

**CINQUANTE ANS APRÈS L'APPEL DE L'ABBÉ PIERRE,  
UNE NOUVELLE CRISE DU LOGEMENT POPULAIRE EN  
FRANCE**

**FIFTY YEARS AFTER THE CALL OF ABBOT PIERRE, A NEW  
CRISIS OF POPULAR LODGING IN FRANCE**

Dr. Roger-Henri Guerrand \*

**RESUMEN**

La construcción de vivienda social en Francia tuvo una “edad de oro” entre 1946 y 1975. En los años ochenta, la “ayuda a la piedra” cede terreno frente a la “ayuda a las personas” y, en los años noventa, la producción de viviendas se estabiliza en torno a 310.000 viviendas por año. Sin embargo, en el cambio de siglo se institucionaliza en Francia el objetivo político de “mixticidad social”. El artículo denuncia la contradicción entre este objetivo y las políticas de “acceso a la propiedad” sostenidas por todos los gobiernos franceses durante casi un siglo, contradicción que se manifiesta en la formación de *ghettos* en los conjuntos de vivienda social.

**Palabras clave:** Política de vivienda, mixticidad social, acceso a la propiedad.

**ABSTRACT**

The built of state-subsidized apartments lived, in France, “a golden age” between 1946 and 1975. In the eighties the “aid to the brick” shifted to the “aid to the people”, and in the nineties the production of houses gets stabilized around 310.000 apartments per year. Nevertheless, with the new century, the political objective of “social mixture” is completely assumed by institutions. The article denounces the contradiction between this objective and the politics of property access, promoted by all the French governments for nearly a century, this contradiction is neatly manifested in the formation of Ghettos in the state-subsidized housing areas.

**Key words:** Housing politics, Social Mixture, Property Access.

---

\* Historiador. Profesor emérito de la Escuela de Arquitectura de Paris-Belleville (Université Paris X). Miembro del Institut pour la Recherche Architecture-Urbanisme-Société y del Conseil des HLM.

En 1954, l'abbé Pierre, l'une des personnalités les plus estimées des Français, lance un appel pour que la construction de logements sociaux (habitations à loyer modéré) s'accélère. Le mouvement est déjà amorcé. L'année précédente, il a été décidé la mise en chantier de 250.000 logements par an et le chiffre arrivera à dépasser peu à peu les 400.000. Le "droit au logement" est presque conquis par l'ensemble de peuple. De 1946 à 1975, le parc de logements augmente de moitié (+51%) tandis que le premier élément du confort, l'espace, s'affirme vraiment: nombre moyen de personnes par pièce passe de 1,15 en 1946 à 0,83 en 1975. C'est l'Age d'Or des HLM!

Certains gouvernements considèrent alors qu'il n'y a plus de crise du logement et que le marché peut s'exercer librement et satisfaire tous les besoins. On n'accorde plus de subventions aux organismes constructeurs («aide à la pierre»), on invente «l'aide personnalisée au logement» consentie à chaque famille vivant dans le secteur protégé (HLM) ou dans le secteur libre. On l'appelle l'APL, accordée même aux étudiants. Dans les années 90, la construction de logements se stabilise autour de 310.000 par an et on commence à s'apercevoir que ce chiffre, fourni par «l'Institut national des statistiques et des études économiques» (INSEE), organisme officiel chargé de renseigner les responsables de l'Etat, a sous-estimé certaines variables:

1. Les *divorces* provoquent une nouvelle demande car chaque ancien conjoint veut un appartement aussi vaste que le premier pour recevoir les enfants.
2. Les *vieillards* vivant en couples ou isolés ne veulent pas réduire leur espace afin, eux aussi, de recevoir leurs enfants et leurs petits-enfants.
3. Les *immigrés* sont naturellement demandeurs et on ignore leur nombre exact...

Une fois au pouvoir (1981), le Socialistes invoquent le "droit au logement". Or celui-ci n'est pas inscrit dans la Constitution de 1946. On y lit seulement que la Nation doit garantir la sécurité et le repos et pour cela il faut un toit. Mais rien n'est vraiment dit: le "droit au logement" est lisible en filigrane, ce n'est qu'une "potentialité" et elle fournira l'objet de discussions qui ne sont pas closes. Par ailleurs, la Loi de décentralisation (1983) a abouti à un éclatement des compétences et des responsabilités dans toute la sphère publique. Le droit au logement s'est heurté au "protectionnisme communal", de plus en plus actif. Alors que si on veut réaliser la "mixité sociale" désirée par tous les gouvernements depuis au moins vingt ans, un pilotage national s'imposerait.

Cette "mixité sociale" a été votée en 2000 par une Assemblée de gauche (Loi de solidarité et de développement urbain, SRU). Elle se proposait de lutter contre l'étalement urbain et ses conséquences mais aussi de mélanger les populations de toutes classes et de toutes races. Dans ce but, les communes inscrites dans les agglomérations de 200.000 habitants avaient l'obligation d'atteindre un minimum de 20% de logements sociaux. Contrairement aux attentes de certains, le gouvernement de Raffarin a conservé ce texte très important.

En notre qualité d'historien, nous pensons que la "mixité sociale" ne se décrète pas. Elle a existé, en France, avant la Révolution où on ne distingue pas, dans les villes, de quartiers riches et pauvres: en 1789, les nobles parisiens sont repérés partout dans la capitale. C'est la ville haussmanienne, c'est à dire "bourgeoise", qui crée la ségrégation dont Paris donne le nouveau modèle avec les quartiers "distingués" de l'Ouest tandis que les prolétaires sont concentrés à l'Est. Car dans la France bourgeoise, les "élites" appartiennent à une race supérieure, totalement distincte de celle des prolétaires. Dans la France imprégnée de Catholicisme d'avant 1789, toutes les hommes sont égaux devant Dieu et peu importe leur logement.

La "mixité sociale", sous la pression des circonstances, a existé dans les "Grands ensembles" pendant près de trente ans. A la fin de la crise, les classes moyennes se sont précipitées vers le secteur libre et surtout l'accession à la propriété, l'obsession de tous les gouvernements depuis un siècle. Dès la première enquête (1945) sur les aspirations des français en matière de logement, cette tendance "forte" a été signalée pour tous les observateurs et elle a été encouragée par les pouvoirs publics.

Aujourd'hui, cette révolution silencieuse révèle son efficacité dans les chiffres. A Paris, 49,8% des immeubles –50.405 sur 101.266- appartiennent à leurs copropriétaires. Le pourcentage national est maintenant de 43,3%. Le mouvement des HLM a accepté ce «fait de société» et il a commencé à se lancer dans cette aventure qui vient de recevoir l'approbation du ministre de «l'Équipement et du logement», M. de Robien. Le 15 octobre 2003, il a déclaré à la Chambre qu'il voulait faire de la France un pays de propriétaires, «comme c'est le cas en Espagne, en Grande-Bretagne et en Belgique». Selon lui, les bailleurs sociaux doivent vendre «une petite partie de leur patrimoine chaque année». Les aspirants à la propriété vont pouvoir bénéficier d'un nouveau prêt dont le taux de TVA (taxe à la valeur ajoutée) sera réduit de 19,6% à 5,5% et exonéré de l'impôt foncier, un magnifique cadeau... Mais le ministre a annoncé ses objectifs de logements sociaux pour 2004, soient 80.000 supplémentaires, contre 56.000 cette année et environ 45.000 à la fin des années 1990.

Qui ne se réjouirait de cette offre massive malgré, précédemment, l'annonce que le budget 2004 accusait une baisse de 8,75% des crédits au logement? Reste que la formation de ghettos HLM n'est pas une fiction de roman policier noir. Sous l'effet de vingt ans de chômage de masse, les zones urbaines «sensibles» cumulent les handicaps en rassemblent une population d'assistés – familles monoparentales, jeunes, travailleurs sans qualification, immigrés-, c'est à dire des personnes fragiles qui n'ont plus aucun «modèle» sous les yeux. Séduits par les offres de l'Etat en faveur de l'accession, les ouvriers et employés ayant pu faire des économies sont déjà partis. Aussi pourrait-on entrer dans un processus de «dislocation de la cité» et revenir aux taudis du XIXe siècle peu à peu éradiqués de nos villes.

La solution «quantitative» s'impose certes de toute urgence mais ne évitant de construire des logements pour «cas sociaux», autrement dit de qualité inférieure. On attend des architectes qu'ils repensent la question tout en souhaitant également un effort spécial des services sociaux, des médiateurs, des gardiens d'immeubles formés à cet effet –ils commencent à l'être- pour éviter cette

«fracture» qu'un Président de la République évoqua naguère. Réclamer la «mixité sociale» à grand effort de déclarations fracassantes ne servira à rien, c'est d'abord la «qualité sociale» des rapports humains qui doit être améliorée pour que le nombre des «humiliés et offensés» ne dépasse pas bientôt celui des «propriétaires» avec les conséquences que l'on peut entrevoir...

**Bibliografía**