



JOURNÉE ADP du 6 septembre 2011

## **La question de l'habitat : économique, sociale et ... durable !**

La ville attire et la ville exclut... Vivre dans les villes est une démarche d'émancipation pour un nombre toujours croissant de personnes, quittant les campagnes à la recherche d'un emploi, d'un revenu ou, simplement, dans l'espérance d'une vie meilleure, pour soi ou pour sa descendance. Les Nations-Unies tablent sur un doublement de la population urbaine des « pays du sud » d'ici 2050 - un peu moins en Chine et en Amérique Latine, beaucoup plus en Inde et en Afrique. Pourtant, l'intégration urbaine, sociale et économique, est loin d'être assurée dans la plupart de ces pays et jusque dans les pays émergents. La mondialisation creuse plutôt le fossé entre le logement des classes sociales qui en tirent parti et l'habitat des laissés pour compte - provisoirement, dit-on, mais la vie n'attend pas !

Paradoxes et complexité. Le logement est un bien de consommation ... durable. C'est à la fois un service individuel et un capital collectif, dont la précarité pèse sur les coûts de la santé publique et sur les performances des travailleurs. C'est aussi un placement d'épargnants qui fonde le crédit de long terme. C'est en tout cas une dépense prioritaire des ménages, qui devrait soutenir un développement économique - au même titre que l'industrie automobile a fait les beaux jours des "Trente Glorieuses" - mais qui ne se finance pas facilement, peut-être parce que trop ... durable, dans un monde du rendement financier immédiat.

Dans "La Cité à travers les âges", Lewis Mumford a décrit les conditions de logement effroyables des ouvriers de la Révolution Industrielle dans la « cité carbonifère » ; peut-être pires que celles des pauvres du Tiers Monde actuel. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, dans quelques pays d'Europe, de telles situations ont donné naissance au "mouvement HLM", qui a participé à la reconstruction après les deux grandes guerres. Des initiatives semblables ont vu le jour aux Etats-Unis.... On trouve aujourd'hui dans ces pays une multiplicité d'opérateurs, publics et privés, construisant et gérant des "logements sociaux" ou favorisant l'accession sociale à la propriété. En France, le financement du logement social, tant locatif que pour l'accession à la propriété, est rendu pérenne grâce à des crédits budgétaires d'Etat, le recours à l'épargne privée, mobilisée et transformée par la CDC (prêteur historique du logement social), la participation patronale (le 1% des salaires), et les aides des collectivités territoriales. Les organismes et les systèmes créés sur ce modèle dans les PED peinent à se développer.

Dès 1976, à Vancouver, les institutions internationales ont stigmatisé les politiques publiques de logement de la plupart des PED, au motif qu'elles profitaient à des clientèles solvables, déjà favorisées, et qu'elles consommaient des ressources mieux employées à financer le développement économique. N'est-il pas cependant nécessaire, et utile, de "solvabiliser" tel ou tel segment de la demande du logement, lorsque les objectifs visés ne sont pas à la portée des demandeurs ? Quel gouvernement pourrait aujourd'hui afficher

une politique d'habitat qui ne serait pas conforme aux Objectifs du Millénaire pour le Développement, doté des attributs : l'eau potable, l'électricité, l'assainissement, l'accès aux services sociaux ... qui définissent un « habitat décent » ?

Un partage des responsabilités ? Aux gouvernements, nationaux et locaux, la charge de produire un foncier aménagé (libération du sol, réseaux et services sociaux) et aux ménages, celle de financer leur logement. On l'a soutenu. Sauf que ce n'est pas ce que les uns et les autres demandent : les ménages démunis, qui entendent consacrer prioritairement leurs maigres ressources à l'obtention d'un toit et repousser à plus tard, et par étapes, l'accès aux différents réseaux ; les autorités qui souhaitent gagner l'appui des classes moyennes en participant à la production du logement ; les sociétés de services en réseaux qui ont besoin de desservir une clientèle installée, immédiatement prête à payer le service.

On comprend, dès lors, que les "classes moyennes" cherchent à échapper à tous les risques et contraintes de "villes informelles" pour s'enfermer dans des "gated-communities" - reproduisant, à leur échelle, la *commune libre* de citoyens-citoyens décidant de leur cadre de vie et partageant les coûts correspondants, du service de l'eau jusqu'à la sécurité des « milices » . Comment critiquer les promoteurs qui exploitent cette demande ? Faillite de la ville en tant que communauté ? Peut-être, mais peut-être aussi ambition excessive ou prématurée des objectifs préconisés par les instances internationales et facilement endossés par des responsables locaux qui y trouvent la justification de l'exclusion de populations incapables de vivre dans une "ville moderne".

Les "classes laborieuses" se sont longtemps contentées d'un "logement ancien" ou du statut de locataire. Mais ce qui est possible lorsque la croissance démographique est modérée et que l'accès des classes moyennes à un logement meilleur libère suffisamment de logements anciens ... ne l'est plus quand une forte croissance urbaine perdure et que l'emploi dit « moderne » croît moins vite. Peut-on espérer qu'une production formelle d'habitat, même aidée – avec ses charges et des normes minimales à respecter - puisse répondre à la demande de ménages tirant un revenu, maigre et irrégulier, d'activités dites informelles ? Quant à l'habitat locatif décent, son développement implique un état de droit qui protège durablement le bailleur des défaillances du locataire, sans pour autant favoriser la spéculation.

« Rome ne s'est pas faite en un jour ». L'idée, bien-intentionnée, que les PED devaient éviter les incohérences et les contradictions d'un développement progressif était déjà présente dans les objectifs de l'immédiat après-guerre : industrialiser sans attendre la formation d'un artisanat ou d'une force de travail éduquée et de marchés nationaux porteurs, en faisant appel aux techniques des sociétés avancées, à leurs investissements et à leurs débouchés.... « No Shortcuts to Progress » a répondu Goren Hyden. Le conseil vaudrait-il en matière d'habitat ou de gouvernance urbaine, comme d'industrialisation ?

En l'approchant sous plusieurs angles, économiques et sociaux, financiers et institutionnels, de court et de long terme – au risque, assumé, de laisser des spécialistes sur leur faim - nous nous efforcerons, dans le court délai de notre Journée annuelle, d'obtenir une vue cohérente de la question préoccupante du "logement pour tous" dans des villes en forte croissance, bousculées par le changement économique mondial ; de mesurer la complexité de l'enjeu pour dépasser les solutions trop évidentes.