

# Sommaire

|                    |   |
|--------------------|---|
| INTRODUCTION ..... | 7 |
|--------------------|---|

## **1. Marchés et conditions de logement dans la France des années 2000** ..... 11

|  |    |
|--|----|
| Le logement : les caractéristiques d'un bien particulier ..... | 12 |
| <i>Un bien durable : marché et mobilités</i> .....             | 12 |
| <i>Un bien immobile et localisé</i> .....                      | 16 |

|  |    |
|--|----|
| Quarante années d'évolution des conditions de logement .....                       | 21 |
| <i>Croissance de l'offre et progrès du confort</i> .....                           | 22 |
| <i>Persistence de forts clivages sociaux en matière de surpeuplement</i> .....     | 25 |
| <i>Essor de la propriété dans une offre diversifiée</i> .....                      | 26 |
| <i>Des différences sensibles en matière de situation sociale des ménages</i> ..... | 30 |
| <i>Forte croissance de l'effort financier des ménages</i> .....                    | 32 |
| <i>Persistence du mal-logement</i> .....   | 33 |

|   |    |
|---|----|
| Les dynamiques de la production et des échanges .....                               | 35 |
| <i>La construction neuve : tendances longues et phénomènes de conjoncture</i> ..... | 35 |
| <i>Les prix et les loyers</i> .....   | 39 |
| <i>Les variations de la mobilité résidentielle</i> .....                            | 44 |

|   |    |
|---|----|
| Conclusion : quelques questions pour les politiques .....                       | 46 |
| <i>Le décalage entre l'offre et la demande</i> .....                            | 47 |
| <i>Les conséquences en bout de chaîne : le mal-logement</i> .....               | 48 |
| <i>Crise du logement et crise urbaine</i> .....                                 | 49 |
| <i>Les dimensions sociales et environnementales de l'étalement urbain</i> ..... | 50 |

## **2. Introduction aux politiques de l'habitat : enjeux et moyens** ..... 53

|   |    |
|---|----|
| Trois enjeux .....  | 53 |
| <i>Les enjeux sociaux : satisfaire les besoins</i> .....                | 53 |
| <i>Les enjeux économiques : bâtiment, consommation, fiscalité</i> ..... | 57 |
| <i>Les enjeux urbains : mixité, renouvellement, environnement</i> ..... | 60 |
| Les moyens .....  | 67 |
| <i>Les aides financières</i> .....                                      | 67 |
| <i>Les moyens juridiques et institutionnels</i> .....                   | 80 |

## **3. Grandes étapes, grands tournants (1850-1990)** ..... 93

|  |    |
|--|----|
| De 1850 à 1948 : fondations, innovation et blocages .....                      | 93 |
| <i>Les prémices : la mise en place des structures du logement social</i> ..... | 94 |
| <i>1918-1944 : crise du logement et débuts de l'aide à la pierre</i> .....     | 95 |

|   |            |
|---|------------|
| De l'après-guerre au milieu des années 1970 : sortir du déficit . . . . .         | 97         |
| 1945-1954 : de la reconstruction aux premiers grands ensembles . . . . .          | 98         |
| 1954-1975 : Les « vingt glorieuses » . . . . .                                    | 100        |
| Critique des grands ensembles et de la rénovation urbaine . . . . .               | 103        |
| Le tournant de la réforme de 1977 . . . . .                                       | 105        |
| Les attendus de la réforme . . . . .  | 105        |
| Ses principales composantes . . . . .   | 107        |
| Les années 1980 : le cadre contemporain des politiques du logement . . . . .      | 111        |
| Les premiers pas de la décentralisation . . . . .                                 | 111        |
| Le débat sur le secteur locatif privé . . . . .                                   | 113        |
| Les réformes des mécanismes d'aide de 1977 . . . . .                              | 114        |
| <b>4. Les trois piliers des politiques contemporaines . . . . .</b>               | <b>119</b> |
| « Une France de propriétaires », mais une offre diversifiée . . . . .             | 119        |
| 70 % de propriétaires? . . . . .  | 120        |
| À quel prix faut-il sauver le secteur locatif privé? . . . . .                    | 124        |
| Poursuivre l'accroissement du parc social? . . . . .                              | 127        |
| L'action sur l'habitat existant . . . . .   | 132        |
| Décentralisation et renouvellement urbain : des ambiguïtés . . . . .              | 135        |
| De la politique de la ville à la rénovation urbaine . . . . .                     | 135        |
| Politiques locales de l'habitat et décentralisation . . . . .                     | 141        |
| Vers un véritable droit au logement? . . . . .                                    | 152        |
| La loi Besson . . . . .   | 153        |
| La longue route vers l'opposabilité du droit au logement . . . . .                | 157        |
| Le droit au logement opposable (DALO) : principes et premiers résultats . . . . . | 160        |
| L'hébergement, de la rue au logement autonome . . . . .                           | 163        |
| <br>CONCLUSION . . . . .  | <br>169    |
| <br>ANNEXES   |            |
| Index des sigles . . . . .  | 175        |
| Références des textes réglementaires cités . . . . .                              | 179        |
| Liste des tableaux, graphiques et carte . . . . .                                 | 183        |