

Le logement social à Bruxelles : origines et perspectives

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

Introduction

Le logement social est incontestablement au cœur de l'actualité à Bruxelles aujourd'hui, avec la mise en œuvre d'un vaste plan de construction doublé d'un programme de rénovation des appartements existants. Mais l'objet de la présente contribution est, en premier lieu, de restituer le contexte historique d'émergence du logement social en Région bruxelloise. Fort de cet acquis, il sera temps alors d'aborder l'examen du dernier épisode d'une histoire plus que centenaire déjà : le Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles, visant à construire 5.000 logements sociaux et moyens à l'horizon 2009.

Quelques chiffres sont nécessaires, tout d'abord, en vue de planter le décor.

1. Constat chiffré

Bruxelles compte un peu plus de 38.000 sociaux, ce qui représente 8% de son bâti global. D'aucuns affirment que la capitale souffre de la comparaison avec la situation qui a cours en Wallonie, où cette proportion grimpe à 25%. Cette comparaison, toutefois, se révèle vite bancale en ce que ce dernier ratio rapporte les 100.000 logements sociaux wallons non pas au nombre total de logements (comme à Bruxelles) mais en regard du nombre de *locataires* (privés et publics), lesquels sont, en chiffres relatifs, nettement moins nombreux dans le sud du pays (35%) que dans le centre (58%). Si l'on "répare" ce biais méthodologique (lequel fausse considérablement le calcul) et que l'on adopte une base de comparaison identique (le nombre de logements sociaux par rapport au nombre de locataires par exemple), la comparaison se montre sensiblement moins défavorable à Bruxelles puisqu'un locataire sur huit habite dans un logement social bruxellois, contre un sur quatre en Région wallonne.

Ceci étant dit, la Belgique au total reste indubitablement à la traîne par rapport à ses voisins européens. En Hollande, par exemple, ce sont pas moins de 36% du parc immobilier global qui sont ainsi affectés au social, ce qui signifie que deux locataires sur trois habitent dans le parc public.

Plus généralement, on constate en Europe que les politiques d'accès à la propriété et les mesures de construction de logements sociaux fonctionnent suivant un rapport de proportion inverse. Comme dans un jeu à somme nulle,

plus un État investit dans l'accès à la propriété (comme en Belgique), moins il a tendance à étoffer son patrimoine public, et inversement. Les vases sont communicants en quelque sorte.

2. Le logement social, des origines à nos jours

a) du 19^{ème} siècle à 1989

- *Début du 19^{ème} siècle.* Le développement industriel de Bruxelles multiplie par trois la population de la capitale (arrêtée alors à 760.000 âmes à la fin de ce processus). Par suite, les besoins en logement explosent, entraînant la spéculation et, déjà, une crise aiguë du logement.
- *1858.* La première loi sur les expropriations des quartiers insalubres est adoptée, ce qui conduit notamment au voûtement de la Senne et au percement des boulevards centraux. Plus fondamentalement, on assiste à la suppression de milliers de maisons ouvrières, dont les occupants sont expulsés sans ménagement et, surtout, sans alternative de relogement.
- *1889.* Des grèves violentes éclatent, amenant les autorités à vouloir rétablir l'ordre par des mesures de nature *sociale*. De cette époque datent ainsi la loi sur le travail des femmes et celle qui instaure le repos dominical. Et, le 9 août 1899, est votée la première loi relative au logement social. Décliné alors exclusivement sous le mode de *l'acquisitif*, ce type originaire de logement social (*cf.* rue d'Osseghem) cherchait, dans un environnement arboré et quelque peu excentré, à rééduquer les travailleurs en les exposant au grand air. S'y ajoutait l'objectif officieux de responsabiliser la classe ouvrière (entendez : la contrôler) par l'enrôlement dans les liens d'un contrat d'emprunt hypothécaire.
- *1899.* Les premiers logements sociaux *locatifs* voient le jour, sous l'égide du Foyer schaarbeekoïse. Apparaît à sa suite la Cité Hellemans notamment, nichée au cœur des Marolles.
- *Entre-deux-guerres.* Pour combler la destruction de 200.000 logements au cours de la première guerre mondiale, les pouvoirs publics popularisent entre autres le concept de cités jardins (Logis-Floréal, Kappeleveld, etc.). L'idée, à nouveau, est d'éduquer l'ouvrier en le dotant d'une (partie de) maisonnette avec jardin, et de le soumettre au contrôle social (les maisonnettes sont groupées, et le jardin par exemple est souvent situé à l'avant plutôt qu'à l'arrière, afin que chacun puisse vérifier ce que son voisin fait dehors). Dès 1926, cependant, un terme est mis à l'expérience, pour un double motif. D'une part, l'idée est jugée trop chère et trop consommatrice d'espace. De

l'autre, on assiste à un retour de balancier en faveur de l'acquisitif ainsi qu'à une prise de conscience du gouvernement conservateur de l'époque qui craignait que les cités jardins, ayant souvent revêtu la forme de coopératives ouvrières, prennent trop d'autonomie et échappent progressivement au contrôle de l'État.

- **1953.** Une loi très importante est votée qui offre aux communes un subside de 80% pour racheter et rénover des taudis. S'ensuivent de substantielles opérations de réfection dans les quartiers populaires. À la place des logements insalubres émergent alors d'imposantes tours (Cité modèle, Rempart des moines, etc.) À cette époque, et spécialement dans les années soixante, un logement social construit sur deux est situé dans une tour.
- **Années 1970.** La population bruxelloise accuse une décrue sensible, imputable à l'exode vers les périphéries vertes d'une frange substantielle de la classe moyenne. Paradoxalement, les instances régionales entreprennent au même moment un gros effort de construction de logements sociaux. L'objectif sous-jacent de cette politique a priori surprenante est, en fait, de générer de l'emploi et de soutenir le secteur de la construction. À cette époque, pas moins de quatre nouveaux logements construits sur dix sont de type social (pour un ratio de un sur deux cents actuellement !)
- **1982.** La crise économique frappe Bruxelles de plein fouet. Parallèlement, les tours édifiées dans les années soixante présentent, déjà, leurs premiers signes de défaillance : isolation défectueuse, ponts thermiques, pollution sonore, etc. Par ailleurs, les espaces verts promis ne voient jamais le jour, pas davantage que les équipements communautaires pourtant annoncés. Les autorités appliquent alors *de facto* un quasi moratoire sur la construction de logements sociaux. Une certaine crainte en l'avenir est perceptible, qui s'explique notamment par le fait que les personnes précarisées se sont fort appauvries durant la crise économique, risquant ainsi de compromettre la viabilité financière des éventuelles nouvelles sociétés créées.
- **De 1989 à nos jours.** Sur les cendres de la Société nationale du logement (S.N.L.) est créée la Société du logement de la Région bruxelloise (S.L.R.B.). L'enthousiasme du début s'essouffle cependant rapidement, de sorte que depuis 1997, on ne construit plus que 19 logements sociaux par an en moyenne sur le territoire bruxellois. Dans un contraste saisissant, le secteur *privé* construit dans le même temps, lui, 2.000 logements l'an.

b) Mise en perspective

Comment justifier la très faible activité de construction de logements sociaux enregistrée ces dernières années ? Essentiellement par le fait que les

pouvoirs régionaux ont axé l'essentiel de leurs moyens financiers sur la *rénovation* du parc locatif public. Au départ d'un cadastre technique ayant évalué les besoins en réfection à 450 millions d'euros, les autorités ont débloqué 75 millions d'euros via le plan d'investissements 1999-2001 (qui concerne 5.000 logements), tandis que le plan 2002-2005 a réussi à mobiliser 150 millions d'euros (pour 17.000 logements) et le plan quadriennal bis, 50 millions d'euros en vue de mettre un certain nombre de logements sociaux en conformité avec le Code bruxellois du logement. Voilà pour les crédits inscrits au budget. En ce qui concerne maintenant les réalisations concrètes et l'état d'avancement du processus de réhabilitation, force est de constater que les choses vont moins vite que prévu puisque, avec 1.042 logements rénovés par an en moyenne, le processus devrait durer plus de quinze ans (contre les dix années initialement prévues). Contrairement donc à une idée reçue, tout n'est pas toujours une question de moyens financiers; encore faut-il avoir des instances d'exécution suffisamment efficaces pour mettre sur pied des projets valables et les faire aboutir dans les délais prévus.

Dans le même temps, la demande sociale en logements publics a connu une augmentation spectaculaire. Trois facteurs au moins peuvent être épinglés à l'appui du phénomène. La capitale, tout d'abord, regagne des habitants (+50.000 unités entre 1997 et 2004), ce qui n'était plus arrivé depuis longtemps. Par ailleurs, la tendance — croissante — au démariage (divorces, séparations, ...) fait qu'à nombre de personnes égales (*quod non* en plus), la demande en logements enfle fatalement. La population bruxelloise, enfin, a vu ses conditions de vie se dégrader. Pour 100 titulaires en 1995 du minimex (auquel a succédé depuis le revenu d'intégration), on en compte 140 en 2002. Plus globalement, le nombre de minimexés a été multiplié par 2,89 depuis la création de la Région bruxelloise en 1989. Conséquence de cette paupérisation : l'arriéré locatif des sociétés immobilières de service public a quadruplé entre 1989 et 2002, contraignant la SLRB à gonfler considérablement les sommes allouées aux SISP en vue de combler ce déficit social. Il en résulte le comportement suivant : les sociétés de logement social, "dans le rouge" ou presque, n'osent plus construire.

Cette réticence à édifier du logement social peut-elle être attribuée également au manque de terrains disponibles ? L'argument peine à convaincre dès lors que la SLRB et les différentes SISP de la capitale disposent, ensemble, d'un petit "trésor de guerre" foncier de 520.000 ha, sur lesquels il serait parfaitement envisageable d'ériger les 5.000 logements promis par le Plan pour l'avenir du logement (voy. *infra*), avec une moyenne acceptable de 100 unités d'habitation par hectare. Et pourtant, l'on voit très peu d'immeubles sociaux y fleurir. Une partie de l'explication tient au fait que les SISP ont eu tendance ces dernières années à réaliser, grâce à ces terrains libres, des opérations autrement rentables financièrement (ventes, construction de logements moyens, etc.). C'est pourquoi le Plan pour l'avenir du logement n'a pas voulu reposer

exclusivement sur la bonne volonté des SISP, comme nous allons le voir maintenant.

2. Le Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles

a) chronologie

- *Décembre 2003.* Le Secrétaire d'État au Logement de l'époque, Alain Hutchinson, dévoile à la presse un plan visant à construire 5.000 logements (3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens), avec une attention prioritaire accordée aux logements de trois chambres ou plus. Ce chiffre de 5.000 logements — devenu emblématique, à l'instar des 200.000 emplois imprudemment promis par Guy Verhofstad — lui a été suggéré par le Département d'économie appliquée de l'Université libre de Bruxelles, persuadé qu'un étoffement du parc public de cet ordre suffirait à relâcher une partie de la pression qui règne sur un marché locatif extrêmement tendu. L'originalité de ce plan consiste dans le partenariat public-privé qu'il instaure. Le principe en est le suivant : un acteur public (la commune est spécialement visée) est invité à céder un terrain en superficie au bénéfice d'un promoteur privé qui, lui, va y construire les logements annoncés. La durée de ce droit de superficie est de 30 ans : 3 ans pour la construction + 27 ans pour la gestion des biens. Une fois l'érection des bâtiments achevée (après 3 ans donc), le promoteur privé contracte un bail emphytéotique avec une SISP qui, de ce fait, va gérer et entretenir le bien à titre de logement social (ou moyen) pendant 27 ans. À l'expiration de cette échéance, le bien construit *et* le terrain reviennent en pleine propriété à l'acteur public communal. Et comment se finance alors le promoteur privé ? Grâce notamment à la Région, qui s'est engagée à prendre en charge une partie du rendement garanti (6%) au partenaire privé.
- *Juin 2004.* Les élections régionales modifient l'échiquier politique. Alain Hutchinson ne sera désormais plus là pour défendre son plan et en conserver les principes axiomatiques.
- *Décembre 2004.* Une somme de 540 millions d'euros est inscrite au budget régional pour financer le plan, libérable en trois tranches (2005, 2006 et 2007).
- *Juillet 2005.* Plus d'un an et demi après la présentation du plan, les premiers appels d'offres sont lancés aux promoteurs privés. Les acteurs publics volontaires sont les communes de Molenbeek (56 logements sociaux), d'Ixelles (234 logements sociaux et 82 logements moyens), de Jette (79 logements sociaux et 65 logements moyens), le CPAS d'Uccle (105

logements sociaux) ainsi que le Home familial bruxellois (58 logements sociaux). Au global, cette "première vague" devrait produire à terme 679 logements dont 532 logements sociaux.

Une surprise attend toutefois les observateurs : le quasi abandon du partenariat public-privé. C'est toujours le promoteur privé qui construit les logements, mais il est payé par la Région directement après. Le système du droit de superficie reste néanmoins acquis.

Revenu à un schéma plus classique, le plan se distingue cependant par une originalité : le recours au marché dit de promotion, par lequel le soumissionnaire s'engage à assurer la maintenance du bâtiment pendant 27 ans. Le but visé par là est de garantir la qualité des constructions au-delà de la responsabilité décennale des architectes, afin de ne pas revivre les expériences du passé qui ont vu se dégrader rapidement les bâtiments érigés dans les années soixante et septante, engendrant par la suite de très importants frais d'entretien. Chat échaudé craint l'eau froide, en quelque sorte.

- *Octobre 2005.* Coup de tonnerre : sur les six projets (qui devaient être rentrés pour le 1er septembre au plus tard), le Conseil d'administration de la SLRB en recale cinq ! Les motifs sont divers : le projet de Molenbeek est trop cher, celui de Jette-Lahaye a des gabarits trop imposants, celui de Jette-Stiénon est de qualité médiocre, à Ixelles c'est le prix qui est en cause et, enfin, le projet de Bruxelles (Neder-Over-Hembeek) ne proposait pas suffisamment de grands logements tandis que l'accès aux handicapés restait défailant. Dans les mois qui ont suivi, deux de ces projets recalés ont finalement pu être attribués après négociation avec les autorités publiques. Pour les trois autres, c'est le cahier des charges qui, plus fondamentalement, a dû être revu avec, là aussi cependant, une issue heureuse (l'adjudication) intervenue quelques mois encore plus tard. Cette modification du cahier des charges concernait essentiellement l'entretien du bien. Celui-ci est désormais "détachable", c'est-à-dire que si ce poste est jugé trop cher, le pouvoir adjudicateur est libre de retenir l'offre de construction *sans* toutefois devoir accepter parallèlement l'entretien. Celui-ci incomberait alors à la SISP concernée.

b) commentaire

À ce stade, le Plan pour l'avenir du logement suscite diverses interrogations.

- Pourquoi, tout d'abord, aussi **peu de soumissionnaires** ont-ils rentré des projets ? Notamment parce que le délai pour remettre les offres (deux mois) était singulièrement court, de surcroît lorsque l'appel est lancé pendant les

congrés du bâtiment ! Par ailleurs, le fait de passer la convention sous la forme d'un marché de promotion (par lequel le soumissionnaire doit s'engager pour 27 ans en ce qui concerne la maintenance du bâtiment) a pu refroidir les ardeurs de certains promoteurs et architectes, n'ayant à supporter en temps normal qu'une responsabilité *décennale*.

- Pourquoi, ensuite, la **qualité** de certains projets a-t-elle laissé à désirer ? Ici aussi, le caractère réduit du délai pour soumissionner doit être épinglé. Plus globalement, face à cette qualité médiocre, on peut se demander si une *entente* n'avait pas été conclue entre les différents soumissionnaires, avec pour effet de répartir informellement les différents marchés. Les soumissionnaires n'ont rendu dès lors une offre sérieuse que pour "leur" marché, bâclant volontairement leur copie pour les autres marchés (et, en fin de compte, faisant tout pour ne *pas* être retenu).
- Pourquoi aussi certains projets étaient-ils si **chers** ? D'abord parce que l'obligation de conclure sous la forme du marché de promotion a conduit les soumissionnaires à "surfacturer" leur offre de manière à se couvrir financièrement sur le long terme. Sans doute serait-il dès lors opportun de songer à adjoindre au promoteur privé un organisme *financier*, chargé de prendre à charge ce risque-là spécifiquement.
Peut, par ailleurs, expliquer la cherté des offres le fait que les différentes entreprises se soient regroupées en consortiums, ce qui a réduit la concurrence — et donc la pression sur les prix — à son minimum. Il est vrai que les entreprises devaient à la fois construire *et* assurer l'entretien sur le long terme, ce qui les a naturellement incitées à conclure des alliances entre elles.
- Pourquoi, enfin, le processus prend-il tant de **temps** ? Retraçons, à titre d'illustration, le cheminement du projet d'Uccle, le seul pourtant à avoir été accepté tel quel par la SLRB et, par conséquent, celui qui est censé produire le plus rapidement les logements sociaux tant attendus. Si le marché a été attribué le 18 octobre 2005, la notification au bénéficiaire ne s'est faite qu'en janvier 2006 et le dépôt du permis d'urbanisme à la fin du mois de mars 2006. S'est ouverte alors la phase de concertation, qui va prendre encore un certain temps avant que les premiers coups de pioche soient effectivement donnés. En résumé, les premiers logements ne sortiront pas de terre avant la fin 2007, si du moins aucun problème sérieux ne vient contrecarrer le bon déroulement du processus. L'on sait déjà, à cet égard, que le projet ucclois du Moensberg suscite une série de difficultés d'ordre urbanistique (mobilité, gabarits, emprise au sol, parkings, égouttage, etc.) qu'il ne sera assurément pas aisé de régler (et ce, même si la Secrétaire d'État au logement a également, heureuse coïncidence, l'Urbanisme dans ses attributions). Et même si le Gouvernement bruxellois, à l'initiative de sa secrétaire d'État à

l'Urbanisme, décidait au nom de l'utilité publique d'accorder les dérogations nécessaires au plan particulier d'affectation du sol de la commune d'Uccle, il y a toujours une chose qu'il ne pourrait aucunement modifier : l'affectation du sol elle-même. Or, le projet prévoit, en l'état, de faire du logement sur une zone potagère, ce qui est — et restera — interdit.

Il faut dire aussi, pour expliquer la singulière lenteur qui préside à l'édification des 5.000 logements annoncés, que la SLRB ne disposait pas, au moment du lancement du plan, du personnel spécifique nécessaire pour lui donner corps. Un budget avait pourtant été réservé aux fins engager douze personnes, mais il a fallu encore un an pour que les premiers arrivants débarquent rue Jourdan. Enfin, les échéances électorales qui scandent à intervalles rapprochés la vie politique dans notre pays (et tendent à paralyser toute décision importante) n'arrangent rien, comme on s'en doute.

Cette lenteur, quoi qu'il en soit, agace d'autant plus que c'est précisément pour "aller vite" que les autorités ont résolu de ne pas recourir à des concours d'architecture, lesquels auraient incontestablement amélioré pourtant la qualité globale de projets qui accusent une facture somme toute très classique.

En dépit de ces divers éléments d'explication, la lenteur du processus ne laisse pas d'étonner dans la mesure notamment où les instances régionales ne font que le strict minimum requis par les réglementations urbanistiques lorsqu'il s'agit d'organiser des concertations avec les habitants. Or, peut-être qu'un peu plus de proactivité à cet égard aurait permis de désamorcer les contestations parfois vives qui ont émané des riverains dans le cadre des projets ixellois (architecture médiocre, imprécision sur les places de parking), molenbeekoïses (trop de grands logements) et, dans une moindre mesure, uccloïses (blocs de logements en rupture d'échelle avec le quartier et refermés sur eux-mêmes, sans interrelation avec le bâti environnant). Certes, ces récriminations ne sont pas toutes guidées par le souci du bien commun; si les riverains refusaient les grands logements à Molenbeek par exemple, c'était avant tout pour éviter que des familles allochtones s'installent dans leur quartier... (le caractère "égoïste", genre Nimby, de cette protestation n'a toutefois pas empêché les promoteurs du projet d'y faire droit !). Il n'empêche, susciter, en amont, la concertation est le meilleur moyen de provoquer l'adhésion du quartier à ce qu'il risque sinon d'interpréter comme un envahissement ("certes, on va construire du logement social à côté de chez vous, mais dans le même temps on va ériger une salle de sports par exemple, une crèche", etc.)

c) une deuxième phase

S'il devait se résumer aux développements que l'on vient d'exposer, il est clair que le Plan pour l'avenir du logement ne serait nullement en état de produire les 5.000 logements promis. Soucieux dès lors de donner une nouvelle

impulsion à ce chantier estampillé prioritaire (avec la problématique de l'emploi) de la législature en cours, les autorités ont mis sur pied, à l'été 2006, une "deuxième vague" de projets immobiliers, avec pour résultat escompté la création de 600 logements supplémentaires environ. Une modification substantielle est à noter par rapport à la première vague : l'irruption de la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB) aux côtés de la SLRB comme véhicule financier. Pas moins de sept périmètres fonciers, quoi qu'il en soit, ont été injectés dans cette seconde phase. Pour quatre d'entre eux (à Laeken, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-Ville Pentagone et Woluwé-Saint-Lambert), la SLRB continue d'être le véhicule principal dès lors que les terrains appartiennent aux SISP concernées (Foyer laekenois, Cité moderne, SORELO, Habitation moderne). Pour les trois autres projets en revanche (appartenant respectivement à la Régie régionale, à la société anonyme Bruxelles-Midi et à la Ville de Bruxelles), c'est bien la SRIB qui finance l'opération.

Il s'indique, sans contredit, de saluer ce souci de diversifier les acteurs, mais il est tout autant légitime de s'interroger sur la personnalité et le profil du nouvel "élu". Une société dont la vocation est d'investir dans des entreprises en devenir ou en croissance a-t-elle en effet le "know how" suffisant pour assumer correctement cette nouvelle charge ? L'avenir le déterminera; espérons également qu'il fera démentir certaines rumeurs qui voient derrière cette opération la volonté de contourner une SLRB jugée pas assez efficace ou loyale dans sa collaboration. Il est vrai que la SRIB n'a pas le même statut administratif que la SLRB et, de ce fait, a moins de comptes à rendre. Par ailleurs, n'aurait-il pas été opportun d'impliquer également la Société de développement régional de Bruxelles (SDRB) qui, elle, peut se prévaloir d'une déjà longue expérience dans le secteur de la construction de logements (moyens) et dont l'activité, précisément, se décline sous la forme du partenariat public-privé ? Poser la question, c'est déjà y répondre.

Si l'on peut comprendre la préoccupation de respecter le calendrier de la promesse électorale (construire 5.000 logements en 5 ans), on peut également s'interroger sur la rapidité avec laquelle on a enclenché cette deuxième partie du plan alors même que le cahier de charges révisé (sur la base duquel on a lancé cette deuxième phase) n'avait pas encore fait ses preuves concernant les projets recalés de la *première* phase. Espérons, ici aussi, que les projets de ne devront pas être refusés car mal ficelés par manque de temps. Il ne faut définitivement pas confondre rapidité avec précipitation...

Enfin, le caractère nouveau et ambitieux de cette seconde phase doit quelque peu être relativisé. Certains de ces projets, en effet, n'ont rien de neuf et ne sont que l'ultime avatar d'une histoire déjà mouvementée. Le terrain de la Régie régionale à Uccle, par exemple, est déjà bâti, mais insalubre car inoccupé depuis longtemps (en fait, les autorités croyaient que le ring sud allait passer

juste à côté, ce qui ne s'est jamais fait suite notamment à la fronde des riverains de la rue de Stalle) et il faudra dès lors tout détruire puis reconstruire. De même, le terrain de la S.A. Bruxelles-Midi a fait l'objet d'une expropriation il y a quelques années suivie d'une destruction des habitations mais, comme les investisseurs privés se sont montrés nettement moins intéressés que prévu à y implanter du bureau (contrairement à ce qui était escompté), on va finalement y reconstruire du logement !

Conclusion

Si, comme l'enseigne la sagesse populaire, la peur est mauvaise conseillère, de la même manière l'urgence en politique n'est pas toujours le déterminant le plus adéquat. Obnubilés par l'urgence, les responsables politiques en oublient parfois qu'une mesure doit se construire patiemment, dans la durée, si elle veut espérer peser véritablement sur le réel. Et encore, en politique, l'urgence est souvent toute relative et procède bien plutôt d'un défaut d'anticipation. Dans le cas présent, il y a des années déjà que la construction des logements sociaux stagne et qu'une crise de l'habitat règne sur le marché privé. Quoi qu'il en soit, sans maturation, guère de portée opératoire pour la mesure. Passablement complexe et intriquée, la matière du logement ne laisse pas de place à l'improvisation. Agir vite a ses limites et, parfois, est même contre-productif et peut faire perdre plus de temps qu'on n'en gagne. Qu'on se souvienne à cet égard des cahiers de charges qui ont dû être retravaillés a posteriori afin de repêcher les projets évincés. Les eût-on mieux élaborés dès le départ, les marchés auraient probablement été attribués beaucoup plus tôt. Il faut donc accepter parfois de perdre du temps (au début) pour en gagner (par la suite). Cela ne sert à rien pour le pouvoir adjudicateur de comprimer au maximum le délai pour rendre les offres si, par après, il doit quand même ouvrir des négociations en vue de rafistoler des projets échafaudés un peu à la va-vite.

Cette remarque générale posée, il n'est d'aucune utilité à accabler l'un ou l'autre acteur. Personne en effet ne dispose de la préscience, et il est de l'essence même de l'action publique de procéder par tâtonnement, par jeu d'essais-erreurs. Par ailleurs, il est vrai que la crise du logement est à ce point aiguë que des mesures radicales s'imposaient, et prestement. Poussés dans le dos par une opinion publique chauffée à blanc par le secteur associatif, les responsables politiques sont par ailleurs enfermés dans un calendrier intenable (dicté parfois, dans le cadre des promesses électorales, par des intervenants extérieurs au secteur). En clair, le pouvoir d'action des autorités en charge du logement est plus limité qu'on croit. Ce qui ne doit cependant pas les dispenser de procéder à des études d'incidence développées et à des évaluations prospectives poussées avant d'entreprendre des actions d'envergure. Entre la rapidité et la précipitation, la voie est certes étroite, mais elle existe. Aux

pouvoirs publics de l'exploiter intelligemment, afin de voir fleurir un jour (que l'on espère proche) des logements publics à la fois audacieux sur le plan esthétique et architectural, éco-efficients, pas trop dispendieux, intégrés dans leur environnement, reliés à une batterie d'équipements collectifs, appropriés par leurs occupants, etc. Telle est, là, le cœur de la mission d'intérêt public dont est investi le logement social et, en même temps, son inaliénable valeur ajoutée par rapport au parc privé.