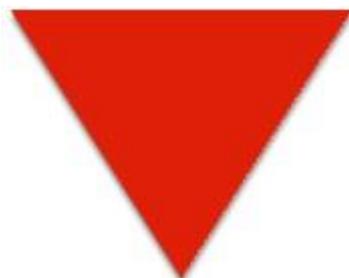
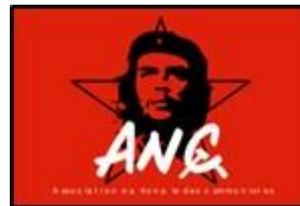




Brochure N° 11



Logement quelques repères

Petite histoire du logement de 1800 à nos jours (I)

1832 - 1977

I) 1832 - 1894 Les prémices

On peut faire démarrer l'histoire du logement, et du logement social en particulier, au milieu du 19^e siècle. En effet c'est en 1832 qu'à la suite d'une épidémie de choléra faisant plus de 18 000 morts, trois médecins mettent en cause les conditions déplorables de logement. En fait la situation est allée en empirant depuis le début du 19^e Siècle où la hausse de la natalité, le chômage et l'inflation vont être à l'origine d'une migration des populations. Migration d'ailleurs encouragée par un patronat qui a besoin de main d'œuvre pour ses usines du capitalisme naissant. En matière de logement, la demande dépassant très rapidement l'offre, certains propriétaires n'hésiteront pas à proposer à la location des habitations très précaires. C'est à cette époque que le caricaturiste Honoré Daumier* publie entre 1848 à 1856 ses trois séries de dessins intitulées locataires et propriétaires qui sont d'une étonnante actualité. (*illustrations en fin d'article*)

Pour répondre à cette crise du logement on assiste alors à un double mouvement qui va faire évoluer les conditions de logement : celui du baron Haussmann et celui de la bourgeoisie.

I-a) Le baron Haussmann et l'aristocratie locative

Le baron Georges-Eugène Haussmann, préfet de la Seine de 1853 à 1870, met en oeuvre les recommandations de Napoléon III. Détruisant les vieux quartiers centraux médiévaux, Haussmann crée des percées, grandes avenues rectilignes bordées d'arbres et d'immeubles en pierre de taille. Haussmann ne se préoccupe pas de logement populaire. Chassés par l'augmentation des loyers, les ouvriers doivent alors quitter les quartiers centraux et s'installer dans les nouvelles communes annexées. Contrairement aux petites rues qui pouvaient se

couvrir rapidement de barricades, les grandes avenues permettent, elles, d'amener rapidement les troupes armées dans les quartiers ouvriers.

I-b) Les églises et le patronat

En réaction aux grandes épidémies se développe en France un courant hygiéniste réunissant des protestants, des catholiques sociaux et des conservateurs moralisateurs. Leur paternalisme rejoint la préoccupation du patronat de l'époque qui souhaite installer le logement de ses ouvriers., à proximité des usines et des fabriques que la révolution industrielle fait sortir de terre. Dans un siècle qui a connu les révoltes de 1830, 1848 et la commune de Paris en 1871 la bourgeoisie voit dans le logement des classes pauvres (notamment sous forme de maison individuelle en propriété) un moyen de les détourner des luttes révolutionnaires. Ces défenseurs ne se cachent pas de leur intention pour autant, puisque comme l'explique l'un des fondateurs des HBM, Jules Siegfried, le projet de cité ouvrière est d'abord un projet de régulation sociale par l'amélioration des conditions de vie : « Voulons-nous faire des gens heureux et des vrais conservateurs ; voulons-nous augmenter les garanties d'ordre, de moralité, de modération politique et sociale ? Créons des cités ouvrières ».

I-c) Les premières cités ouvrières

Les premières cités de ce type sont créées par des entreprises et l'on voit naître la cité ouvrière de Jean Dollfus à Mulhouse, les habitations ouvrières des Mines à Blanzky, à Anzin, celles de Menier à Noisiel, de Schneider au Creusot, le familistère de Godin (le fabricant de poêles)... Le principe est toujours le même avec des variantes : les habitants sont proches de leur usine, ils sont encadrés par un contrôle hygiéniste, disposent de commodités modernes (lavoir, séchoir, pavillon de bains, visites gratuites d'un médecin, garderie) mais ils doivent aussi se soumettre à la fermeture des grilles à 22 h et à l'inspecteur qui veille aux bonnes mœurs des locataires. Ce contrôle se traduit visuellement

par le système de paliers, coursives et escaliers sous verrière qui permet à tous de contrôler les autres. [1]

En 1889, au cours de l'Exposition Universelle, un Congrès International des Habitations Ouvrières crée l'appellation "Habitations à Bon Marché". Les HBM étaient nés. 5 ans plus tard, le 30 novembre 1894 la loi SIEGFRIED créant les sociétés anonymes d'HBM est votée.

II) 1894 - 1947 Les premières lois

Les sociétés d'HBM sont encouragées par des exemptions d'impôts et l'ouverture de sources de crédit : établissements charitables, Caisses des dépôts, Caisse d'épargne (en 1895). Le but de la loi Siegfried et des dispositifs qui l'accompagne était un large développement des sociétés d'HBM et un accroissement de la construction de maisons ouvrières.

Mais aucune obligation n'étant créée et les financements privilégiés se faisant attendre, il n'y aura que 18 sociétés créées de 1898 à 1906. Ainsi, à la fin du 19^e siècle, les bénéficiaires de logements construits par les Sociétés Anonymes d'HBM étaient principalement des ouvriers logés par leurs patrons.

Intervient alors le vote de la loi Strauss le 12 avril 1906. En créant les Sociétés Coopératives d'HBM elle élargit le champ d'application de la loi de 1894, tant du côté des bénéficiaires que du côté des actions à entreprendre.

Elle facilite les opérations de financement grâce à l'accès direct à la Caisse des dépôts et permet l'ingérence de la collectivité locale sous forme d'un concours financier possible.

Le 10 avril 1908 est créée une société de prêts, la société de Crédit Immobilier, dans le but de favoriser l'accès à la petite propriété, surtout en milieu rural, et d'enrayer l'exode rural. Il faut noter un financement de faveur consenti par l'Etat pendant 25 ans au taux de 2%. Telle est l'oeuvre de la loi Ribot. C'est le 1^{er} exemple d'aide à la pierre.

Puis l'aide de l'Etat en faveur du logement social est rendue possible par une loi de 1912 qui crée les offices publics d'HBM (loi Bonnefoy) et par la loi Loucheur de 1928.

II-a) La loi Loucheur

Cette dernière projette de remédier à la crise du logement qui se fait toujours aussi aiguë. Elle institue d'une part un programme de construction de 260 000 logements, réparti sur 5 années, avec un financement d'Etat pouvant aller jusqu'à 90% du coût ; d'autre part, elle pose le problème de l'habitat des classes moyennes et 60 000 logements à loyer moyen sont également programmés sur 5 ans (ILM). Mais la crise économique de 1929 éclate et entraîne l'arrêt de la construction et la non reconduction de la loi Loucheur.

III) 1947 - 1977 : luttes et progrès du droit au logement

Les destructions causées par les bombardements, le nombre insuffisant de constructions dans l'entre deux guerres, l'essor démographique et industriel déclenchent à partir de 1945 un immense besoin de logements sociaux. En 1948 il y a en France seulement 170 000 habitations à bon marché (HBM) alors que de nombreuses familles vivent dans des taudis ou des bidonvilles.

III-a) Droit au logement : les premières luttes

III-a-1) Les squatteurs

Les luttes sont à 2 niveaux : pour la réquisition des logements vides et pour la construction de logements neufs. En 1945 le gouvernement a bien sorti une ordonnance sur la réquisition des logements vacants. Dans la pratique cette ordonnance sera très peu utilisée et les luttes pour l'accès au logement se développent alors. C'est dans ce contexte qu'apparaît apparaît le mouvement squatter [2] qui procède à l'occupation illégale de logements vides. Issu du MPF (Mouvement populaire des familles), lui-même proche de la JOC. (Jeunesse ouvrière

chrétienne), le mouvement Squatter naît à Marseille avant de gagner d'autres villes de province. En cinq ans, quelque 5 000 familles sont ainsi relogées.

III-a-2) Les castors.

Les années 1950-1960 seront aussi celles des Castors, un mouvement coopératif d'auto construction, qui tente de pallier l'insuffisance de la construction : les Castors, comme leur nom l'indique, construisent - à plusieurs - leurs maisons.

III-a-3) L'appel de l'abbé Pierre

En février 1954, au cours d'un hiver particulièrement rigoureux on dénombre des morts de froid dans leur sommeil. L'Abbé Pierre lance son appel à une « insurrection de bonté » et le mouvement Emmaüs, association caritative qui s'institutionnalisera par la suite jusqu'à gérer son propre parc immobilier consécutif à des dons.

III-b) Les progrès

III-b-1 La loi de 1948

La loi de 1948 régleme le marché, permet la limitation du prix des loyers, les fixe en fonction de la surface corrigée et garantit au locataire (et même au départ à ses enfants !) la sécurité du logement à vie.

III-b-1) La création des HLM

En 1950 les HBM deviennent HLM et le gouvernement d'alors favorise la création d'offices publics municipaux et départementaux d'HLM. Pour construire rapidement, à moindre coût et en grande quantité (c'est seulement en 1977 que les chantiers ne pourront dépasser 500 logements à la fois), les architectes des années 1950 et 1960 édifièrent les grands ensembles monotones, alignés selon le

"chemin de grue". Il en résultera de grands ensembles dont les sociologues et urbanistes s'inquiètent déjà, mais qui représentent par rapport aux conditions de logement de l'époque (la majorité des Français se lavait alors avec une cuvette et un broc d'eau froide, avec un seul bain hebdomadaire d'eau chaude dans un tub ou un cuvier) une augmentation de confort bien accueillie. Si on doit contester l'architecture des constructions, leur aspect entassement qui était loin d'être fatal, le manque d'équipements collectifs et d'espaces verts attachés à ces constructions, on doit aussi constater que cette politique menée sous la pression des luttes donna des résultats incontestables

- ▶ 1950 : 68 000 logements mis en chantier, tous aidés par l'Etat. [3]
- ▶ 1955 : 251 000 logements, dont 85 % aidés par l'Etat.
- ▶ 1963 : 376 000 logements, (283 000 aidés par l'Etat dont 120 000 HLM).
- ▶ 1972 : 550 000 logements, dont 380 000 aidés (200 000 HLM).

III-b-2) L'aide à la pierre et le 1% logement.

En 1952 la loi instaure l'aide à la pierre. C'est le dispositif qui permet par l'intermédiaire de divers instruments financiers et législatifs de mettre en place des financements très avantageux pour la construction par les offices : subventions du Trésor, prêts bonifiés à très faible taux d'intérêt sur longue durée (1 % sur 45 ans, 2 % sur 65 ans). De plus est instauré un système de primes à la construction : toutes les constructions nouvelles (HLM comprises) bénéficient d'une prime à la construction payable pendant 20 ans. On est donc devant des mécanismes permettant qu'à qualité égale les logements dédiés aux familles aux revenus modestes ont un coût de construction moindre. Ce système garantissait des remboursements faibles et donc des loyers réellement modérés.

En 1953 c'est la création du 1 % logement. Dans les entreprises privées de plus de dix salariés on prélève 1% du salaire socialisé pour permettre l'accès au logement des salarié-e-s de l'entreprise.

Pour des millions de gens passer du taudis ou plus encore du bidonville au HLM était un véritable progrès. De plus comme le chômage était

très faible et les loyers bas le droit au maintien dans les lieux permettait au locataire d'avoir la sécurité du logement. Ces HLM étaient publics, donc bien commun de la nation et sans caractère lucratif. Il ne s'agit pas ici d'idéaliser la vie dans les HLM dans les années 60 / 70 mais d'analyser que dans un contexte donné, en fonction d'un rapport de forces, un dispositif gouvernemental avait permis la construction en grand nombre de logements à loyers modérés (certains analystes parlent de 80% de la population qui pouvait accéder aux HLM et donnent le chiffre de 3 millions de HLM construits pour la période 45 / 75). De plus le caractère public permettait à la fois un niveau de garantie identique pour les locataires et donnait à ceux-ci un cadre de lutttes commun pour améliorer l'existant.

Avec l'aide à la pierre, le 1% logement, dans une période où se mettait en place la sécurité sociale on peut sans conteste parler d'acquis sociaux de première importance. Evidemment ces conquêtes étaient intolérables pour le pouvoir et le patronat. Ils ne cessèrent de s'y attaquer. Dès 1962 les taux d'intérêt augmentèrent et le 1% logement fut constamment remis en cause pour ne représenter aujourd'hui plus que 0,42% du salaire socialisé. Mais le coup le plus grave fut porté par la loi Barre- D'Ornano.

IV) 1977 La régression

En 1975 on dénombre 16 millions de mal-logés. Une commission est mise en place dont les conclusions parues sous la forme d'un livre blanc serviront de base à la loi Barre de 1977. Cette loi revient sur le principe de l'aide à la pierre au profit de l'aide à la personne et instaure l'APL qui peu à peu remplacera l'ancienne allocation logement. Les constructions qu'il s'agisse de logements de luxe ou d'HLM sont soumises au même traitement législatif et financier. L'Etat se désengage et on assiste immédiatement à une flambée du prix des loyers que l'APL ne compense évidemment pas. A partir de cette loi la part belle est faite à la spéculation puisqu'il n'y a plus de secteur locatif où les loyers resteront durablement moins chers que ceux du privé. Les investisseurs peuvent s'emparer du marché. Toute politique du

logement qui se veut sociale ne peut l'être sans revenir sur cette loi. La gauche l'avait promis et cela faisait partie du programme commun de gouvernement qu'elle s'était engagée à mettre en œuvre si elle remportait les élections de 1981...

* Honoré Daumier est un sculpteur, peintre, caricaturiste et lithographe français (Marseille le 26 février 1808- Valmondois 10 février 1879).

En 1828, Daumier réalise ses premières lithographies pour le journal "La Silhouette". En 1830, il dessine ses premières caricatures pour "La Caricature". En 1832, débute sa longue collaboration avec "Le Charivari", journal jouant un rôle important dans la vie politique de l'époque, fondé par Philippon, il est spécialement dirigé contre Louis-Philippe.

[1] Les ambiguïtés liées à l'apparition de ces cités font qu'elles ne feront pas l'unanimité. Lorsque Louis-Napoléon Bonaparte se lance dans la construction d'une cité ouvrière dans Paris, la première, il se voit critiqué par le docteur Villermé qui lui oppose « voilà pourquoi, tout en reconnaissant combien il serait à désirer que les ouvriers eussent des habitations salubres, commodes et peu coûteuses, il ne faudrait pas en rassembler des multitudes dans des sortes de grandes casernes, où les mauvais exercent une mauvaise influence sur les bons » L'opposition au projet est forte et radicale, elle couvre un large éventail du spectre politique. Jules Guesde, responsable socialiste, pense ainsi que « la cité ouvrière ne peut être une solution socialiste, elle doit être absolument rejetée. À l'ancien ghetto juif, faire succéder un ghetto ouvrier, qu'il serait facile de flanquer de casernes et qui permettrait aux mitrailleuses de l'Ordre de tirer dans le tas à la moindre effervescence, sans risque aucun d'atteindre un seul bourgeois »

[2] Le terme squatteur (de l'anglais squat « s'accroupir ») désignait à l'origine aux Etats unis un pionnier qui s'installait sur une terre inexploitée de l'Ouest, sans titre légal de propriété et sans payer de redevance. A noter aussi les squats artistiques apparus à Paris et dans les grandes villes de France dans les années 80

[3] En 1958, l'Etat reconnut devoir prendre en charge un déficit de 4 millions de logements.

Vendredi 14 juillet 2006

Petite histoire du logement (II)

De la loi Barre à nos jours

1981- 1986 : la gauche au pouvoir

Dans le domaine du logement aussi la venue de la gauche au pouvoir avait fait naître de grands espoirs. Le programme commun ce « bébé qui ne demande qu'à grandir » [1] portait en son sein des mesures de rupture avec la régression amorcée les années précédentes et en particulier le retour au 1% logement des entreprises, l'abrogation de la loi Barre et le retour de l'aide à la pierre...Si des dispositions allant dans un sens de progrès seront adoptées pendant cette période, celles fondamentales touchant à la nature du financement ne seront pas prises.

Ainsi le gouvernement en place lance la commission de développement des quartiers et, avec la loi Quillot, reconnaît le rôle et la place des organisations de locataires. En 1984 l'Association des maires des grandes villes de France propose un plan d'urgence contre la pauvreté (déjà !) [2] Mais parce qu'il s'arrête en chemin des déclarations d'intention portées dans la loi comme celle sur le droit au logement resteront sans effet et des mesures positives pour les locataires finiront par se retourner contre eux.

Ainsi en est-il du blocage des loyers mesure pourtant ô combien justifiée dont un des effets pervers est que les propriétaires préféreront laisser des appartements vides que les louer à un prix jugé par eux insuffisant. Et comme le gouvernement se refuse à réquisitionner, la crise du logement s'aggrave...D'autres mesures sont carrément négatives comme celles de la vente du parc HLM aux particuliers car elles signifient un désengagement de l'état.

1986 -1988 Le retour de la droite

La droite n'a que deux ans devant elle avant les élections présidentielles et ne peut prendre de risques. Elle se limite donc, elle,

à l'essentiel : nouvelle diminution du 1% logement et mise en place de deux lois favorisant la défiscalisation dans l'immobilier. Une leçon de réalisme libéral...

1988- 1993 Le PS aux commandes

Le temps des belles phrases est revenu. On parle des plus démunis exclus du droit au logement, on crée un haut comité pour le logement des personnes défavorisées et la loi Besson parle même du droit universel au logement ce qui on le voit bien a considérablement amélioré la chose 17 ans plus tard...

Comme dans la période précédente les propos ministériels ne dépassent guère le stade des déclarations d'intention non suivies d'effet. Ainsi les registres pour intervenir restent indéfinis : les questions de l'arbitrage, du constructeur, du garant et de la sanction ne sont pas précisées. Sur les 6 droits sociaux revendiqués par la loi Besson, le droit au logement est le seul qui n'ait pas atteint le stade constitutionnel.

La loi d'orientation pour la ville (LOV, 1991) n'apporte pas plus de précisions sur ces questions même si elle l'instaure l'obligation pour les communes de réserver des terrains au logement social...qui de toute façon en l'absence de réforme du financement restera trop cher surtout dans un pays où le chômage et la précarité s'étendent et avec eux les bas revenus.

Comme dans la période précédente du gouvernement de gauche on assiste aussi à des mesures qui vont exactement dans le sens contraire des propos tenus, en particulier la loi Mermaz qui restreint les droits des locataires et constitue un recul par rapport à la loi de 1948.

C'est en octobre 1990 qu'a lieu à La Ciotat le 1^{er} squat du comité chômeurs CGT, il sera suivi - à ce jour - de 426 autres.

1993 - 1997 la droite conquérante

Revenue aux affaires la droite multiplie les effets d'annonce (Alain Juppé, Premier ministre, annonce, le lancement dès 1995 d'un programme supplémentaire de 10 000 logements d'insertion pour les

sans-domicile-fixe et la création de 10 000 logements "d'extrême urgence") ...et les mesures pour favoriser la spéculation.

D'un côté on instaure un numéro d'ordre départemental à chaque demandeur de logement (ce qui les rassure certainement !) et un renforcement du pouvoir des préfets dans les procédures d'attribution, de l'autre la loi Périssol instaure de nouvelles mesures de défiscalisation pour les investisseurs. Sur l'économie la droite ne tergiverse pas !

1997 - 2002 La gauche plurielle : enfin ça va changer !

La gauche semble toujours n'avoir tiré aucune leçon de ses deux passages au pouvoir. On retrouve comme les deux fois précédentes :

- ▶ refus de s'attaquer au problème de fond du financement et de revenir à l'aide à la pierre
- ▶ désengagement de l'état et poursuite de la privatisation du service public du logement et de l'habitat
- ▶ déclarations d'intention non suivies d'effet en particulier sur le nombre logements construits [3]

Si la loi SRU pose le principe de l'obligation de 20% de logements sociaux dans chaque ville l'absence de sanction dissuasive et surtout comme dans la période précédente, l'absence de modification de leur financement, restreint considérablement son efficacité. Dans ces conditions le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées remet au président de la République son rapport annuel, qui évoque le " bilan contrasté " et les " évolutions contradictoires " de la politique en faveur des mal-logés, et note qu'" il y a structurellement en permanence un déficit de construction de logements destinés aux ménages à faibles ressources ".

Le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, qui relève l'augmentation et la "banalisation" de la demande de logement social, insiste sur le problème des loyers trop élevés et montre l'évolution sociale du public concerné par le mal logement (moins de jeunes, plus de couples avec enfants et de titulaires d'un emploi).

2002 La droite revient...

...et sort dès 2003 la loi De Robien qui instaure une nouvelle loi de défiscalisation...

Borloo sort, lui, une loi dont le volet logement tente d'habiller de social la même politique régressive.

En plus de 170 ans d'histoire du logement force est de constater que les plus grands progrès sur l'acquisition de ce droit ne se sont pas réalisés sur la seule couleur affichée des gouvernements qui se sont succédé, mais par les luttes qu'ont su enclencher les populations et en particulier les salarié-e-s sur cette question.

C'est lorsque les luttes se sont ajoutées à la volonté politique que l'on constate les plus grandes avancées. Dans ce domaine comme dans d'autres la période de la Libération où le Conseil National de la Résistance était au pouvoir en est une saisissante illustration.

[1] *comme l'avait qualifié Georges Marchais*

[2] *mise en place d'un fonds d'aide aux familles en difficulté pour : faire face à leurs dépenses de logement ; élargir le nombre des bénéficiaires à l'aide personnalisée au logement (APL) ; faire bénéficier les déshérités du "domaine réservé" des commissaires de la République dans les parcs HLM ; instaurer un moratoire pour les impayés d'EDF-GDF et des PTT ; accorder des prêts sans intérêt, accorder plus de ressources aux chômeurs en fin de droits ; accélérer la mise en place des services d'urgence sociale décidés le 26 janvier 1983 ; augmenter la capacité des centres d'hébergement.*

[3] *18 au 20 juin- 58^e congrès annuel de l'Union nationale des HLM à Lille. Le 20, Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, des transports et du logement, annonce le lancement d'un plan exceptionnel de réhabilitation d'un million de logements (et notamment de 600 000 logements sociaux) et la revalorisation des barèmes de l'aide personnalisée au logement (dont les prestations devraient augmenter de 2,5 milliards de francs à partir du 1^{er} juillet).*

► *Marie-Noëlle Lienemann annonce un programme « ambitieux » sur cinq ans pour « mettre fin aux bidonvilles, au saturnisme et à l'insalubrité » et le lancement d'un plan de réquisition de logements. Ce plan doit permettre de reloger en priorité des familles vivant actuellement dans des logements insalubres et en particulier exposés au risque du saturnisme.*

- ▶ 17 octobre 2001 Marie-Noëlle Lienemann annonce en Conseil des ministres, un plan d'éradication sur 5 ans de "l'habitat indigne". Plus de 10 000 logements bénéficieront en 2002 de ce programme.
- ▶ Parution au Journal officiel du décret relatif aux caractéristiques d'un logement décent.

Lundi 1er janvier 2007

L'APL parlons-en... Justement !!

Tout un chacun qui se veut pour le progrès et contre l'injustice se dit scandalisé ces jours-ci (et à juste titre) par la décision du gouvernement de baisser les APL. Même le PS et même, encore plus à droite, Robert Hue ! C'est tout dire !!! Il n'y a guère que les godillots de Jupiter pour tenter de justifier l'injustifiable. Ici et là paraissent des billets comparant la baisse de l'APL à celle de l'ISF (respectivement 156 millions pour 4 milliards) ce qui la rend encore plus inacceptable. Mais il convient de ne pas s'arrêter là ni de verser des larmes de crocodile sur une mesure que le gouvernement Macron n'aurait pas pu prendre aussi facilement si la gauche avait fait ce qu'il faut quand elle était au pouvoir de 1981 à 83, puis de 1997 à 2002 [1] pour rendre conformes à l'intérêt commun le droit au logement et à la propriété et permis à la population de maîtriser et contrôler l'application de ces droits.

De l'aide à la pierre à « l'aide à la personne »

Jusqu'en 1977 l'APL n'existait pas et pourtant les loyers étaient bien moins lourds dans le budget des ménages. Pourquoi ?

Parce que jusqu'à cette date, et avant que Raymond Barre, le 1^{er} ministre de Giscard d'Estaing [2] ne la remette en cause, existait un dispositif appelé « AIDE A LA PIERRE ». En quoi cela consistait-il ?

Pour le dire de manière simplifiée c'était un dispositif qui permettait à des bailleurs qui voulaient construire des logements sociaux de le faire à moindre coût. Les prix d'achat des terrains étaient réglementés par l'état, les prêts à la construction étaient à des taux plus avantageux que dans le cadre de constructions classiques...etc. Bref à qualité égale on avait des logements qui étaient moins chers à la location car ils revenaient moins chers à la réalisation. Si on ajoute à cela que les loyers étaient plus encadrés qu'aujourd'hui se loger (en particulier en HLM) était donc moins cher qu'aujourd'hui.

En plus de ce dispositif d'aide à la pierre il y avait une **allocation** (et non pas une « aide ») **logement**, droit qui venait atténuer le coût de la location pour les familles les plus modestes.

Ce système-là, qui était un frein aux profits fonciers et immobiliers, le gouvernement de l'époque n'en voulut plus. Oh ! il n'a jamais dit qu'il voulait permettre aux riches d'augmenter leur profit (ça évidemment aucun gouvernement de ne l'a jamais dit) ! Il a fait de la sémantique :

► Il déclara à l'époque qu'il fallait « libérer » (qui est contre la liberté ?) le « marché » (version moderne de la notion de patrimoine national) de la construction

Qu'il fallait tout mettre dans le droit « commun » (sous-entendu en finir avec les privilèges et bien sûr on est tous contre les privilèges)

► Qu'il fallait « aider » les familles les plus pauvres (et bien sûr on est tous pour « aider son prochain »(sic !)

► et enfin qu'au lieu « d'aider la pierre » qui comme chacun sait est une matière inerte, il fallait « aider » la personne. Et même « personnaliser » cette aide et donc en finir avec un ensemble de mesures base d'un droit collectif.

Belle leçon de sémantique au service de la spéculation immobilière

Voilà comment un droit fondamental comme le droit au logement a été sabordé, au cours des années, [3] par une loi première pierre d'un édifice qui est tout à la fois cause de la flambée des prix de l'immobilier, de la diminution du nombre de logements sociaux, de la mise en place d'une « aide » conditionnelle contribuant à la ghettoïsation de quartiers entiers et cause de discriminations

insupportables parmi les « bénéficiaires » de logements qui n'ont plus de sociaux que le nom.

La mise à mort du logement social

En effet les conséquences prévisibles de cette loi que dénoncèrent alors en 1977 principalement la CNL, la CGT et le PCF quelles furent elles ?

- ▶ le sacro –saint marché étant « libéré » les prix purent s'envoler grâce sans doute à la « concurrence libre et non faussée »
- ▶ les offices HLM durent donc acheter plus chers, emprunter au taux du « marché » et construire aux prix du même « marché » ce qui eut deux conséquences
 - le rythme de constructions diminua et donc la pénurie augmenta
 - les logements devenus plus chers à la location, les familles les moins modestes, les quittèrent au fur et à mesure que leurs droits à l'APL diminuaient soit à cause du départ des enfants soit de l'évolution de leur situation professionnelle.
- ▶ Seules les plus modestes, ayant accès à l'APL purent rester ou y accéder et des cités naguère socialement diverses et même agréables devinrent des ghettos dans un contexte général d'accroissement du chômage et de la précarité et pendant que les gouvernements successifs ne cessaient de parler de « mixité sociale ».
- ▶ Enfin le mécanisme même de son calcul produit des inégalités entre bénéficiaires et non bénéficiaires mais aussi entre les bénéficiaires eux-mêmes. Ainsi une famille dès qu'elle dépasse le plafond fatidique de l'attribution va se retrouver à devoir payer en totalité un fort loyer qui lui laissera souvent moins de reste à vivre que si elle était en dessous dudit plafond. De même, entre familles au revenu identique, les fortes disparités entre les prix « libérés » vont produire de fortes différences de taux d'effort. Avec un tel système on crée presque mécaniquement le réflexe de se dire « ce sont ceux qui ne travaillent pas qui ont tous les avantages ! ».

Augmenter l'APL ce n'est pas remettre en cause le système actuel.

Même s'il est intolérable dans l'immédiat de voir cette « aide personnalisée » baisser, demander son augmentation, aussi

souhaitable que cela paraisse, ne peut être qu'une solution d'urgence mais pas la solution à terme. Si on veut que le logement social redevienne une réalité dans ce pays il faut revoir au plan national la question de la propriété de la terre et donc du foncier, du rôle de l'état dans la gestion de celui-ci et repenser totalement la question du droit au logement et de son financement.

Sans doute faudrait-il actualiser en l'améliorant le système d'avant 1977 mais ce qui est sûr c'est qu'il faut revenir à l'aide à la pierre et au droit collectif aux allocations logement. C'est d'ailleurs, comme nous le rappelions il y a déjà onze ans dans notre [petite histoire du logement social](#), ce que la gauche avait promis dans son programme commun et qu'elle s'empessa de renier en 1981 une fois Mitterrand élu....

« Soyons réalistes, demandons l'impossible »

- ▶ Oui ou non le territoire de la France appartient à toute la nation et non à quelques privés qui se l'approprient ? Cette question pour l'instant aucune force politique ne la pose et a fortiori n'y répond. Si la réponse est oui, il faut agir pour des lois qui redonnent à la nation la propriété du patrimoine **foncier** qu'il s'agisse de ceux qui le travaillent ou de ceux qui habitent dessus (ce qui avait été évoqué dans l'histoire en 1961 dans le rapport Sauvy [4] Il fut aussi un temps pas si lointain où l'on parlait de la nécessaire municipalisation des terrains...
- ▶ De même il faut revoir toute la question de la propriété privée de l'immobilier et mettre en œuvre un réel droit de réquisition (si rarement appliqué) quand l'intérêt collectif est en jeu. Quand la municipalité de Caracas réquisitionne un terrain de golf réservé à quelques privilégiés pour en faire 5000 logements sociaux ne donne-t-elle pas un exemple de ce qu'il est possible de faire ?
- ▶ Oui ou non le droit de rester dans son logement doit-il être garanti à vie ce qui était quasiment le cas avec la loi de 1948 ? Si personne ne répond par l'affirmative à cette question, le PCF, la FI, le NPA... avancent l'idée de pas d'expulsion sans relogement ce qui est déjà mieux que la situation actuelle mais pas aussi protecteur que la loi de 1948 par exemple et pas suffisant en termes de droit.
- ▶ Une fois l'aide à la pierre rétablie, les banques nationalisées et gérées par le peuple et non par un état patron, ce que nous n'avons jamais connu, [5] pourront alors jouer leur rôle d'investisseur au service du

social. L'objectif d'un loyer plafonné à 20% des revenus revendication parfois claironnée comme un slogan sans donner le moyen d'y arriver, sera alors atteignable.

► Mettre en place non une « **aide** » que de fait les moins pauvres payent pour les plus pauvres mais un **droit universel** à l'allocation logement destiné à faire disparaître les inégalités de situations dans l'accès au logement.

► Pour contrôler et gérer tout cela il est nécessaire de donner des **droits nouveaux aux locataires**, ce que réclament nombre d'associations de locataires mais aussi d'organisations (CGT, PCF, FI...) afin que l'on sorte de ce moyen âge du droit dans lequel nous sommes en matière de logement collectif.

Parler de service public du logement, part certes d'une intention louable, mais si c'est sans être précis sur la nature du changement à opérer, sans le corréler avec ce qui précède, cela ne veut pas dire grand-chose et ne peut avoir des incidences qu'à la marge. Faut-il rappeler qu'être révolutionnaire aujourd'hui ce n'est pas être pour un « meilleur » partage des richesses (entre ceux qui gardent le droit de posséder et les autres ?) mais être pour que leur possession soit collective avant d'en décider ensemble leur répartition.

Certains, que les exemples et références actuels ou historiques que l'on donne à l'appui de nos réflexions ne suffisent pas, nous dirons : « *mais vous rêvez c'est impossible* ». Nous leur rappellerons alors la fameuse phrase du Che qui est en exergue de ce chapitre et que nous faisons notre.

Jeudi 27 juillet 2017

[1] *ne parlons pas des autres périodes où n'étaient au pouvoir que des gens de droite qui ont usurpé le mot socialiste*

[2] *D'Ornano était ministre du logement*

[3] *sans parler des autres attaques comme le 1% logement amputé aujourd'hui de 60%*

[4] *Rapport au Conseil économique et social qui proposait de dissocier la propriété des terrains de celle du bâti et donnait à l'état les moyens de récupérer le foncier pour le bien commun. Proposition reprise par la seule ATTAC aujourd'hui. Le rapport ne fut pas adopté de peu.*

[5] En 1945 et 1981 toutes les banques furent nationalisées mais en excluant les salariés et les usagers de la gestion

Propositions de l'ANC 13 pour le logement à Marseille

Quelques jours après la catastrophe de la rue d'Aubagne et l'évacuation de nombre d'immeubles dont le délitement commence enfin à être pris en compte (1010 personnes, pour 106 immeubles évacués à ce jour), des propositions pour l'avenir commencent à (ré)apparaître de la part d'organisations et d'associations diverses. Nous ne doutons évidemment pas de la bonne volonté de celles et ceux qui les formulent dans ce climat d'émotion et de colère que nous partageons toutes et tous. Pour autant si plusieurs experts (en particulier l'architecte André JOLLIVET et le géologue Michel VILLENEUVE) soulèvent des questions pertinentes, si nombre de demandes apparaissent légitimes et si les propositions associatives sont une base de travail sur laquelle on peut s'appuyer, il nous semble que nombre des mesures préconisées en particulier pour la rénovation/reconstruction, ne résolvent globalement rien parce qu'elles ne s'attaquent pas à la racine du problème, quand elles ne font pas tout simplement la preuve d'une méconnaissance grave du sujet. Il nous semble naturel que l'ANC 13 s'inscrive dans le débat

Nos propositions

Elles sont de 4 niveaux :

1. La réponse immédiate à l'urgence sociale.
2. La mise à plat et la prévention des risques.
3. La mise en œuvre de la démolition (re)construction.
4. La condamnation des coupables.

1) Sur la réponse à l'urgence sociale :

Il y a lieu selon nous de s'inspirer grandement de la [déclaration commune des associations](#) parue le 9 novembre. Nous y rajoutons simplement trois éléments :

- ▶ L'instauration pour les habitant-e-s et leurs collectifs et associations, d'un **droit de contrôle et d'intervention** dans les décisions qui les concerne et ce à tous les niveaux.
- ▶ La **mobilisation coordonnée des services sociaux** (CCAS, CAF, MDS...) afin que ceux-ci puissent aller à la rencontre des familles et intervenir en urgence en mobilisant des fonds exceptionnels. Cette mobilisation ne doit pas être qu'un guichet unique mais donner les moyens aux travailleurs sociaux de se rendre sur place dans les lieux d'hébergement provisoire ou dans les appartements dégradés. Cela est particulièrement important quand on voit le peu de sollicitations des services sociaux jusqu'à présent alors que nombre de familles sont dans le désarroi et le dénuement le plus total. Les pouvoirs publics (Ville, Département, Région, Etat) doivent débloquer des fonds exceptionnels.
- ▶ La mise en place d'un **système d'indemnisation** (par le biais de la déclaration de catastrophe naturelle et la saisie de la CIVI, Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions) qui permette le **versement immédiat à titre provisionnel** d'indemnités aux propriétaires occupants et aux locataires qui ont tout perdu et/ou qui sont empêchés de travailler et se retrouvent sans indemnités.

Dessaisir la mairie

En préalable des deux parties qui suivent, nous voulons dire que pour l'ANC 13, la ville de Marseille doit être dessaisie de la question du logement et suspendue de sa gestion de ce dossier. Elle s'est discréditée, bien qu'alertée a fait des choix aux conséquences assassines et même devant la catastrophe a eu une réaction collective indigne et insultante pour tous les mal-logés et en premier pour les habitant-e-s de Noailles. C'est à l'Etat, sous le contrôle des habitant-e-s, à reprendre les questions de l'urbanisme et de l'habitat à Marseille.

2) Les mesures à prendre pour la prévention des risques

L'incurie de plus de 30 ans est mise à nu aujourd'hui où on apprend quotidiennement que des immeubles sont évacués dans le même temps où des habitant-e-s continuent à signaler en vain une insécurité liée à leur logement.

Ne nous rassurons pas à bon compte, il y a des centaines de logements à **démolir impérativement** et donc à reconstruire : une grande partie de la rue d'Aubagne et des environs, du boulevard National, du secteur de la Porte d'Aix, du boulevard ODDO, de la rue Zoccola...des quartiers comme Maison Blanche ou le Parc Corot...C'est donc à une immense opération qu'il faut s'attaquer, un plan d'urbanisme hors du commun qui ne pourra pas être le fait de bailleurs privés, semi-privés ou même publics sans programme exceptionnel des pouvoirs publics (plusieurs professionnels parlant de plus de 20 ans de travaux). Dans le secteur du centre-ville se rajoute le problème que nombre d'immeubles ont été construits sur un fond marécageux [1] souvent avec pas ou peu de fondations et que donc, sans entretien ce qui est le cas, ils arrivent aujourd'hui en fin de vie...

Il convient en tout premier lieu que soit ordonné :

- ▶ Un **audit indépendant** de grande ampleur sur toute la ville et que soient prises des dispositions exceptionnelles pour répondre par l'enquête sur place à tous les appels que les pouvoirs publics (ville, département, état) reçoivent et à tous les cas qui leur sont signalés.
- ▶ Une **intervention de la puissance publique** allant bien plus loin que le seul permis de louer prévu par la loi ALUR afin de garantir les droits

des locataires soumis à l'urgence du logement.

- ▶ Une **expropriation des propriétaires défailnants** au profit de la puissance publique (comme le prévoit la loi et ce à quoi la ville a été condamnée plusieurs fois en particulier à la rue d'Aubagne),
- ▶ La **levée de l'autorisation de délivrance de permis de construire** au profit de l'état et sous contrôle des locataires, mesure qui peut être prise pour toutes **les communes carencées en offre de logement à caractère social**.

3) Sur la (re)construction/réhabilitation

Il y a lieu de prendre des mesures radicales au vu de l'état de négligence délibérée et la politique clientélaire en place depuis avant les années 1980 (et non 95 comme d'aucuns l'écrivent, la question du logement étant déjà au cœur de la campagne des municipales à Marseille en 1983) [2]. Il faut donc tout à la fois prévoir des interventions urgentes « légères » sur toute la ville mais aussi des **opérations tiroirs** pour permettre des démolitions/reconstructions ou des réhabilitations lourdes. Dans ce cadre il y a lieu de renforcer le pouvoir des commissions de logement existantes (ville, métropole, département, région, état) et des organisations représentées en leur sein. Cette reconstruction/réhabilitation ne peut se faire au profit des habitant-e-s sans l'instauration d'une aide à la pierre.

L'aide à la pierre

Avant la loi BARRE de 1976, il existait en France une aide à la pierre [3] qui prévoyait une intervention de l'état différente selon que le logement construit ou à construire était à caractère social ou pas. Autrement dit à **qualité égale** un locataire éligible au logement social payait moins cher qu'un autre. Cette disposition supprimée (que la gauche avait promis de rétablir en 1981), elle fut remplacée par l'aide à la personne (APL) qui a eu pour conséquence de voir s'envoler le prix des constructions et donc des loyers. **Tant que l'on ne reviendra pas nationalement à ce dispositif, le terme de logement social sera un mot creux.**

Dans l'attente et dans l'urgence et d'ici qu'une nouvelle loi soit votée que peut-on faire à Marseille ? A situation exceptionnelle il faut un programme exceptionnel et donc instaurer dans ce cadre de reconstruction/réhabilitation la mise en place d'une aide locale à la pierre mobilisant tous les intervenants publics (Ville, Département, Région [4], Etat) et qui prévoit l'activation de mesures possibles y compris dans le cadre juridique existant et non employées :

- ▶ **La préemption** par l'état et la ville des immeubles insalubres ou en péril, de tous les appartements dans ce cas et la **réquisition** des logements vides [5].
- ▶ **Un plan d'urbanisation** qui prévoit non la création de quartiers réservés aux pauvres, ni même un quota de logements pour gens modestes par arrondissement, mais un plan qui substitue à la loi SRU [6] (qui de fait n'empêche ni les ghettos, ni ne résout les problèmes de cherté du logement dit « social »), la recréation de quartiers où la mixité sociale se fait dans la rue ou la cité, comme cela était d'ailleurs le cas dans la rue d'Aubagne malgré les dégradations.
- ▶ **Une fiscalisation spécifique et une aide à la construction** pour tous les logements destinés aux personnes aux revenus les plus faibles.
- ▶ La mise en place de **financements bancaires à taux réglementés et privilégiés**.
- ▶ Le programme doit permettre que **le montant des loyers n'excède pas 20% du revenu** des locataires occupants.
- ▶ Il doit inclure une **priorité à la formation et à l'embauche** des familles des secteurs concernés.

4) La condamnation des coupables.

Ce qui vient de se produire à Marseille est un acte criminel pas seulement par négligence ou incompétence mais par choix politique, celui de privilégier l'immobilier de luxe afin de faire partir les pauvres de la ville et particulièrement de son centre. C'est le même choix que celui qui a présidé au projet Euroméditerranée, à la mise en place des PRI [7] ou autres projets si dispendieux pour le contribuable et ne

répondant nullement à des priorités ou des besoins de la population [8]. Les coupables doivent être poursuivis, condamnés et doivent payer pour ce qu'ils ont fait. Il ne convient d'en oublier aucun et que la justice fasse la part des responsabilités : agences, syndicats, propriétaires, ville, département, région, état. Nous ne sommes d'ailleurs pas dupes de la manœuvre de Renaud Muselier qui vient de suspendre deux élus du Conseil Régional, **institution qui vient de supprimer les aides de la région au logement** et qui déclarait en 1992 « *Moi, je pense qu'il y a un problème. On le sent bien ici à Marseille, il suffit de se balader dans le centre-ville...pour se rendre compte que là où le Front National fait ses meilleurs scores, et on va parler simplement en termes électoraux, c'est l'endroit de la ville qui est le plus pourri, c'est-à-dire c'est tous les alentours de la Canebière où vous vous retrouvez avec 60% des appartements qui sont insalubres et qui sont donc habités par des clochards, des marginaux, des immigrés, par toute une faune qui est insupportable.* » [9]

En ce qui la concerne, l'ANC 13 mettra tout en œuvre pour que les coupables soient punis et que soit répondu correctement aux familles qui réclamaient ce 14 novembre « **justice et dignité** ».

ANC 13

Marseille le 18 11 2018

- [1] Lire *Le fond du Vieux-Port à Marseille, des marécages à la place Général-de-Gaulle*, https://www.persee.fr/docAsPDF/medit_0025-8296_1995_num_82_3_2902.pdf
- [2] Lire entre autres à ce sujet
- **Rapport Cesare Mattina 2001** « *Pratiques clientélares et politiques d'attribution des logements sociaux à Marseille dans les années 1970 - 80* »,
- ▶ **Rapport Nicol 2015**

<http://www.centrevillepourtous.asso.fr/IMG/Files/Rapport%20Mission%20Nicol%20pt%C3%99>

- **Mediapart, Le Ravi 2014** : Comment JC GAUDIN a vendu Marseille aux promoteurs
- **Rouge Midi 2007/2018** Rue d'Aubagne ça devait arriver <http://rougemidi.fr/spip.php?article10099>
- [3] Voir article détaillé <http://www.rougemidi.org/spip.php?article9859>
- [4] La région doit bien sûr et dans un premier temps, rétablir les aides au logement qu'elle vient de supprimer
- [5] Comme indiqué dans la déclaration des associations
- [6] loi qui oblige les communes à créer 25 de logements dits sociaux
- [7] Périmètres de Restauration Immobilière que nous contestons
- [8] Voir sur Rouge Midi, la série IL Y A UN PROJET POUR MARSEILLE ou la rubrique EST-CE AINSI QUE LES HOMMES HABITENT ?
- [9] Renaud Muselier, dans La Campagne de Provence, film de Jean-Louis Comolli et Michel Samson, 1992 cité dans le livre Psychogéographie d'Antoine d'Agata et Bruno Le Dantec.

Les brochures déjà publiées par l'ANC :

- 1/ « Histoire d'une déchéance »
 - 2/ « Histoire française du suffrage universel »
 - 3/ « Les Communistes et les religions »
 - 4/ « PCF fin d'une histoire ou fin d'une dérive »
 - 5/ « Migrations pour une approche communiste »
 - 6/ « Europe sociale mythe ou possibilité ? »
 - 7/ « Non au franc CFA »
 - 8/ « Ecologie : pour une approche progressiste »
 - 9/ « Les luttes sociales en France »
 - 10/ « Tout numérique où va-t-on ? »
-

On peut commander les brochures déjà parues pour **5€** l'unité port compris en écrivant à l'ANC ou au Cercle Manouchian.



L'ANC ça m'intéresse !

A retourner à ANC 6 rue Leibniz 75018 Paris

- Je désire **recevoir des informations** de l'ANC et du Cercle Manouchian

NOM :.....

PRENOM :.....

ADRESSE :.....

COURRIEL :.....

- Je m'abonne** aux 4 brochures annuelles de l'ANC, 10€ par an (gratuit pour les adhérent-e-s)

- J'adhère** à l'ANC :

- **Par PAC (prélèvement automatique mensuel)**. J'envoie mon RIB et **je signe le présent document autorisant l'ANC à prélever ma cotisation.**
Montant..... Montant conseillé **1% du revenu** net ou à défaut à partir de **12€ par mois** pour un ou une salariée à plein temps, **6€ par mois** pour un ou une salariée à mi-temps. **40€ par an** pour un ou une personne sans emploi.
- **Par virement à ANC** : IBAN **FR76 1027 8041 01000 2056 6801 84** et je précise sur l'objet à quelle périodicité correspond le versement
- **Par chèque** que j'envoie à ANC.

Signature