

Réparer

Repairing

1. « Pourquoi la crise de l'immobilier s'installe en Europe », *Le Monde*, 5 mars 2024.
2. Le nombre de demandes de logements sociaux est passé de 2,4 millions à 2,6 millions entre 2022 et 2023, un chiffre record, tandis que le nombre d'agrèments est « à son pire niveau depuis 2005 », selon l'Union sociale pour l'habitat (USH). « On n'a jamais aussi peu produit de logement social et on n'a jamais eu autant de demandeurs », selon Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH.
3. C'est-à-dire à loyer plafonné, inférieur aux prix du marché et réservé aux classes moyennes qui ne sont pas éligibles au parc social mais qui n'ont pas, ou plus, les moyens d'accéder au logement libre. Le 14 mars dernier, le gouvernement a annoncé près d'un milliard d'euros d'investissements public et privé pour construire 10 000 logements intermédiaires.
4. Autrice d'une thèse intitulée *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM*.

Qu'ont en commun les Pays-Bas, la France, la Grèce, la Suède et le Royaume-Uni ?

Dans ces pays, et ils ne sont pas les seuls, la crise du logement est à son paroxysme. Selon un article paru dans *Le Monde* le 5 mars dernier¹, au Royaume-Uni, le nombre de SDF excède désormais le nombre de primo-accédants ; en Grèce, les étudiants peinent à se loger au sein de la capitale, Athènes, où les appartements en location forment prioritairement un contingent réservé à Airbnb. Partout en Europe, dans les principaux centres-villes, le marché du logement locatif a subi une telle hausse que les classes populaires, mais aussi moyennes, sans oublier les jeunes, ne peuvent plus se loger du tout : ainsi, toujours à Athènes, les loyers ont, dans certains quartiers, augmenté de 50% depuis 2018, tandis que les salaires stagnent.

En France, sachant qu'aujourd'hui 53% des logements sociaux sont fabriqués par des promoteurs privés, cette crise est celle du logement social autant que celle du marché immobilier². Comment en sortir ? Car les 47 000 logements de promoteurs rachetés par Action Logement et CDC Habitat n'y suffiront pas. Le gouvernement a choisi de miser sur le logement intermédiaire³, ce qui semble salutaire, mais l'intention de l'intégrer dans les quotas HLM des communes interroge. Si ce logement destiné aux classes moyennes se substituait au logement plus social au sein du parc des communes récalcitrantes, n'est-ce pas encore une fois les populations les plus démunies qui resteraient sur le carreau ?

Y a-t-il d'autres voies d'avenir pour répondre à la demande de logements sociaux, tout en assurant une production architecturale de qualité ? Une réponse réside dans la transformation, non pas uniquement dans la mutation de bureaux en logements, mais dans la réhabilitation du parc de logements existants. « *Les bailleurs ont là véritablement une carte à jouer car ils ont l'habitude de l'entretien* », souligne Anne-Laure Jourdeuil, architecte et maître de conférence en urbanisme et aménagement à l'université Paris-Nanterre⁴. Et les promoteurs, une voie à explorer ? Entretien, maintenir, réparer... ou panser le passé pour assurer l'avenir : tout un programme de solidarité et de renouvellement urbain.

What do the Netherlands, France, Greece, Sweden and the UK have in common? In these countries – and they're not the only ones – the housing crisis is at its worst. According to an article published in *Le Monde* on March 5¹, the number of homeless people in the UK now exceeds the number of first-time buyers; in Greece, students are struggling to find housing in the capital city, Athens, where accommodations are primarily reserved for Airbnb rentals. Across Europe, in the main city centres, the rental housing market has risen to such an extent that the working and middle classes, not to mention young people, can no longer manage to put a roof over their heads at all: for example, once again in Athens, rents in some districts have risen by 50% since 2018, while salaries haven't been raised.

Given that 53% of today's French social housing is built by private developers, this crisis is as much about social housing as it is about the real estate market². What are the ways out of it? Indeed, the 47,000 developer-built housing units purchased by Action Logement and CDC Habitat are not enough. The government has chosen to focus on middle-class housing³, which seems beneficial, but the intention to include it in the social housing quotas of municipalities raises questions. If this middle-class housing were to replace lower-cost housing within the stock of recalcitrant municipalities, would it not once again be the most disadvantaged populations who would be left out in the cold?

Are there other ways to meet the demand for social housing, and also ensure the production of quality social housing? One answer lies in transformation, not only in the conversion of offices into housing, but also in the renovation of the existing housing stock. “Landlords have a real card to play here knowing that they are used to maintenance,” points out Anne-Laure Jourdeuil, architect and lecturer in urban planning and development at Paris-Nanterre University⁴. For developers, it might also be an avenue to explore. Maintain and repair or healing the past to ensure the future: the programme is one of solidarity and urban renewal.

1. “Pourquoi la crise de l'immobilier s'installe en Europe” [Why the Housing Crisis is Coming to Europe], *Le Monde*, 5 March 2024.
2. The number of applications for social housing rose from 2.4 million to 2.6 million between 2022 and 2023, a record figure, while the number of approvals is “at its worst level since 2005”, according to the Social Union for Housing (USH). “We have never produced so little social housing, and we have never had so many applicants,” according to Emmanuelle Cosse, President of USH.
3. In France, rent for middle-class housing is fixed below market prices and reserved for those who are not eligible for social housing, but who cannot afford to buy their own.
4. Author of a thesis entitled *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM* [A Developer's Architecture for Social Housing: the Véfa-HLM].