



Christophe Ramaux

Pour une économie républicaine. Une alternative au néolibéralisme, De Boeck (2022)

Encadré sur le logement (pp. 239-241)

Extrait du Chapitre 10 : « Concilier l'écologie et le social : c'est possible... à condition de ne pas faire l'autruche »

Logement : le sombre bilan de Macron

Les besoins en matière de logement sont immenses, pour la transition énergétique mais aussi au-delà.

Près de 2,5 millions de ménages (1 sur 12 en moyenne mais un tiers pour des 10 % les plus pauvres) vivent dans un logement surpeuplé. Plus de 6 millions de logements, soit 21 % des résidences principales, sont considérés par leurs occupants comme difficiles ou trop coûteux à chauffer; 17 % sont jugés trop bruyants; 12 % présentent des fuites ou des problèmes d'humidité³⁴, etc.

Emmanuel Macron s'était engagé à construire 500 000 logements par an. On a, au contraire, enregistré au cours de son quinquennat une chute inédite de la construction.

Le logement social, en particulier, a fortement régressé. Seuls 90 000 logements sociaux ont été agréés en 2020, loin de l'objectif retenu des 150 000. Le logement social a pâti à la fois de la baisse des APL que les bailleurs ont dû répercuter sur les loyers, et des prélèvements opérés sur la trésorerie de ces bailleurs³⁵.

En matière de logement, le marché laissé à lui-même conduit à une *polarisation spatiale* délétère. Les plus aisés se rassemblent dans certaines zones, dont les prix de l'immobilier flambent, ce qui accélère la fuite des classes populaires et moyennes; à l'autre extrémité, les pauvres se concentrent dans des ghettos, dont le prix de l'immobilier baisse, ce qui renforce l'échappée de ceux qui le peuvent. Les plus aisés fournissent des ressources fiscales abondantes permettant à leur commune d'offrir des équipements de qualité, ce qui renforce l'attrait de ces territoires, alors que les communes pauvres subissent l'inverse. Seule une intervention publique forte peut contrecarrer ces logiques de polarisation, à l'image de la loi *Solidarité et renouvellement urbain* (SRU), de 2000, obligeant à la construction de logement social sous peine de sanctions financières.

Le logement illustre l'étroite imbrication du social et de l'écologie.

L'étalement urbain est l'une des sources majeures d'émissions de GES et de l'emprise au sol au détriment de la biodiversité. Le contrecarrer suppose de lutter contre la polarisation spatiale, l'une de ses causes

majeures. De multiples instruments sont à mobiliser en ce sens, l'essentiel étant sans doute la cohérence entre eux : plan massif de développement du logement social³⁶ et en particulier du très social – que les bailleurs sociaux et les communes même « progressistes » refusent souvent de promouvoir –, en prenant garde de le disperser spatialement afin d'éviter la formation de ghettos sociaux, qui sont aussi souvent des ghettos ethniques favorisant le ressentiment et le repli communautaire ; densification des proches banlieues (la densité dans Paris intra-muros est proche de 21 000 habitants par km², trois fois plus qu'en petite couronne), quitte à froisser les artisans de la *gentrification* (parmi lesquels les adeptes des professions de foi en faveur de la mixité... mais loin de chez eux) ; transfert de compétences (pour les permis de construire notamment) des maires aux métropoles et au préfet afin de ne pas flatter la propension des habitants à rejeter les constructions proches de chez eux ; programme de lutte contre la spéculation immobilière *via* l'encouragement à la construction (effet d'offre), mais aussi des mesures fiscales sur le foncier pour réduire les inégalités en matière de patrimoine immobilier³⁷ ; encadrement des loyers ; limitation drastique des locations par les plateformes, etc.

34. Données Insee. Cf. notamment Insee (2020a, pp. 78-79).

35. Le gouvernement a en outre supprimé l'API au titre de l'accès à la propriété en zone tendue.

36. Les Pays-Bas comptent 38 % de logement social (contre 14 % en France) et ne s'en portent pas plus mal.

37. Cf. P. Madec (2018).