

Politiques du logement

Dossier coordonné par
FABIEN DESAGE
Lille 2/CERAPS,
université de Montréal
ET MANUEL SCHOTTÉ
Lille 2/CERAPS

« **a**u fil des époques successives, une répétition marque l'histoire du logement marchandise : c'est à la fois le lancinant problème de l'habitat populaire et celui des difficultés de l'expansion du capitalisme dans le secteur immobilier. *Les deux phénomènes sont intimement liés*. Ils manifestent une contradiction structurelle à partir de laquelle on peut lire l'évolution des formes de production et de circulation du logement »¹. Ces propos, écrits par Christian Topalov il y a plus de vingt-cinq ans sont aujourd'hui encore d'actua-

lité. Bien que repris à l'unisson depuis quelques années, le refrain de la « crise du logement » n'est en effet pas nouveau. Il fait écho à un ensemble de dynamiques structurelles anciennes, liées notamment à un mouvement de marchandisation du logement, qui s'est intensifié ces dernières décennies après avoir été endigué partiellement dans l'après-guerre. Ce mouvement de marchandisation généralisée tend, en France et en Europe, à exclure les moins nantis et confronte une proportion croissante des classes moyennes à une augmentation des prix et aux difficultés qui l'accompagnent.

Toutefois, de même que l'on aurait tort d'y voir quelque chose de foncièrement nouveau, on se tromperait si l'on ne voyait « la crise du logement » que comme la résultante de la « loi du marché ». Cette vision, omniprésente dans la représentation médiatique, procède de l'idée d'un désajustement inéluctable entre « l'offre » et « la demande », définies de façon abstraite.

À l'opposé de cette représentation dominante, ce dossier de *Savoir/agir* s'inscrit dans le prolongement de travaux montrant, d'abord, que le marché du logement résulte d'un ensemble d'investissements politiques et sociaux qui déterminent sa forme² ; et soulignant, ensuite, que le choix et l'occupation d'un logement ne sauraient être réduits à leur composante économique en ce qu'ils engagent des aspects relatifs

1. Christian Topalov (1987), *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*, Presses de Sciences Po, p. 413 (c'est nous qui soulignons).

2. Pierre Bourdieu (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil ; Hélène Michel (2006), *La cause de propriétaires. État et propriété en France, fin XIX^e-XX^e siècle*, Paris, Belin.

aux styles de vie³, aux stratégies scolaires⁴, etc. Le dossier s'inscrit donc à rebours des analyses qui isolent la question du logement et la cantonnent à sa seule dimension financière. Et, plutôt que de reprendre à son compte l'approche segmentée en sous-ensembles distincts, redevables d'analyses spécifiques (le logement d'urgence ou le logement social d'un côté, la promotion immobilière privée de l'autre) et de regards disciplinaires séparés (économistes, sociologues, géographes/aménageurs), il propose une perspective d'analyse globale et emboîtée des dynamiques économiques, sociales et politiques à l'œuvre, en montrant comment « offre » et « demande » sont toutes les deux socialement construites et qu'elles ne peuvent se comprendre que dans leurs relations de façonnement réciproque.

Situé du côté de l'analyse de la production de l'offre, le premier ensemble de textes réunis dans ce dossier constitue un état des lieux de la situation du logement en France et des politiques publiques menées ces vingt dernières années. Ils visent à comprendre le décalage fort entre un volontarisme politique affiché et le caractère persistant des symptômes de crise (augmentation croissante du nombre de demandeurs de logements sociaux, maintien de prix élevés dans le parc privé en dépit de la diminution récente des transactions, aggravation des problèmes de « mal-logement », etc.). Ces dimensions sont étudiées tant au plan national que local. L'analyse des politiques conduites récemment dans les « Zones urbaines sensibles » par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), au nom de la « mixité sociale », démontre la relégation au second plan de la réalisation du « droit au logement » au niveau national. Sur le plan local, l'étude de la mise en œuvre du dispositif DALO de la loi de 2007 et de l'objectif de 20% de logements sociaux minimum dans les communes de plus de 3500 habitants (énoncé par la loi SRU de 2000) souligne le rôle central des maires et des institutions locales dans les politiques du logement et leur corollaire : des « politiques de peuplement » souvent vectrices de discriminations. Est ainsi mis en évidence que, considérés dans leur ensemble, les divers niveaux d'action publique en matière de logement tendent à produire des effets identiques. Mettant au jour les angles morts des politiques du logement de ces vingt dernières années, les textes réunis montrent en effet que, en se focalisant sur la question de la diversité et de l'accès à la propriété des classes moyennes, les politiques publiques ont souvent abandonné l'objectif de lutte contre les inégalités⁵ et la perspective d'une grande politique publique et généraliste du logement, pourtant associée à l'affirmation de l'État social.

Le second ensemble de textes se penche sur les usages du logement et de leur quartier par différents groupes sociaux, et sur les effets de leurs investissements différenciés sur la répartition socio-spatiale des populations. Souvent peu prises en compte par les chercheurs qui se concentrent le plus souvent sur le versant de la production de l'offre, ces pratiques (situées du côté de la « demande » et de sa construction par les pouvoirs publics et les pratiques des habitants) alimentent pourtant directement les évolutions du marché immobilier et, plus largement, la fabrique de la ville. S'y donnent

3. Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot (2007), *Les ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Seuil ; Sylvie Tissot (2011), *De bons voisins. Enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir.

4. « École ségrégative, école reproductive » (2009), *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 180.

5. Walter Benn Michaels (2009), *La diversité contre l'égalité*, Paris, Raisons d'agir.

effectivement à voir des luttes pour les appropriations de l'espace et les enjeux de justice sociale qui les accompagnent, ce qui, encore une fois, invite à dépasser l'appréhension réductionniste du logement comme stricte « marchandise ».

Résolument inscrit dans une perspective de compréhension des enjeux contemporains de l'habitat, le dossier montre que « l'enfer du logement » est souvent pavé de bonnes intentions. Que ces dernières relèvent d'une rhétorique cynique ou d'une pleine adhésion aux principes qui les sous-tendent, le fait est qu'elles sont largement porteuses d'inégalités, dont les principales victimes se trouvent du côté des plus faibles et des populations stigmatisées. Souligner que la « crise du logement » ne peut être appréhendée que de manière intégrée, en tenant compte de l'ensemble des groupes sociaux impliqués, est, au final, une manière de refuser les approches segmentées qui empêchent de voir (et de combattre) les *foncières inégalités foncières*. ■