Solène Gaudin : "Les jeunes sont les premières victimes de la crise du logement"

Comment en êtes-vous venue à travailler sur le logement ?

Je fais de la géographie sociale, donc je m'intéresse aux dynamiques des territoires, c'est-à-dire à la manière dont les sociétés s'organisent dans l'espace, le perçoivent, l'utilisent, le transforment, l'aménagent et l'instrumentalisent parfois. Ma thèse portait sur un grand programme d'aménagement, le programme national de rénovation urbaine, qui a généré des milliards d'investissement au début des années 2000, et sur la façon dont les villes moyennes s'en sont saisies pour répondre à des problèmes de paupérisation, alors qu'il était initialement conçu pour les grandes villes et notamment leurs quartiers "sensibles" et les banlieues en difficulté. J'ai étudié cette croyance persistante que l'on peut agir sur la société à travers l'espace et particulièrement à partir du logement, et donc j'en suis venue à m'intéresser à la manière dont les acteurs pensent pouvoir le faire : constructions et améliorations de logements, opérations de démolition, politiques dites de "peuplement", mixité sociale, mal logement, etc. Cela nous amène à toutes les inégalités et fragilités sociales qui découlent du rapport à l'habitat aujourd'hui.

Lors de ce Mardi de l'égalité, vous proposez notamment une analyse critique des politiques de l'habitat. Sur quels travaux de recherche s'appuie cette analyse ?

D'abord, sur un travail de fond que je mène depuis 15 ans sur les questions du logement social et à destination des ménages les plus fragiles, avec des partenariats dans ce domaine (bailleurs sociaux, monde HLM, coopératives, etc.). De plus, j'ai récemment travaillé avec le ministère de la Cohésion des territoires sur la question spécifique de l'habitat indigne dans la ville de Guingamp, permettant de montrer de nouveaux mécanismes de paupérisation et de nouvelles vulnérabilités résidentielles. Je conduis également actuellement un programme de recherche sur les difficultés d'accès au logement dans les territoires touristiques, et notamment l'enjeu des meublés touristiques, c'est-à-dire les locations Airbnb et l'attrition du parc des résidences principales. Enfin, je travaille sur un enjeu fort pour l'ensemble des territoires aujourd'hui : l'accès au logement des jeunes, que ce soit pour le locatif ou l'achat. Énormément d'éléments sont à comprendre si l'on veut avoir une vision d'ensemble de la crise actuelle du logement, qui est une crise structurelle dont les origines remontent à plus d'une trentaine d'années, et concerne aujourd'hui tous les territoires sous différentes formes, différentes intensités et différents publics.

Quels sont les facteurs principaux qui rendent l'accès au logement de plus en plus difficile pour les Bretons et les Bretonnes ?

Premièrement, la question de l'accès au logement n'est pas la même pour un territoire métropolitain, comme Rennes, que pour les littoraux et espaces touristiques ni les espaces ruraux. Mais parmi les points identifiés, on retrouve la production de logements : le problème n'est pas seulement le nombre de constructions – régulièrement déficitaire, mais le type de constructions et les publics qui les habitent finalement. Construire ne règle rien si ce n'est pas en direction des publics qui en ont besoin. Par exemple, dans le bassin sud morbihannais, on observe une construction d'environ 10 % de logements, pour un flux démographique de seulement 3 %. Cela veut dire que ces constructions accueillent peu d'habitantes et d'habitants mais servent surtout d'investissement, pour du locatif saisonnier ou secondaire. On constate aussi que les logements sociaux n'ont pas forcément la finalité attendue, car cette catégorie recouvre une très grande diversité de logements aidés par des fonds publics ; ils n'accueillent donc pas les publics les plus fragiles pour lesquels ils sont normalement fléchés. La majorité des personnes pauvres habitent aujourd'hui dans le parc privé. Un autre élément à prendre en compte, c'est le développement de stratégies informelles avec notamment le recours à des cercles d'interconnaissances pour se loger, de tout un système qui passe en dessous des radars des offices de notaires et agences immobilières et rend le marché instable, et les logements non accessibles à toutes et tous. En résumé, il faut bien comprendre que le logement est une chaîne : lorsque l'accès à la propriété est difficile pour certains ménages, tous les autres niveaux vont progressivement se bloquer jusqu'à rendre la situation très difficile pour les plus vulnérables.

Photo : Antony Lazaro/Flickr

Comment collectez-vous vos données ?

De manière assez hybride. Je suis géographe, mais j'ai la chance de faire partie d'un laboratoire de géographie sociale, vraiment inscrit dans une pluridisciplinarité. Je travaille donc avec des sociologues, des politistes, des juristes, etc. Dans les méthodologies utilisées, je développe principalement une approche institutionnaliste, mais également de nombreuses entrées plus qualitatives avec des entretiens auprès des habitantes et habitants, des ménages parfois en situation de vulnérabilité résidentielle importante, des collectes de récits biographiques pour mieux comprendre les impasses dans lesquels ils se retrouvent dans leurs parcours résidentiels.

Parmi les critères des inégalités face au logement, le genre est-il prédominant ?

Dans mes études, je n'ai pas abordé la question du genre de manière directe, mais elle est apparue à plusieurs reprises. Parmi les publics fragilisés, les femmes souffrent d'une vulnérabilité supplémentaire. Par exemple, les familles monoparentales sont en majorité des femmes qui ont des contraintes spécifiques fortes pour les enfants en termes de logement (plus d'espace, proximité des écoles, etc.). Souvent, du fait de ruptures biographiques dans leurs trajectoires personnelles (divorces, séparations, etc.), les femmes font face à des pertes soudaines de revenus. Et cette spécificité de genre n'est pas toujours prise en considération par les dispositifs d'aides au logement et devant l'urgence de certaines situations.

Une autre problématique fondamentale, c'est l'inégalité générationnelle. La part de Bretonnes et Bretons de moins de 25 ans pouvant accéder à la propriété est aujourd'hui quatre fois moins importante qu'en 1968. Les jeunes sont les premières victimes de la crise du logement. Ce phénomène s'est accéléré depuis une dizaine d'années, jusqu'à culminer de manière particulièrement sévère, comme nous avons pu le voir à Rennes lors de la rentrée 2023 avec la crise aiguë du logement étudiant.

Quelles préconisations faites-vous aux acteurs du logement qui sollicitent votre expertise ?

Il n'existe pas de solution simple. Le logement est un domaine très technique et complexe, avec de très nombreux dispositifs, un jargon, de fortes contraintes et des responsabilités multiples. Tout dépend beaucoup de ce qui a été réalisé durant les années précédentes, donc à l'échelle d'un mandat, c'est compliqué pour les acteurs locaux d'agir de manière significative et de se détacher des actions de leurs prédécesseurs. Surtout lorsqu'il n'existe que peu d'ingénierie pour l'aide à la prise de décision, comme dans les petites villes. Il peut donc y avoir un effet de découragement, surtout sur un sujet aussi sensible politiquement, et le secteur souffre d'une certaine désaffection sur ces dossiers. Une préconisation est donc d'améliorer la culture du logement et de l'habitat chez les élus, notamment en mutualisant les services et les pratiques.

Un autre levier sans doute consiste à simplifier un certain nombre de procédures de la chaîne du logement, qui implique énormément d'acteurs et rend très long les délais et les arbitrages. Investir dans du logement social qui joue pleinement la fonction d'accueil des ménages modestes, et continuer également à créer des logements abordables mais en garantissant qu'ils le restent - on a vu par exemple de nombreux ménages acheter un logement avec un prix maîtrisé sous conditions de ressources, puis le revendre au prix du marché car ce n'est pas encadré, ce qui vide le parc de logements abordables. Même si cela fait toujours polémique, l'encadrement des loyers peut aussi être un levier, dans un contexte de renchérissement des prix de l'énergie, tout comme le renforcement des aides aux ménages, ainsi que le développement de nouveaux dispositifs comme le bail réel solidaire qui permet de dissocier la propriété du sol et celle du bâti limitant le coût initial d'investissement pour les ménages. Dernier élément : réfléchir à l'accompagnement des jeunes dans l'accès au logement, avec des dispositifs d'aides fléchés à leur destination, par exemple de garantie sur un prêt ou un loyer, pour limiter les inégalités auxquelles ce public fait face.

13 février 2024