

# Crises et mal-logement : réflexions sur la notion de « vulnérabilité résidentielle »

Yankel Fijalkow

Centre de Recherches sur l'habitat, UMR LAVUE CNRS 7218.

**Mots-clés :** Mal-logement – Vulnérabilité résidentielle.

*Le mal-logement est présent dans le discours politique depuis vingt ans. Les cinq facteurs qui le définissent sont l'absence de logement, les difficultés d'accès, le manque de confort et l'insalubrité, les difficultés de maintien, une mobilité difficile. Dans ce cadre, la Fondation Abbé Pierre distingue le « nombre de personnes connaissant une problématique forte de mal-logement » (3,5 millions de personnes) et les « personnes en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme » (6,6 millions de personnes). Cette définition est issue d'une longue évolution qui a conduit à séparer les causes physiques du mal-logement de celles relevant des populations. Ainsi, les populations pauvres et précaires sont considérées comme des acteurs à part entière, capables de stratégies propres par rapport aux dispositifs de l'État-providence. Mais l'observation de ces stratégies révèle surtout des situations résidentielles précaires (colocation, sous-location) qui questionnent la notion de « vulnérabilité résidentielle ».*

Voici près de vingt ans que le mal-logement, plaie que l'on croyait écartée par la modernité, refait surface dans le discours politique. Depuis 1995, la Fondation Abbé Pierre a identifié celui-ci à cinq facteurs : l'absence de logement, les difficultés d'accès, le manque de confort et l'insalubrité, les difficultés de maintien, la mobilité difficile voire l'assignation à résidence (Fondation Abbé Pierre, 2013). Dans ce cadre, elle distingue aujourd'hui le « nombre de personnes connaissant une problématique forte de mal-logement » (3,5 millions de personnes) (*ibid.*:1) et celui des « personnes en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme » (6,6 millions de personnes) (*ibid.*:1). Mais cette définition est issue d'une longue évolution. Ainsi, en repérant dans l'histoire du logement le processus qui a conduit à séparer les causes physiques du mal-logement (habitat défectueux ou mal équipé) de celles relevant des populations (pauvreté et

précarité), on comprend comment celles-ci se sont apparues comme des acteurs à part entière, capables de stratégies complexes, en lien ou en marge avec les dispositifs de l'État-providence. En établissant ces liens sur la longue durée (Fijalkow, 1998), l'observation des stratégies contemporaines (1) permet donc d'interroger la notion de « vulnérabilité résidentielle ».

## Logement : la crise éternelle

Au fil des rapports annuels de la Fondation Abbé Pierre, la progression des chiffres du mal-logement illustre autant un affinement de l'expertise qu'une « crise » de longue durée. Certes, il ne saurait en être autrement lorsque la fragilisation de la société salariale appelle le regard sur les conditions d'accès et le maintien dans le logement. Mais, dès 1921, Henri Sellier montrait déjà comment la crise du logement (Sellier, 1921) (2) illustrait le retard de la construction destinée aux plus modestes, augurant de la difficulté endémique et structurelle de la société française à loger ses plus pauvres. Alors président de l'Office départemental des habitats à bon marché de la Seine, appelé à devenir ministre de la Santé publique sous le Front populaire, son interrogation est restée pérenne. Même écho, un demi-siècle plus tard, lorsqu'un journaliste économique du journal *Le Monde*, Gilbert Mathieu, diagnostique dans son « Peut-on loger les Français ? », « une crise qui va durer » (Mathieu, 1965).

Ainsi, même si les économistes nous ont habitué au caractère cyclique des crises prolongeant le sens médical du verbe grec krinein (qui signifie « juger »), la durée de cette « crise » interroge. Sans doute, le terme permet de considérer comme pathologique une société en difficulté structurelle de loger ses membres. Mais l'élargissement considérable du concept de « crise » nécessite de l'examiner.

(1) Ce matériau est issu de la veille documentaire menée depuis plusieurs années au Centre de recherche sur l'Habitat UMR LAVUE du CNRS.

(2) Selon le catalogue de la Bibliothèque nationale de France, l'expression « crise du logement » apparaît dès 1912.

En effet, il y aurait « crise », selon Paul Ricœur (1988), « lorsque l'espace d'expérience se rétrécit par un déni général de toute tradition, de tout héritage, et que l'horizon d'attente tend à reculer dans un avenir toujours plus vague et plus indistinct, seulement peuplé d'utopies ou plutôt d'"uchronies" sans prise sur le cours effectif de l'histoire, alors la tension entre horizon d'attente et espace d'expérience devient rupture, schisme. Je penserais volontiers que nous tenons là un concept qui, à la fois, garde quelque chose du concept existentiel trop "long" de crise, à savoir son nœud dans la temporalité humaine, et recueille les velléités de généralisation des concepts "régionaux" de crise que je parcours une dernière fois en sens inverse : crise du libéralisme économique, crise des fondements du savoir, crise de légitimité du pouvoir, crise d'identité de la communauté, crise d'équilibre et d'intégration du corps social » (*ibid*:13).

La rupture entre l'expérience présente, le passé et la promesse, apparemment intenable de l'avenir, illustre bien ce que les sondages rapportent sur les relations des Français au marché du logement aujourd'hui : une rupture générationnelle entre parents et enfants dans l'accès au parc résidentiel, un blocage des mobilités résidentielles par crainte des difficultés économiques, la peur même de ne pouvoir supporter encore longtemps le coût d'un loyer ou d'un prêt immobilier. Le cantonnement dans le présent qui résulte de la pesanteur de cette « crise » s'illustre bien dans la notion de « vulnérabilité ». Ce concept fortement mobilisé depuis les années 1980 renvoie, si l'on suit la définition de l'Organisation des Nations unies, à « *un indicateur de mesure de l'impact potentiel d'une catastrophe... sur un groupe, une construction, une activité, un service ou une aire géographique en tenant compte de sa nature ou de sa localisation* » (ONU, 1997:5). Il exprime aussi bien l'état de faiblesse et de résistance des individus que les conjonctures et les structures productrices de risques. Cet équilibre entre structure et individu est important, car si les sujets fragiles peuvent montrer leurs capacités à réagir à des événements imprévus, et donc leur « résilience » (selon un terme importé de la littérature psychologique des années 1980), la question se pose de savoir ce que peut être une politique de la vulnérabilité qui consisterait uniquement à renforcer les filets de protection de l'État, ou à augmenter la capacité des plus fragiles à surmonter leurs difficultés (Morduch, 1994).

Ce dilemme pèse lourdement sur la question du logement. Les signaux de crise semblent appeler une plus forte mobilisation financière de l'État dont les dépenses en faveur du logement n'ont guère augmenté depuis vingt ans : sur un plan quantitatif, les besoins sont estimés à plus de 500 000 logements dont la moitié de logements

sociaux (Jacquot, 2002 ; Mouillard, 2007) sur la base du renouvellement du nombre de ménages, issus des mouvements de décohabitation familiale de jeunes, des divorces et des séparations. Mais la crise du logement ne frappe pas tous les groupes avec la même intensité. De 2000 à 2010, l'indice du prix des logements a augmenté de 107 % alors que les revenus n'ont évolué que de 25 % ; le logement représente près de la moitié des dépenses des ménages français les plus pauvres (premier décile) et un quart des dépenses de l'ensemble des ménages, sans tenir compte du coût des transports, souvent important lorsqu'il faut s'éloigner pour trouver un prix adapté. L'habitat social, 17 % du parc total de logement, peine à répondre aux besoins des populations pauvres. Alors que l'on construit, depuis les années 2000, une moyenne annuelle de trois cent cinquante mille logements, l'accession à la propriété mobilise l'essentiel des efforts. La part du parc locatif privé tendant à diminuer, on assiste aujourd'hui à une crise du logement locatif, accentuant la fragilité résidentielle des personnes modestes et des jeunes (Kesteman, 2010).

Ainsi, depuis 2000, la demande de logement social a doublé pour atteindre plus d'un million de ménages ; on compte 3,8 millions de ménages en précarité énergétique dépensant plus de 10 % de leurs revenus pour se chauffer (contre 5,5 % pour la moyenne des Français). Mais un retour de l'État serait-il suffisant ? D'une part, la pauvreté, la jeunesse ou la vieillesse présentent des fragilités selon des temporalités très différenciées (début dans la vie, séparation ou divorce, perte d'emploi), et selon les caractéristiques du parc de logements dont les fragilités prolongent ou se confondent avec celles des ménages, notamment dans le parc ancien. D'autre part, les pouvoirs locaux sont de plus en plus impliqués dans la régulation de l'offre locale de logement (Fijalkow et Levy, 2012). Ainsi, sur le plan institutionnel, la notion de « vulnérabilité » a donné lieu au développement d'aides ponctuelles venant apporter, souvent en complément des garanties classiques, un « coup de pouce » pour réaliser un déménagement, s'installer dans un nouvel appartement ou en colocation, régler une facture d'énergie fragilisant l'économie domestique, prendre en sous-location un « bail glissant ». Les modalités de cette politique de la vulnérabilité sont nombreuses mais les principes sont homogènes : accompagner les ménages dans leur accès à un logement indépendant, les aider à surmonter la crise en s'appuyant sur leurs capacités. De leur côté, les ménages se sont intégrés à ces dispositifs. Prenant acte de l'autonomie qui leur est demandée, ils ont développé, face à la crise, des attitudes qui oscillent de la contestation (mouvements sociaux) à la débrouille, les amenant à sortir du parc immobilier

réglementé (3) par de nombreuses astuces destinées à détourner le marché et à illustrer leurs capacités de résistance voire de résilience. Mais une politique de la vulnérabilité peut-elle conforter de telles postures ?

S'interroger sur la pertinence de la notion de « vulnérabilité résidentielle » devient alors capital. Cette réflexion permettra, dans un premier temps, d'étudier la manière dont s'est historiquement construit cette notion, de manière à pouvoir, dans un deuxième temps, en observer les différentes échelles aujourd'hui. À l'aune de ces éléments, l'article montrera dans quelle mesure la créativité des ménages, qui inventent de nombreuses formules alternatives pour se loger malgré la ou les crise(s) du logement, interroge la politique en la matière notamment au regard du degré de protection souhaité.

## L'évolution de la notion de « vulnérabilité résidentielle »

La vulnérabilité résidentielle renvoie tant à la fragilité des choses (l'habitat) qu'à celle des populations. Mais ces dernières ont été tardivement prises en considération.

### *La vulnérabilité du logement...*

Considérer un logement comme vulnérable implique de prendre en compte les fragilités, qui ont un impact direct sur ses occupants. Telle était l'optique des premiers rédacteurs de la loi de 1850 – premier texte relatif aux « logements insalubres » – soucieux des locaux qui « se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants ». Ce texte juridique, renforçant l'expertise, demandait des critères positifs. Mais la réflexion des rédacteurs aboutit à la reconnaissance de la notion de « surpeuplement » comme indicateur d'insalubrité, mêlant étroitement les problématiques du bâti et de la population : « Il existe à Paris un grand nombre de personnes qui vivent dans des logements beaucoup trop étroits. Sans même parler des malheureux qui vivent dans des garnis affreux où la même chambre sert à plusieurs dizaines de personnes, il y a beaucoup de familles d'ouvriers et d'ouvriers aisés où père, mère, garçons et filles vivent dans la même pièce. Il est aisément de deviner les conséquences d'un tel entassement au point de vue de l'hygiène et de la morale » (Bertillon, 1881:9).

Au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, le terme « taudis » suscite un débat intéressant, dans la mesure où il départage mal les deux causalités. Selon Charles-Édouard

Jeanneret-Gris (dit « Le Corbusier ») : « *Le taudis est caractérisé par les signes suivants : insuffisance de surface habitable par personne, médiocrité des ouvertures sur le dehors, absence de soleil, vétusté et présence de germes morbides, absence ou insuffisance des installations sanitaires* » (Fijalkow, 2006:85). Mais cette position fait l'objet de critiques vigoureuses comme celle d'Henri Sellier qui considère, en 1943, qu'« *une maison est insalubre quand elle est construite d'une façon défectueuse, quand la protection contre les intempéries est insuffisante, quand l'ensoleillement et l'aération ne s'y manifestent pas conformément aux règles de l'hygiène, si elle est édifiée sur un terrain qui crée une ambiance défavorable et si les possibilités d'évacuation des matières usées et l'alimentation en eau potable ne sont pas parfaites. Une troisième catégorie de taudis tient à l'absence de soins et de propriété des habitants* » (*ibid.*:85). Peu après la Libération, Robert Auzelle (haut fonctionnaire du ministère de l'Urbanisme à l'époque) s'insurge contre le terme « taudis » qui exprime un « *jugement de valeur* ». Au terme d'« *insalubrité* », « *trop restrictif* », il préfère la notion de « *logement défectueux* » pour rendre compte de « *l'action d'habiter c'est-à-dire la participation de l'homme à son habitation* » (*ibid.*:86). Cette notion de « *logement défectueux* » connaît ainsi un certain succès pour désigner les populations qui, dans le contexte de relance de la construction publique et des normes techniques portées par les constructeurs de logements sociaux, demeurent « *mal logés* » et « *prioritaires* » pour l'attribution d'un logement social (Fijalkow, 2010). La notion montre comment la vulnérabilité du logement détermine la protection des populations.

De même, lorsque, au recensement de 1962, l'absence d'éléments de confort à l'intérieur des appartements [cabinets d'aisance (WC) et installations sanitaires] permet à l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) de quantifier les populations mal logées et de délimiter l'action publique de la rénovation urbaine dans les quartiers vétustes, la fragilité englobe aussi bien l'habitant que son logement. Ce regard se perpétue ensuite autant dans les textes visant les « *bidonvilles* » (1964) que les centres anciens insalubres (1970). D'une part, la référence implicite à la forme (tôle, bois, matériaux de récupération) permet l'économie d'une définition des éléments constitutifs de l'insalubrité. D'autre part, la lutte contre les « *marchands de sommeil* » renforcée par une grille de dix-sept critères (4), s'inscrit dans la continuité des opérations de rénovation urbaine des années 1950-1970, auxquelles on reproche

(3) On reconnaîtra ici le modèle d'Albert Hirschman (1970).

(4) Disposition du plan, densité, volume et surface des pièces d'habitation, nature de la construction et des matériaux, humidité, aération, chauffage, cabinets d'aisance, état d'entretien, ensoleillement, raccordement au tout-à-l'égout, distribution d'eau potable, installation électrique, présence de parasites et rongeurs.

une déstructuration urbaine, l'éviction de populations pauvres et leur relogement fréquent dans les zones périphériques (Coing, 1966). Ainsi, les enquêtes sociologiques fondées sur des données qualitatives définissant le « sous-habitat » s'attachent aux « *immeubles vétustes voués à la démolition* », aux « *logements-taudis insérés dans le marché noir du logement insalubre pour travailleur immigré ou dans "les îlots insalubres"* (aucun confort, pas d'eau, ni de W.-C., appartement délabré, immeuble promis à la démolition, etc.) » (Castells et al., 1978:9). Les immeubles vétustes, les hôtels meublés garnis ou foyers pour immigrés ou pour Français, l'habitat de fortune, les macro- ou microbidonvilles, les logements de chantier, sont avant tout technique-ment vulnérables.

### ***...ou celle des habitants***

Ce n'est qu'au tournant des années 1980 que les situations de vulnérabilité résidentielle sont progressivement prises en compte, indépendamment du bâti. On le doit d'abord à la notion de « sans domicile fixe » qui affleure au début des années 1980 pour désigner et tenter de comptabiliser une population davantage caractérisée par sa visibilité dans l'espace public que par des pratiques homogènes en termes d'insertion sociale, professionnelle, voire résidentielle (Damon, 2002 ; Brousse, 2008). Ainsi, les dénombrements qui varient en fonction des méthodologies d'enquête s'appuient tous sur une dissociation entre les personnes et l'habitat. De la même façon, l'orientation en faveur de la réhabilitation du patrimoine ancien par les propriétaires privés, soutenus par l'action publique, autorise un autre regard sur le mauvais logement. Lorsque, en 1986, l'État, soucieux de libérer les loyers sous le coup des lentes évolutions fixées par la loi de 1948, établit les nouvelles règles en deçà desquelles un logement pourrait, en respectant des normes minimales d'habitabilité, être libéré de la loi et rejoindre le marché libre, il prend en compte les caractéristiques des populations vulnérables (faibles revenus, personnes âgées et handicapées) à protéger, leur présence impliquant l'impossibilité de sortir du champ protecteur de la loi de 1948. Si ce dispositif légitime la « réhabilitation » des bâtiments anciens, c'est-à-dire leur intégration à la modernité marchande, les populations non protégées par la loi, qui, souvent, ont contribué à la croissance urbaine en restant dans ces quartiers encore marginaux, sont rejetées vers le marché. Ainsi, les mal-logés, sont-ils à la fois les extranuméraires de la société salariale (Castel, 1995) et du marché du logement. Pour les repérer, les premiers rapports de la Fondation Abbé

Pierre, à partir de 1995, s'appuient assez largement sur les critères de l'INSEE, et ce malgré leur insuffisance : installations sanitaires dans les logements, degré de peuplement des logements. Mais ces éléments, utilisés par les collectivités locales dans le cadre de la rénovation urbaine et des opérations de résorption de l'habitat insalubre, sont peu adaptés à l'identification des personnes. À l'inverse, le concept « d'habitat indigne » qui s'attache aux risques encourus par les populations vivant dans les immeubles insalubres, les immeubles menacés de ruine et ceux présentant un risque d'exposition à une intoxication par le plomb (Bouché, 1998), utilement complété par la notion de « logement décent », exprime, par sa connotation humanitaire, un attachement à la reconnaissance de la personne (5). Non seulement il autorise une judiciarisation des actions mais encore il s'inscrit résolument dans la volonté d'identifier un sujet, un individu acteur. Toutefois, d'une part, les personnes les moins socialement pourvues ne peuvent se saisir de leurs droits sans le soutien des associations, d'autre part, si la notion de « vulnérabilité » court le risque de « handicaper » les personnes, le danger est aussi de considérer leur vulnérabilité indépendamment du contexte économique localement situé, en fonction des caractéristiques du bâti et de l'emploi local.

## **Les situations de vulnérabilité**

Ce détour historique montre que les situations de vulnérabilité résidentielle s'attachent autant aux lieux qu'aux populations et aux contextes. On peut résumer le propos par le tableau ci-après qui illustre les différents types de vulnérabilités, liées au cadre bâti, aux populations et aux contextes immobiliers locaux, et qui a permis d'élargir considérablement le champ de la vulnérabilité résidentielle par rapport au mal-logement tel que défini par la Fondation Abbé Pierre.

D'une part, les lieux vulnérables ou rendant vulnérables sont, malgré une longue histoire, peu connus. La définition de l'habitat indigne donnée par la loi du 25 mars 2009 (6) correspondrait à six cent mille logements, soit un million de personnes. Ce chiffre est minimal car on reconnaît aussi souvent que le parc ancien construit avant 1948 (un tiers du parc) peut être qualifié de « passoire thermique », dans laquelle trébuchent près de quatre millions de ménages en difficulté de paiement. De la même façon, la présence de plomb

(5) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

(6) Aux termes de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et improprez par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

dans les peintures de logements anciens concerne huit cent soixante-dix-huit mille logements, dans lesquels des cas de saturnisme infantile se révèlent envisageables (7). Ces deux exemples illustrent les difficultés de repérage et de dénombrement sachant que, en temps de pénurie, les arrangements entre particuliers l'emportent par rapport aux normes d'hygiène que les pouvoirs publics peinent à faire respecter malgré les plans d'éradication de l'habitat indigne. La location de caves, de placard, de parkings, d'anciens locaux commerciaux aux fins d'habitation existent dans les villes aux marchés immobiliers tendus ; ils persistent grâce à la complicité tacite des parties prenantes, y compris des locataires qui n'ont pas d'autre solution.

D'autre part, avec l'existence des inframarchés, on ne saurait considérer l'existence des populations vulnérables comme l'unique cause de la vulnérabilité résidentielle. Certes, les inégalités de patrimoine immobilier, qui protègent les mieux dotés, et les inégalités de parcours résidentiels (INSEE, 2011) se sont accrues. Mais le noyau dur du mal-logement comptabilisé par la Fondation Abbé Pierre (trois millions six cent mille personnes) est avant tout constitué par les populations rejetées par le marché et les secours institutionnels durables. Les premières ne trouvent aucun secours, telles les six cent quatre-vingt-cinq mille personnes privées de domicile personnel, lesquelles comprennent les sans-domicile fixe, soit cent trente-trois mille individus vivant à la rue, des personnes vivant dans des abris de fortune, des bénéficiaires d'hébergement d'urgence temporaire et des occupants de chambres d'hôtel ou d'habitations de fortune (cabane, camping, mobil-home...). À ces personnes rejetées par le marché officiel (8), on peut ajouter celles qui sont partiellement acceptées dans le cadre de baux très précaires d'un an seulement, c'est-à-dire louant des appartements en meublé (cent soixante-treize mille personnes), celles qui n'ont droit qu'à la partie la plus dévalorisée du parc de logements, sans confort ou trop petits (deux millions huit cent mille individus), sans oublier celles qui ne peuvent que demander à être hébergées, temporairement, par des amis ou des relations (quatre cents onze mille personnes). Toutes ces situations précaires et fragiles, y compris celles des gens du voyage en difficulté d'accès à des aires d'accueil aménagées (soixante-

douze mille personnes), renvoient à des mécanismes de tri résidentiel illustrant une mise à distance des populations de la part des bailleurs publics et privés ainsi que des institutions. Leur fragilité renvoie donc au contexte.

En effet, ce sont surtout les contextes locaux et nationaux qui aggravent la vulnérabilité résidentielle. Ainsi, les copropriétés en difficulté, notamment dans les territoires en déclin, concernent plus de trois cents cinquante mille propriétaires occupants de logements acquis dans des immeubles connaissant de graves difficultés techniques, financières et sociales. De même, dans un contexte de pénurie et de cherté, près d'un demi-million de ménages se confrontent à des impayés de loyers. En effet, avec seulement 20 % de logements très sociaux financés [alors que 66 % des entrants en habitation à loyer modéré (HLM) en remplissent les conditions de ressource selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre (2013)], la politique nationale reste à interroger. Ces chiffres témoignent des difficultés de programmation, notamment aggravés lors des bouleversements que suscitent les transformations des territoires, qu'ils correspondent à des processus de déclin ou de valorisation renforçant leur attractivité et mettant en concurrence différents types d'usage du logement et de populations. Les fonctionnements des marchés du logement n'étant pas les mêmes en Île-de-France, dans les régions en déclin du Nord et dans les façades valorisées des villes situées sur l'Atlantique, on peut s'interroger sur les types de fragilité résidentielle résultant des opérations de rénovation urbaine dans le cadre de l'Agence de rénovation urbaine (ANRU – deux cent cinquante mille logements au programme 2009-2013) (9), ainsi que celle des ménages populaires dans des quartiers en gentrification, quartiers populaires qui font l'objet de l'installation de populations issues des couches moyennes et supérieures. En effet, si dans l'un ou l'autre de ces contextes on assiste à un rétrécissement de l'offre locative (de grands logements bon marché dans les opérations ANRU, de petits logements accessibles sans formalités dans les quartiers en gentrification), cela peut conduire les populations désirant demeurer au même endroit à négocier leur place, au prix même d'une diminution de leur confort (10).

(7) Communiqué de presse, École des hautes études en santé publique, Institut de recherche en santé, environnement et travail, Centre scientifique et technique du Bâtiment, 2012, « Exposition des enfants au plomb et autres métaux toxiques : des données françaises inédites ».

(8) Ce qui entraîne des repositionnements sociaux, voir Dietrich-Ragon (2013).

(9) Loin de minorer la crise, on peut penser que le retard du programme de l'ANRU fragilise les populations : en effet, on compte seulement 106 450 démolitions sur 140 000 prévues, ce qui renvoie directement à la situation d'attente des populations habitant dans des immeubles devant être traités. En outre, les logements reconstruits correspondent, pour 61 % d'entre eux, à des financements « Plus », et 12 % à des prêts locatifs aidés d'intégration, ce qui correspond en moyenne à des loyers supérieurs à ceux des logements démolis. Pour la compréhension qualitative des situations, voir Dietrich et Fijalkow (2013).

(10) Tel semble être le résultat paradoxal de l'opération « Goutte d'Or » dont l'objectif était de réduire l'insalubrité des logements, et qui se trouve aujourd'hui confrontée à un durcissement de la demande émanant de la population voulant rester dans Paris intra-muros.

## Les solutions individuelles à la crise du logement

Au portrait alarmiste des situations vulnérables on oppose volontiers les arrangements que les ménages développent pour lutter contre la crise, notamment dans les grandes villes mondiales frappées par la crise du logement cher (11). Les commentateurs considèrent souvent ces formules comme de justes réponses résilientes démontrant la capacité des ménages à se confronter au marché. Ainsi, on dénombre, en France, deux millions et demi de personnes en situation de colocations, soit 3,7 % des ménages allocataires en France et 7 % à Paris (12). Moyennant un budget de loyer et des conditions d'accès moins exigeantes (caution) pour chacun des colocataires, cette formule permet de louer un grand appartement ou une grande maison à plusieurs, de bénéficier d'avantages économiques (eau, électricité, mobilier...) et de jouir d'un cadre de vie plus agréable. Si les étudiants sont les premiers adeptes de la colocation, les jeunes actifs, les femmes divorcées, les personnes âgées sont également concernées. Néanmoins, l'absence de cadre juridique précis fragilise les colocataires qui ne peuvent anticiper le départ d'un des membres ou son insolvabilité, notamment lorsque aucune clause de solidarité n'a été prévue. On peut ranger dans la même catégorie la cohabitation intergénérationnelle qui correspond à une offre de deux millions de logements émanant de personnes âgées en situation de sous-peuplement (après départ des enfants et du conjoint) et une demande éventuelle de deux cent cinquante mille jeunes en difficulté de logement (dont cinquante mille en Île-de-France). Bien que la contractualisation et le partage des risques semblent plus facilement mis en œuvre, la formule conduit, malgré d'autres avantages, à une amputation des conditions d'habitat (Barry *et al.*, 2010). À ce titre, la cohabitation intergénérationnelle se rapproche de la location de chambre chez l'habitant, formule qui a longtemps répondu à la demande étudiante et se multiplie aujourd'hui de la part des ménages qui souhaitent alléger leur taux d'effort pour se loger. Il peut s'agir de pièces indépendantes ayant leur propre entrée, telles les anciennes chambres de domestiques ou de pièces à l'intérieur du logement. Non seulement elles sont souvent louées meublées, conférant à l'occupant sinon un accord verbal, un bail précaire d'un an seulement (six cents seize mille personnes dont quatre-vingt mille à Paris) (13), mais elles inscrivent le rapport social locatif dans une forme de dépendance proche de l'hébergement (Lévy-

Vrœlant et Barrère, 2012 ; (Ménard et Huynh, 2010 ; Robiteau et Silvestre, 2013).

Cette fragilité concerne également, selon l'enquête Logement 2006 de l'INSEE, la population des sous-locataires qui se révèle n'être composée que de dix-neuf mille ménages, dont à peine 2 % à Paris. La sous-estimation du phénomène est particulièrement surprenante, compte tenu de la demande de logements temporaires qui s'exprime sur de nombreux sites internet (14). Elle peut concerner le tourisme, des demandes de court séjour pour des stages ou des formations (Erasmus), mais aussi des demandeurs qui peinent à remplir les conditions financières (un mois de caution, une situation professionnelle stable tranquillisante pour les compagnies d'assurances à défaut d'une caution familiale). Bien que la sous-location soit soumise à l'accord du bailleur, elle est souvent pratiquée par les locataires qui, étant eux-mêmes à la limite de la solvabilité, souhaitent alléger leur charge financière. Ainsi, la sous-location à temps partagés (lorsque le locataire travaille dans une autre ville pendant la semaine, le week-end ou encore la nuit) représente, à Paris, selon les enquêtes journalistiques qui révèlent ce phénomène mondial, les trois quarts des offres étudiées en France. Cette demande précaire mal connue correspond à la location saisonnière, formule juridique qui, non seulement autorise un louage moins contraignant en termes de normes d'habitabilité (surface), mais est également mal connue sur un plan statistique. Ces trois cent mille logements, occupés, selon l'INSEE, occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine) sont souvent regroupés avec les résidences secondaires et représentent 9 % des logements en France soit 6 % à Paris, et sont aussi certainement sous-évalués.

Il ressort du court inventaire présenté *supra* que toutes ces formules de logement concernent des populations précaires sur le plan de l'emploi, ayant le souci d'une localisation optimale à moindre coût dans la zone centrale des grandes villes, et donc dans un parc de logements anciens. Elles sont donc particulièrement vulnérables au contexte contemporain de redistribution sociale des villes (rénovations, gentrifications...), et à la nature du parc immobilier occupé. Les jeunes sont les plus exposés. Leur fragilité est encore augmentée par des dispositifs d'insertion résidentielle qui consistent à prolonger le provisoire sur un temps plus ou

(11) Une comparaison serait utile sur ce point entre Paris, New-York, Tokyo...

(12) Selon le Recensement de population 2009 de l'INSEE, tableau « Répartition de la population selon le mode de cohabitation ». Le site [colocation.fr](http://colocation.fr) enregistre trente mille nouvelles annonces chaque mois et [appartager.com](http://appartager.com), cinquante mille.

(13) Recensement de population, 2009.

(14) Le seul site [souslouer.com](http://souslouer.com) affiche cinq mille cinq cents offres.

moins long. Ainsi, le champ d'application de la colocation dépend étroitement de la durée d'insertion professionnelle des jeunes, de plus en plus longue selon la conjoncture économique, ce qui accroît son champ. De la même façon, la sous-location, qu'elle soit portée par des associations mandataires res ou consentie entre particuliers, consiste aussi en une limitation de l'appropriation personnelle de l'espace : on ne peut pas y apporter ses meubles et on y accède sur un temps partagé. Ainsi est-il

intéressant de noter que les nouveaux rapports locatifs qui s'instaurent avec ces formules font peu de cas des normes d'habitat mises en œuvre depuis plus d'un siècle en termes de surface et d'accès aux équipements sanitaires : comme avant 1850, l'État a peu de prise sur ces contrats entre des particuliers qui sont sortis du jeu du marché régulé et inventent de nouveaux rapports de louage et de cohabitation. Il est encore trop tôt pour désigner qui sont les perdants ou les gagnants de ces nouveaux cadres. Mais l'idéologie dominante qui s'exprime dans la presse présente souvent ces nouveaux types de locataires, colocataires ou sous-locataires comme acteurs de leurs stratégies et donc résilients face à « la crise » (15). Ainsi, loin de se résigner passivement, ils doivent « accepter » avec dynamisme l'écart grandissant entre leur expérience quotidienne et leur attente d'un « vrai logement » (16), ce qui témoigne de la domination économique et symbolique qui pèse sur eux.



## Conclusion

Dans cet article, l'objectif était de montrer que, contrairement à l'idée répandue, la vulnérabilité résidentielle ne renvoyait pas seulement aux populations dites « fragiles » mais aussi aux contextes et aux structures du parc immobilier, y compris sur le plan physique. Cette notion s'est progressivement focalisée sur les populations au cours de l'histoire

Les situations de vulnérabilité résidentielle			
Vulnérabilité liée aux populations	Vulnérabilité liée aux lieux (parcs immobiliers)	Vulnérabilité liée aux contextes (marchés tendus en recomposition)	Effets
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Âge, position dans le cycle de vie.</li> <li>. Situation sur le marché de l'emploi.</li> <li>. Situation familiale.</li> <li>. Situation migratoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Parc ancien construit avant 1948.</li> <li>. Parc concerné par des peintures au plomb (878 000).</li> <li>. Copropriétés dégradées (350 000).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Logements en rénovation urbaine (250 000).</li> <li>. Logements dans quartiers en gentrification (difficile à chiffrer).</li> <li>. Colocations (2,5 millions de personnes).</li> <li>. Sous-locations (19 000).</li> <li>. Locations de chambres, baux précaires (616 000).</li> <li>. Locations saisonnières (300 000).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Maintien de logements sans confort ou surpeuplés.</li> <li>. Précarité énergétique.</li> <li>. Croissance de la demande de logement social.</li> <li>. Personnes sans domicile personnel.</li> <li>. Personnes hébergées.</li> <li>. Impayés de loyers, de charges, de remboursements.</li> <li>. Fragilisation du droit des occupants.</li> </ul>
3,6 millions de personnes.	Estimation 1,5 millions de logements.	Estimation 2 millions de logements.	Estimation 10 millions de personnes.

Source : tableau réalisé par l'auteur.

urbaine, conduisant à valoriser les diverses astuces développées par les ménages pour se loger malgré « la crise » comme des preuves de leurs compétences, de leur intelligence et de leur capacité à surmonter les contextes difficiles. Mais ces situations révèlent, au contraire, la vulnérabilité de leurs acteurs, en marge des rapports locatifs régulés par l'État et des protections qui y sont associées, y compris en termes d'hygiène.

Sans doute, la France n'est pas dans le pire des mondes possibles, pour reprendre une partie du titre de l'ouvrage de Mike Davis consacré à la bidon-villisation du monde (Davis, 2006). Néanmoins, l'affaiblissement de la régulation des rapports locatifs relevant des sous-marchés colocatifs et sous-locatifs constitue un signal de crise inquiétant. Si leur limitation semble difficile, leur prise en compte est essentielle, dans la mesure où le phénomène du logement vulnérable dépasse les limites du mal-logement et peut l'amplifier dans certains contextes locaux (tableau). En effet, leur traitement pose la question des garanties attendues par les bailleurs et d'un droit au logement qui ne soit pas un simple droit limité à l'abri. Ainsi, une politique de la vulnérabilité visant à renforcer les populations face au risque reste à construire, assortie, sans doute, d'une réflexion sur la place des aides au logement dans ce nouveau contexte. Car si la notion de « vulnérabilité résidentielle » s'est révélée pertinente pour dépasser l'approche physique du mal-logement et identifier des populations vulnérables destinées à être dotées de moyens pour atteindre leur autonomie, les solutions

(15) « Gagner de l'argent grâce à son logement » titre le magazine populaire *Télé Star* en décembre 2012.

(16) Voir la citation de Paul Ricœur au début de cet article, page 2.

diverses à la crise qui sont issues de ce principe ne sauraient aboutir à une dissolution progressive des droits et des protections. En faisant l'hypothèse que le discours en apparence généreux des « nouvelles solidarités » reflète une reconfigu-

ration du marché du logement, la position de chercheur amène à considérer comme urgent un réexamen par les pouvoirs publics, garants des parties, des dispositifs contractuels aussi divers soient-ils.

## Références bibliographiques

- Barry H., Douchet A., Fourny I., Lescieux A. et Salingue J., 2010, « Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle – Rôle des politiques publiques », Dossier d'étude, Caisse nationale des Allocations familiales, n° 132.
- Bertillon J., 1881, cité par Fijalkow Y., 2006, *Les mots français du mauvais logement, 19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècles : taudis, bouge, gîte, habitat incommod, insalubre, insuffisant, défectueux, inhabitable, indigne...*, in *Les mots de la stigmatisation urbaine* (sous la dir. de Depaule J.-C.), UNESCO, Paris, Éditions UNESCO, collection Les mots de la ville:73-95.
- Bouché N., 1998, *Expertise concernant les édifices menaçant ruine et les immeubles et îlots insalubres*, Conseil général des Ponts et Chaussées, Paris, notamment annexe 14.
- Brousse C., Firdion J.-M. et Marpsat M., 2008, *Les sans-domicile*, Paris, La Découverte, collection Repères.
- Castel R., 1995, *Les métamorphoses de la question sociale*, Paris, Le Seuil.
- Castells M., Cherki E., Godard F. et Mehl D., 1978, *Crise du logement et mouvements sociaux urbains : enquête sur la région parisienne*, Centre d'étude des mouvements sociaux, Paris, Mouton.
- Coing H., 1966, *Rénovation urbaine et changement social*, Paris, Éditions ouvrières.
- Damon J., 2002, *La question SDF, critique d'une action publique*, Paris, Presses Universitaires de France.
- Davis M., 2006, *Le Pire des mondes possibles : de l'explosion urbaine au bidonville global*, Paris, La Découverte.
- Dietrich-Ragon P., 2013, Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel. *L'exemple des occupants de logements dégradés parisiens*, *Revue française de sociologie*, vol. 54, n° 2:369-400.
- Dietrich-Ragon P., 2011, *Le logement intolérable*, Paris, Presses universitaires de France.
- Dietrich P. et Fijalkow Y., 2013, *On les aide à partir, le relogement comme révélateur des contradictions du développement social dans le cadre de la rénovation urbaine, Espaces et Sociétés*, à paraître en septembre n° et pages à venir.
- Fijalkow Y., et Levy J.-P., 2012, *Les politiques du logement face à une double contrainte : traitement social ou régulation par l'offre ?, Pouvoirs locaux*, 94:71-77.
- Fijalkow Y., 2010, *Notice sur le terme « Taudis » : in L'aventure des mots de la ville à travers le temps, les langues, les sociétés* (sous la dir. de Topalov C., Coudroy de Lille L., Depaule J.-C. et Marin B.), Paris, Robert Laffont, collection Bouquins.
- Fijalkow Y., 2006, *Les mots français du mauvais logement, 19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècles : taudis, bouge, gîte, habitat incommod, insalubre, insuffisant, défectueux, inhabitable, indigne...*, in *Les mots de la stigmatisation urbaine*, (sous la dir. de Depaule J.-C.), UNESCO, Paris, Éditions UNESCO, collection Les mots de la ville:73-95.
- Fijalkow Y., 1998, *La construction des îlots insalubres, Paris 1850-1945*, Paris, L'Harmattan.
- Fondation Abbé Pierre, 2013, « L'état du mal-logement en France – 18<sup>e</sup> rapport annuel », 26 p. (voir le site internet : [http://www.fondation-abbe-pierre.fr/\\_pdf/rml-18.pdf](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/_pdf/rml-18.pdf))
- Hirschman A., 1970, *Exit, voice, and loyalty: Responses to decline in firms, Organizations, and states*, Cambridge, MA, Harvard University Press.
- INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), 2011, « les inégalités de patrimoine s'accroissent entre 2004 et 2010 », *INSEE Première*, n° 1380.
- Jacquot A., 2002, « La demande potentielle de logements – L'impact du vieillissement de la population », *INSEE Première*, n° 875.
- Kesteman N., 2010, *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes Politiques sociales et familiales*, n° 99.
- Lévy-Vroelant C. et Barrère C., 2012, *Hôtels meublés à Paris, enquête sur une mémoire de l'immigration*, Créaphis, collection Lieux habités.
- Mathieu G., 1965, *Peut-on loger les Français ?, Paris*, Seuil.
- Ménard F. et Huynh M., 2010, « L'hébergement dans le logement d'un tiers, bilan d'une consultation de recherche », rapport pour le PUCA (Plan, Urbanisme, Construction et Architecture – ministère de l'Énergie, du Développement durable et de l'Energie).
- Morduch J., 1994, *Poverty and vulnerability*, *American Economic Review Papers and proceedings*, vol. 84, n° 2:221-225.
- Mouillart M., 2007, *Des besoins durablement élevés*, *Constructif*, n° 18:8-10.
- ONU (Organisation des Nations unies), 1997, *Glossary of environment statistics – Studies in methods*, Series F, Department for Economic and Social Information and Policy Analysis, New York, ONU, n° 67.
- Ricoeur P., 1988, *La crise, un phénomène spécifiquement moderne ?, Revue de théologie et philosophie*, n° 120:1-19.
- Robiteau C. et Silvestre S., 2013, « Hébergement chez un tiers et citoyenneté locale à Saint-Denis. L'instabilité résidentielle au cœur des expériences de précarité », rapport réalisé par le CESOD pour la direction des solidarités et du développement social de la mairie de Saint-Denis.
- Sellier H., 1921, « La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans l'agglomération parisienne », Office public du département de la Seine OPHBMD, Paris.