

Logements

*Babel, Borel, Carril, Gautrand,
Kagan, Portzamparc, Tetrarc...*

*Actualités
Libeskind à Denver
Neutelings Riedijk à Hilversum*

Urbanisme, l'expérience d'Almere



9 logements sociaux et un local
d'activité HQE, Paris 11°

Architecte, Atelier Pascal Gontier
Maître d'ouvrage, SIEMP



Cette opération de réhabilitation (6 niveaux) se caractérise par la démarche H.Q.E. mise en œuvre. Panneau solaire en toiture de 30 m² fournissant 40 % de l'eau chaude sanitaire ; ventilation naturelle assistée ; lumière naturelle dans les parties communes et toutes salles de bains ; utilisation de matériaux recyclés ou recyclables ; sols linoléum et caoutchouc ; menuiseries extérieures bois ; stores extérieurs pour le confort d'été. Façade enduit traditionnel et acier Corten. Shab, 1 926,74 euros HT.

PHOTOS, J.M. MONTHIERS

- dix grandes catégories de constructeurs dotées de régimes juridico-fiscaux différents,
- enfin, quarante et un avantages de taux et avantages fiscaux correspondant aux catégories ci-dessus ou constituant des avantages autonomes¹.

Chaque ménage habite, sans toujours le savoir, dans un compartiment constitué par une de ces multiples aides de l'Etat. Il sait en tout cas que là où il est, il paye moins cher qu'ailleurs. Il se cramponne donc, à juste titre, à son logement. Là où la mobilité est de 30 % dans le secteur entièrement libre, elle n'est plus que de 5 % dans le secteur le plus réglementé. Le marché du logement ressemble ainsi au marché du travail. Tout est fait pour protéger ceux qui sont à l'intérieur et pour décourager ceux qui veulent y rentrer. C'est ce que les économistes résument par le postulat : "L'hyperprotection légale génère l'exclusion des outsiders au profit des insiders." (Cf. l'excellent article d'Elie Cohen, Revue de l'USH, septembre 2006). Pour remédier à la crise actuelle, la réforme doit

être axée sur une idée simple qu'il faut décliner sous toutes ses formes dans le secteur privé comme dans le secteur public : réintroduire de la mobilité, faciliter à chaque moment le parcours résidentiel des ménages.

Un parc social bloqué.

Lorsqu'un ménage a la chance d'obtenir un logement HLM, il ne signe pas un bail mais un engagement de location sans limitation de durée. De ce fait, le taux de mobilité dans le parc HLM est aujourd'hui de l'ordre de 8 à 9 %, mais ce chiffre n'est pas significatif : dans les zones urbaines sensibles (ZUS) le taux est deux à trois fois plus élevé que la moyenne car la majorité des habitants souhaiterait habiter ailleurs. Par contre, dans les zones urbaines ou suburbaines conçues avant guerre ou après 1980/85, les immeubles HLM sont en général de bonne qualité et bien conçus sur le plan architectural et urbanistique. Personne ne veut les quitter en raison de la différence de loyer avec le secteur libre. Le vrai taux de mobilité en HLM est donc

de 4/5 % dans les petites unités et de 12/14 % dans les ZUS.

Pour réintroduire de la mobilité dans ce secteur la formule est simple : créer un bail analogue à celui du secteur privé, mais plus long : six ans au lieu de trois.

Pour ne pas toucher aux situations acquises, ce bail ne serait appliqué qu'aux logements libérés ou construits à partir du 1er janvier 2008, comme la loi de Claudius Petit ne s'est appliquée que pour les logements construits après 1948.

A l'issue de ce bail de six ans, selon l'évolution de ses revenus, il faut proposer au locataire l'achat de son logement avec un système de crédit garanti par un fonds mutuel qui permette de passer de la location à l'accession avec une augmentation limitée du loyer. Les locataires dont le revenu aurait peu augmenté verraient leur bail prolongé de trois en trois ans. Les locataires qui pourraient acheter en raison de leurs revenus mais ne le souhaiteraient pas devraient passer dans le secteur privé.