

NOTE D'ÉCLAIRAGE - Mai 2024

Classes moyennes : à la porte du logement social



La politique du logement fait partie intégrante de la fondation et de l'extension de l'État-providence dans notre pays. De la nécessité d'instaurer la salubrité publique en luttant contre les habitats indignes au devoir de protéger les ouvriers les plus précaires en les logeant près de leur lieu de travail, le logement social s'est progressivement déployé pour répondre aux attentes sociétales du XIX^e et XX^e siècle. **Aujourd'hui, le logement social a une vocation « généraliste » puisque près de 70 % des Français y sont éligibles – sous conditions de ressources – et qu'il accueille actuellement 10 millions de locataires, soit un peu plus de 17 % des ménages en France.**

En 2023, acculés par la crise conjoncturelle de l'immobilier, les demandeurs de logements sociaux ont augmenté de 7 %, atteignant près de 2,4 millions de demandes en attente non pourvues. Ces demandes comprennent aussi bien des populations précaires que des classes moyennes inférieures, qui de fait, se voient reléguées dans les listes d'attente derrière les personnes dites prioritaires et ont du mal à accepter les politiques d'attribution menées par les collectivités locales, l'État et les bailleurs sociaux. **Dans l'incapacité de loger l'ensemble des ménages défavorisés et jugés prioritaires, le logement social n'est aujourd'hui plus conçu pour répondre aux demandes des classes moyennes, bien que celles-ci restent en grande partie toujours éligibles.**

Face à ce constat, les postures varient : les défenseurs du logement social (bailleurs, associations d'aide) appellent de leurs vœux une nette augmentation du nombre de nouvelles constructions de logements sociaux financés par l'État ; les constructeurs parviennent difficilement à soutenir un modèle économique dont la rentabilité globale est affectée par la proportion croissante de logements sociaux dans les programmes immobiliers ; certains acteurs institutionnels souhaitent renouer avec une politique d'attribution des

logements en ligne avec leur raison d'être ; des communes souffrent de l'application uniforme d'une politique générale qui ne correspond pas aux réalités du terrain ; les populations exigent le renouvellement d'un parc de logement adapté à leurs conditions de vie, en particulier professionnelles. **Conscient de la complexité économique et juridique du sujet et des enjeux politiques, l'État a choisi de poursuivre son soutien au modèle du logement social actuel tout en initiant un déploiement (timide) de logements intermédiaires dédiés aux classes moyennes.**

Ces différentes postures, cristallisées par la loi SRU de décembre 2000, traduisent l'existence d'un système à bout de souffle. Notre modèle de logement social est en effet confronté à trois enjeux majeurs, celui de sa légitimité, celui de son efficacité et celui de sa pérennité.

- **Il existe tout d'abord un enjeu de légitimité républicaine du logement social face à la contradiction entre une éligibilité « théorique » de 70 % des ménages français – sous condition de plafond de ressources – et un parc social constitué aujourd'hui de plus de 90 % de locataires aux revenus inférieurs au revenu médian (dont 40 % en-dessous du seuil de pauvreté).** À l'heure où la décentralisation et « l'écoute des territoires » se font maîtres-mots de l'action publique, **le manque de légitimité est aussi territorial puisque nombre de communes concernées par la loi SRU ne parviennent ou ne souhaitent pas respecter les quotas nationaux (entre 20 et 25 %).** Ces derniers ont été imposés sans évaluation préalable de leur opérationnalité territoriale, au nom d'une « mixité sociale » qui souffre du péché originel de son indéfinition et de postures politiques incantatoires.
- **Le second enjeu est celui de l'efficacité du modèle face à un fonctionnement structurel qui tend à immobiliser le parc social.** Les conditions d'attribution formatées par les législations successives qui ont entériné le « droit au logement » favorisent aujourd'hui des effets « rente » tout particulièrement dans les zones tendues du territoire. La mobilité au sein du parc social est ainsi en nette

diminution depuis près de quatre décennies – le taux de rotation était de 12,2 % en 1989 contre moins de 8 % en 2020 – en raison notamment de règles d'affectation qui paupérisent toujours plus le parc locatif social. **Les parcours résidentiels des locataires sociaux sont ainsi bloqués et de plus en plus tributaires des conjonctures économiques.**

- **Enfin, la pérennité du système du logement social est également à interroger eu égard aux évolutions démographiques et sociétales qui se font jour.** L'immobilisme actuel du parc social risque de s'accroître sous le poids conjugué d'une croissance tendancielle de l'immigration en France, d'une hausse globale du nombre de ménages liée à l'augmentation de familles monoparentales et au vieillissement démographique de la population française. **Ces différentes dynamiques seront de nature à accentuer la crise du logement social, d'autant qu'elles pourraient être d'intensités variables entre les territoires, indépendamment de l'état actuel du parc social local.**

Bien au-delà d'ajustements législatifs, réglementaires et fiscaux, la politique du logement en France souffre surtout de dogmatisme dont la crise du logement social en est l'emblème. Alors que la politique du logement représente une dépense de 32 milliards d'euros par an, elle concentre toutes les frustrations citoyennes et tous les fantasmes partisans. Il convient de réinterroger **la véritable vocation du logement social : un logement d'urgence ou un logement de la première chance, un service public pour les plus modestes ou un point d'étape pour des classes moyennes en quête de souffle ?**

Cette interrogation doit être correctement soulevée et clairement portée au débat public. Les classes moyennes ne doivent plus être la variable d'ajustement autour desquelles les dispositifs de remédiation se créent pour pallier l'inadaptation de la politique du logement social à leur endroit. **Il est urgent d'adopter une stratégie de logement compatible avec la nouvelle sociologie française et les exigences économiques qui l'accompagnent et de transformer ce totem politique en tremplin républicain.**