, comme l'illustre l'exemple ci-après, le statut de fonctionnaire ne garantit même plus la stabilité et la solvabilité et perd le caractère protecteur qu'il a pu avoir auparavant.

Fonctionnaire aux revenus s'élevant à 1 500 euros par mois, Mme V. a quitté un précédent travail dans un cabinet de finance, largement plus rémunérateur, pour accompagner l'éducation de ses enfants. Après 20 ans au poste d'adjointe administrative, elle considère que son statut de fonctionnaire ne constitue plus une garantie de stabilité vis-à-vis du logement. *« Après mon divorce, j'ai dû quitter le logement de fonction que j'occupais avec mon ex-mari, lui aussi fonctionnaire. Je n'ai pu trouver qu'un 2 pièces à 750 euros par mois. Pendant plus d'un an, j'ai dormi dans le salon avec mon fils de 2 ans pendant que ma fille, collégienne, occupait la chambre. En plus, c'était loin de mon lieu de travail et le budget essence était énorme. »*

Le départ de sa fille, partie vivre avec son père, a marqué une rupture supplémentaire. Elle a dû verser une pension alimentaire à son ex-mari et s'est vu supprimer son aide au logement dans la mesure où le ménage comptait une demi-part en moins. Dans le même temps, Mme V. a déménagé avec son fils dans un logement plus proche de son lieu de travail mais au loyer mensuel de 800 euros. En situation d'endettement, elle admet aujourd'hui ne plus pouvoir faire face aux dépenses du ménage : *« Avec le loyer, les charges, la pension pour ma fille... mon salaire ne suffit plus. J'ai dû commencer à travailler au noir, en faisant des heures de repassage pendant mes jours de congé. Mais j'ai été hospitalisée il y a quelques semaines à cause de l'épuisement. »*

Plus généralement, comme le montre l'Insee dans son dernier "Portrait social", **les familles monoparentales sont moins bien logées que les autres.** Elles se retrouvent plus souvent en situation de pauvreté (un tiers des familles monoparentales sont pauvres contre 10,8 % des couples), plus souvent logées en Hlm (un tiers d'entre elles) ou dans des conditions médiocres (20 %

¹² Quand éclatement de la structure familiale rime avec restructuration du budget des ménages, le décalage entre revenus et coût du logement devient particulièrement insupportable.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

habitent un logement où il manque une ou deux pièces) et plus de 7 % d'entre elles sont touchées par la privation de confort¹³.

L'exacerbation des concurrences conduit à la « lutte des places »

Les conditions d'accès au logement pour les ménages sont dépendantes des caractéristiques de l'offre, elles-mêmes largement forgées par les mécanismes du marché : le secteur privé représentant plus de 80 % des résidences principales, ce sont ses règles marchandes qui s'imposent à 4 ménages sur 5 accédant à un logement chaque année. Le marché sélectionne ceux qui présentent les meilleures garanties par leur niveau de revenu et leur statut professionnel, et refoule les autres vers la gamme des réponses apportées par la puissance publique.

Certes, la réalité n'est pas aussi rigide que l'indique le propos, puisque des ménages très modestes et même pauvres peuvent être propriétaires (mais il s'agit souvent de personnes âgées ayant acquis leur logement il y a longtemps) ou locataires du secteur locatif privé (mais ils nourrissent alors la demande Hlm ou doivent vivre en supportant parfois des taux d'effort élevés). D'une façon générale, c'est bien ce mécanisme de tri, de centrifugation des demandeurs qui domine. Et, **à cette sélection par le marché des demandeurs de logements les plus solvables, répond la concurrence qui s'installe à tous les niveaux d'une offre publique insuffisante, qu'il s'agisse d'hébergement ou de logement social.**

Face à l'augmentation de la demande de logement social ou à la pression de la demande d'hébergement, les organismes Hlm comme les gestionnaires de structures d'hébergement sont eux-mêmes amenés à mettre en place des mécanismes de tri qui fonctionnent non pas sur les principes du marché mais sur des critères sociaux (même si la capacité du demandeur à supporter le coût du logement demeure un critère central). Ce qui relève de la gestion de la demande — du côté des pourvoyeurs de cette offre — se traduit souvent par un sentiment de concurrence du côté des demandeurs et d'incompréhension pour ceux dont la demande n'est pas prise en compte. Finalement, la précarisation de la société conjugée à l'insuffisance et à l'inadaptation de l'offre de logement crée les conditions d'une mise en concurrence des personnes qui ne peuvent se loger aux prix du marché. **Tout se passe comme si s'organisait ainsi objectivement une véritable « lutte des places ».** Une lutte qui ne se traduit pas par un affrontement entre les demandeurs d'hébergement ou de logement social mais **par un affaiblissement de l'espoir que les plus faibles mettent dans les réponses publiques, et un découragement** qui les conduit parfois à ne plus rien attendre.

¹³ Insee Première n°1195, « Les familles monoparentales, des difficultés à travailler et à se loger. », juin 2008.

LA SATURATION DE LA CHAÎNE DES RÉPONSES CRÉE DES EFFETS DE MISE EN
CONCURRENCE DES PERSONNES À LA RECHERCHE D'UN HÉBERGEMENT OU D'UN
LOGEMENT SOCIAL - LE CAS DE L'ISÈRE

Les dispositifs d'observation de la demande de logement social et d'hébergement en Isère permettent d'avoir une vision assez complète de l'état de la demande sociale. Comme dans d'autres départements, l'ensemble de la chaîne des réponses est saturé et la pression se fait surtout sentir pour l'hébergement d'urgence dont la capacité à répondre à la demande se dégrade fortement. Paradoxalement, c'est cette réponse pour les plus démunis, censée être inconditionnelle et rapide, qui présente finalement les taux d'admission les plus faibles.

- 26 000 demandes de logement social, 13 000 attributions (taux de réponse : 50 %).
- 4 000 demandes d'hébergement d'insertion émanant de 2 700 ménages, 800 ont été admises (30 %).
- 12 600 demandes d'hébergement d'urgence, 3 600 prises en charge (29 %).

C'est ainsi que moins de 30 % des demandes d'hébergement d'urgence ont reçu une réponse positive en 2010, traduisant l'effondrement en quelques années du taux de réponse positive (65 % en 2006, 59 % en 2007, 53 % en 2008 et 45 % en 2009).

Cette saturation des différents maillons de la chaîne crée des tensions pour leurs gestionnaires et provoque un effet de mise en concurrence des ménages les plus modestes, ceux qui n'ont que les réponses mises en place par les collectivités publiques pour avoir un toit.

Source : Observatoire de l'hébergement et du logement en Isère.

Les entretiens réalisés dans le cadre de ce rapport mettent en lumière le sentiment d'une exacerbation de la concurrence des précaires entre eux, mais aussi entre les représentants des classes moyennes inférieures et ceux des couches populaires (ce qui apparaît comme un effet de ce que l'on a pu appeler la « société en sablier »). On retrouve en effet ce sentiment chez les grands précaires et les exclus qui doivent se « partager les miettes », mais aussi chez les travailleurs pauvres et les représentants des classes moyennes menacées de déclassement qui doivent lutter pour conserver leur place. Ceux-là doivent faire de plus en plus de concessions pour se maintenir dans leur logement ou dans certains quartiers, ou pour accéder à la propriété, tandis que **les exigences des bailleurs privés génèrent une compétition entre les demandeurs.**

Cette mise en concurrence brouille les catégories et grossit les rangs des bénéficiaires potentiels des dispositifs d'aide (liés souvent à des seuils de ressources), conduisant les intervenants sociaux ou les associations à fabriquer des réponses palliatives et qui tendent à perdre leur sens (les « soupes populaires » qui font l'ordinaire des salariés pauvres, les foyers de jeunes travailleurs qui accueillent des publics aux situations parfois très difficiles). Il en est de même pour les Fonds de solidarité logement (FSL) dont les sollicitations augmentent et émanent de plus en plus de travailleurs précaires, tout en excluant toujours plus de bénéficiaires potentiels. Ou

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

encore pour le « 115 » qui est contraint d'organiser des files d'attente et se trouve très fréquemment dans l'impossibilité de proposer une réponse dans l'urgence.

Une enquête réalisée par la Fnars au cœur de l'été 2011 auprès des « 115 » de 34 départements montre que les demandes qui leur ont été adressées ont reçu des réponses négatives deux fois sur trois et n'ont donc pas donné lieu à un hébergement, par manque de places disponibles¹⁴. Dans dix départements étudiés, les proportions de refus varient entre 71 % dans le Val d'Oise et 94 % dans le Nord. Seul celui des Bouches-du-Rhône fait exception (13 %) et c'est dans le Rhône que le nombre de refus a été le plus important (243 refus en une seule journée d'été). Mais la situation est aussi tendue dans d'autres départements et dans d'autres villes, comme à Toulouse par exemple.

DES TRAVAILLEURS PRÉCAIRES QUI SOLLICITENT LES DISPOSITIFS FSL OU DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Missionné par le Conseil général de la Charente, le GIP Charente Solidarités est chargé de mettre en œuvre le PDALPD à travers la gestion du Fonds de solidarité logement (FSL) et du Fonds d'aide aux accédants en difficultés (FAAD), l'Accompagnement social spécifique lié au logement (ASSLL), les Mesures d'accompagnement spécifique personnalisé (MASP), la prévention des expulsions locatives, l'Accompagnement des accédants à la propriété en difficulté, la Lutte contre l'habitat indigne et contre l'insalubrité. Dans ses rapports d'activité « FSL et prévention des expulsions 2010 », le GIP Charente Solidarités note l'élargissement des publics rencontrés et donc touchés par la crise du logement. Le nombre de dossiers examinés dans le cadre du FSL ne cesse de croître avec une augmentation de plus de 17 % entre 2008 et 2010. Le profil des ménages aidés évolue et va s'élargissant. Il faut noter la forte augmentation des bénéficiaires de revenus précaires qui représentent 44 % des ménages aidés par le FSL en 2010 contre seulement 14 % en 2009. S'agissant de la prévention des expulsions locatives, le GIP note que, si la part des ménages salariés en procédure d'expulsion reste stable (25 % en 2010 contre 26 % en 2009), ils sont de plus en plus nombreux à avoir des contrats précaires. Les ménages aidés sont aussi de plus en plus âgés, les plus de 50 ans représentant à eux seuls un quart des ménages aidés.

Un abaissement des exigences et un nivellement des conditions de vie par le bas

Aux difficultés d'accès au logement s'ajoute souvent l'obligation de renoncer non seulement au rêve qu'il représente parfois (l'accès à la propriété par exemple), mais aussi tout simplement à un logement indépendant et décent pour vivre dans des conditions dignes et paisibles. **Parfois, l'accès au logement se fait au prix d'une acceptation de situations intolérables**

¹⁴ Enquête de la FNARS réalisée le 20 juillet 2011 : sur 1 701 demandes de mise à l'abri, 1 105 (65 %) n'ont pas reçu de réponse positive, sachant que la majorité des demandes non satisfaites (82 %) l'a été en raison d'un manque de places disponibles.

qui se traduisent par un surpeuplement ou des conditions de confort dégradées, autant de situations que l'on croyait en voie de résorption, mais que l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre de logement réactivent. Parfois **des familles réduisent** les charges pour tenter de conserver leur logement. Il en est ainsi lorsqu'elles restreignent **leurs dépenses d'énergie et vivent dans le froid plutôt que de payer trop cher pour se chauffer**. Les ménages qui indiquent avoir limité leur consommation de chauffage en raison de son coût sont plus nombreux en 2006 qu'en 2002 (21,5 % contre 14 %).¹⁵ Autant de situations qui concernent d'abord les plus fragiles, mais qui sont devenues familières pour bien des ménages relevant des couches populaires ou des classes moyennes.

Trop souvent, les frontières de l'inacceptable sont repoussées, « banalisant » nombre de situations graves (suroccupation accentuée, recours à un habitat de fortune, squats, hébergement chez un tiers alternant avec des solutions d'urgence...). **Avoir pour seul abri l'entrée d'un immeuble, une voiture abandonnée sur un parking, une cage d'escalier ou un hôtel pour une nuit**, voilà quelques exemples de ce qu'est devenue peu à peu la « zone grise du logement ». Cette zone grise n'est plus l'apanage des plus défavorisés, elle devient le commun de nombre de salariés pauvres ou précaires. L'exemple des « bidonvilles cachés de Londres » doit nous alerter sur la recrudescence de ce phénomène qui voit tous les interstices urbains (les délaissés, les franges, les arrière-cours, les locaux techniques, les combles) se transformer en « cabanons » insalubres — et certains appartements en logements collectifs¹⁶. Cette « zone grise du logement » est le pendant de la « zone grise de l'emploi » constituée de petits boulots non déclarés, d'emplois à la journée, de CDD répétés, de missions d'intérim.

Cependant, bien que les statistiques « officielles » tardent à exprimer la lame de fond qui s'attaque aux équilibres financiers chez les ménages fragiles, c'est un véritable combat contre le déclassement, l'appauvrissement ou la désinsertion dans lequel ces derniers sont engagés. Si certains semblent l'avoir d'ores et déjà perdu, d'autres s'épuisent dans cette lutte et sollicitent fortement les ressources familiales et amicales.

Les acteurs de terrain (élus locaux, responsables associatifs, travailleurs sociaux...) qui viennent en aide aux ménages défavorisés témoignent du durcissement des conditions de vie d'une frange de plus en plus importante de la population. Ils confirment aussi ce qui nous a souvent été répété : **la rigueur**, à laquelle ces ménages sont confrontés, **procède d'une accentuation de la précarisation** ou de l'affaiblissement de positions qu'ils connaissaient déjà depuis plusieurs années. Si **certains sont « tirés un peu plus vers le bas »**, d'autres — pourtant souvent salariés — **sont confirmés dans leurs craintes d'un basculement** vers des situations incertaines et précaires.

¹⁵ Insee Première, n°1351, "La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se loger", mai 2011.

¹⁶ « Dans les bidonvilles secrets de Londres », (The Independent, Richard Hall) repris dans Courrier international n°1090, du 22 au 28 septembre 2011.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

L'exemple de M. et Mme J., jeune couple arrivé de Martinique en décembre 2010 avec ses deux enfants en bas âge (2 et 4 ans), en témoigne. Ils trouvent rapidement du travail tous les deux, lui comme ouvrier spécialisé dans le bâtiment, elle comme assistante juridique. Ils disposent globalement d'un peu plus de 2 700 € de ressources mensuelles. Pourtant, en l'absence de garant (aucun membre de la famille n'a pu le faire) et dans l'impossibilité d'afficher une situation professionnelle stable (elle est en CDD et lui en CDI mais en période d'essai), ils ont vu se fermer toutes les portes dans la première comme dans la seconde couronne parisienne. Le seul logement qu'ils ont réussi à obtenir rapidement se situe dans un petit immeuble d'un village rural de Seine-et-Marne à proximité de Coulommiers. Ce logement de petite taille (T2) est cher (575 €/mois) au regard de son état très dégradé. Dans le meilleur des cas, il s'agit d'une solution d'attente...

Dormir dans sa cuisine pour permettre à leurs trois enfants de cohabiter paisiblement, c'est ce que concède ce couple de quadragénaires issu des classes moyennes.

Fanny habite le 20^e arrondissement de Paris depuis une quinzaine d'années avec son mari et ses 3 enfants. Auparavant locataire d'un logement intermédiaire de la Ville, le couple a souhaité accéder à la propriété après la naissance de son premier enfant et a acheté, en 2002, un 3 pièces de 70 m². En 2004, Fanny est tombée enceinte de jumeaux : la question de l'espace s'est alors posée de manière déterminante, les trois enfants ne pouvant partager la même chambre, trop exigüe. « *On ne s'attendait pas à avoir des jumeaux, du coup, on n'a plus de chambre. On a coupé la cuisine en deux et on dort dans un petit cagibi de 5 m² sans fenêtre, c'est insupportable.* » Pour autant, le couple qui dispose de revenus conséquents (près de 4 000 € par mois) ne peut envisager de déménager : « *Il nous faudrait un 4 pièces et financièrement, c'est impossible.* » C'est en effet à Paris qu'ils travaillent l'un et l'autre avec des horaires irréguliers. Aujourd'hui, Fanny s'interroge sur la pertinence de leur choix. Elle regrette d'avoir quitté son logement intermédiaire, car elle pense qu'elle aurait peut-être eu davantage de chances d'obtenir, par une mutation, un logement plus spacieux en restant « dans le circuit des Hlm ».

Ce dernier cas est significatif parce qu'il illustre la détérioration de positions acquises, ainsi que le blocage de certains itinéraires résidentiels. Par ailleurs, il nous informe sur la manière dont s'élève le seuil budgétaire en-dessous duquel les ménages peinent à trouver un logement correspondant à leurs besoins. En effet, ce ne sont plus les ménages dont les ressources correspondent au 1^{er} quartile des revenus (inférieur au Smic), ni ceux qui se situent autour de la médiane (environ 2 000 €) qui se trouvent seuls affectés par des difficultés de logement, mais bien — dans certains territoires aux marchés immobiliers tendus — le haut de la fourchette des classes moyennes (jusqu'au 7^e ou 8^e décile, soit jusqu'à 3 700/4 000 € de revenus mensuels).

Si le niveau de ressources nécessaire pour disposer d'un logement correspondant à ses besoins augmente, il en va de même du niveau de loyer que l'on est prêt à accepter. C'est ce que montre un récent sondage¹⁷ qui souligne que cette réalité est aujourd'hui intégrée par les jeunes, alors

¹⁷ Sondage réalisé du 17 au 21 octobre 2011, sur un échantillon de 1 001 personnes, représentatif de la population francilienne majeure, par ViaVoice pour le journal du Conseil régional d'IDF.

LE LOGEMENT SOURCE DE PRÉOCCUPATION MAJEURE ET FACTEUR D'INSÉCURITÉ SOCIALE

qu'ils sont les premières victimes de la dégradation de l'emploi et de la précarité des statuts de travail (CDD, intérim, stages...). Alors que la majorité des personnes interrogées (74 % pour l'ensemble, et 82 % des 35-49 ans) considère « normal » de consacrer moins de 30 % de son budget mensuel au logement, les jeunes font preuve d'une plus grande adaptation aux contraintes actuelles puisque 24 % des 25-34 ans et 39 % des 18-24 ans jugent normal d'y consacrer plus de 30 %.

L'acceptation de taux d'effort élevés s'accompagne aussi d'une diminution des exigences de confort. Ainsi ce jeune Montpelliérain muté en région parisienne qui, compte tenu de l'offre sur le marché, trouvait « *carrément correct* » de louer un F2 de 40 m² à Antony (dans la banlieue sud de Paris) pour 900 € toutes charges comprises : « *On avait une cuisine équipée, une place de parking, pas de frais d'agence... c'était une bonne affaire* ». Ce genre de commentaires qui émaillent les témoignages recueillis fait écho à ce que révèlent les personnes interrogées à propos de l'emploi qu'elles occupent ou qu'elles recherchent. **De la même manière qu'elles sont contraintes d'accepter des missions d'intérim ou des CDD à temps partiels et de ne gagner que 75 à 90 % du Smic lorsqu'elles sont à la recherche d'un emploi, elles acceptent de supporter des loyers élevés et de réduire leurs exigences quant aux conditions d'habitat.**



LES EFFETS SOCIAUX DE LA CRISE DU LOGEMENT

Le cercle des personnes et ménages touchés par le mal-logement s'est considérablement élargi depuis une dizaine d'années, **même si tous ne sont pas confrontés à la crise du logement avec la même gravité**. Il est ainsi possible de distinguer deux registres d'effets et d'impacts de la crise actuelle : il y a ceux qui touchent les catégories défavorisées et qui les « tirent » toujours plus vers le bas, et ceux qui affectent les catégories qui étaient parvenues à se hisser dans les classes moyennes mais ne peuvent plus maintenir leur position et sont menacées de rétrogradation et de basculement. Il y a le mal-logement de ceux qui sont toujours les premiers concernés par l'insuffisance de logements et les mauvaises conditions d'habitat, et des difficultés de logement nouvelles pour ceux qui en étaient relativement à l'abri jusqu'à une période récente ou, s'ils en connaissaient, pouvaient espérer une amélioration rapide de leur situation.

Cette distinction est importante parce que toutes les catégories sociales ne sont pas exposées aux mêmes manifestations de la crise et ses effets sont socialement différenciés, même si toutes sont affectées par la crise du logement et les inquiétantes évolutions du contexte socio-économique (écarts de richesse, croissance limitée des revenus, trajectoires professionnelles de plus en plus heurtées...).

Cette distinction est également importante parce que l'élargissement des catégories confrontées à la crise du logement fait évoluer la nature de l'action politique à mettre en œuvre : au seul volet social de la politique du logement — tel qu'il s'est développé depuis le début des années 1980 en direction des pauvres et des précaires — doit désormais s'adjoindre des mesures de régulation du marché immobilier et une intervention destinée à restaurer la possibilité de choisir son logement, son statut d'occupation et sa localisation.

Le logement facteur d'exclusion pour les pauvres et les précaires

Triste période que celle que nous vivons, quand ceux qui sont déjà privés de tout et n'ont d'autre recours que la rue, ne trouvent plus de réponse à leur détresse, quand l'aide de la collectivité se résume à un « kit propreté » (un gant, une serviette, un savon) confié par une assistante sociale : « *C'est la seule chose qu'elle est en mesure de me donner aujourd'hui. Pendant quatre ans, j'ai pu dormir dans des foyers ou des hôtels, mais depuis un an, plus rien. Même pas un ticket-resto... Juste ce kit* ». Quand le « 115 » ne peut fournir

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

de réponse à toutes les sollicitations dont il est l'objet. « *Le 115, ça revient à s'accrocher au téléphone toute la nuit et ne pas avoir de place à l'arrivée* » comme le souligne cet homme qui, depuis qu'il a été expulsé de son logement il y a six ans, vit dans des foyers, des hôtels et le plus souvent à la rue.

Depuis quelques années, les 30 structures qui composent le réseau des Boutiques Solidarité de la Fondation Abbé Pierre alertent sur l'augmentation des personnes en situation d'exclusion qui frappent à leurs portes... et qui s'est encore accélérée en 2010 (de 20 700 personnes accueillies en 2009 à plus de 23 000 aujourd'hui).

Les Boutiques Solidarité doivent désormais faire face à une diversification des publics en situation de fragilité : augmentation des jeunes de moins de 25 ans, qui sont les premières victimes de la crise économique (ils représentent 19,7 % des accueillis en 2010) ; accueil de nombreuses personnes âgées isolées (qui vivent dans de petits logements sans confort et viennent chercher un moment de convivialité) ; progression des familles avec enfants, notamment des familles en exil qui vivent dans des bidonvilles et sollicitent des prestations d'hygiène ; recrudescence des personnes en souffrance psychique...

La question de la cohabitation de ces différents publics est aujourd'hui posée, tout comme celle de l'adaptation des conditions d'accueil pour répondre à leurs besoins spécifiques. Sachant que ces questions posent en filigrane celle des moyens dédiés aux associations gestionnaires, contraintes de mener de front de nombreuses recherches de financement.

L'augmentation du nombre de ceux qui ne disposent pas de domicile, conjuguée au basculement de salariés pauvres qui utilisent les mêmes services, contribue à les maintenir dans un état d'extrême précarité. C'est ce qu'exprime avec lucidité une personne sans abri que nous avons rencontrée : « *On ne compte pas. Mais il n'y a pas que nous, ceux qui bossent trinquent aussi. Un gars qui fait le manutentionnaire vers la Gare de l'Est, que je croise régulièrement... eh bien, je l'ai vu à la soupe un soir.* »

EN 2011, DES RÉDUCTIONS BUDGÉTAIRES QUI TOUCHENT DIRECTEMENT LES PERSONNES SANS ABRIS

La réduction budgétaire du Samu Social et du secteur de l'hébergement d'urgence, fortement médiatisée en juin et juillet 2011 avec la démission de Xavier Emmanuelli, a eu un impact direct sur les personnes sans abris.

On l'a vu à travers cette centaine de femmes avec enfants, auparavant prises en charge à l'hôtel (dans des conditions pour le moins insatisfaisantes mais qui offraient une mise à l'abri) qui ont, faute de place, été orientées vers les hôpitaux publics de l'AP-HP — dernier refuge avant la rue — affectant le fonctionnement de ces services.

De nombreux hommes isolés sans abris ont également été touchés. Parmi ceux fréquentant la Boutique Solidarité de Gagny, certains font part de leur désarroi voire leur désespoir et se souviennent qu'en 2010 ils continuaient de trouver des places d'hébergement, alors qu'en 2011 ils s'en voient refuser l'accès. L'accueil de jour de Gagny a constaté ces derniers mois une augmentation de sa fréquentation et des demandes de colis alimentaires. La débrouille, le recours aux solidarités privées — lorsqu'elles existent encore — ont une fois de plus pris le relais de la solidarité publique.

Triste période quand ce sont souvent les mêmes personnes qui sont exclues de l'emploi ou se situent aux marges du marché du travail (chômage, emplois précaires, temps partiels subis...) et qui ont recours à la « zone grise du logement » faute de pouvoir accéder à un logement personnel. Si ces solutions précaires apparaissent comme une façon d'avoir un toit (parfois bien fragile), elles reflètent une double exclusion, économique et sociale, et pénalisent souvent l'avenir : l'hébergement chez un proche représente une solution de dépannage et d'attente mais constitue rarement un facteur d'insertion. Pour les jeunes, les difficultés rencontrées pour accéder à un logement constituent un frein, perturbent leur vie quotidienne et bloquent la plupart de leurs projets : formation, emploi, projet professionnel, choix de sa vie affective et éventuellement projet de fonder une famille.

Triste période enfin, quand les ménages pauvres et précaires occupant un logement se trouvent souvent en grande difficulté pour faire face aux dépenses liées à son occupation. Les effets de la crise économique qui sévit depuis 2008 et les incertitudes qui l'accompagnent ont incontestablement aggravé les difficultés de logement des plus vulnérables. Pour eux, la situation est telle que les priorités de dépenses s'ajoutent les unes aux autres plus qu'elles ne se hiérarchisent et la gestion du « trop peu » devient un exercice difficile et épuisant. **Les 15 millions de personnes dont les fins de mois se jouent à quelques dizaines d'euros près**, selon le Médiateur de la République, constituent le socle des personnes concernées par ces difficultés. Elles **ne parviennent bien souvent à survivre qu'en recourant aux aides distribuées par les associations** caritatives et humanitaires. Le rapport du Secours Catholique publié en 2010 montrait ainsi que pour quasiment toutes les configurations des ménages aidés en 2009, les budgets familiaux étaient en déséquilibre après imputation des dépenses contraintes, ce qui imposait le recours à des solidarités de proximité. Le rapport publié en 2011¹⁸ révèle que les situations d'impayés rencontrées concernent en premier lieu le logement (4 fois sur 10 le loyer ou le remboursement d'un prêt pour l'accession à la propriété). Le rapport montre aussi que les dépenses contraintes liées au logement représentent les deux tiers du budget des ménages pauvres, ce qui a pour conséquence le resserrement du budget alloué à d'autres dépenses pourtant essentielles comme la santé, l'alimentation... et une progression des demandes d'aide alimentaire (de 49,4 % en 2009 à 53,3 % en 2010).

S'il en est ainsi, c'est d'abord parce que le coût du logement est devenu insupportable pour de très nombreux ménages qui vivent dans un état de tension extrême avec des budgets structurellement déséquilibrés et sont mis en difficulté par le paiement de la moindre facture imprévue. On peut essayer de déterminer le nombre et les caractéristiques des ménages risquant de

¹⁸ Secours Catholique, *Rapport des statistiques d'accueil 2010*.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

se retrouver dans cette situation à partir d'une estimation du nombre de ménages soumis à un « effort financier excessif » pour se loger.¹⁹

La typologie de l'effort financier des ménages établie à partir des données de l'enquête Logement 2006 fait apparaître que plus de deux millions de ménages ont un taux d'effort supérieur à 35 % et un niveau de vie résiduel inférieur à 500 € par mois (dont plus de 1,6 million avec un niveau de vie résiduel inférieur à 300 €). Plus de deux autres millions (2,2 exactement) ont un niveau de vie résiduel faible malgré un taux d'effort moins important (inférieur à 35 %). **Plus de 4 millions de ménages** (4 260 000) se trouvaient donc en 2006, avant que ne se déclenche la crise économique qui nous affecte aujourd'hui, **dans une situation financière préoccupante, avec un niveau de vie extrêmement faible.**

Si l'on prend en considération les ménages qui, sans être pauvres (niveau de vie résiduel supérieur à 500 € par unité de consommation), doivent supporter des taux d'effort importants (supérieurs à 35 %), 2,4 millions de ménages supplémentaires sont concernés. **Le périmètre de fragilité financière généré par le coût du logement**, quand on le réfère aux revenus des ménages, **est donc considérable puisqu'il concerne** 6,6 millions de ménages. Et il ne recoupe pas totalement le clivage observé à propos des mauvaises conditions de logement (définies par le niveau de confort et le surpeuplement). **Au total, le logement représente ainsi un facteur d'insécurité financière pour 1 ménage sur 4** vivant en France.

TYPOLOGIE DE L'EFFORT FINANCIER DES MÉNAGES EN 2006

Niveau de vie résiduel	Taux d'effort total net supérieur à 35 %	Taux d'effort total net inférieur à 35 %	Ensemble
Inférieur à 500 euros	2 051 983	2 207 381	4 259 364
Supérieur à 500 euros	2 359 679	19 744 289	22 103 968
Ensemble	4 411 662	21 951 669	26 363 331

Source : Insee, enquête Logement 2006, traitement réalisé par Jean-Claude Driant pour la Fondation Abbé Pierre.

Les ménages pauvres et précaires, en situation d'effort financier excessif pour se loger, cumulent souvent diverses difficultés (pauvreté monétaire, précarité vis-à-vis du marché du travail, difficultés de santé). Leur horizon est le plus souvent balisé et leur avenir empli d'incertitude. Le moindre incident de parcours peut leur être fatal et les engager dans un réel processus d'exclusion. Ils sont très fortement représentés parmi les 9,6 % des ménages

¹⁹ On croise pour cela les variables relatives au taux d'effort en prenant comme référence un taux d'effort de 35 % (Taux de 30 % auquel se réfèrent les bailleurs privés pour la location et les banques pour les mensualités de remboursement auquel on ajoute 5 % pour tenir compte des charges) et au reste-à-vivre. En retenant pour ce dernier deux niveaux : celui de 500 € par unité de consommation, qui correspond globalement à la situation des personnes au niveau du seuil de pauvreté (En prenant comme référence 50 % du revenu médian et non pas 60 % comme il est désormais d'usage, en référence aux critères européens.), et celui de 300 euros, qui correspond à des situations extrêmes (par exemple 10 € par jour pour une personne seule, 13 € par jour pour une famille monoparentale avec un jeune enfant, 15 € par jour pour un couple sans enfant).

qui ont été dans l'impossibilité de payer les factures d'électricité ou de gaz, le loyer ou les impôts en 2009²⁰. Ils sont les premiers à se retrouver en situation d'impayés et sous la menace d'une expulsion.

Les équipes de la Fondation Abbé Pierre en font le constat au quotidien au sein de la Permanence de Prévention des expulsions²¹, ainsi que dans le cadre de la Plateforme d'appels « *Allô prévention expulsion 0810 001 505* »²² créée en 2009. Toutes deux observent une forte précarité des ressources chez les ménages qu'ils accompagnent : plus du tiers des ménages reçus à l'ESH vivent avec moins de 500 € par mois, et un quart est bénéficiaire de minima sociaux. C'est le plus souvent suite à la perte de leur emploi que surviennent les premiers impayés locatifs (pour 32 % des ménages accompagnés à l'ESH et 26 % des appels reçus par la Plateforme), ou du fait de ressources aléatoires et insuffisantes (emplois précaires ou à temps partiel, contrats temporaires). L'emploi ne protège plus de la précarité (45 % des personnes suivies par l'ESH sont salariées), même lorsqu'il s'agit de CDI à temps plein (9 % des appelants de la plateforme téléphonique). Alors que les situations de fragilité des ménages se sont amplifiées au cours des dernières années (fréquentation de la permanence multipliée par 6 en 10 ans²³, assignations dans le parc social qui ont augmenté de 21 % en 2010, de 25 % pour les commandements de quitter les lieux...), l'engagement plus systématique des procédures d'expulsion par les bailleurs suscite les plus vives inquiétudes pour les années à venir.

QUAND LA MOINDRE DÉFAILLANCE FAIT ENTRER DANS LE CERCLE INFERNAL DE L'EXCLUSION

Mme T. a occupé un logement social à Élancourt dans les Yvelines, où elle a élevé ses 4 enfants. Au début des années 2000, une période de chômage et son divorce ne lui permettent plus de s'acquitter régulièrement de son loyer (760 €) pendant un an. Elle a retrouvé un emploi en CDI payé au Smic et fait des ménages le soir pour compléter ses revenus. Disposant ainsi de 1 340 € auxquels s'ajoutent 70 € d'APL (ses enfants étant majeurs, elle ne bénéficie plus d'allocations familiales), elle s'acquitte de son loyer et rembourse 150 € par mois d'arriérés de loyer, ce qui lui laisse 430 € par mois pour vivre et subvenir aux besoins de ses trois enfants à charge.

Fin 2009, le paiement de ses impôts ainsi qu'un arrêt maladie l'empêchent de s'acquitter de son loyer et du remboursement de la dette. Elle est expulsée de son logement en mai 2010. Elle alterne alors hébergement dans sa famille et nuits d'hôtel payées par le 115. Si elle réussit à conserver son emploi pendant les neuf premiers mois suivant son expulsion, la contraignant à faire plusieurs heures de transport tous les jours, Mme T., épuisée et souffrant de dépression, perd ses deux emplois en décembre 2010.

Aujourd'hui, elle loue un mobil-home pour 400 € par mois dans un camping à plusieurs

²⁰ Soit +1,6 point par rapport à 2008. Insee, « *Pauvreté en conditions de vie* », fiches thématiques Revenus p.118, Insee, Les revenus et le patrimoine des ménages 2011.

²¹ L'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre coordonne, depuis 2001, une Permanence de Prévention des Expulsions (PPE) en partenariat avec la Confédération générale du Logement (CGL) et Droits d'Urgence.

²² Pour informer et accompagner les ménages parisiens en situation d'impayés.

²³ De 140 ménages suivis en 2001 à 821 aujourd'hui.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

kilomètres de Rambouillet. Elle doit également payer 200 € par mois pour le garde-meuble depuis son expulsion. Mme T. souhaite retrouver un emploi au plus vite, mais la localisation du camping à 6 km de la première gare, l'impossibilité financière d'acquérir une voiture et son âge (58 ans), pèsent fortement sur sa recherche d'emploi.

On peut finalement dresser **le sombre tableau des manifestations du mal-logement pour les pauvres et les précaires** :

- l'exclusion du logement est un phénomène massif qui concerne non seulement les personnes sans domicile qui ne parviennent même pas à bénéficier d'un accueil d'urgence mais, au-delà, toutes celles qui recourent à des solutions provisoires et parfois indignes de « la zone grise du logement »,
- le passage par des structures d'hébergement constitue parfois aussi bien un temps d'attente, une étape dans un parcours chaotique, qu'un tremplin vers le logement,
- les perspectives d'une amélioration de leur situation sont limitées dans le meilleur des cas à l'accès au parc locatif social, le plus souvent dans les secteurs les moins chers qui se situent aussi parfois dans des territoires déclassés,
- quand ils ont un logement, les ménages pauvres ou vivant en situation de précarité sont plus souvent confrontés à l'inconfort que les autres (même s'ils ont profité de l'amélioration générale des conditions d'habitat), à l'insalubrité et au surpeuplement,
- mais ce qui caractérise aussi cette population, c'est l'instabilité des solutions trouvées pour se loger (la crainte du retour à une situation plus précaire est toujours présente) qui répond à l'instabilité du rapport à l'emploi et des ressources.

Le coût du logement fragilise les couches populaires et les classes moyennes et dégrade leur pouvoir d'achat

Depuis une dizaine d'années, l'évolution incontrôlée du coût du logement, pendant que celle des salaires s'avère beaucoup moins favorable, crée une nouvelle zone de fragilité et provoque **un élargissement des publics confrontés à des problèmes de logement**, tant pour y accéder (car la gamme des possibles se restreint) que pour s'y maintenir (quand ils doivent consacrer une part sans cesse croissante de leur budget pour se loger). C'est ainsi que les couches populaires ou catégories modestes (déciles 2 et 3) comme les classes moyennes inférieures (déciles 4, 5 et 6) ont été touchées par la crise du logement, elles aussi, et sont progressivement entrées dans une zone de turbulences. Il en résulte **un poids croissant de la dépense logement dans le budget de ces ménages avec des effets parfois amortis (arbitrages entre les dépenses, réduction des marges de manœuvre...), parfois non (impayés pouvant conduire à une procédure d'expulsion et à sa mise en œuvre)**. Ils se retrouvent alors dans la même situation que les ménages plus modestes qu'eux.

En poursuivant l'analyse précédente sur le taux d'effort financier excessif, on mesure que ceux qui appartiennent au premier quintile de niveau de vie sont les plus nombreux (plus de 2,5 millions de ménages), ceux qui relèvent des quintiles 2 et 3 cumulent plus de 1,3 million de ménages (respectivement 0,8 et 0,5 million de ménages). Il s'agit de ménages disposant souvent de revenus corrects, mais habitant dans des espaces résidentiels marqués par des prix élevés, essentiellement des grandes villes et des villes moyennes. D'autres secteurs aux prix de marché moins élevés (villes moyennes, petites villes et communes rurales) comptent également une proportion significative de ménages supportant des taux d'effort importants, mais qui sont alors dus à la faiblesse des revenus. Paris et la banlieue parisienne constituent des exceptions du point de vue de l'effort financier — le marché a opéré son tri social en amont — mais comptent proportionnellement davantage de ménages en situation d'inconfort (notamment de surpeuplement lié à la privation de surface). Ce qui revient à constater que **dans les villes de province on se saigne, et qu'à Paris on se prive.**²⁴

Pour ces catégories sociales intermédiaires, les dépenses nécessaires ou « préengagées » (loyer, eau, gaz, électricité, services de télécommunication, etc.) prennent de plus en plus de place dans leur budget (elles ont augmenté de 24 points entre 1979 et 2005 pour les catégories modestes²⁵ et de 17 points pour les classes moyennes inférieures au cours de la même période, alors qu'elles ne progressaient que de 7 points pour les hauts revenus). Si l'on retranche ces dépenses incompressibles, **le pouvoir d'achat du revenu arbitral a baissé**, que ce soit par ménage (respectivement de -1,2 % et -0,4 %) ou par unité de consommation (-0,8 % et -0,1 %) en 2008 comme en 2010. C'est ainsi que **le logement contribue à la dégradation du pouvoir d'achat des ménages** qui appartiennent globalement aux catégories intermédiaires, celles qui depuis plusieurs décennies ont bénéficié de la croissance du parc immobilier et de l'amélioration de sa qualité et qui étaient encore engagées jusqu'à une date récente dans un mouvement de promotion sociale et résidentielle.

Part des dépenses contraintes dans les ressources des ménages	1979	2005	Augmentation entre 1979 et 2005
Catégories pauvres (décile 1)	24 %	48 %	+ 24 points
Catégories modestes (déciles 2 et 3)	22 %	46 %	+ 24 points
Classes moyennes inf. (déciles 4, 5, 6)	21 %	38 %	+ 17 points
Classes moyennes sup. (déciles 7 et 8)	20 %	32 %	+ 12 points
Catégories aisées (décile 9)	19 %	29 %	+ 10 points
Hauts revenus (décile 10)	20 %	27 %	+ 7 points

Source : Crédoc.

²⁴ Voir chapitre 2 pour une analyse plus détaillée de la typologie des espaces résidentiels.

²⁵ Soit la même augmentation que celle qu'ont connue les ménages pauvres (+24 points) appartenant au premier décile de la distribution des revenus.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

Cette évolution est d'autant plus préjudiciable pour ces couches sociales que d'autres postes essentiels de dépenses pèsent de plus en plus lourd dans le budget des ménages (éducation et santé notamment). Selon un calcul de l'UFC Que Choisir²⁶, le coût de la santé par personne et par an est passé de 571 € à 665 € sur les cinq dernières années. Ce poste de dépenses a ainsi progressé deux fois plus vite que les revenus au cours de la période. Cette évolution pèse évidemment d'abord sur **les plus pauvres qui sont souvent amenés à renoncer à des soins** (faute aussi de complémentaire santé dont près de 4 millions de Français sont dépourvus), mais elle affecte aussi **les actifs et les seniors**²⁷ qui sont désormais également **amenés à renoncer aux soins**. Quand se cumulent les progressions des dépenses d'éducation, de santé, de logement, on comprend que des ménages disposant de revenus stables et parfois « confortables » puissent être mis en difficulté au moindre incident et voient leur situation se rapprocher de celle des plus pauvres qu'eux.

Il en résulte **une exposition croissante des couches populaires comme des classes moyennes aux risques de décrochage** en cas de réduction d'activité, de diminution de revenu, de rupture familiale. Elles ont alors comme caractéristique commune d'éprouver des difficultés pour faire face aux dépenses courantes dans lesquelles le logement occupe une place prépondérante.

Les ménages de ces couches populaires comme des classes moyennes sont particulièrement concernés par le développement de l'accession à la propriété qui représente souvent pour eux un objectif important. Mais la réalité, loin de correspondre au rêve, se révèle parfois difficile et contribue à mettre en difficulté certains d'entre eux. Car si le développement de la propriété a été très largement soutenu par des conditions de financement favorables (liées à l'existence de grandes masses de liquidités à faible taux) il s'est fait également au prix d'un allongement de la durée des prêts pour les acquéreurs et a fait naître un lot d'incertitudes. **Contrairement aux idées reçues et aux affirmations des responsables politiques aujourd'hui, la propriété ne constitue pas toujours un statut protecteur**²⁸.

« ON S'EST DIT, QUAND ON SERA GRAND, ON AURA UNE BELLE MAISON »

Monsieur et Madame L. vivent avec leurs 3 enfants dans la banlieue de Pau. Monsieur est jardinier à la mairie, Madame fait les marchés. Il y a quatre ans, ils ont décidé de commencer à construire leur maison. Sans épargne d'argent disponible, ils économisent euro après euro, achètent le matériel progressivement, en faisant les vide-greniers. « *On prenait même l'argent*

²⁶ *Coût de la Santé pour les ménages : vers la démutualisation des populations fragiles ?*, UFC Que Choisir, septembre 2011.

²⁷ D'après l'UFC Que Choisir, les retraités sont en passe de devenir les prochaines victimes de la progression du coût de la santé puisque d'ores et déjà « *la complémentaire santé représente un poids deux fois plus important dans le budget des seniors que dans celui de la population générale* ».

²⁸ L'analyse des effets d'une politique du « tout accession » et des limites à la diffusion de la propriété a été développée dans le chapitre 2 du rapport 2011 sur l'État du mal-logement en France. Ses conclusions sont toujours d'actualité.

des petits pour le mettre de côté, en leur expliquant que c'était pour eux, plus tard, pour la maison... Et ça a démarré comme ça, petit à petit... ça va faire quatre ans ».

En attendant que la maison soit terminée, la famille vit dans une caravane. Le point d'eau est à l'extérieur, et tous les jours Mme L. y amène ses enfants pour se laver. Des déplacements quotidiens particulièrement difficiles en plein hiver. « *Mon mari me dit toujours : "On va y arriver !", même quand ça ne va pas... On se soutient l'un l'autre. De toute façon, si on n'est pas fort, on ne tiendra pas ».*

Source : Webdocumentaire « À l'abri de rien », réalisé par S. Bollendorff et M. Ahoudig pour la Fondation Abbé Pierre

La charge de l'accession à la propriété pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages modestes et contribue à leur fragilisation dans une période économique incertaine, dans une période où la visibilité de l'évolution de l'emploi ne correspond pas à celle que requiert l'accession à la propriété. C'est ce que montre bien le cas de M. V., agent de propreté dont la situation professionnelle est stable (CDI), qui a longtemps mûri son projet d'accession à la propriété à travers 15 ans d'épargne. En 1999, il acquiert un appartement. Mais en 2008, la situation de l'entreprise qui l'emploie se dégrade et il est licencié. Mis en difficulté pour payer les charges de copropriété et le remboursement mensuel de son emprunt, le « *coup de grâce* » lui est en quelque sorte donné quand la copropriété décide d'engager un programme conséquent de travaux. Contraint de vendre son logement, c'est le début selon ses termes « *d'une longue descente aux enfers* ». Hébergé deux ans par une famille amie, il devient un « sans domicile fixe » et alterne les nuits à la rue et les hébergements d'urgence.

Le coût du logement est bien souvent renchéri par les choix de localisation que font les ménages modestes pour accéder à la propriété. En 2007, deux ménages modestes sur trois²⁹ ont acquis un logement en zone rurale ou semi-urbaine³⁰, là où les prix sont les plus faibles, contribuant ainsi à l'étalement urbain. Pour ces ménages modestes, c'est souvent une source de fragilisation puisque le budget consacré aux déplacements quotidiens n'a généralement pas été pris en compte, ou a été sous-estimé. Il n'est donc pas étonnant de constater que des accédants se trouvent parfois confrontés à des difficultés de remboursement des prêts contractés³¹.

Enfin, être propriétaire ne protège pas toujours du mal-logement quand l'accès à la propriété en milieu urbain se fait dans des immeubles collectifs de faible qualité, ou se développe en zone rurale dans de mauvaises conditions (éloignement, mauvaise qualité des logements acquis). Ces

²⁹ Disposant de ressources inférieures aux plafonds PLUS, ce qui représente environ 60 % de la population.

³⁰ Correspondant à la zone C du découpage adopté en matière de financement du logement social.

³¹ Selon la dernière enquête Logement de l'Insee, en 2006, 565 000 propriétaires ou accédants ont rencontré des difficultés pour payer leurs charges ou remboursements de prêts immobiliers, et parmi eux 70 000 ont été en situation d'impayés.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

situations ne sont pas seulement des survivances du passé mais résultent de dynamiques en cours. C'est, par exemple, ce qui se produit quand l'acquisition se fait dans une copropriété dégradée (ou qui l'est devenue) dont les propriétaires ne peuvent assurer la remise en état : la propriété se referme comme un piège sur le ménage qui ne peut revendre son bien à un prix lui permettant de s'installer ailleurs. Ou encore, quand l'installation se fait en milieu rural pour des ménages attirés par le faible coût d'un logement qu'ils ne pourront bien souvent pas remettre en état compte tenu de la modestie de leurs moyens.

Monsieur et Madame A. habitent une maison en centre-bourg d'une petite commune d'Indre-et-Loire. Après avoir été locataires en logement social, ils sont venus habiter dans la maison familiale avec leurs 3 enfants (19 ans, 11 ans et 9 ans) suite au décès du père de Mme A. pour vivre avec sa mère alors gravement malade : « *Je ne voulais pas la mettre en maison de retraite. On a décidé de venir vivre avec elle.* » Cette décision a été le début d'une lente dégradation de la situation, que Madame A. résume d'un trait : « *En emménageant ici, on a appuyé sur une bombe !* ». Le logement était vétuste et mal entretenu. « *Il n'y avait plus de chaudière, on n'avait plus d'argent. On a vécu 3 ans comme ça sans chaudière, dans le froid, avec des couettes, bien emmitouflés, avec un poêle* ». Ensuite, il a fallu affronter diverses surprises et querelles familiales. « *Ma mère avait contracté des dettes. J'ai ma famille sur le dos parce que je n'ai pas voulu vendre la maison* ». Le logement lui-même a réservé de mauvaises surprises : « *Une canalisation a sauté. Avec les inondations, on a tout perdu. Ma cuisine aménagée, mes canapés, tout ce qu'on avait... on a tout perdu, tout était neuf, on a dû tout jeter* ». Madame A. porte un regard lucide sur sa situation : « *On est des propriétaires occupants par effraction en quelque sorte* ».

Finalement, si elles paraissent moins dramatiques que celles qui concernent les ménages pauvres et précaires, **les manifestations du mal-logement pour les couches populaires et les classes moyennes n'en sont pas moins très préoccupantes** :

- la restriction des possibilités de choix (concurrence pour accéder au logement social, accession à la propriété difficile) les conduit souvent à recourir au parc locatif privé et à supporter des loyers élevés,
- l'augmentation continue et rapide du coût du logement apparaît comme une source de difficulté majeure pour ces ménages. Des difficultés que les aides personnelles au logement ne compensent que partiellement (d'autant que les ménages des couches intermédiaires en sont le plus souvent exclus), et qui constituent un facteur de baisse de leur pouvoir d'achat,
- être logé ne les met pas définitivement à l'abri comme en témoigne la progression des impayés et des expulsions locatives, et la situation de propriétaire à laquelle accèdent de nombreuses personnes relevant de ces catégories n'a pas toujours, loin s'en faut, le caractère protecteur qui lui est attaché,
- les perspectives de promotion résidentielle sont incertaines et les jeunes générations ne peuvent prétendre aux mêmes logements que ceux de la génération précédente.

LE PROBLÈME DU LOGEMENT EST UN RÉEL PROBLÈME DE SOCIÉTÉ

Les difficultés de logement rencontrées par un nombre croissant de ménages sont particulièrement préoccupantes car elles sont le signe d'évolutions alarmantes, au-delà des inquiétudes — voire des souffrances — qu'elles génèrent :

- le logement apparaît non seulement comme le reflet des inégalités sociales, mais il les amplifie et en développe de nouvelles,
- avec l'affaiblissement des mécanismes collectifs de solidarité, on assiste pour ceux qui sont confrontés à des difficultés de logement, à une sollicitation accrue des solidarités familiales et amicales de proximité qui laissent dans le dénuement ceux qui n'en disposent pas et n'ont alors d'autre recours que l'aide apportée par les associations humanitaires et caritatives (à la hauteur des moyens dont elles disposent),
- il apparaît, dans le domaine du logement comme dans d'autres, que les ménages modestes n'ont que de faibles espoirs de voir leur situation s'améliorer. Et d'une façon générale, la nouvelle génération ne bénéficie pas des mêmes perspectives que la génération qui l'a précédée.

Ces trois évolutions préoccupantes contribuent à faire du logement un problème de société majeur et **devraient conduire à faire du logement une réelle priorité des politiques publiques.**

Le logement générateur de nouvelles inégalités et facteur d'injustices

La problématique des inégalités présente dans plusieurs rapports sur l'État du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre, a été fortement mise en évidence en 2011. Il n'est pas inutile de revenir sur cette question, tant son acuité s'est encore affirmée au cours des derniers mois. **Le logement, qui reflète évidemment les inégalités sociales (par sa localisation comme par sa valeur), est aussi à l'origine d'un accroissement des inégalités quand il ne contribue pas à en créer de nouvelles.** Il en est ainsi lorsque l'élévation continue du coût du logement pénalise les ménages les plus modestes ne disposant que de faibles capacités d'arbitrage entre des dépenses toutes nécessaires. Il en est ainsi quand on examine les destins résidentiels des ménages qui ne sont pas tous polarisés par l'accession à la propriété — que l'on érige en modèle — et y conduiraient-ils, il serait profondément injuste de fonder la sécurité face à l'avenir sur la détention d'un patrimoine dont la valeur est très inégalement répartie entre les catégories sociales.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

L'analyse de la répartition des ménages suivant leur niveau de revenu montre que l'accroissement des inégalités en France est amplifié par l'accroissement rapide des dépenses de logement. **Le coût du logement pénalise avant tout les ménages les plus modestes** car il réduit en proportion la part du revenu arbitrageable, c'est-à-dire des ressources dont on dispose une fois que l'on a fait face aux dépenses contraintes et incontournables. Ces dernières années, l'augmentation de la dépense de logement des ménages a été d'autant plus forte que l'on dispose de revenus faibles et le décalage avec la situation des ménages les plus riches est considérable. Entre 1992 et 2006, le poids du coût du logement s'est considérablement alourdi pour les ménages qui se trouvent parmi les 20 % les plus modestes, alors qu'il est resté relativement stable pour les ménages les plus riches (ceux qui se trouvent parmi les 20 % les plus riches).³²

La progression du coût du logement a pour conséquence de creuser les inégalités sociales au sein de la société française et de renforcer l'inégale répartition des revenus. Les locataires du secteur privé sont, pour les plus modestes d'entre eux, ceux pour lesquels l'accroissement de l'effort financier a été le plus brutal. De même que pour les accédants à la propriété modestes, parmi lesquels seuls ceux qui disposent déjà d'un patrimoine peuvent sans difficulté acheter un logement au prix atteint par les marchés, sauf à s'éloigner en lointaine périphérie des villes ou en zone rurale, comme nous l'avons indiqué précédemment.

La progression du coût du logement a pour conséquence de pénaliser les nouvelles générations. C'est ainsi que les jeunes de moins de 25 ans paient le plus lourd tribut puisque, selon l'Observatoire des inégalités, ce sont eux qui consacrent la part la plus importante de leurs revenus pour se loger et c'est pour eux qu'elle a le plus augmenté au cours des vingt dernières années (+ 9,7 % pour les moins de 25 ans, + 5,9 % pour les 25-29 ans alors qu'il est resté stable pour les plus de 45 ans).

Le logement révèle aussi l'inégalité des destins résidentiels. Si l'ampleur de la mobilité n'est pas indexée sur le niveau de revenu des ménages (l'âge est un facteur plus déterminant), celui-ci oriente fortement leurs trajectoires résidentielles. Le statut d'occupation est ainsi devenu plus sensible au niveau de vie qu'il ne l'était en 1984. Le rapport 2010 de la Fondation Abbé Pierre a souligné ainsi que les perspectives résidentielles ne sont pas les mêmes selon que l'on est riche ou pauvre. Le constat n'étonne pas, mais les écarts sont considérables. Entre 2003 et 2006, parmi les ménages les plus riches (cinquième quintile) ayant changé de logement, 6 sur 10 sont devenus propriétaires de leur logement, alors que cette perspective a concerné moins d'un ménage sur dix parmi les 20 % les plus pauvres. Ces derniers sont devenus locataires plus de 7 fois sur 10, un peu plus souvent dans le

³² La moitié des ménages dispose ainsi de moins de 1 467 € par mois (en 2009) pour vivre et faire face à l'ensemble de leurs dépenses, alors que cette somme correspond à ce qui reste aux plus riches (1 474 €) après avoir fait face à leurs dépenses contraintes et incontournables.

secteur privé (44 %) que dans le parc social (30 %). Cette différenciation des trajectoires s'est régulièrement approfondie au cours des deux dernières décennies. Les ménages les plus riches qui accédaient à la propriété pour 38 % d'entre eux quand ils changeaient de logement entre 1988 et 1992, y ont accédé pour 60 % d'entre eux entre 2003 et 2006. Pour les plus modestes, c'est toujours le parc locatif qui demeure la principale destination ; l'accès à la propriété s'est réduit et ce sont eux que l'on retrouve le plus fréquemment sous d'autres statuts que ceux de locataire ou de propriétaire (sous-locataire, locataire de meublés, logé gratuitement...).

Il faut également souligner que **l'accès à la propriété et la constitution de patrimoine constituent désormais une nouvelle source d'inégalités**. En effet, c'est le patrimoine qui explique en majeure partie les écarts de richesse : celui-ci est d'autant plus important que le niveau de revenu est élevé et il participe à l'accroissement de l'écart entre les plus riches et les plus pauvres.

Si le souhait d'accéder à la propriété est largement partagé, le processus se révèle à la fois hétérogène et profondément inégalitaire puisque la propriété ne se diffuse pas au même rythme dans toutes les catégories sociales et n'a pas le même poids selon les tranches d'âge. **L'accès à la propriété** — et par là aux sécurités dont elle serait porteuse — **est de plus en plus réservé aux ménages les plus aisés**, alors que les ménages modestes sont de plus en plus locataires. La part des ménages modestes parmi les accédants récents n'a en effet cessé de décroître au cours des quinze dernières années, reflétant l'augmentation du « droit d'entrée » pour obtenir le statut prisé de propriétaire. Il est nécessaire de disposer d'un apport initial de plus en plus conséquent et les candidats à l'accession doivent s'endetter de plus en plus lourdement sur des périodes de plus en plus longues, ce qui n'est guère cohérent avec les perspectives incertaines qui sont les leurs tant d'un point de vue économique que familial.

Parmi les accédants, la valeur des biens acquis révèle également de profondes disparités. En 2010, les 10 % des ménages les plus riches détiennent près de la moitié du patrimoine national, alors que la moitié de la population la moins riche n'en possède que 7 %. Les 10 % des ménages les moins aisés détiennent moins de 2 700 euros de patrimoine brut (avant remboursement des emprunts). À l'autre bout de l'échelle, les 10 % les mieux lotis disposent d'un ensemble de biens supérieur à 550 000 euros. Soit un rapport de 1 à... 205, qui a crû, selon l'Insee de près d'un tiers depuis 2004³³. L'écart serait encore plus important si l'on référait aux 3 % les plus riches !

C'est dire **l'ampleur des inégalités** due à la détention du patrimoine et à sa répartition très inégale, qui **a été accentuée par l'envolée des prix** de l'immobilier, **mais aussi par l'évolution de la fiscalité** sur le patrimoine pour

³³ Un écart bien plus important que celui relatif au « revenu disponible » (rémunérations plus prestations sociales, moins les impôts), qui était en 2009, de 4,2 entre les 10 % les plus modestes et les 10 % les plus riches.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

les plus aisés (bouclier fiscal, réformes de l'impôt de solidarité sur la fortune, abaissement des droits de mutation et de succession, etc.) **qui a contribué à concentrer la richesse nationale** entre un faible nombre de personnes. De ce point de vue, l'héritage est un facteur majeur d'inégalités sociales puisque la moitié des ménages qui ont bénéficié d'une succession ou d'une donation « possèdent plus de 241 300 euros de patrimoine, contre 63 100 euros pour la moitié de ceux qui n'en ont pas bénéficié ».

Les solidarités de proximité ne compensent pas l'affaiblissement des mécanismes collectifs de solidarité

S'il n'y a pas encore de rupture sociale affirmée au sein de la société française à la hauteur de ces tristes constats, c'est parce que les ménages font encore le « dos rond » : ils « encaissent », ils s'adaptent. Une adaptation qui se fait souvent au prix de renoncements inquiétants, comme le montre le baromètre des Centres d'action sociale³⁴ qui indique que les personnes les sollicitant réduisent leurs dépenses d'alimentation (28 % des structures enquêtées l'ont constaté) ou renoncent à engager des dépenses de santé (36 % des structures le signalent). Cette renonciation aux soins est devenue un phénomène particulièrement inquiétant puisqu'au delà des publics des Centres d'action sociale, **16,5 % des Français** (soit 1 personne sur 6) **ne se sont pas soignés pour des raisons financières**³⁵ en 2008. L'abaissement du niveau d'exigence pour se loger s'inscrit dans cette même logique d'adaptation³⁶ teintée de renoncement, qui se fait au prix de reculs que l'on n'imaginait pas il y a quelques années encore.

Les effets de la dégradation de la situation en matière d'alimentation, de santé, de logement... sont souvent amortis par les réseaux de solidarité privés (les associations, la famille, les amis...) **qui prennent le relais des dispositifs collectifs de protection dont la capacité d'action est de plus en plus limitée par les contraintes financières**³⁷. Ce n'est pas tant l'exercice des solidarités de proximité qui pose problème, mais bien le fait qu'elles sont sollicitées à la place des mécanismes de solidarité nationale qui s'affaiblissent et qu'elles ne peuvent avoir la même efficacité ni assurer l'égalité de traitement de tous ceux qui sont en difficulté, surtout quand les effets de la crise économique deviennent destructeurs.

³⁴ Enquête baromètre, UNCCAS, Gazette Santé-Social 2011-12-01, « L'impact de la crise sur les demandes d'aide adressées aux CCAS/CIAS », septembre 2011.

³⁵ Enquête sur la santé et la protection sociale 2008, Institut de recherche et documentation en économie de la santé (Irdes) qui fait également apparaître que le taux de renoncement aux soins touche plus particulièrement les chômeurs (27 %). Les jeunes sont également durement touchés puisque selon une enquête de la LMDE, 34 % des étudiants ont renoncé à consulter un médecin au cours des douze derniers mois (troisième enquête nationale sur la santé des étudiants réalisées en 2011).

³⁶ Voir le troisième point de la première partie de ce chapitre.

³⁷ Nous reviendrons sur ce point dans le second chapitre de ce rapport.

Les associations et structures qui assurent au quotidien une solidarité de proximité en direction des plus démunis, soulignent la dégradation de la situation de très nombreux ménages et l'augmentation des sollicitations dont elles sont l'objet. Si leur nombre est relativement stable en 2010 pour le Secours Catholique (environ 630 000 situations de pauvreté rencontrées comme en 2009), d'autres associations comme les Restos du Cœur ont connu une augmentation de leur activité (+ 4 % du nombre de repas distribués et + 3,6 % du nombre de personnes aidées). De leur côté, les Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ont constaté une hausse globale des demandes d'aide depuis le début de la crise financière et économique en France³⁸ (83 % des CCAS/CIAS consultés en 2011 ont dressé ce constat, ils étaient 75 % à le faire en 2010). Pour la première fois depuis 2009, les aides financières passent au premier rang des demandes d'aide (en 2011, 65 % des CCAS/CIAS interrogés constatent une hausse de la demande d'aides financières et 59 % constatent une hausse de la demande d'aide alimentaire). Les difficultés quotidiennes (paiement des factures) deviennent le premier facteur déclencheur de nouvelles sollicitations (selon 88 % des CCAS/CIAS). En 2011, 97 % des CCAS/CIAS mentionnent les difficultés à payer les factures d'énergie (92 % en 2009 et 2010). Le paiement du loyer est la deuxième cause de difficultés quotidiennes (selon 75 % des CCAS/CIAS).³⁹

À côté de la solidarité manifestée par les associations ou les CCAS, on mesure l'importance des solidarités familiales, notamment quand on examine la façon dont les jeunes les mobilisent pour accéder à un logement et en supporter le coût. Mais on prend aussi conscience du rôle essentiel qu'elles jouent, quand elles font défaut. Ce qui devrait être une prise d'autonomie se transforme alors souvent en galère, conduit ceux qui n'ont pas cet appui à recourir aux services d'une association, à faire le tour des solutions incertaines qui, de l'hébergement chez des amis au recours à un squat, empruntent aussi souvent le passage par la rue. C'est ce qu'exprime ce jeune de 20 ans de la région lyonnaise qui a dû quitter le domicile parental suite au divorce de ses parents et à la difficulté de cohabiter avec la nouvelle épouse de son père. *« J'ai tout perdu d'un coup, l'appartement de mon enfance... À ce moment-là, je n'avais pas de travail donc pas d'argent. Mes amis vivaient encore chez leurs parents. Je ne voulais pas les gêner dans la mesure où ils ne pouvaient pas m'aider. Alors je n'ai rien dit, j'ai traîné dans la rue »*. Sa mère est remariée et vit à Paris, mais n'a pas les moyens de l'aider et n'entretenant plus de contact avec le reste de la famille, il n'ose la solliciter. Il fait des allers et retours entre la rue et les appartements d'amis qui veulent bien l'héberger, parfois plusieurs mois mais dans des conditions difficiles.

Si beaucoup de jeunes doivent désormais compter sur la solidarité familiale ou amicale, ils ne sont pas les seuls à être contraints d'y recourir. Cette solidarité devient un passage obligé pour de nombreuses familles, tout au long de leur

³⁸ Enquête baromètre, UNCCAS, Gazette Santé-Social 2011-12-01, op. cit.

³⁹ Parfois, *« les CCAS sont amenés à intervenir de manière complémentaire lorsqu'une aide du FSL est insuffisante ou lorsqu'elle n'est pas versée, ou encore dans l'attente de son versement »*.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

vie, pour en affronter les différents aléas. Du moins tant que les ressources des parents ou grands-parents permettent de l'assurer sans que ces derniers se retrouvent à leur tour en difficulté. À Cesson (commune populaire de la Communauté urbaine de Bordeaux) par exemple, des travailleurs sociaux évoquent les limites de ce que peuvent apporter des grands-parents dans le cadre de la solidarité intergénérationnelle : « *Les personnes âgées sont très amères. Elles ont travaillé toute leur vie pour disposer finalement de petites retraites. Mais elles sont inquiètes quand elles parlent des générations à venir ; elles s'estiment même alors un peu privilégiées... Nous avons ainsi rencontré des personnes âgées qui préféreraient ne pas prendre d'aide à domicile ou diminuaient leur nombre d'heures pour aider leurs petits-enfants à boucler leurs budgets.* »

Leur inquiétude à propos de la situation faite aux jeunes peut être partagée quand nous mesurons la place qu'ils prennent dans les sollicitations adressées aux services sociaux et aux associations d'aide. Il en est ainsi notamment **des demandes de domiciliation** (auprès des CCAS et associations) qui **reflètent l'instabilité de leur recours forcé à l'hébergement chez un tiers, alternant amis, famille et retour au foyer parental**. C'est ce que montrent les données recueillies auprès du CCAS de la Courneuve, qui doit faire face à un fort développement des ruptures familiales avec des jeunes hébergés chez des tiers (connaissances, amis, famille éloignée...) représentant environ 60 % des domiciliés au CCAS. Ce constat est corroboré par les chiffres avancés par la Ville de Tremblay qui indique qu'en 2011, les jeunes de moins de 30 ans représentent un tiers des domiciliés (et 24 % des domiciliés pour les moins de 25 ans). Ces domiciliations correspondent pour majorité à des jeunes hébergés chez un tiers suite à des ruptures familiales et à des difficultés d'insertion. Bien souvent sans ressources, sans emploi et sans même le RSA pour les moins de 25 ans, ils ne vivent pas à la rue mais connaissent une situation particulièrement instable, usant de toutes les ficelles pour « s'en sortir ». Cette absence de logement propre pèse sur leur situation (étude, formation ou recherche d'emploi) et leurs perspectives d'évolution.

Les solidarités familiales jouent aussi un rôle central dans le processus d'accession à la propriété puisqu'elles permettent de constituer une partie de l'apport personnel nécessaire pour acquérir un logement (il a progressé de 60 % entre la fin des années 1990 et le milieu des années 2000). Elles sont fortement indexées sur la situation sociale de la génération précédente et proviennent presque essentiellement de parents ou grands-parents qui avaient pu accéder à la propriété dans une période plus favorable et qui, étant libérés de la charge de remboursement des prêts, peuvent aider les nouvelles générations. Une récente étude précise ainsi que **près de 9 ménages sur 10 qui ont accédé pour la première fois à la propriété au cours de ces dernières années avaient des parents propriétaires** de leur résidence principale⁴⁰, confirmant ainsi le caractère héréditaire du statut de propriétaire.

⁴⁰ Observatoire Cetelem de l'immobilier, Rapport 2010.

Le développement du recours aux solidarités familiales et de proximité pour se loger traduit **une sorte de renvoi à la sphère privée des difficultés de logement**. C'est en effet bien de cela dont il s'agit quand les ménages se retrouvent seuls pour faire face aux difficultés de logement qu'ils rencontrent. Quand ces difficultés sont invisibles dans l'espace public et ne relèvent plus de la solidarité nationale, et que les souffrances qu'elles génèrent s'expriment alors seulement dans la sphère domestique et relèvent de solidarités de proximité ou de la débrouille. Il en est ainsi quand des personnes renoncent aux aides auxquelles elles ont pourtant droit (« non recours »), par découragement ou pour tout autre motif. Quand la gestion de la précarité énergétique s'effectue de façon individuelle en coupant le chauffage. Quand des ménages doivent procéder à des arbitrages douloureux au sein de leur budget parce que leurs ressources n'ont pas suivi l'évolution du coût du logement. C'est également cette même logique qui s'exprime avec la promotion de l'accession à la propriété qui permet de renvoyer la charge financière du logement vers les ménages.

Pour une majorité de ménages, le logement ne permet plus de se projeter dans l'avenir

Les difficultés de logement que rencontrent de très nombreux ménages au quotidien ont des effets sociaux qui débordent de la sphère du logement. Quand certains mobilisent 40 % ou même 50 % de leurs ressources pour se loger, ce sont d'autres besoins — pourtant essentiels — qui ne peuvent être satisfaits, en premier lieu de nourriture mais aussi de santé. **Quand 600 000 enfants sont en situation de mal-logement, c'est leur santé, leur développement et leur réussite scolaire qui sont bien souvent compromis.** Quand des jeunes ne peuvent trouver à se loger, c'est la perspective d'un emploi qui peut s'évanouir... Bref, comme le souligne la Fondation Abbé Pierre dans le cadre de la « Mobilisation générale pour le Logement », **le logement n'est pas qu'un problème de logement. Avec la crise du logement, c'est aussi la perspective d'un avenir meilleur qui s'évanouit**, non seulement pour ceux qui sont pris dans des difficultés quotidiennes pénalisantes, mais aussi pour les ménages des couches populaires ou des classes moyennes qui pouvaient espérer améliorer leur situation résidentielle, trouver un logement correspondant mieux à leur situation familiale ou professionnelle, accéder à la propriété, il y a peu de temps encore...

Les dernières années ont en effet été marquées par une **hausse très rapide des prix de l'immobilier** puisque les prix d'achat des logements anciens (sur le marché de la revente) ont plus que doublé entre 2000 et 2010 et ont ainsi progressé trois fois plus rapidement que les prix à la consommation. Cette **discordance entre l'évolution des prix de l'immobilier et des biens de consommation en général**, avantage les détenteurs de patrimoine, notamment ceux qui revendent un logement, au détriment des primo-

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

accédants dont l'endettement et la charge de remboursement ont crû rapidement ces dernières années. Ces derniers, pénalisés par le coût que représente l'acquisition d'un logement, le sont également par la difficulté à se constituer une épargne préalable quand ils sont locataires dans le parc privé et se trouvent ainsi confrontés à des niveaux de loyer particulièrement élevés.

Un même mouvement, même si son ampleur est moindre, a en effet affecté les loyers et les charges (augmentation de 50 % en dix ans) dont l'augmentation a été plus rapide que celle des prix à la consommation. **Cette augmentation généralisée des prix, pour les acquéreurs comme pour les locataires, a entraîné une baisse du taux de mobilité** quel que soit le statut d'occupation du logement, que l'on soit propriétaire ou locataire. Il est désormais de plus en plus difficile de passer d'un type de logement à un autre, dans un mouvement qui traduirait une amélioration de la situation résidentielle — voire même d'un logement à un autre de même catégorie. La différence de prix à supporter pour passer du statut locatif à celui de propriétaire, ou même d'un logement social à un logement relevant du secteur locatif privé, est telle que la possibilité de changer de statut s'en ressent. Les mêmes difficultés se manifestent pour ceux qui souhaitent passer d'un logement locatif privé à un autre puisqu'ils s'exposent ainsi à la revalorisation de loyer qui accompagne très souvent le changement de locataire.

La situation est particulièrement difficile pour les jeunes même lorsqu'ils ont fait des études supérieures et obtenu un diplôme universitaire. Dans un marché du travail où la crise économique a exacerbé la concurrence, nombreux sont ceux qui vivent un parcours du combattant dans leur recherche d'emploi ou qui ne trouvent que des emplois précaires. Dans un contexte de tension sur le marché de l'immobilier, un tel mécanisme concurrentiel s'applique également pour la recherche d'un logement et renforce la fragilité de ces jeunes. Longtemps préservés, les jeunes diplômés viennent alors grossir les rangs des victimes de la crise du logement. Entre propriétaires aux critères déraisonnables et parc locatif social saturé, quand les solidarités privées s'épuisent, les jeunes diplômés doivent se tourner vers une offre alternative bien souvent inadaptée à une population en recherche d'autonomie et sans grandes difficultés sociales.

L'exemple d'une jeune diplômée en langues est éclairant quant à cette convergence des difficultés qui gagne des catégories très différentes de jeunes et qui génère par ricochets bien des confusions dans le secteur du logement. Partie enseigner au Japon, elle n'a pas souhaité solliciter ses parents à son retour en France et, face aux délais pour obtenir un logement social, a dû s'orienter vers un foyer de jeunes travailleurs : « *Je n'avais pas imaginé qu'avec mes études et mon expérience à l'étranger je devrais habiter dans un Foyer de Jeunes Travailleurs. Ça me permet d'avoir un toit mais, au final, je me sens coupable, je me dis qu'il y a des gens qui en ont plus besoin* ». Avec une mère fonctionnaire et un père cadre dans un grand groupe industriel français, elle a l'impression de vivre un véritable déclassement social. Elle est agent d'accueil à la SNCF à temps partiel et souffre de ne pouvoir trouver un emploi correspondant à sa qualification. « *Je n'ai pas le choix, c'est une*

solution par défaut ». Elle est particulièrement résignée quant à l'évolution possible de son parcours résidentiel : « *Après ça, si j'ai de la chance, j'aurais un logement social. Mais avec ce que j'ai étudié et mon expérience, je me projetais dans un appartement cosy dans le centre ville, avec des sorties et tout* ». On peut finalement se demander ce qui distingue une telle situation de celle des jeunes en insertion. Une autre capacité de rebond peut-être... mais en attendant c'est un sentiment de déclassement et d'absence de perspective qui prévaut.

Les manifestations de ce retournement qui conduit de très nombreux ménages à avoir une vision pessimiste de l'avenir sont diverses :

- **l'absence de perspective offerte aux jeunes** qui apparaissent comme les **premières victimes de la crise**, alors que bon nombre de personnes âgées dont la situation s'était globalement améliorée au cours des dernières décennies peuvent à nouveau se trouver en difficulté,
- **des parcours résidentiels chaotiques et des trajectoires bloquées ou qui ne se déploient plus sur une logique ascendante** (une étude de l'ANIL a ainsi souligné l'importance du retour de la propriété au statut locatif lié à des événements familiaux et notamment aux séparations ainsi que le déploiement d'itinéraires résidentiels de plus en plus heurtés),
- un parc social qui n'est plus une étape mais devient pour beaucoup de ses locataires la seule possibilité pour être logé dans de bonnes conditions et offrir une sécurité durable.

La réduction des possibles est particulièrement évidente quand on compare la situation de la génération des trentenaires d'aujourd'hui avec celle qui l'a précédée (en terme de surface, de localisation, de coût ou d'endettement à supporter...). Cette appréciation est largement partagée au sein de la population qui, lorsqu'elle est interrogée⁴¹, souligne à 89 % que **le logement constitue une source de difficulté plus importante pour la génération actuelle que pour la génération précédente**. Ce taux est quasiment aussi important que celui qui concerne l'emploi (92 %) qui constitue le domaine dans lequel la dégradation de la situation d'une génération à l'autre est la plus sensible. Le logement vient juste après.

La réduction des possibles apparaît aussi sur une période beaucoup plus courte, celle des dix dernières années, au cours de laquelle les prix des logements ont connu une envolée sans précédent. Pour mesurer ce que signifie la « fermeture des perspectives », mais aussi ce que peut représenter le sentiment de subir un déclassement social, nous pouvons évoquer ce cas tout à fait emblématique de deux personnes, frère et sœur qui, à moins de 10 ans d'intervalle, voient leur trajectoire résidentielle diverger radicalement avec sensiblement les mêmes ressources financières et les mêmes soutiens familiaux. L'un est entré sur le marché de l'accession à la propriété avant l'envolée des prix et en a bénéficié, l'autre la subit de plein fouet.

⁴¹ Sondage Ipsos/Logica Business Consulting « La fracture générationnelle » réalisé pour *Le Monde*, les 18 et 19 novembre 2011 auprès de 1 014 personnes représentatives de la population française âgée de 15 ans et plus. Dans *Le Monde* du 24 novembre 2011.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

Julie et Guillaume, frère et sœur disposent sensiblement des mêmes ressources et apports financiers. Agé de huit ans de plus que sa sœur, Guillaume a entamé son parcours résidentiel en 2002 avec l'achat d'un appartement à Paris 9^e. En couple, disposant d'un apport conséquent de 100 000 € grâce à la vente d'un studio hérité des grands-parents, il a pu acquérir un logement de 55 m² à 200 000 € en empruntant 130 000 €. Les mensualités s'élevaient alors à environ 1 000 € ce qui correspondait à 25 % de leurs revenus mensuels (4 000 €). En 2009, grâce à un remboursement anticipé, le couple désormais parent de deux enfants a poursuivi son parcours résidentiel et adapté ses conditions d'habitat à l'évolution de sa famille en acquérant un logement de 80 m² à 560 000 € grâce à la revente de leur appartement, dont la valeur avait doublé en 7 ans (400 000 €).

En 2011, soit 9 ans après, les ressources et l'apport financier de sa sœur, en couple avec un enfant, sont sensiblement identiques mais les possibilités bien moindres. Le couple qui loue actuellement un appartement de 45 m² souhaite acquérir un logement plus grand. Il bénéficie pour cela de revenus a priori confortables (4 000 €/mois) et d'un apport conséquent de 130 000 € résultant d'un héritage. Malgré cette situation favorable, sensiblement la même qui avait permis à son frère d'acheter un premier appartement composé de trois pièces 9 ans plus tôt, le couple se heurte aujourd'hui à un marché de l'accession quasi inaccessible. Pour acquérir un 3 pièces de 55 m², il leur faudrait en effet déboursier au minimum 400 000 €, ce qui nécessiterait un emprunt de 270 000 € avec, sur 20 ans, des mensualités s'élevant à plus de 1600 € soit 40 % de leurs revenus, ce qui apparaît trop risqué.

En 10 ans, la hausse du coût du logement a été telle qu'elle entrave aujourd'hui fortement le champ des possibles des classes moyennes supérieures⁴² mettant à mal les parcours résidentiels ascendants.

Cette situation dans le champ du logement est préoccupante car elle constitue un profond retournement d'une tendance qui avait permis à la génération précédente d'améliorer ses positions et de s'inscrire dans une logique de promotion sociale et résidentielle. Ce retournement est d'autant plus préoccupant qu'il affecte tout le champ économique et social (panne simultanée de l'ascenseur résidentiel et de l'ascenseur social) et qu'il touche évidemment les ménages modestes mais aussi les classes moyennes qui éprouvent aujourd'hui ce que le « déclassement » signifie. C'est cette double évolution, économique et sociale d'un côté, résidentielle de l'autre qui contribue à réduire les espérances individuelles (l'amélioration du statut professionnel, l'accès à la propriété...) et à jeter un doute sur la réalité et l'efficacité des fondements du pacte républicain (l'égalité des droits, la cohésion sociale...) et du système de protection au sens large (garantie liée au travail, système de santé, de retraite, d'éducation...).

⁴² En 2009, dans « Les classes moyennes sous pression » in *Consommation et Modes de vie n°219*, Credoc, mars 2009, Régis Bigot situe les revenus des classes moyennes supérieures entre 1750 et 2600 € par UC soit entre 2600 et 3900 € pour un couple.

LE LOGEMENT, C'EST DÉSORMAIS UN CHOIX DE SOCIÉTÉ

La situation que rencontrent des millions de ménages pour se loger a connu une nouvelle dégradation en 2011. Elle s'est dramatiquement aggravée pour les plus modestes qui se trouvent, souvent en même temps, exclus de l'emploi ou aux marges du marché du travail (chômage, emplois précaires, temps partiel subi...), et contraints de solliciter encore davantage la « zone grise » du logement (habitat précaire ou indigne, camping, recours à l'hébergement chez des tiers...) ou en grande difficulté pour se maintenir dans leur logement du fait de l'insuffisance et de l'irrégularité de leurs ressources. La situation est également devenue inquiétante pour de nombreux ménages des couches populaires et des classes moyennes, au point que pour 3 Français sur 4 il est désormais difficile de se loger sachant que le coût du logement contribue à la dégradation de leur pouvoir d'achat.

Deux phénomènes contribuent à cette dégradation de la situation : viennent se conjuguer aujourd'hui **les conséquences de l'incroyable évolution des prix** de l'immobilier et des loyers, enregistrée depuis le début des années 2000 (doublement des prix des logements, augmentation de 50 % des loyers, flambée des charges), ainsi que **les effets visibles de la crise économique et financière** engagée en 2008. Ces effets, amortis un temps par le système de la protection sociale, apparaissent aujourd'hui dans toute leur ampleur et contribuent à **affaiblir la capacité d'un très grand nombre de ménages à accéder à un logement et à s'y maintenir** dans des conditions décentes. On peut ainsi estimer que le périmètre de fragilité financière généré par l'augmentation du coût du logement concerne 1 ménage sur 4 vivant en France.

Le logement est aussi devenu **un facteur majeur d'inégalités en France**. Il reflète et accentue les inégalités de revenu qui ont augmenté au cours des deux dernières décennies. Entre 1990 et 2009, les 20 % des Français les moins riches ont vu leur niveau de vie amputé de 400 €, alors que les 20 % les plus riches ont enregistré un gain de 680 €. Pour les premiers, l'érosion des prestations s'explique par leur indexation sur l'inflation qui a progressé moins vite que les revenus. Pour les seconds, l'amélioration de leur niveau de vie a fortement profité de la baisse de l'impôt sur le revenu. L'approfondissement des inégalités de revenus, qui s'accompagne d'une progression des inégalités dans le domaine du logement, souligne les insuffisances de l'intervention publique et contribue à mettre en jeu la cohésion sociale et, au-delà, la valeur que les citoyens accordent aux principes de la République. La liberté est

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

souvent mise en avant, l'égalité et la fraternité trop souvent oubliées... alors que c'est en leur nom qu'interviennent tous ceux qui sur le terrain cherchent à limiter les dégâts sociaux de la crise et à compenser les insuffisances des mécanismes de la solidarité nationale.

Face aux limites de l'intervention publique, **les ménages de toutes conditions** qui rencontrent des difficultés pour se loger **en arrivent à réduire leurs exigences**, à accepter des conditions de vie plus médiocres que celles auxquelles ils auraient pu prétendre il y a peu de temps encore et, pour les plus modestes, à solliciter de façon accrue les solidarités de proximité émanant de leur entourage ou apportées par des associations. Au retrait de l'État correspond ainsi un renvoi à la sphère privée du traitement des difficultés économiques et sociales que rencontrent les ménages pour se loger, comme si les effets de la crise du logement étaient en quelque sorte « privatisés ». Ce constat inquiétant apparaît avec force dans le propos des personnes rencontrées dans le cadre de la préparation de ce dix-septième rapport sur l'État du mal-logement en France. Comme apparaît le sentiment très largement partagé — des plus modestes aux couches moyennes — que **le logement ne permet plus désormais de se projeter dans l'avenir et de croire à un avenir meilleur** pour soi comme pour la génération qui accède aujourd'hui à un logement.

L'érosion de la solidarité nationale envers les plus modestes et finalement envers tous ceux qui ne peuvent se loger aux conditions du marché, **est inquiétante**. Elle s'exprime d'abord à travers l'affaiblissement des mécanismes de solidarité nationale⁴³ (comme celui des aides personnelles au logement par exemple ou la réduction des financements de l'État au logement social). Elle s'exprime aussi à travers des propositions ou décisions qui pour être ponctuelles, sont préoccupantes, qu'il s'agisse de celles concernant les chômeurs que certains proposent de ne plus considérer comme des ménages prioritaires pour accéder à un logement social (ce qui existe à Londres a été envisagé pour la France par des responsables politiques), comme dans un autre domaine, les enfants de chômeurs qui sont privés de cantine scolaire. Autant de **mauvais coups portés au principe de solidarité qui doit d'abord s'exprimer envers les plus faibles**, comme au devoir d'assistance envers ceux qui sont dans le besoin (qui n'a rien à voir avec « l'assistanat »), qui sont l'un et l'autre l'expression de ce que « vivre ensemble » veut dire. Cette inquiétante dérive est d'ailleurs largement perçue au sein de la population puisque plus de **8 personnes sur 10 déplorent la faiblesse de la cohésion sociale** et 2 sur 3 attendent une action des pouvoirs publics pour la renforcer.

⁴³ Pour une analyse approfondie de ce processus, voir le second chapitre de ce rapport.

Depuis plus de dix ans, la crise du logement fragilise une société déjà déstabilisée

conclusion

La rétraction de l'intervention publique, contrainte par les impératifs budgétaires, s'inscrit en fait dans une évolution plus profonde qu'expriment certains responsables politiques. Pour eux, les personnes en difficulté sont responsables de leur sort et les mécanismes de solidarité trop généreux sont parfois utilisés abusivement. Cela prévaut dans les discours concernant les chômeurs qui sont accusés de ne pas vouloir travailler et de profiter des allocations de chômage, comme dans ceux qui soulignent que des malades utiliseraient leur état pour bénéficier d'indemnités. De tels discours ne sont pas neutres. En faisant des personnes en difficulté (d'emploi, de santé ou de logement) des individus dont il faut suspecter les intentions, des assistés qui sollicitent indûment la solidarité nationale, **on met en question les fondements des mécanismes de protection qui se sont construits progressivement depuis de nombreuses décennies** pour faire face aux risques sociaux. Et on réactive ainsi le vieux débat qui a présidé à leur mise en place entre responsabilité individuelle et protection collective des risques sociaux.

La réactivation de ce débat indique un profond retournement de la logique de la protection sociale. **L'existence des allocations de chômage, le remboursement des frais médicaux ou encore les prestations de retraite ne sont pas des expressions de la charité publique, mais la contrepartie des cotisations versées chaque mois**, pendant de longues années, pour que ceux qui sont en difficulté puissent en bénéficier le jour où ils en ont besoin. Elles compensent la perte d'un emploi ou la charge de la maladie. Parler à leur propos d'« assistanat », c'est **nier le fondement de la protection sociale** qui fait de ceux qui la sollicitent des ayants-droits et non des assistés, c'est vider de son contenu la notion essentielle d'assistance qui signifie fondamentalement « prendre soin ». **Quelle société peut-on bâtir en renonçant aux principes qui ont présidé à la construction de la protection sociale** selon laquelle chacun contribuait en fonction de ses moyens pour être aidé en fonction de ses besoins ? Finalement, ce qui se joue dans le logement, dans la façon dont on protège ceux qui éprouvent des difficultés pour accéder à un logement ou pour s'y maintenir, constitue un écho de ce débat de société et de **ce choix fondamental entre deux chemins** pour protéger ceux qui à un moment de leur vie sont en difficulté.

