

# Idées reçues sur le logement social

Jean-Marc Stébé  
Hervé Marchal  
Marc Bertier

Issues de la tradition ou de l'air du temps, mêlant souvent vrai et faux, les idées reçues sont dans toutes les têtes. Les auteurs les prennent pour point de départ et apportent ici un éclairage distancié et approfondi sur ce que l'on sait ou croit savoir.

<b>Introduction</b> .....	11
---------------------------	----

## **À quoi ressemblent les logements sociaux ?**

« Les logements sociaux ne sont implantés que dans les banlieues. » .....	17
« Les HLM sont situées en zone urbaine sensible. » .....	23
« Les HLM, ce sont des grands ensembles, des barres et des tours. » .....	29
« Les logements sociaux sont des logements de mauvaise qualité. » .....	35
« Les HLM n'aiment pas la nouveauté. » .....	41

## **Qui réside dans les logements sociaux ?**

« Les HLM, c'est pour les pauvres. » .....	51
« Les modalités d'attribution des logements sociaux sont injustes. » .....	59
« Il y a beaucoup de jeunes qui zonent dans les HLM. » .....	67
« On n'est pas heureux en HLM. » .....	75

## **Quels sont les enjeux sociaux et politiques qui se posent aux bailleurs sociaux ?**

« Pour mieux vivre dans les HLM, il faut de la mixité. » .....	83
--	----

« La démolition des barres et des tours est un bon remède. » .....	93
--	----

« La solution idéale, c'est vendre les logements sociaux à leurs habitants. » .....	101
---	-----

« Les quartiers HLM sont tous des ghettos. » .....	107
--	-----

« Le logement social coûte cher à la collectivité. » .....	113
--	-----

<b>Conclusion</b> .....	117
-------------------------	-----

## **Annexe**

<i>Pour aller plus loin</i> .....	123
-----------------------------------	-----

## « Les logements sociaux ne sont implantés que dans les banlieues. »

*Banlieue, ma Banlieue... d'aucuns te trouvent banale et monotone, cependant moi, j'ai compris ton sens profond, épié ta diversité. Mais je ne te divise pas dans mon cœur. Je t'aime une et multiple. Et c'est pour cela que j'ai voulu te dire tout entière : ô méconnue, ô éphémère, avant que Paris ne s'empare de toi pour te faire à son image... pendant qu'encore, tu offres ce charme capricieux, imprécis, si troublant... ô Banlieue.*

Louis Cheronnet, *Extra-muros*, 1929

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, pour les pionniers du logement social, la question qui se pose est celle de savoir s'il est préférable de construire des logements individuels ou des logements au sein d'immeubles collectifs. Motivés par des impératifs économiques liés à la cherté des terrains dans les villes, les fondateurs des premières Habitations à bon marché (HBM) doivent se résoudre à promouvoir la construction d'immeubles, seule solution rentable dans les grandes agglomérations urbaines telles que Paris, Lyon ou encore Nantes. En dépit des critiques adressées aux immeubles collectifs, notamment celle de la promiscuité engendrée par la concentration des logements synonyme de prolifération de certaines maladies (tuberculose), force est de constater que ce type d'habitat s'imposera. Et d'autant plus que des solutions techniques (limitation du nombre de logements par palier, diffusion du principe de la grande cour intérieure...) seront trouvées pour répondre aux détracteurs de cette forme urbaine.

Les premières réalisations d'immeubles à caractère social, datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle, seront implantées dans la trame urbaine des grandes villes (Y. Carbonnier, *Les Premiers Logements sociaux en France*, 2008 ; J.-M. Stébé, *Le Logement social en France*, 2016). C'est le cas à Lyon avec le groupe de petits immeubles du quartier de la Rize imaginés par l'un des précurseurs de l'habitat social, l'ingénieur Félix Mangini. C'est également le cas à Paris avec l'immeuble construit par l'architecte Auguste Labussière pour le compte du Groupe des maisons ouvrières rue Ernest-Lefèvre dans le 20<sup>e</sup> arrondissement. Il en sera de même avec les immeubles à redans – immeubles construits avec des décrochements dans la façade afin de laisser pénétrer un maximum de lumière – de la rue de Bargaue (15<sup>e</sup> ar.) réalisés par Henry Provensal pour la Fondation Rothschild, ou encore avec ceux de la rue Delambre (14<sup>e</sup> ar.) édifiés par Henri Azière pour l'Assistance publique. La Fondation Lebaudy ne dérogera pas à cette façon de faire visant à implanter des immeubles en centre-ville et en fera construire rue de Cronstadt (15<sup>e</sup> ar.). Surtout, comment ne pas penser ici à l'ensemble immobilier de la rue de Prague pleinement intégré dans le tissu urbain du 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble de très grande qualité, réalisé par les architectes Henry Provensal et Adolphe-Augustin Rey pour le compte de la Fondation Rothschild, sera rapidement dénommé « le Louvre de l'habitat populaire ». Parallèlement à ces opérations réalisées pour le compte de Fondations privées, la ville de Paris organise dès le début des années 1910 une série de concours en vue de promouvoir des habitations à bon marché. Il suffit de penser tout particulièrement aux immeubles HBM de l'avenue Émile Zola

(15<sup>e</sup> ar.) et de la rue Henri-Becque (13<sup>e</sup> ar.), imaginés et dessinés respectivement par les architectes Maurice Payret-Dortail et par Georges Albenque et Eugène Gonnot.

Si les idées hygiénistes héritées du XIX<sup>e</sup> siècle motivent ces premières réalisations, il reste qu'il revient à Henri Sellier, le Directeur de l'Office public d'HBM (OPHBM) de la Seine, de développer à plus grande échelle, durant l'entre-deux-guerres, des habitations salubres qui deviendront des exemples aussi bien en matière de confort, de qualité architecturale, d'aération et d'ensoleillement des logements que d'équipements socio-culturels. En 1919, lorsque la ville de Paris devient propriétaire des anciens terrains militaires occupés par les fortifications, Sellier y voit l'opportunité d'édifier près de 20 000 logements HBM. Le projet d'aménagement de la « ceinture parisienne », que l'on dénommera la « ceinture rose », est l'occasion d'utiliser l'ensemble des référentiels urbanistiques, architecturaux et hygiénistes (air, soleil, espace) déployés dans les expériences éparses de la Belle-Époque, mais en même temps d'expérimenter les nouveaux procédés de construction standardisés (béton armé entre autres) en pleine évolution depuis le début du siècle. Cette opération immobilière réalisée sur les limites de Paris marque une étape décisive dans la mesure où il s'agit de commencer à imaginer le logement social hors de la ville elle-même.

Preuve en est que dans le cadre de la loi Cornudet (1919), loi qui impose aux communes de plus de 10 000 habitants de se doter d'un « plan d'extension, d'aménagement et d'embellissement », Henri Sellier décide de lancer un programme de création de nouvelles zones d'habitation satellitaires de Paris. C'est ainsi qu'entre 1921 et 1939, quinze « banlieues-jardins » sont construites autour de la capitale par l'OPHBM

du département de la Seine, à Suresnes, Châtenay-Malabry, Stains, Le Pré-Saint-Gervais ou encore à Drancy pour n'en citer que quelques-unes. La cité de la Muette, érigée à Drancy juste avant la Seconde Guerre mondiale, est constituée d'immeubles en bande scandés par cinq tours de quinze étages (55 mètres de hauteur) et construits à partir d'une ossature métallique garnie de panneaux de béton moulés en usine. Cette cité « moderne » et « fonctionnelle » préfigure, tant au niveau des procédés techniques et des matériaux utilisés que de l'image urbaine et architecturale, les programmes industrialisés et standardisés de logements sociaux de la période post-1950 construits dans la périphérie des villes.

C'est à partir de la fin des années 1960 que le logement social, auparavant considéré comme un élément de promotion sociale, voit son image sérieusement s'altérer pour devenir un symbole de stigmatisation. En effet, la crise du logement en France est à son paroxysme au milieu des années 1950, si bien que l'État est dans l'obligation d'intervenir et propose un programme de construction de Zones à urbaniser en priorité (ZUP) où sera implantée une forte majorité de logements sociaux. Soucieux de trouver du foncier à bas prix, les opérateurs construiront ce qui sera appelé les grands ensembles HLM (Habitation à loyer modéré), loin des villes, dans des zones résiduelles mal reliées au tissu urbain dynamique, inutilisables pour d'autres activités, coincées bien souvent entre une autoroute et une voie ferrée. Ces grands ensembles, qui sont le résultat d'une politique de construction de logements sociaux où les soucis de quantité, de rapidité d'exécution et de productivité ont pris le pas sur la recherche de qualités architecturales, urbaines et techniques, n'ont pas toujours permis d'offrir un habitat adapté, proche des centralités et

des aménités (commerces, zones d'activité, équipements socio-culturels...).

La périphérisation du logement social à cette époque est à l'origine de l'idée reçue selon laquelle les HLM ne sont implantés qu'en banlieue. Or, l'équation HLM = banlieue ne va pas de soi, loin s'en faut. En effet, il suffit de s'arrêter sur quelques régions pour constater combien les logements sociaux ne sont pas tous implantés en banlieue. En Île-de-France, par exemple, on observe qu'en 2013 la part des HLM à Paris s'élève à 20,1 % contre 18,9 % en Seine-et-Marne. Par ailleurs, à Paris, leur nombre est, à cette même période, plus important qu'en Seine-Saint-Denis, respectivement 234 386 contre 211 230. La province n'échappe pas non plus à cette réalité : au sein de la communauté d'agglomérations angevine (Angers Loire Métropole), par exemple, qui compte plus de 30 000 logements sociaux, force est d'observer que 23 000 sont situés dans la seule ville d'Angers, soit 77 %.

Si le logement social n'est pas exclusivement situé en banlieue comme le montrent les données précédentes, il est important de souligner qu'il est aussi présent dans les zones rurales. Rappelons à ce titre que l'on compte 7 % de logements HLM en milieu rural, soit plus de 320 000 logements sur les 4,6 millions recensés en France aujourd'hui (J. Bignon et G. Peiro, *Territoires ruraux, territoires d'avenir*, 2012). Cette proportion augmente suite à la volonté des décideurs politiques d'appliquer un principe d'égalité républicaine et territoriale quant à l'accessibilité au logement social. Si l'on s'arrête par exemple sur le département du Tarn, on observe que les HLM ne se concentrent pas seulement sur les deux villes importantes de ce département (Albi et Castres), mais aussi dans des petites villes (Saint-Sulpice, Lavaur, Labruguière, Mazamet...).

En conclusion, dès lors que l'on adopte une double perspective historique et géographique, il ressort que le fait d'implanter des logements sociaux en banlieue est loin d'être une constante. C'est d'autant plus vrai aujourd'hui que la volonté d'intégrer les HLM dans le tissu urbain dense des centres-villes est manifeste. Combien de fois ne passons-nous pas devant des immeubles HLM qui se trouvent dans les centres historiques ou dans de nouveaux centres urbains sans nous en rendre compte ? Autant dire que le logement social est réparti spatialement bien plus qu'on ne le croit. Mais c'est en banlieue qu'il s'impose dans le paysage en raison des formes urbaines monumentales qu'il revêt encore à travers les grands ensembles.