

TABLE DES MATIÈRES

Préface.....	11
Avant-propos.....	13
Une « crise du logement » non avérée	17
L'origine du concept de crise.....	18
Les pressions sur le débat public	19
Les inquiétudes des Français	22
L'État exposé en première ligne	23
Le marché prospère de la promotion immobilière	25
Des facilités de désengagement	25
La faiblesse des stocks	26
Des marges confortables	26
Une crise non constituée du côté des acteurs économiques	27
Les situations dénoncées au titre du « mal-logement », révélatrices avant tout de difficultés personnelles économiques et sociales	29
Des situations d'impayés de loyers.....	30
Des locataires en attente d'expulsion.....	31
Des propriétaires en impayés de charges de copropriété ou d'emprunt.....	32
Des propriétaires occupants de copropriétés en difficulté	33
Des situations de surpeuplement.....	34

Et pourtant, des millions de logements sous-occupés !.....	36
Des personnes sans domicile personnel et des « sans-abri ».....	40
Le décryptage des demandes de logements sociaux.....	42
Des demandes de mutations à exclusion du décompte global.....	43
Le tiers « oublié » des personnes seules	45
Les refus symptomatiques des attributions proposées...	46
Les effets inflationnistes des livraisons de logements sociaux.....	47
L'attraction du parc social existant sur la demande.....	48
Et des seuils réglementaires qui accentuent les besoins apparents !	48
Bref, oublier l'addition !	49
Ne pas confondre les besoins avec les « aspirations » des Français	50
De l'habitat indigne et des logements privés de confort.....	52
Le « mal-logement » en question	54
Une majorité de régions « hors tension »	55
Les pièges du marché, lorsque le logement devient un luxe !	59
Le fonctionnement du marché, tiré par la production neuve	60
Un volume de production sous contrôle	60
Le prix, indicateur essentiel de la tension du marché....	60
Une tension ressentie parce que le logement est un besoin vital	61

Des niveaux de prix non tributaires du volume de l'offre	62
De fortes disparités géographiques	63
L'emplacement, déterminant du prix	64
Le foncier et la fabrique de l'envol des prix	65
Le prix du « désamour » pour l'aménagement et la planification	69
De nouveaux secteurs à risques	72
La sous-exploitation du parc existant.....	75
Un héritage culturel	75
Le potentiel du parc existant	76
Des quartiers délaissés, qui ne se limitent pas aux grands-ensembles.....	77
Un parc social à optimiser	78
Alors, pourquoi construire « toujours plus » ?.....	79
Les risques de l'intervention publique.....	81
La surévaluation des besoins	81
Les quotas systématiques de logements sociaux	83
La répartition égalitariste des aides à la pierre.....	85
Les dérives financières de l'aide à l'investissement locatif, révélées par le zonage.....	86
Une politique de l'offre qui manque son effet et met l'État en situation d'échec.....	87
Le comble du DALO	89
La détermination des publics « prioritaires » pour l'attribution de logements aidés.....	91

La vocation sociale des aides personnelles au logement.....	92
L'enfermement des rapports locatifs	93
Le « stop and go » des politiques	94
Tirer les leçons de ces retours d'expériences	95
Oublions la crise du logement pour mieux construire l'avenir ! ..	97
Entretien avec Catherine Sabbah, Journaliste aux <i>Echos</i>	99
La France est-elle malade de son logement ?.....	99
Le million, le million !!!.....	103
Les HLM, comment dégraisser le mammouth ?	106
Où sont les maires courageux ?	110
Moi Ministre du Logement... ..	115
La crise du logement, un jeu de dupes ?	122
Résumé des propositions	125
Au niveau de l'État	125
Au niveau des acteurs	126
Au niveau territorial et patrimonial	127