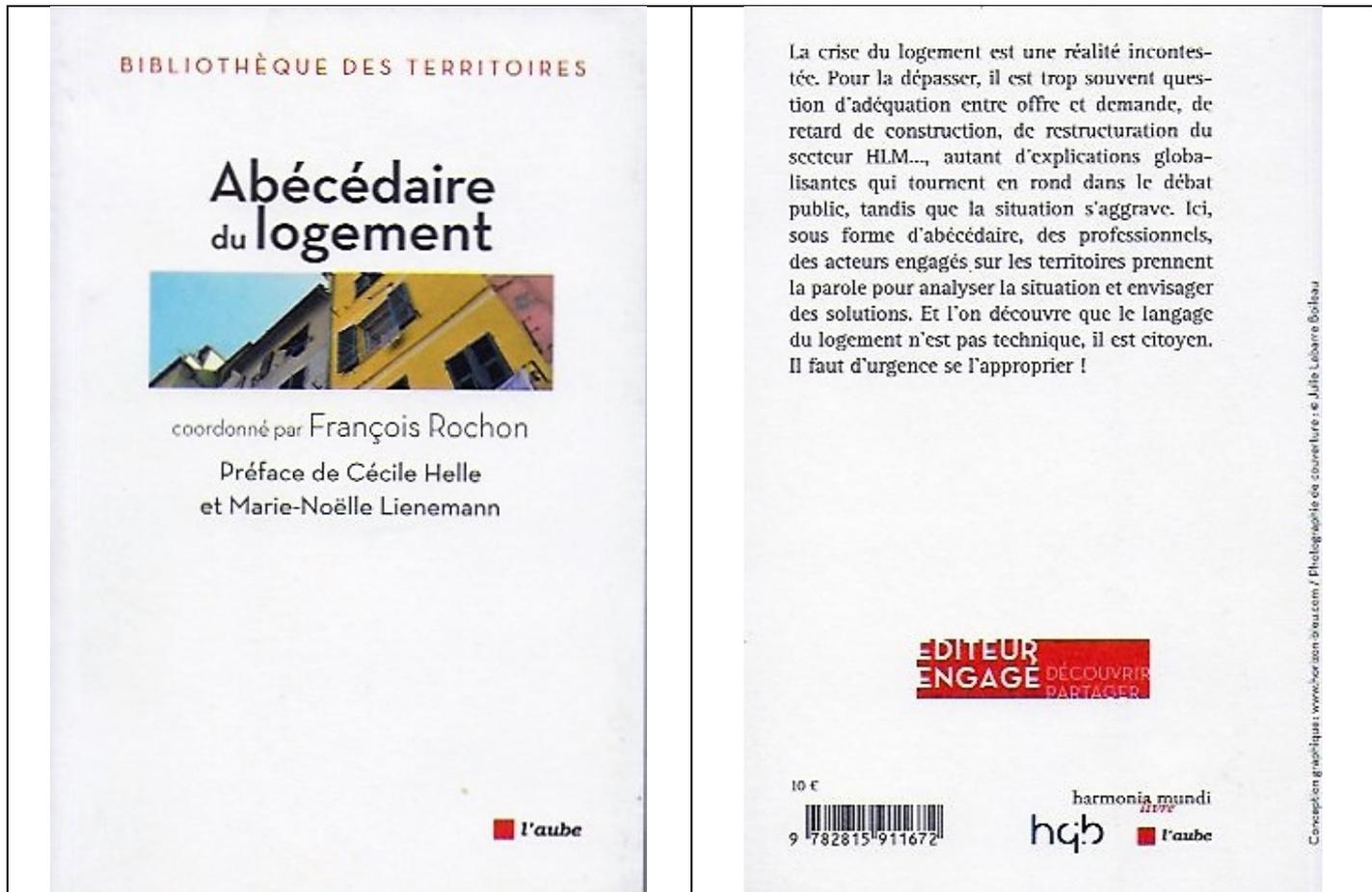


# ECM-0159

## Abécédaire du logement



<b>Nature</b>	Livre imprimé
<b>Titre</b>	Abécédaire du logement
<b>Auteurs</b>	FR Rochon
<b>Date de publication</b>	2014
<b>Nombre de pages</b>	128
<b>Pays</b>	France
<b>Editeur</b>	Edition de l' Aube, bibliothèque des territoires
<b>Lien internet</b>	
<b>Lieu de consultation ou mode d'accès</b>	Bibliothèque de MALTAE

## Note argumentaire de la contribution

Deuxième du genre dans la sélection des quatre abécédaires propres à offrir les mots pour parler d'habitat et de logement, ce petit opuscle, plus modeste en volume, se parcourt lui aussi dans tous les sens.

A la différence de la « somme » écrite par J P Flamant dont l'abécédaire tente de résumer une carrière d'enseignement, celui-ci tient plus du manifeste et offre autant d'auteurs que de mots, trois par lettres, près d'une petite centaine d'auteurs puisés dans la diversité des acteurs du logement.

Comme l'annonce le coordinateur du projet, l'on y voit que le langage du logement n'est pas seulement technique, il est citoyen. Il faut d'urgence se l'approprier !

« La crise du logement est une réalité incontestée. Pour la dépasser, il est trop souvent question d'adéquation entre offre et demande, de retard de construction, de restructuration du secteur HLM., autant d'explications globalisantes qui tournent en rond dans le débat public, tandis que la situation s'aggrave. Ici, sous forme d'abécédaire, des professionnels, des acteurs engagés sur les territoires, prennent la parole pour analyser la situation et envisager des solutions. L'auteur est diplômé de l'École d'urbanisme de Paris et spécialiste du logement social'.

François Rochon est l'auteur de « Le logement, l'habitat et le citoyen, une expérimentation républicaine » aux éditions de l'Aube et a notamment coordonné chez le même éditeur « Habitants, Militants » et cet Abécédaire du logement. Ses recherches actuelles portent sur le modèle Hlm français.

## Abécédaire

ARCHITECTURE - AIDE AU LOGEMENT - AMENAGEMENT - BANQUE - BATIMENT - BILAN - CRISE - COLLECTIF - CONCERTATION - DEMOGRAPHIE - DEMOLITION - DROIT AU LOGEMENT - ENTREPRISE - ECOQUARTIER - ENGAGEMENT - FONCIER - FRICHE - FAÇONNER - GARANTIES UNIVERSELLES DES RISQUES LOCATIFS - GUIDE - GESTION - HLM - HANDICAP - HEBERGEMENT - IMMOBILIER - INFORMATION - IMAGE - JURIDIQUE - JOUR ET NUIT - JARDIN - KIT - KASBA - KILOMETRE - LOI - LOCATAIRE - LOCAL - METIER - MIXTE - MAL LOGEMENT - NOUVEAUTE - NOMADE - NORME - OFFRE - OFFICE - OPERATION - PREVISION - PLUS - VALUE - PROGRAMMATION - QUARTIER - QUALITE - QUITTANCE - REGION - RENOVATION RURAL - SOCIAL - STATUT - SERVICE PUBLIC - TIERS FINANCEMENT - TRAME URBAINE - TECHNIQUE - USUFRUIT - USAGE - UNION EUROPEENNE - VILLE - VOISIN - VALEUR - WATT - WIFI - WEEK END - XPERIURBAIN - EXPERIENCE - XCOPROPRIETE - YOURTE - PAYAGE - LOYER - ZONAGE - REZ DE CHAUSSEE - ZIG ZAG

Préface : Un manifeste des acteurs par Cécile Helle et Marie - Noelle Lienemann

Introduction de François Rochon

Abécédaire

Les acteurs

Nous avons choisi, avec le même arbitraire que la démarche de l'ouvrage, quelques mots : crise, collectif

*44 milliards d'investissement global pour le premier plan de rénovation urbaine.*

FABRICE PEIGNEY, SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DU COMITÉ D'ÉVALUATION ET DE SUIVI DE L'ANRU

## C

### **C**RISE (*discrimination; persistance*)

*Analyse.* Du strict point de vue économique la crise du logement est définie comme un désajustement entre l'offre et la demande qui provoque une inflation des prix en excluant une large partie des ménages de l'accès à un logement, des plus jeunes aux plus démunis. Ses conséquences sont variables. Pour les premiers elle se traduit par un retard à l'accès à un premier logement autonome, ou à des taux d'efforts excessifs au regard de l'évolution des revenus; pour le seconds elle touche les conditions de logement décentes, voire l'accès à un logement tout court. En bien des aspects elle est donc au cœur de la question sociale contemporaine.

*Ambition.* Sa persistance ouvre à de larges débats qui traversent les postures idéologiques (de l'intervention étatique au laissez-faire libéral). En ce sens, les projets de lois sur le logement qui se succèdent

28

depuis vingt ans oscillent entre des orientations purement économiques visant à la construction massive de logements et les moyens de réguler les loyers, et des orientations plus sociales visant à donner un « droit au logement » à tous, en limitant les discriminations ou en ouvrant davantage le logement social ou privé aux plus démunis. Cette ambivalence explique les débats et les politiques controversés, sans que la question ne soit réellement résolue à ce jour et que l'augmentation de mal-logés ne soit enrayerée.

JEAN-PIERRE LÉVY, DIRECTEUR DE RECHERCHE CNRS

### **C**OLLECTIF

1) S'emploie comme adjectif pour désigner une action, une caractéristique singulière ou un état de fait qui concerne ou implique un certain nombre de personnes. Comme nom, le mot collectif s'emploie pour parler soit d'un regroupement d'individus (association, groupement d'intérêts, groupe de pression, ensemble de personnes), soit encore d'une série imbriquée de décisions traitées en un même ensemble (collectif budgétaire). L'homme est par nature un être collectif; cela commence avec le langage qui constitue le cœur de toute civilisation, cela se poursuit avec la pensée et cela continue avec la production. Mais partout, à cette nature collective vient s'opposer l'ambition de distinction personnelle.

29

## **D**ÉMOLITION (*régénération urbaine*)

*Analyse.* Démolir un immeuble d'habitation est un acte symbolique fort, puisqu'il revient à faire de l'avènement du passé un moment explicite: une page se tourne chaque fois avec autant de gravats que de souvenirs. C'est donc un acte qui exige des précautions techniques (sécurité, pollution...) et symboliques (dynamique du territoire, concertation...). Surtout, il doit s'inscrire comme un événement inaugural de régénération urbaine, le point d'inflexion qui fait qu'un quartier de ville et ses habitants peuvent se projeter concrètement. L'attente d'un changement devient alors manifeste, grâce à un nouvel espace vierge qui va se construire de jour en jour. D'abord par le chantier, puis par des pratiques quotidiennes qui deviendront habitudes et ambiances originales.

*Perspectives.* Ainsi, la démolition fait partie du cycle de production de la ville sur la ville. Dans les grands ensembles, les démolitions-reconstructions importantes avec le programme de la rénovation urbaine ont traduit la volonté d'un autre urbanisme, qui réinvente sa dialectique de l'espace public et de l'espace privé, à la recherche d'une mixité sociale retrouvée. Aujourd'hui, démolitions et réhabilitations dialoguent désormais entre préservation du patrimoine en devenir et aménagement local concerté,

pour révéler, à travers leur potentialités propres, toute la dynamique des quartiers au premier rang desquels les quartiers populaires.

*Le programme de rénovation urbaine a prévu 140 000 logements démolis puis reconstruits.*

FRÉDÉRIC VIGOUROUX, MAIRE DE MIRAMAS, VICE-PRÉSIDENT DE L'ANRU

## **D**ROIT-AU-LOGEMENT (*droit en devenir*)

*Analyse.* Les droits reconnus aux individus et aux groupes humains sont autant de conquêtes sociales, souvent issues de luttes longues et difficiles. Depuis la décision du Conseil constitutionnel du 19 janvier 1995, « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle » et la loi du 5 mars 2007, elle-même issue de luttes sociales, institue un droit au logement opposable (DALO). Mais, alors que le droit de propriété, droit à valeur constitutionnelle, est opposable à tous, le droit au logement n'est opposable qu'au juge administratif.

*Ambition.* Il serait illusoire et sans doute dangereux de réclamer une inversion totale du rapport de force en instituant un droit au logement opposable à la propriété privée. Les Français n'en voudraient pas. Mais la conquête d'un droit au logement effectif devra, tôt ou tard, affronter la notion de propriété inviolable et sacrée telle qu'issue de la Révolution

## H

**HLM** [HABITATION À LOYER MODÉRÉ] (*dispositif d'intérêt général*)

*Analyse.* HLM est à l'origine l'acronyme pour « habitation à loyer modéré ». Il recouvre aujourd'hui deux activités principales : la location et l'accession sociale à la propriété. Les HLM permettent une modération du coût du logement au regard d'un marché qui en fait un objet spéculatif du fait de sa rareté (cf. « crise du logement »). Leur financement fait appel à l'épargne populaire via des prêts spécifiques de la Caisse des dépôts et consignations adossés aux dépôts, notamment sur le livret A.

*Ambition.* Après avoir accompagné le développement de l'industrialisation au début du xx<sup>e</sup> siècle, les HLM (anciennement HBM) ont été massivement produites pour lutter contre les bidonvilles entre 1965 et 1975. Elles ont aujourd'hui l'ambition de participer au pacte républicain par un souci permanent de mixité sociale. Elles sont bien insérées dans les villes et les campagnes et l'on peine à les y distinguer, sinon par leur innovation. Les HLM sont de tous les progrès : transition énergétique, accompagnement au vieillissement, reconfiguration des territoires, réinvention du lien social...

*Avenir.* L'urgence demeure : 550 000 demandes de logements sont en attente et le patrimoine existant a besoin d'une attention permanente pour assurer une qualité de service optimale. La mission des HLM, offrir un logement confortable à un prix abordable.

*Plus de 10 millions de personnes logées en HLM.*

JEAN-LOUIS DUMONT, PRÉSIDENT DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

**HANDICAP** (*handicap, une révolution positive*) (*force d'innovation, accessibilité*)

*Analyse.* Élément essentiel de la conception ou du réaménagement du logement, la non-prise en compte du handicap constitue pourtant aujourd'hui une des limites de l'intégration/inclusion effective des populations touchées par une déficience physique sensorielle ou mentale. Condition première de l'accessibilité du cadre de vie, point de départ de la chaîne du déplacement, le respect des normes réglementaires pose le principe de l'équité face au droit au logement. L'information « grand public », la formation des professionnels de l'éducation et du bâtiment aux questions relatives aux handicaps sont les pierres manquantes à la reconnaissance de la différence et à la construction d'une société juste et solidaire.

*tranche le lard...* » chantait Dutronc, décrivant avec délectation irrévérencieuse ce moment où les gens de la nuit croisent ceux qui travaillent tôt. Il y avait comme ça à Marseille un parking aérien qui couvrait la population interlope de la nuit et les maraîchers qui s'installent avant que le jour ne se lève. C'était un endroit laid et magique. Aujourd'hui, le parking a disparu avec toute sa faune qui a été remplacée par des pavés en granit d'on ne sait où et des clients de commerces franchisés.

RAPHAËLLE SEGOND, ARCHITECTE, ENSEIGNANTE À L'ENSA DE MARSEILLE

**JARDIN** [jardin-pièce-à-vivre-à-toutes-les-saisons]  
(*clé des champs pour remettre intra-muros l'agriculture nourricière au cœur de la fabrique des métropoles*)

« Un jardin pour un logement », c'est une entrée bienvenue et utile pour mettre l'agriculture au cœur de la fabrique de la métropole, à l'image de la première Carthage dont les jardins étaient *intra-muros*. La compétition du foncier pour l'habitat et pour l'agriculture nuit à une alliance fertile. Inverser le *ou en et*, c'est refuser de choisir et être inventif. Architecture naturelle, façades et toitures végétalisées sont tendance. Mais la sécurité alimentaire est aussi au cahier des charges, autant que le refus des diktats de la densification *et* de l'étalement. Les valeurs vivrières et de

lien social du jardin (partagé, de curé ou en carré) sont connues. Climatiseur naturel, il réintroduit temps cyclique, saisons et biodiversité. Il est aussi lieu de liberté subversive, de créativité poétique *et* politique, une invite à sortir les habitants du seul statut de consommateurs. À côté du *paysan-pêcheur* et de l'*habitant-paysagiste*, *archiculteurs-abriculteurs*, *habitants-jardiniers* et *agriculteurs-urbains* peuvent recréer des emplois plus durables que les ongleries franchisées!

*Habiter n'est pas seulement se loger*: 9 millions de mal logés, des sans-abri mal comptés, deux générations de *retraités-retraitables* pour une d'actifs, dont 20 % sans emploi! Il n'est pas indécent de revendiquer comme un droit pour tous le luxe de frissonner de froid pour jouir d'un ballet de lucioles dans un ciel noir. Jardiner conduit au savoir-bien-être: encore debout, sur une terre à vers de terre (pas seulement hors-sol), les mains dans une matière dont être l'artiste-artisan-laborieux *et* heureux du plaisir du bel ouvrage. Après le *wc-au-fond-du-couloir*, l'*eau-chaude-à-tous-les-étages*, exigeons le *jardin-pièce-à-vivre-à-toutes-les-saisons*. Revoir à la hausse le ratio foncier/logement serait d'une grande économie pour le territoire.

[*Seriner*] comme une rengaine: « 1 département s'artificialise tous les 7 ans (ou un potager de 25 mètres carrés disparaît chaque seconde). [*Frotter les mesures*] 16 et 7 - 16 mètres carrés, la surface proposée par Le Corbusier pour vivre heureux au

## NOMADE (*habitat mobile*)

*Analyse.* L'urbanisation de nos sociétés, le goût pour la propriété et la maison individuelle par exemple nous conduisent à regarder avec toujours plus de distance les modes de vie itinérants, qui sont pourtant un fait humain de tout temps. Ainsi, avant de rechercher comment améliorer les relations avec ces communautés parcourant les continents, il est important de prendre conscience d'une posture souvent trop normative sur les pratiques qu'il conviendrait d'adopter. Il ne faut pas confondre ce qui est autre (fondé sur des conceptions alternatives, suivant leur propre chemin) de ce qui est différent (les différences se pensent à partir de soi, en regard à une référence). C'est pourquoi il ne s'agit pas là de rappeler un quelconque droit à la différence en matière d'habitat, mais de souligner que le fait d'habiter n'a rien d'universel dans ses formes et surtout qu'il se rapporte à des organisations collectives, qui cohabitent.

*Questionnement.* Par extension, dans les grandes métropoles, on parle parfois de nomadisme, pour ces salariés chaque jour en déplacement, ne disposant pas de bureau fixe, passant d'une ville à l'autre, grâce aux codes, aux objets, aux méthodes de travail mondialisés. Ce serait comme un changement d'échelle du nomadisme, mais dont l'individualisation a fait disparaître la composante collective. Cette hyper-

74

mobilité rend plus criants l'enclavement de certains territoires, la précarité des nouveaux bidonvilles, où s'en aller est devenu même impossible.

DANIEL BGEUF, CABINET HQB, CO-FONDATEUR DES RNLH

## NORME [« La norme » ne va pas de soi.]

Normes et normalisation ont prospéré avec le développement du capitalisme industriel au début du XX<sup>e</sup> siècle, pour garantir et faciliter les échanges marchands. Aujourd'hui, l'ISO, par exemple, compte près de 20 000 normes. Le secteur du bâtiment et du logement n'a été touché que tardivement, après 1947 pour accompagner la concentration des industries du bâtiment. La norme (et les DTU « directives techniques unifiées » éditées par le CSTB) remplace le savoir-faire séculaire de l'artisan et du compagnon du tour de France, la production normative accompagne la déqualification des métiers provoquée par l'industrialisation. Par des mécanismes de certification et de normalisation contrôlés par les industriels et les majors du secteur, les normes protègent le marché des composants du bâtiment.

La norme est aussi la garantie au consommateur d'une qualité ou d'une performance, comme la qualité environnementale, voire la prise en compte de préoccupations éthiques, sociales ou écologiques.

75



Erasmus+

**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"**

**Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.*

*Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*

