

# Sommaire

9 **Préface**

13 **Introduction**

**Chapitre préliminaire**

17 **Les ambiguïtés de la politique du logement**

Les fonctions majeures du logement : insertion sociale, constitution du patrimoine – La contradiction entre le droit de propriété et le droit au logement – Le mouvement du logement social, ses origines, ses contradictions – Accession à la propriété et justice sociale – Aides à l’accession à la propriété et soutien à l’emploi – Théorie de la justice, John Rawls, Amartya Sen.

**PREMIÈRE PARTIE**

31 **Comprendre la crise**

**Chapitre 1**

33 **Une crise territorialisée**

Zones tendues, zones saturées – Mouvements démographiques – Implantations historiques du logement social – Insuffisance des regroupements dans le secteur HLM – « Effet de voile » des statistiques nationales – Insuffisance de « ciblage territorial » des incitations fiscales – Contradictions entre politique du logement, soutien à l’emploi et aménagement du territoire.

## Chapitre 2

### 43 **Une crise systémique**

La rente foncière dans l'économie de marché – Les indicateurs de la crise du logement – Taux d'effort des locataires et accédants – La valeur d'un logement – Le modèle HLM – Les symptômes d'une crise systémique.

## DEUXIÈME PARTIE

### 57 **Résoudre la crise**

## Chapitre 3

### 59 **Replacer la personne au cœur des finalités de l'action publique**

Le personnalisme d'Emmanuel Mounier – Le parcours résidentiel – Les ventes HLM – Obstacles à la vente HLM – Conditions de levée des obstacles – Outils du parcours résidentiel – Opérateurs immobiliers globaux d'intérêt général – Différenciations au sein du secteur HLM – Avenir des groupes d'ESH.

## Chapitre 4

### 75 **Redécouvrir les fondamentaux de l'économie**

Les ressorts psychologiques individuels de la vie en société, fondement des logiques économiques. Mandeville et *La Fable des abeilles* – La « régénération urbaine » outre-Manche – Avenir de l'Anru et valorisation foncière – Cycle de vie et revenu permanent – Les organismes de logement social, entre logiques administrative et entrepreneuriale.

## TROISIÈME PARTIE

### 85 **Penser l'après-crise**

#### Chapitre 5

### 87 **L'émergence de nouvelles solidarités intergénérationnelles**

Le maintien à domicile des personnes âgées, impératif moral, contrainte économique – L'équation financière des établissements spécialisés – La jouissance gratuite d'un logement pour les retraités modestes – Rifkin et « théorie de l'accès » – Statut des jeunes et offre globale – Service public de l'aide à la mobilité des jeunes – Professionnalisation de la gestion immobilière – Exemplarité de l'habitat haussmannien – Énergie grise – Approche globale de la sobriété urbaine – Critique de l'étalement urbain – La charte d'Athènes, Bentham et le regard d'autrui.

#### Chapitre 6

### 103 **La métropolisation du monde et l'économie résidentielle**

Métropolisation : processus et conséquences – La ville selon Braudel – Autonomie et spécificité des territoires métropolitains – Importance de l'économie résidentielle – Origine et nature de l'économie résidentielle – Pôles de compétitivité – Clusters.

### 115 **Conclusion**

### 119 **Annexes**