

LA GAZETTE D'ADELIA

La crise du logement en France



DANS CE NUMERO

1

Qu'entend-on par le terme "crise" ?

2

Comment se matérialise la crise du logement ?

3

Qu'est-ce que le mal-logement ?

4

Comment loger les populations les plus fragiles ?

La crise du logement en France : qu'entend-on par le terme "crise" ?

La France est confrontée à une crise du logement qui constitue un défi majeur pour la société contemporaine. Au total, près de 15 millions de personnes sont touchées, à un titre ou à un autre, par la crise du logement (Fondation Abbé Pierre, 2018). Cette crise, caractérisée par une pénurie de logements disponibles et abordables, ainsi que par une augmentation des prix de l'immobilier et des loyers (à savoir que les prix des biens immobiliers ont augmenté 4 fois plus vite que les revenus bruts des ménages), exerce une pression considérable sur les ménages français, en particulier sur les plus vulnérables (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2023).

Si l'on regarde les chiffres, 2,4 millions de personnes sont en attente de logement social et 330 000 personnes sans domicile en 2022. Les éléments qui peuvent être à l'origine de cette crise comprennent une croissance démographique rapide, une urbanisation importante, des politiques de logement insuffisantes ou inadéquates, des difficultés économiques entraînant des complications pour les ménages à se loger, ainsi que des spécificités régionales telles que la concentration des emplois dans certaines zones géographiques.

Comment se matérialise la crise du logement ?

La crise du logement se matérialise de diverses manières, touchant différentes dimensions de la société. Tout d'abord, elle se traduit par une pénurie de logements abordables, où l'offre de logements ne parvient pas à répondre à la demande croissante, notamment dans les zones urbaines densément peuplées. Cette pénurie entraîne une hausse des loyers et des prix de l'immobilier, rendant le logement inaccessible pour de nombreux ménages à revenu modeste. En conséquence, une part croissante de la population fait face à des difficultés pour se loger de manière décente, ce qui peut conduire à l'instabilité résidentielle, voire à l'itinérance.

Parallèlement, la crise du logement se manifeste également par la précarité énergétique et sanitaire, avec des logements insalubres ou mal isolés qui exposent les occupants à des risques pour leur santé et leur bien-être.

En outre, cette crise contribue à la segmentation sociale et spatiale, avec des quartiers où se concentrent les difficultés de logement, renforçant ainsi les inégalités socio-économiques. Globalement, la crise du logement se matérialise donc par une série de défis interconnectés, mettant en lumière la nécessité de politiques et d'actions concrètes pour garantir un accès universel à un logement décent et abordable.



Dans le cadre de la crise du logement en France, la question des logements vacants représente un enjeu majeur. Les logements vacants représentent 8,5% du parc de logements français, soit près de 3 millions de logements inoccupés en 2022. Malgré la demande croissante de logements abordables, un nombre significatif de logements restent inoccupés, ce qui aggrave la pénurie de logements disponibles. Ces logements vacants contribuent à aggraver la crise du logement en créant un déséquilibre entre l'offre et la demande, ce qui entraîne une hausse des loyers et une difficulté accrue pour les ménages à trouver un logement décent à un prix abordable. Pour remédier à cette situation, des mesures sont nécessaires pour inciter les propriétaires à mettre leurs logements vacants sur le marché locatif, que ce soit par le biais de dispositifs de taxation ou d'encouragements financiers. De plus, la rénovation et la réaffectation des logements vacants peuvent contribuer à augmenter l'offre de logements disponibles, tout en revitalisant les quartiers et en favorisant l'inclusion sociale.

Qu'est-ce que le mal-logement ?

Le mal-logement est une réalité préoccupante qui découle directement de la crise du logement en France. Il englobe une gamme de situations où les conditions de logement ne répondent pas aux normes minimales de décence et de sécurité, mettant ainsi en péril le bien-être physique, mental et social des individus et des familles qui y sont confrontés.

Tout d'abord, le mal-logement peut se manifester par une surpopulation des logements, où un nombre excessif de personnes partagent un espace restreint, entraînant des tensions et des conflits familiaux, ainsi qu'une détérioration des conditions d'hygiène et de vie. La taille d'un logement par personne, également connue sous le nom de "surface habitable par habitant", est une mesure importante pour évaluer les conditions de logement et le niveau de confort des occupants : elle est de minimum 9m² par personne en France. Le nombre de personnes affectées a considérablement augmenté de 2006 à 2013, avec désormais 7 656 000 individus résidant dans des logements surpeuplés, ce qui représente une hausse de 11,5% (Rapport Annuel, Fondation Abbé Pierre). La taille et la structure des ménages jouent un rôle déterminant dans les cas de suroccupation. Les statistiques révèlent que seul 1,7 % des couples sans enfant résident dans des logements surpeuplés, tandis que 8,1 % des couples avec enfants et 18,1 % des familles monoparentales se trouvent dans cette situation où il manque au moins une pièce pour répondre à leurs besoins (INSEE, 2016).



De plus, la vétusté des logements constitue un autre aspect du mal-logement. Il s'agit de logements anciens et délabrés, souvent dépourvus des équipements et des infrastructures nécessaires pour assurer le confort et la sécurité des occupants. Les problèmes tels que l'humidité, les infiltrations d'eau, les fissures dans les murs, les problèmes de chauffage ou de plomberie peuvent rendre ces logements insalubres et dangereux pour la santé des habitants. Selon la Fondation Abbé Pierre, 26% des ménages ont eu froid chez eux en 2023, soit 12% de plus qu'en 2020.

Le mal-logement peut également prendre la forme de logements insalubres, où la présence de moisissures, de parasites, de substances toxiques ou de matériaux dangereux constitue une menace pour la santé des occupants. Ces conditions peuvent entraîner des problèmes respiratoires, des allergies, voire des maladies graves, en particulier chez les enfants, les personnes âgées et les personnes souffrant de problèmes de santé préexistants.

Enfin, le mal-logement peut également toucher les personnes sans-abris, qui vivent dans des conditions extrêmement précaires, exposées aux intempéries, à la violence et à l'insécurité. Ces personnes sont souvent exclues des dispositifs de protection sociale et d'aide au logement, les laissant dans une situation de vulnérabilité et de marginalisation extrême.

Le mal-logement se manifeste par une diversité de situations où les conditions de logement sont inadaptées, voire dangereuses, mettant en péril la dignité et la santé des individus. Face à cette réalité, il est impératif de prendre des mesures urgentes pour garantir à tous un accès à un logement décent, sûr et abordable, et ainsi lutter efficacement contre la crise du logement et ses conséquences sociales et sanitaires.

Comment loger les populations les plus fragiles ?

Dans une société où le droit à un logement décent est considéré comme fondamental, le défi de loger les personnes les plus fragiles reste une priorité absolue. Ces individus, souvent marginalisés et vulnérables, comprennent les sans-abris, les personnes en situation de handicap, les jeunes sans soutien familial, ainsi que les familles monoparentales en difficulté. En France, on estime à près de 1,4 million le nombre de personnes qualifiées de "mal logées" (Vie Publique, 2022). Face à cette réalité, des mesures concrètes et inclusives sont nécessaires pour assurer leur sécurité et leur bien-être.

Depuis maintenant 120 ans, la France propose à ces populations des logements sociaux (*Alila*, promoteur immobilier, 2017). Ces logements sont conçus pour être accessibles aux ménages à revenu modeste qui éprouvent des difficultés à trouver un logement sur le marché privé. Environ 70% de la population française est éligible aux logements sociaux. Ces logements sont gérés par des organismes publics ou des bailleurs sociaux, garantissant ainsi des loyers inférieurs aux prix du marché. Selon les données du Ministère de la Cohésion des Territoires, plus de 5 millions de logements sociaux étaient recensés en 2020, ce qui représente environ 17% de l'ensemble des résidences principales en France. Cette offre diversifiée couvre une gamme de types de logements, allant des appartements en immeubles collectifs aux maisons individuelles, adaptées aux besoins variés des bénéficiaires.

On dénombre plusieurs types de logements sociaux : les P.L.A.I (destinés aux personnes dans une très grande précarité), les P.L.U.S (ils correspondent aux H.L.M) et les P.L.S (destinés aux personnes qui perçoivent trop pour prétendre à un H.L.M). Le plafond de ressources de ces types de logements va de 0 euro à 79 197 euros.

En moyenne, les loyers des logements sociaux sont inférieurs de 20% à 30% par rapport aux loyers du secteur privé, ce qui permet à des milliers de familles de bénéficier d'un logement décent à un coût abordable. Cette différence de prix est rendue possible grâce aux subventions publiques et aux mécanismes de régulation mis en place pour garantir une accessibilité financière maximale.



Malgré leur importance, les logements sociaux sont confrontés à plusieurs défis. Parmi ceux-ci, la stigmatisation sociale persistante, les difficultés de gestion et de maintenance, ainsi que la nécessité de garantir une répartition équitable des logements sur l'ensemble du territoire français. De plus, le financement et la construction de nouveaux logements sociaux restent des enjeux majeurs, nécessitant un engagement continu des pouvoirs publics et des acteurs du secteur car ils sont essentiels pour faire face à la crise du logement en offrant des solutions abordables, stables et adaptées aux besoins des individus et des familles confrontés à des difficultés de logement.

Dans le contexte de la crise du logement en France, plusieurs foncières solidaires ont été mises en place pour apporter des solutions innovantes et durables. Ce sont des structures à but non lucratif qui acquièrent et détiennent des biens immobiliers, notamment des terrains et des bâtiments, dans le but de les mettre à disposition de manière pérenne à des personnes ou des familles à revenus modestes. L'objectif principal des foncières solidaires est de favoriser l'accession à la propriété ou à la location de logements abordables pour les ménages ayant des difficultés financières, tout en préservant la dimension sociale de ces biens. Le fonctionnement des foncières solidaires repose sur un modèle innovant qui sépare la propriété du bâti de celle du terrain. Concrètement, la foncière détient le terrain et le loue à long terme à des occupants, tandis que ces derniers sont propriétaires du bâti (maison, appartement, etc.). Cette dissociation permet de réduire significativement le coût d'acquisition du logement pour les bénéficiaires, puisqu'ils n'ont pas à payer le prix du terrain, souvent principal facteur de l'inflation immobilière. Les occupants des logements gérés par une foncière solidaire bénéficient ainsi d'une stabilité résidentielle tout en ayant la possibilité de revendre leur bien à un prix plafonné, garantissant ainsi la pérennité de l'accessibilité à ces logements pour d'autres ménages à revenus modestes à l'avenir. De plus, les foncières solidaires s'engagent généralement à maintenir les loyers à des niveaux abordables, ce qui contribue à lutter contre la précarité résidentielle et à favoriser l'inclusion sociale. Il existe plusieurs foncières solidaires en France telle que la Foncière Chênelet (créée en 1995) qui est une entreprise sociale qui acquiert, rénove et gère des logements sociaux et des bâtiments à vocation sociale. Elle intervient notamment dans la construction de logements écologiques et durables, en partenariat avec des acteurs locaux.

Ces initiatives contribuent à garantir l'accès à un logement décent, mais des défis persistent, soulignant l'importance d'une action continue pour répondre aux besoins en logement des populations les plus vulnérables.

Bilan inachevé : la crise du logement persiste

La crise du logement en France constitue un défi complexe et urgent, affectant des millions de personnes à travers le pays. Cette crise se manifeste par une pénurie de logements abordables, une augmentation des prix de l'immobilier, et des conditions de logement inadéquates qui compromettent la santé et le bien-être des individus. Le mal-logement, qu'il soit caractérisé par la surpopulation, la vétusté, l'insalubrité ou le sans-abrisme, est une réalité préoccupante qui nécessite une action immédiate et concertée.

Pour répondre à cette crise, des solutions telles que les logements sociaux et les foncières solidaires ont été mises en place pour offrir un accès à un logement décent aux populations les plus vulnérables. Cependant, ces initiatives doivent être renforcées et accompagnées de mesures supplémentaires pour garantir une réponse adéquate à la diversité des besoins en logement.

Ouvrir une discussion sur la crise du logement en France invite à explorer de nouvelles approches et politiques pour relever ce défi. Cela pourrait impliquer un investissement accru dans la construction de logements abordables, une régulation plus stricte du marché immobilier pour freiner la hausse des prix, ainsi qu'une meilleure coordination entre les acteurs publics et privés pour assurer une distribution équitable des logements sur le territoire. En fin de compte, la lutte contre la crise du logement nécessite une volonté politique forte, une mobilisation de ressources et une vision à long terme pour garantir à tous les citoyens un droit fondamental : celui d'avoir un foyer sûr, décent et abordable.

