La «pension de famille» la Bazoche, en plein centre de Tours (Indre-et-Loire), est gérée par la Fondation Abbé-Pierre.

Michel, l'un des 20 résidents de ce logement, entre foyer et HLM.

Logement : 20 ans de politique «aveugle»

La Fondation Abbé-Pierre pointe le décalage des choix des pouvoirs publics, comme privilégier le locatif privé, avec «la réalité vécue par des millions de ménages».

Par **TONINO SERAFINI**
Photos **CLAUDE PAUQUET. VU**

Election présidentielle oblige, la Fondation Abbé-Pierre (FAP) a choisi cette année de revisiter les politiques publiques du logement menées en France depuis deux décennies dans son rapport sur «L'état du mal-logement en France». Le document sera présenté ce matin – jour anniversaire de l'appel de l'abbé Pierre le 1er février 1954 – au parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris, devant un parterre de 2800 personnes. Parmi elles : des mal-logés, des représentants d'associations de lutte contre les exclusions, des travailleurs sociaux, des élus. Le rapport sera remis au secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu, ainsi qu'aux candidats à l'élection présidentielle. François Bayrou, François Hollande, Eva Joly et Jean-Luc Mélenchon ont annoncé leur présence. Nicolas Sarkozy sera représenté par son conseiller spécial, Henri Guaino. Tous s'exprimeront au cours de l'après-midi *«sur leurs intentions et leurs engagements en matière de logement»*, indique Christophe Robert, délégué général adjoint de la Fondation.

BRAQUET. Les candidats se verront proposer la signature d'un *«Contrat social pour une nouvelle politique du logement»* (lire ci-contre). Il est question de changer de braquet. Car le rapport constate que les politiques publiques du logement menées au cours de ces vingt dernières années se sont révélées inadéquates au regard de la réalité sociale.
Les pouvoirs publics ont privilégié l'accession à la propriété et le développement du parc locatif privé, à coup de dispositifs de défiscalisation (Perissol, Robien, Scellier). Mais les prix de l'immobilier, qui ont plus que doublé en dix ans, comme l'envolée des loyers libres, rendent inaccessibles cette offre aux plus modestes, alors que, dans le même temps, se développaient la pauvreté et la précarité de l'emploi et des revenus. *«La politique du logement apparaît décalée face aux] phénomènes structurants de la période»*, affirme le rapport. Elle est *«aveugle avec la réalité que vivent des millions de ménages»*.
Citant des chiffres du ministère de l'Ecologie et du Logement, le texte observe qu'au cours des quinze dernières années, *«près d'un million de logements ont été acquis dans le cadre des mesures d'incitation fiscale»*. Ce qui fait *«plus de 50% de la construction neuve destinée à la location»*.
Problème : ces aides publiques, sous forme d'économies d'impôt pour les contribuables qui investissent dans l'immobilier locatif, sont *«accordées sans les contreparties sociales»*. La mise en location de ces logements n'obéit pas à *«des plafonds de ressources et des plafonds de loyers qui permettraient de flécher la production vers ceux qui en ont besoin»*. Autrement dit vers les ménages *«fragilisés par l'évolution du contexte économique et social»*.

ZÉNITH. Pour la Fondation, *«la ligne générale»* de la politique menée *«a consisté à soutenir de façon inconsidérée les mécanismes du marché immobilier, en imaginant qu'ils étaient en capacité de répondre aux besoins sociaux en matière de logement»*. Ce qui est le cas dans de nombreux territoires où les prix de l'immobilier et des loyers sont au zénith. *«Au total, 47% des ménages métropolitains vivent dans des villes dont le marché immobilier est cher»*, indique le rapport, les calculs étant issus d'une exploitation de chiffres de l'enquête nationale logement (ENL) de l'Insee.

«47% des ménages métropolitains vivent dans des villes dont le marché immobilier est cher.»
Le rapport de la Fondation Abbé-Pierre
remis aujourd'hui au ministre du Logement

REPÈRES

François Hollande veut bloquer les loyers à la relocation doubler le plafond du Livret A pour financer plus de HLM et donner des terrains d'Etat aux villes pour bâtir plus.

Le candidat non déclaré Nicolas Sarkozy a proposé une hausse de 30% de la constructibilité sur les parcelles bâties ou non. L'UMP prévoit de vendre en nombre des HLM à leurs locataires et de créér un *«choc de l'offre»*.

«On a proposé aux gens le rêve d'être propriétaires. En réalité, vous n'êtes plus locataire des HLM. Vous devenez locataire de la banque.»
Jean-Luc Mélenchon
le 10 janvier

François Bayrou veut créér une mutuelle «universelle» garantissant les impayés de loyer et permettant de supprimer les cautions. But : remettre sur le marché 500 000 logements vides.

500 000

C'est le nombre de logements qu'Eva Joly veut rénover chaque année à l'horizon de 2017, pour lutter contre les gaz à effet de serre.

Les habitants vivent dans des studios individuels de 25 à 30 m² chacun, pour 431 euros par mois.

Les divers dispositifs mis en place pour mobiliser des logements locatifs privés à des fins sociales *«présentent des résultats très limités»*. Les conventions de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), qui apporte des aides financières aux propriétaires souhaitant réhabiliter leurs logements en contrepartie de loyers inférieurs au marché pour des ménages modestes, produisent une offre faible (14 000 logements en 2010).

Du coup, toute la demande la moins solvable se reporte sur le secteur HLM, victime d'une *«ponction de 240 millions d'euros sur les ressources des bailleurs sociaux en 2010 dans le cadre des plans de rigueur»*. Le rapport estime notamment qu'il est nécessaire de produire en nombre des logements à des tarifs accessibles partout où les besoins existent et de réguler les marchés pour arrêter la flambée des prix.

LES CANDIDATS APPELÉS À SIGNER UN «CONTRAT SOCIAL»

La Fondation Abbé-Pierre s'est inspirée du Pacte écologique de Nicolas Hulot de 2007 pour proposer aux candidats à la présidentielle la signature d'un «Contrat social pour une nouvelle politique du logement», qui les engagerait à faire du logement *«un des axes prioritaires»* de leur politique et à mettre en œuvre une série de mesures énumérées dans le document. Y figure la construction de 500 000 logements par an, *«dont 150 000 vraiment sociaux»*. Pour y arriver, le texte préconise un renforcement de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbains), en portant le quota de HLM obligatoires dans chaque ville à 25 % (et non 20 %). Pour construire en nombre et vite, le dépôt *«dès 2012 [d']un projet de loi foncière visant à maîtriser la valeur des sols et à libérer les terrains à bâtir»* est prévu. A propos du parc existant, le «Contrat social» juge nécessaire d'*«encadrer les loyers notamment à la relocation»* et d'indexer les allocations logement *«sur l'inflation»*. La Fondation Abbé-Pierre a toujours eu dans son viseur les logements insalubres. Pas étonnant donc de trouver dans le texte l'objectif d'*«éradiquer 600 000 logements indignes»*. T.S.

La «pension de famille» la Bazoche, à Tours, aide des personnes fragilisées à rebondir.

«Ici, on vit chez soi, mais sans être seul»

Un studio en L, pas bien grand, aux murs orange et blancs. Une fenêtre sur le jardin, l'autre sur un long balcon, où des plantes prennent le soleil. Guillaume, 42 ans, a emménagé là, dans le centre de Tours (Indre-et-Loire), il y a trois ans, avec sa vaisselle et son histoire à trous. Avant, il était *«installé»* : Un appart, une petite amie, des études de géographie. Et puis il a eu une tumeur au cerveau. Hôpital, pension d'invalidité, retour chez les parents. Il y restera dix ans avant d'être dirigé vers la Bazoche, l'une des 38 «pensions de famille» de la Fondation Abbé-Pierre.

Apparu à la fin des années 90, le dispositif relève du «logement très social», pas vraiment foyer, pas tout à fait HLM. Destiné à des personnes fragilisées, inaptes à vivre seules. Les 20 résidents de la Bazoche dînent ensemble cinq fois par semaine, sans obligation. Tout semble pensé pour tenir la misère à distance. Installé dans un quartier cossu à deux pas de la cathédrale, avec son mur végétal, son potager et ses meubles Ikea, l'endroit tient plus de la résidence modèle pour jeunes couples que du foyer Sonacotra… Au rez-de-chaussée se trouve une cuisine lumineuse, une salle à manger avec deux grandes tablées et un salon plein de livres, de jeux et équipé d'un écran plat. Puis, sur deux étages, des studios de 25 à 30 m².

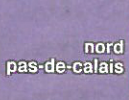
«Sécurisant». Les résidents, âgés de 28 à 72 ans, ont choisi de vivre ici. Ils sont 15 hommes et 5 femmes. Arrivés avec un paquet de casseroles : dépressions, alcoolisme, troubles psychiatriques légers… Beaucoup ont connu les foyers d'urgence ou la rue. Deux «hôtes» salariés veillent sur eux. *«Les résidents trouvent un cadre sécurisant. Il y a un côté cocon. L'idée est de les sortir de l'habitat d'urgence tout en les accompagnant»*, explique Delphine Picard, jeune responsable. Le loyer, 431 euros par mois charges comprises, est payé en grande partie grâce aux aides au logement. Les «pensions de famille» ont un coût : 1,4 million d'euros pour la Bazoche. La Fondation Abbé-Pierre, la ville et le conseil général ont investi au départ, l'Etat verse 16 euros par jour et par personne.

Potée auvergnate. *«Ici, on vit chez soi, mais sans être tout seul»*, se satisfait Guillaume, un œil sur les journaux étalés sur la table. Arrivent, un peu tombés du lit, un peu débraillés, Carole, Michel, Nadia, André, Ludovic, Sandrine… Café, brioche. Delphine Picard écoute et conseille. 6 des 20 résidents travaillent. Les tours de ménage, de préparation des repas – potée auvergnate ce jour-là – et de collecte aux Restos du cœur sont écrits au tableau. Pas d'alcool ni de tabac dans les parties communes. Chez soi, c'est chacun sa vie. L'équilibre, forcément, est fragile. En trois ans, la pension a exclu deux résidents. Selon François Chaillou, vice-président de la Fondation Abbé-Pierre, *«le projet, c'est de permettre aux gens de reconstituer leurs forces pour rebondir»*. Vers *«un travail, une femme, une maison»*, espère Ludovic, belle gueule cassée par dix ans d'alcoolisme et un dans la rue, arrivé il y a deux mois après une rupture. *«Seul, je me sens mal*, dit cet ex-prof de guitare. *Là, ça me donne l'opportunité de bien redémarrer.»* Plus tard, il prendra le large, mais rien ne presse. Ici, on reste le temps qu'on veut, c'est toute la différence avec l'habitat d'urgence. Promus par le gouvernement et les associations, ce «logement accompagné» se développe. En Indre-et-Loire, sur 149 places en «pensions de famille», 40 dossiers sont en attente. Il y a 10 000 places en France, gérées par différents organismes (Habitat et Humanisme, Adoma, le Secours catholique, etc.). Objectif du gouvernement : 15 000 places *«au plus vite»*.

De notre envoyée spéciale à Tours
CORDÉLIA BONAL

2012 INVENTAIRE AVANT ÉLECTIONS

France Culture en direct et en public de Lille le jeudi 2 février à l'ESJ Lille

6h30-9h Les Matins de France Culture (en direct) Marc Voinchet et la Rédaction
10h30-11h10 Du Grain à moudre Hervé Gardette
12h-13h30 La Grande table (en direct) Caroline Broué
12h30-13h Le journal de la Rédaction (en direct)

Entrée libre dans la limite des places disponibles
franceculture.fr