

M.SARON le 10 juin 2012.

Nous constatons à ce jour, à la lecture des avis des « experts » que le problème du logement semble se réduire à des problèmes de finances et de rentabilité d'investissements financiers. Les élus considèrent également les aspects « fâcheux » que peuvent avoir les densifications ou les attributions de logements, estimant que la mixité, dont leur discours fait constamment état, est strictement réservée aux autres communes et qu'ils estiment que tout transfert de population vers leur propre commune est une atteinte directe à leur pouvoir (qui est déjà considérable en termes d'urbanisme). Ils sont en cela animés par une peur égoïste résultant de la crainte politique liée à leur élection ou réélection.

Seules quelques personnes plus sensibles, ou simplement plus responsables prennent la peine de considérer l'aspect social et humain de ceci. Ils intègrent également les aspects sociétaux liés aux manques actuels. La pénurie actuelle ne fait que participer à leur accroissement.

Il faudrait en cela que nos édiles et que nos responsables politiques incorporent enfin l'ensemble des aspects que recouvre cette importante composante de notre vie et prennent en compte les conséquences néfastes qu'engendrent la pénurie dans laquelle est plongée et se développe cette part de notre vie et de notre activité.

Le manque de résolution de ce problème compromet fortement tout raisonnement d'avenir pour les populations jeunes sur lesquelles repose l'avenir même de notre pays.

On a vu depuis toujours l'impact des implantations des populations sur le développement des villes, sur l'activité des hommes et la croissance des pays dans leur ensemble : les villes ont cru quand l'activité était florissante et l'activité a été portée par des villes dynamiques et entreprenantes. Ces deux mouvements sont liés depuis l'antiquité la plus reculée. Il existe des exemples récents de villes « fantômes » aux USA liées à des activités fugaces et des villes champignons porteuses de véritables phénomènes économiques. Or, nous vivons, grâce aux raisonnements à court terme dont j'ai fait mention plus haut, sur des schémas figés, sur des dynamiques molles et sur des politiques peureuses. Nous laissons perdurer dans nos pays d'EUROPE des villes dont le développement et la gestion restent passéistes et dont les seules politiques prises en compte concernent des classes déjà largement privilégiées. Peu de plans d'ensemble voire aucun par ville, par communauté urbaine ou nationale n'a vu le jour depuis les années 1960 et la création des « villes nouvelles » (que l'on a d'ailleurs laissé se dégrader par des volontés politiques telles que décrites plus haut).

Contrairement au vieil adage, on ne peut pas dire « *quand le bâtiment va, tout va* » mais « **quand tout va, le bâtiment va** ». En effet, le bâtiment, loin d'être le moteur de l'activité que l'on semble décrire aujourd'hui, est le moyen humain donc politique de constater le dynamisme d'une population. Le bâtiment ne sera jamais le moteur de la croissance dont les économistes libéraux font leur credo mais il ne peut être que l'indicateur de la dynamique d'un pays par les illustrations des développements des hommes. L'exemple de l'Espagne illustre largement cette dérive.

D'aucuns ont rêvé, pour des raisons purement démagogiques et de façon à assurer une fixation politique des populations par l'ancrage au bâti, de transformer chaque Français en propriétaire. Ce souhait, non content d'être totalement irréalisable, est un véritable frein à toute notion de croissance, de mobilité et de dynamisation des populations. De plus, il assortit, d'une façon globale,

les populations, dès leur plus jeune âge, à des raisonnements bloquant toute tentative d'évolution sociale et de mobilité dont notre monde a le plus ardent besoin. Alors que les soi-disant problèmes de dettes des états semblent guider toutes les politiques économiques, on s'aventure à demander aux populations de s'endetter dans des proportions encore plus grandes à titre personnel. Comment estime-t-on que les jeunes générations vont pouvoir payer des biens immobiliers alors que les banquiers envisagent que les délais de certains prêts dépassent le temps probable de la vie professionnelle quand ils n'envisagent pas de l'étendre sur plusieurs générations ? Comment peut-on demander à des jeunes générations, déjà endettées par le coût de leurs études d'augmenter encore leur niveau de dettes en acquérant un logement ? Quel banquier ou organisme financier, devant l'incertitude de l'emploi, va accepter de prêter à des jeunes actifs pour une période aussi longue ? Veut-on recourir, comme aux Etats Unis, à des systèmes de crédit pervers et entraîner nos jeunes générations vers la faillite ?

Comment peut-on raisonner sans tenir compte des composantes sociales et macro-économiques liées à la satisfaction **DU** besoin naturel élémentaire qui est de se protéger et de protéger sa famille ? Comment peut on demander à des individus de se consacrer au développement de la société capitaliste que nous connaissons sans prendre en compte la sécurité que représente le fait de mettre un toit solide sur la tête de sa famille et de ses enfants ? Les économistes et les hommes politiques qui ont de telles prétentions devraient regarder en premier leur propre position et les conditions dans les quelles ils estiment qu'ils doivent eux-mêmes travailler.

Alors, comment faire pour résoudre un problème qui ne fait que croître et empirer chaque jour ?

D'abord regarder avec attention les conditions de cette résolution et analyser les véritables besoins.

1 – les hypothèses et les besoins de chacun :

- **pour créer une cellule familiale,**

Il faut pouvoir résoudre la question de l'abri dans lequel elle va pouvoir s'épanouir. Aujourd'hui, on peut estimer rapidement à 5 millions le nombre des appartements nécessaires autant pour les jeunes décidant de se marier (officiellement ou non) que pour les personnes encore en attente (ces chiffres s'entendent sans compter les nouvelles demandes qui ne vont pas manquer d'arriver prochainement),

- **pour satisfaire au paiement des loyers,**

Il faut créer des logements dont le loyer sera compatible avec les salaires distribués. Or, le salaire moyen français se situant aux environs de 1800 € par mois (avec un salaire minimum de l'ordre de 1300 € par mois), il faut proposer des logements dont le loyer ne dépassera pas le taux admissible (*en supposant que les deux personnes travaillent à plein temps au même salaire*).

- pour un couple soit : $1800 \text{ €} \times 2 \times 30 \% = \mathbf{1200 \text{ €/mois}}$ en moyenne et $1300 \text{ €} \times 2 \times 30\% = \mathbf{780 \text{ €/mois}}$ pour des gens au salaire minimum,
- et intégrer les célibataires aux mêmes taux soit $1800 \text{ €} \times 30 \% = \mathbf{600 \text{ €/mois}}$ et $1300 \text{ €} \times 30 \% = \mathbf{390 \text{ €/ mois}}$ pour des gens au salaire minimum,

- **pour satisfaire à l'efficacité,**

Il faut créer des logements proches des centres d'activité (*ou rapprocher les centres d'activité des zones de logements*) afin de réduire les coûts induits par l'éloignement des logements par rapport aux centres tels que réseaux de transports ou voiries de desserte.

Nous créons des zones d'habitations de plus en plus éloignées des zones d'activité. Ceci contraint chaque jour des millions de personnes à emprunter des transports dont le coût financier, écologique mais surtout humain est immense. Elles génèrent des « banlieues » riches ou pauvres dont le caractère social a montré les nuisances.

Il est un thème qui a récemment disparu des campagnes électorales et qu'il faudra bien, un jour, ressortir. Il s'agit des contraintes énergétiques. Outre le fait qu'elles sont sources évidentes de créations technologiques et d'emplois, la dispersion des localisations urbaines concoure à une forte augmentation des dépenses énergétiques liées aux déplacements (par les distances importantes à parcourir), par les dépenses d'énergie de chauffage (par la dispersion des habitats et leur plus grande exposition aux intempéries) ainsi qu'à une fragilisation des structures familiales générant des désordres liés à la délinquance .

- **pour satisfaire à la mobilité professionnelle des personnes** (et à leur nécessaire mouvement professionnel),

Il faut rendre les logements facilement échangeables afin qu'un changement d'affectation professionnelle ne soit pas bloquée par l'achat antérieur d'un bien immobilier rendu invendable par la disparition ou l'évolution de l'environnement professionnel. Une des composantes que l'on doit reprendre des développements des villes américaines est la grande mobilité des populations liée à la facilité qu'elles ont de changer de lieu de résidence : cette position permet à chacun de suivre son parcours professionnel sans entrave de nature immobilière.

- **pour permettre une véritable mixité humaine**

Il faut que toutes les catégories sociales puissent cohabiter dans un même lieu (voir la ville du XIX^{ème} siècle). Relisons pour ceux qui les connaissent ou lisons pour l'immense majorité des cas les romans de XIX^{ème} siècle (ZOLA, BALZAC) pour voir l'organisation sociale des immeubles. Visualisons les implantations des familles selon leur niveau social dans les immeubles. Représentons nous les croisements des personnes de conditions diverses dans les escaliers et les connaissances qui en résultaient. Nul ne pouvait dire qu'il ne connaissait pas les autres catégories sociales même si le plus profond mépris existait entre elles. C'était déjà la mixité à laquelle nous ne savons plus répondre car quel habitant de NEUILLY ou BOULOGNE connaît les « banlieues » ?

2 – les solutions :

Il reste élémentaire de répondre à ces questions simples si on oublie les discours démagogiques et les intérêts à courte vue des financiers.

Prenons point par point l'essence même des réponses à apporter :

- **favorisons la location par rapport à l'achat :**

Cessons de laisser croire aux français qu'ils seront propriétaires tous donc bloqués dans leurs habitudes, leurs localisations, leurs crédits insupportables (difficiles à obtenir et de plus en plus longs à rembourser). La propriété des appartements est un phénomène récent lié à un désir louable pour chacun de construire une famille, de maîtriser son habitat. Par contre, les effets inverses se font voir à chaque occasion. En effet, pour accéder à la propriété, les niveaux d'endettement admis par les « heureux propriétaires » sont devenus insupportables et les délais de remboursement tels qu'ils dépassent parfois les espérances des durées d'activité allant à 30 ans (on évoquait récemment des possibilités à 50 ans). Il ne faut pas dire que « la propriété c'est le vol » mais qu'elle doit être assise sur une véritable réalité économique, professionnelle et sociale des familles ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. De plus, les gestions des ensembles immobiliers en copropriété restent des sujets délicats et des sources importantes de conflits et de soucis que la plupart ignore à leur arrivée. Combien de copropriétaires sont anéantis par le montant des charges de copropriété quand il s'agit de réparations, de ravalement, etc. ? Combien de copropriétés sont bloquées par des problèmes de gestion globale ?

De plus, nous vivons dans un monde où les mutations économiques, techniques et sociales sont telles que les délais évoqués plus haut sont incompatibles entre eux. Qui peut, à ce jour, estimer sa vie professionnelle sur un seul lieu comparable aux délais évoqués plus haut ? Qui peut parier que, demain, il ne sera pas amené à changer d'activité, de lieu d'exercice de cette activité ? Comment alors peut-on gérer les changements fondamentaux des hébergements dans le cas des acquisitions avec une rapidité comparable à celle que l'on demande à tout travailleur ? Ne voit-on pas assez souvent, dans le cas des mutations sociales liées aux mouvements économiques, les drames qui sont liés à ces lourdeurs ? Combien d'entreprises se sont elles pas plaintes de l'impossibilité où elles sont de recruter faute de disposer dans leur zone d'implantation de personnes compétentes et disponibles alors que ces mêmes personnes étaient disponibles dans des zones voisines ?

On s'aperçoit avec une feinte surprise qu'il n'existe pratiquement plus de logements en location dans les classes intermédiaires au point de solliciter les institutionnels d'investir dans ce domaine. C'est une variable essentielle de notre développement économique.

- **choisissons un régime de loyers faibles et d'achat élevé** comme en Belgique ou en Allemagne afin de rapprocher le coût des logements des revenus réels des français,

La France a fait le choix depuis de nombreuses années de privilégier l'accession à la propriété à la location. Ceci a conduit à une politique des loyers élevés poussés par les rendements dus aux investisseurs (privés structurés ou individuels) ainsi qu'à un blocage des possibilités d'accès au logement pour la plupart des familles modestes qui n'ont pas la possibilité de recourir au crédit immobilier (manque de fonds propres ou de garantie). De plus, les aides accordés aux accédants ou aux investisseurs grèvent largement le budget de l'état sans satisfaire globalement à la demande. Il faut compter aussi les « erreurs » d'implantation faites par des promoteurs, des élus sur des programmes locatifs. Ces « erreurs » sont dues, pour la plupart, à des volontés politiques des maires sans assise économique. Enfin, cette politique accentue chaque jour les différences sociales entre pauvres et riches. Quand on analyse les politiques de nos voisins européens performants (Allemagne), on constate la prédominance des solutions locatives avec des loyers raisonnables et des prix de vente élevés. Quand on parle de politique Européenne, une uniformisation des solutions dans

cette direction permettrait de limiter les différentiels entre les pays et de favoriser les investissements inter-européens dans ce domaine.

- **options pour une gestion globale des implantations** en fonction des besoins réels et rapprochons les logements des lieux d'activité,

Une des principales contraintes des localisations résidentielles provient de l'éloignement des habitations et des lieux de travail des personnes. Cette approche conduit à des temps de trajets inacceptables car coûteux et polluant du fait de l'utilisation massive des transports individuels. De plus, les entreprises, par la difficulté de transport que certaines implantations impliquent, ne réussissent pas à satisfaire leurs besoins quantitatifs et qualitatifs en main d'œuvre. Outre d'autres raisons qui ne relèvent pas de l'habitat (éducation et formation), ces problèmes proviennent des lourdeurs de mobilité des personnes. Ces lourdeurs sont liées soit à la distance soit au statut de propriétaire dont il est fait mention plus haut.

Quand, au XIX^{ème} siècle, les entreprises naissantes ont eu besoin de la main d'œuvre issue de l'exode rural, elles ont créé des villes, des villages ou des systèmes entiers de logements et d'organisation sociale afin d'accueillir leurs effectifs. Les exemples sont nombreux et significatifs, citons dans le nord et d'est, cité GODIN, DUPONT ou MEUNIER et bien d'autres. Leur but n'était pas uniquement social bien que ces initiatives aient été classées comme telles (utopies socialistes) mais la juste appréciation d'un besoin réel d'hébergement des ouvriers de l'époque au plus près de leur lieu de travail. Ces réalisations étaient également profitables aux entreprises par la capacité qu'elles avaient de disposer, sur place, de la main d'œuvre nécessaire à leur activité. Plus récemment, il a été réalisé des implantations sans âme procédant sur le même thème pour satisfaire aux besoins de RENAULT à FLINS et de CITROEN à AULNAY sous Bois : ces approches, totalement administratives font plutôt penser à des camps de travail comme il en existe dans certains pays du GOLFE (DUBAI). Il importe de tirer les conclusions de tels errements préjudiciables à la bonne marche de notre société. Nos concepteurs sont tout à fait capables de proposer des modèles plus évolués et plus humains et nos élus auront pour charge de leur donner la vie commune qui convient. Reproduisons, avec les techniques et les moyens modernes, des approches de ce type. Un temps, LE CORBUSIER a participé au « plan VOISIN » sur ce thème, il a proposé des solutions dont il n'a été retenu que le côté « grands ensembles » sans intégrer les autres aspects de son message. Il y a des études à terminer, des analyses à compléter pour résoudre ce délicat problème.

Il faut intégrer également que les achats immobiliers doivent prioritairement être destinés aux familles établies, aux revenus surs, aux implantations stabilisées, tout autre cible semble inappropriée et la « démocratisation » de l'achat hasardeuse. Sans pour autant priver les français de leur rêve immobilier, il faut proposer un vaste choix de solutions de logement pour chaque cas : ce n'est pas le cas aujourd'hui !

- **gérons les attributions** de logements non plus en fonction d'un clientélisme local mais des vrais besoins des entreprises,

Les élus locaux, essentiellement les maires des communes estiment que les attributions de logements doivent prioritairement satisfaire aux intérêts locaux. Cette pratique favorise un clientélisme qui ne peut être admis en démocratie. Les attributions doivent d'abord être régies par

le besoin des personnes et des entreprises locales. Une optimisation des attributions de logements est une des clés de la mixité et de la satisfaction des besoins de rapprochement des emplois des lieux de résidence. On voit trop souvent des attributions mal gérées ne faire qu'aggraver les distorsions sociales et les effets de ghettos de certains quartiers ou villes.

- **contraignons les locataires** devenus aisés à céder leur logement à de plus jeunes ou de moins argentés,

Il est effectivement inadmissible que des personnes dont la situation financière a évolué favorablement continuent de bénéficier des mêmes loyers que ceux qu'ils avaient quand ils étaient dans le besoin. Il faut alors leur attribuer des logements dont le loyer sera proportionnel à leurs nouveaux revenus. Ceci tant, cette remarque s'applique dans le cas inverse où une famille verra ses revenus se dégrader en lui permettant d'ajuster le loyer à ses véritables revenus.

- **pratiqons dans les créations de programme** une réelle mixité sociale impossible en mode acquisitif.

Il nous faut mélanger réellement les catégories sociales et les ethnies humaines résidentes sur notre territoire : cela est un ciment indispensable à un véritable sentiment d'appartenance à une même communauté. L'habitat, comme l'éducation, est un marquage indélébile de notre civilisation. Il est pervers et dangereux de créer des quartiers par type de population, soit que le choix soit dicté par des raisons économiques, quartiers des riches, quartiers des pauvres soit que le choix soit dicté par des raisons raciales, ethniques ou autres ; Cela ne peut que conduire à des discriminations porteuses des effets que nous vivons aujourd'hui.

La ville est, par définition, un espace dense à l'organisation centralisée. Elle est par essence même cela. Toutes les villes au dessin déconcentré ont été un échec social et n'ont concouru qu'à l'augmentation de la délinquance, la perte du sentiment social et à l'exacerbation des exclusions. Les maires ont actuellement TOUS les pouvoirs sur l'organisation de leurs villes et prétendent encore l'augmenter par le clientélisme dont ils usent largement. Ils doivent ouvrir leurs villes et cesser de reporter les problèmes qu'ils ne veulent pas assumer sur leurs voisins ou sur l'état ou alors abandonner leurs prérogatives. Ils sont les principaux freins à la résolution des problèmes urbains et sociaux qui nous occupent. Leur intérêt politique augmente les égoïsmes et la volonté de repli sur soi des classes privilégiées ou soi disant telles. Il ne peut perdurer les « villages gaulois » dans lesquels sont enfermés les populations par type et surtout les populations « aisées ». Ils sont la négation même de l'entité « ville » qui fait la force d'une civilisation.

C'est la notion de collectivité qui est le ciment et le moteur d'une organisation et d'une intégration sociale.

- **Cessons de créer des niches fiscales destinées à « faciliter » la construction des logements :**

Ces pratiques, très françaises, ne servent qu'à perturber un marché déjà suffisamment malmené et difficile en privilégiant, une nouvelle fois, la spéculation des personnes physiques ou des opérateurs au détriment des utilisateurs et de la satisfaction des véritables besoins. Les implantations et les financements doivent être « autoportant » et ajuster aux réels besoins des populations. Elles

dépassent largement les calculs spéculatifs immédiats (voir les échecs américains qui nous ont conduit où nous sommes) et les intérêts partisans qui gangrènent nos agglomérations.

3 – le financement :

La grande question qui vient aux tenants du statu quo est « comment financer tout cela ? ». Grande question qui revient à chaque question posée pour permettre d'éviter des réponses et d'éviter de poser les vraies questions fondamentales.

En effet, nous nous sommes actuellement mis dans une logique uniquement financière de court terme alors que le logement est une logique de long terme voire de très longs termes vus les délais des crédits actuellement envisagés.

Nous devons donc d'abord revenir aux espaces temps qui nous régissent.

Nous devons comparer les temps suivants :

- les marchés financiers qui résonnent en instantané (les jeux boursiers nous ont habitués à des raisonnements de très court terme car les décisions, parfois automatiques, se font en secondes voire moins),
- les temps politiques car les mandats électifs les plus longs sont de 6 ans et les élus doivent prouver dans le laps de temps qu'ils ont « fait quelque chose »,
- le temps des acquéreurs qui dépend des délais de remboursement des prêts qui leur sont parcimonieusement accordés (30 ans)
- la vie professionnelle d'une personne est de 40 ans,
- la vie d'un homme est de 70 ans environ.

Ces espaces temps ne recouvrent pas les mêmes valeurs. Il faut que nous incorporions les valeurs relatives qui sont sous-jacentes car elles permettent de quantifier les moyens dont nous avons besoin pour satisfaire aux financements de nos habitations.

Les financements dont nous avons besoin sont de deux natures :

- la réalisation effective des ouvrages (logements) qui durent environ de 2 à 5 ans et qui mobilise la totalité de l'investissement,
- l'amortissement des ouvrages qui doit intervenir sur une durée suffisante pour permettre une capitalisation optimale des valeurs : *notons que volontairement, je ne donne aucune valeur car elle dépendra des taux de capitalisation que nous admettrons et le moyen de collecte que nous prendrons.*

Par ailleurs, il faut analyser les bénéficiaires des investissements et les taux qu'ils en retireront (taux financiers)

- Avantages pour la collectivité en limitant les zones de non droit résultant d'un « habitat sauvage »,
- Avantage pour les habitants eux-mêmes capables de payer régulièrement un loyer,
- Avantage pour les entreprises par la proximité et la mobilité des collaborateurs des sociétés,

- Avantages aux organismes sociaux dans la diminution des sollicitations économiques des « sans logis ».

Je n'ose pas prétendre que l'emploi s'en portera mieux mais je suis sur que les industries liées à la construction pourront maintenir pour le moins leur production donc de leurs effectifs car si le bâtiment ne peut être un moteur de l'activité, il en est un moyen significatif.

La déduction qui vient alors de cet exposé consiste à estimer que les différents acteurs doivent participer activement aux financements divers des programmes sous l'impulsion vigoureuse des pouvoirs publics qui ont à imposer aux élus et aux entreprises les décisions nécessaires dans le cadre d'un véritable plan d'ensemble embrassant tous les aspects sociaux et économiques de nos activités.