

**Compte-rendu\* du petit déjeuner/débat APR,  
Cercle Européen, 1 rue Massenet, 67000 Strasbourg**

<i><b>Date</b></i>	<i><b>Thème</b></i>	<i><b>Intervenant</b></i>
<b>17 mars 06</b>	<b>La politique du logement de l'avenir – l'avenir de la politique du logement</b>	<b>Dr.iur. Eckart Meyberg (Ministerialrat Directeur du Bureau du Logement au ministère de l'Intérieur de l'Etat de Bade-Wurtemberg, Stuttgart)</b>

*•Accédez aux autres documents disponibles sur notre site <http://www.apr-strasbourg.org>  
et inscrivez vous pour recevoir toute l'information APR.*

# **Le logement social au seuil de sa mutation en Allemagne et dans l'Etat de Bade-Wurtemberg**

## **La politique du logement de l'avenir**

—

## **l'avenir de la politique du logement**

Dr.iur. Eckart Meyberg

Ministerialrat

Directeur du Bureau du Logement au ministère de l'Intérieur  
de l'Etat de Bade-Wurtemberg, Stuttgart

Strasbourg, 17. Mars 2006

# 1. Un aperçu du Logement social en Allemagne

Avant, deux objectifs essentiels :

- objectif quantitatif,
- objectif social.

Aujourd'hui :

- l'objectif quantitatif est largement atteint,
- besoins en maintenance et modernisation dans le parc ancien et dans les infrastructures ;
- les habitants souhaitent de plus grandes surfaces et une qualité supérieure (fruit de la prospérité) ;
- l'utilisation de l'espace devient critique.

## **2. Les aides au logement social et autres subventions se cotoient**

Avant, chaque logement était subventionné, sous une forme ou une autre -

Au niveau central :

- aides à la pierre dans le logement social,
- aides à la personne par divers mécanismes de transferts sociaux, p.ex. l'allocation logement,

Par ailleurs :

Entre autres, avantages fiscaux.

### **3. La construction de logements sociaux dans le cadre général de la construction de logements – Problèmes induits par un type de logements trop unilatéral et par une trop grande densité de construction**

Règle générale : le côtoiement dans tout quartier de logements sociaux et logements financés par le marché.

La demande de logements sociaux a rendu nécessaire la création de nouveaux quartiers exclusivement occupés par des logements sociaux.

L'intégration sociale des habitants de ces quartiers dépend essentiellement

- de la proximité de leur base culturelle avec celle de la population allemande,
- la volonté d'intégration,
- l'ampleur de l'éventail social dans la société,
- les évolutions de la conjoncture économique,

**et**

- de la qualité urbanistique du quartier, à savoir, notamment :

les liens avec les quartiers organiquement intégrés,  
une intensité de la construction mesurée,  
un environnement agréable,  
une infrastructure suffisante.

#### **4. Une approche préventive : éviter un type d'occupation trop unilatéral**

Deux approches :

- une attribution des logements sociaux dite « indirecte », soit
  - une structure sociale équilibrée dès le départ dans les immeubles neufs ;
  - éviter une stigmatisation négative de certains quartiers,
  - les coûts modestes du travail social et du travail de prévention par la police dans le quartier ;
- élévation du plafond de revenus pour l'attribution de logements sociaux.

Une réussite des deux approches est subordonnée à :

- la qualité urbanistique du quartier, attractive pour des demandeurs de logements (location ou acquisition) disposant de moyens plus élevés.

## 5. L'évolution démographique – un défi lancé au marché et à la politique du logement

Naissances par femme en Allemagne : 1,35

Naissances par femme en France : 1,90

Les perspectives pour l'Allemagne pour les décennies à venir :

- la population active va continuer à vieillir,
- le nombre de personnes âgées va augmenter de manière disproportionnée,
- la proportion de personnes jeunes va continuer à diminuer.

L'immigration ou les déménagements internes ne feront qu'atténuer des effets.

## Les conséquences pour le Logement :

- les personnes plus âgées disposent de surfaces habitables plus grandes que les plus jeunes,
- la demande de services à destination des personnes plus âgées augmente,
- les exigences augmentent en matière d'infrastructures d'approvisionnement de proximité alors que ces infrastructures se détériorent largement,
- on assiste à un attentisme dans la modernisation du stock de logements,
- parallèlement, il existe une pression sociale demandant de nouveaux terrains à bâtir bien qu'il n'y ait, en principe, aucun problème à ce niveau.
- il est nécessaire de réorienter les approches du financement public :
  - en premier lieu : financement de la personne,
  - en second lieu : financement de la pierre.

## 6. Autres évolutions erratiques de la demande sur le marché du logement

- la société est de plus en plus diverse de par la variété des projets de vie,
- la société est de plus en plus diverse de par les migrations des hommes,
- la problématique des voisinages conflictuels,
- l'élargissement de la fourchette des revenus produit :
  - d'une part, des exigences accrues de la part des populations,
  - d'autre part, un besoin croissant de soutien et de fourniture de logements à prix avantageux, surtout pour les populations jeunes.

## 7. Conclusion – synthèse :

- nécessité de remettre le stock de logements à un niveau qualitatif suffisant,
- pas de densification, pas de nouveaux logements « simplifiés »,
- amélioration des services décentralisés aux personnes âgées dans leurs quartiers habituels,
- amélioration du travail social général dans les « quartiers » pour une meilleure maîtrise des processus d'intégration,
- suppression des obstacles financiers à la création de familles, notamment dans le domaine du logement,
- une aide à pierre est encore indispensable, concentrée sur le stock, sur le maintien des droits d'attribution par les pouvoirs publics,
- pour le reste : financement individualisé de la personne en fonction des besoins.