



## Logement privé, l'autre nom du logement social

*Par Jean-François Buet, Président de la FNAIM*

Le 4 juin 2013

Le discours collectif distingue le logement privé et le logement social, pour décrire une situation politique française somme toute unique : le choix a été fait dans notre pays après-guerre de construire un parc immobilier dédié aux salariés modestes, pour qui l'accès au logement privé était financièrement impossible. Le mouvement HLM est ainsi né, héritier des HBM (habitation bon marché) du début du XXe siècle. En fait, la qualification de ces logements a d'emblée été administrative, organisée par des textes règlementaires, avec à la clef le droit aux financements d'Etat distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Du coup, tout s'est passé comme si l'univers du logement était coupé en deux, les familles plus aisées d'une part, les autres ailleurs. Ce clivage s'est accentué au fil de l'histoire : le développement des classes moyennes, avec l'apparition du tertiaire, a grossi les rangs des salariés, et en dépit de circuits de financement dédiés et d'allocations budgétaires puissantes, le parc HLM, n'a plus suffi à répondre aux besoins des salariés. Il a dû faire le choix, plus ou moins avoué, de loger les moins aisés et bientôt les plus pauvres des salariés. A ce jour, les plafonds de ressources rendent éligibles au logement HLM 60% de la population, alors que n'y sont hébergés que 20% de nos compatriotes.

Précisément, où sont les autres ? Où sont ceux que l'Etat estime dignes par la modestie de leurs ressources d'être accueillis dans le parc dit social, et qui n'y sont pas ? Je vous le donne en mille : ils sont dans le parc privé. En clair, la population sociale de notre pays - l'acception de l'épithète étant large - se répartit entre les deux parcs résidentiels, dans des proportions qui font du parc privé... le premier parc social du pays ! Il n'y a lieu ni de s'en étonner ni de s'en indigner. Il faut seulement rétablir la vérité, et ne plus lire la réalité avec le prisme de la réglementation, mais en constatant l'occupation et la sociologie. Le langage spécialisé a fini par créer le concept de "logement social de fait" pour désigner le parc qui accueille des ménages à bas revenus, bien qu'il n'ait pas été construit avec cette finalité, grâce aux financements publics.

Cette question est d'ailleurs entrée dans le champ législatif par deux fois, d'abord lorsque la loi Boutin a été votée, instaurant l'obligation de 20% de logements sociaux dans les villes, puis récemment lorsque la loi Duflot a porté cette obligation à 25%. Des parlementaires ont fait valoir qu'il serait pertinent de comptabiliser dans les logements sociaux non seulement le locatif HLM, mais aussi l'accession sociale à la propriété et la fraction du parc privé occupée par des ménages à très faibles revenus. En effet, on ne peut plus se limiter à tenir pour sociaux les logements HLM. Il serait plus juste de parler de logements publics pour désigner le parc administrativement considéré comme social au sens traditionnel, pour que le terme de social puisse également s'appliquer au parc privé.

.../...

Cette mise au point a deux objectifs majeurs : dire la vérité quant à la responsabilité de loger les plus fragiles, certes, et ainsi réhabiliter le parc privé, ses propriétaires et ses gestionnaires. Ils partagent avec l'Etat et les collectivités la mission de loger les ménages les plus fragiles. Nous rappelant une réplique devenue célèbre, nous pourrions dire que le logement HLM n'a pas le monopole du cœur. Cet aveu emporte une conséquence : il faut aux acteurs du logement privé assumer jusqu'au bout cette charge, et développer les compétences nécessaires. Par exemple, l'administrateur de biens doit plus que jamais savoir accompagner les locataires en difficulté, comme les agents immobiliers doivent être familiers des aides disponibles pour être capables de les mobiliser au profit des accédants modestes. La formation initiale, qui s'adresse aux futurs professionnels, et la formation tout au long de la vie ne peuvent pas non plus faire l'impasse sur les savoirs et les savoir-faire sociaux. Ce n'est pas le moindre enseignement de l'abaissement des frontières entre logement privé et logement public. Agents immobiliers et administrateurs de biens se doivent de s'approprier une authentique culture des problématiques sociales.

#### A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'Éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.



Retrouvez toute notre actualité sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android



#### Contact presse :

Galivel & Associés

Carol Galivel / Pascale Pradère – Tél : 01 41 05 02 02 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)