



Cour intérieure, vieux Saint-Denis © Roger-Viollet

# LES AVATARS DE LA VILLE PASSAGÈRE

DE LA LOCATION MEUBLÉE À L'HÉBERGEMENT INCERTAIN

Quelle que soit l'époque étudiée, les déplacements humains entraînent la nécessité d'accueillir et de loger. Accueil et mobilité étant indissolublement liés, chaque époque tente de définir les « figures de l'altérité supportable », et les conditions qui permettent de la contenir. « L'hospitalité est une notion centrale pour qui veut comprendre comment une société organise ses territoires, règle les rapports entre les groupes sédentaires d'accueil et les milieux mobiles et migrants, et laisse s'approprier par de nouveaux venus des éléments essentiels de sa vie » (Roche D., 2000). Parmi les dispositifs de l'accueil, le logement occupe une place centrale, mais variable historiquement. Pendant la révolution industrielle, les villes furent nécessairement des lieux d'accueil et de brassage. Qu'en est-il aujourd'hui, alors que l'espace des circulations s'élargit mais que semblent augmenter les résistances à l'hospitalité et à l'ouverture ?

## Meublés et garnis dans l'offre de logement en ville

La forme historique « naturelle » du logement d'accueil est composée d'un ensemble formé par une offre commerciale professionnelle (le meublé ou garni) ou non professionnelle (la pension chez un logeur) voire familiale ou amicale (l'hébergement, à titre gratuit ou non, dans un ménage ami ou apparenté). Ces formes ont toujours été « doublées » par des établissements gérés par des institutions caritatives, avec ou sans le concours de la puissance publique, tels que les asiles, les refuges et les hôpitaux. Enfin, le logement par le patron, dans les espaces réservés dans le logement lui-même ou dans ses annexes (mansardes, cabinets, appentis, etc.) pouvait se concevoir comme un logement d'accueil. Tous ces types de logement se conjuguent différemment selon les contextes géographiques et historiques. Les ménages ouvriers des villes minières adoptaient volontiers un pensionnaire, tandis que cette pratique était très limitée à Paris, où en revanche le garni s'épanouissait. Le logement chez le patron était fréquent dans les villes de province.

La période consécutive à la seconde guerre mondiale a vu le développement de formes institutionnelles inédites à cette échelle, les foyers pour travailleurs migrants et les cités de transit. Cette offre nouvelle (et

temporaire) devait permettre de résorber bidonvilles et logements de fortune : elle devint paradoxalement un mode d'habitat durable.

Les fonctions remplies par les différents types de logements de passage ne sont pas immuables. Elles correspondent à l'état des marchés du travail et du logement ainsi qu'aux dynamiques migratoires. Aussi, les mêmes formes peuvent-elles changer d'usage au cours du temps (c'est le cas des garnis et plus récemment des foyers voués à devenir des résidences sociales), et des formes appartenant à des époques différentes peuvent remplir des fonctions équivalentes (c'est le cas des asiles d'autrefois, dépôts de pauvres et hôpitaux et des centres d'hébergement d'aujourd'hui), ou encore des formes nouvelles peuvent connaître des mutations d'usage inattendues (comme le parc hôtelier de tourisme qui offre des logements sédentaires) tandis que l'on cherche à mettre au point de nouveaux « produits » pour pallier le manque de logements permettant l'insertion de personnes marginalisées.

Enfin, on constate, à toutes les époques, la superposition de l'offre privée, de l'offre commerciale et de l'offre institutionnelle dans des proportions variables. D'aucuns regrettent, au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, l'abandon de l'ancienne hospitalité au profit du commerce de l'accueil : « tant que les saints nœuds de l'hospitalité fournirent aux voyageurs un asile aussi assuré qu'agréable, les hôtelleries ne furent point de mode »<sup>1</sup>. Mais les filières « traditionnelles » ne s'évanouissent pas, ainsi qu'en atteste la résistance des personnes privées à déclarer les personnes qu'elles hébergent, résistance éternellement déplorée par les autorités de police.

À Paris, le garni est le principal recours des populations de passage. Le garni recouvre les chambres meublées en hôtel et les garnis<sup>2</sup>. « Du règne de Louis

1. *Paris et ses environs, description historique, statistique et monumentale*, M. Leblanc, Ferrière, Paris, Librairie universelle, 1844, cité par Roche (dir.), p. 109.

2. La différence entre les hôtels et les garnis tient dans le statut du bailleur et dans la nature des prestations : dans le cas de l'hôtel, l'établissement est géré par un professionnel de l'hôtellerie, inscrit comme tel au registre du commerce. Des prestations annexes sont fournies telles que le linge, le nettoyage de la chambre et des parties collectives, le petit déjeuner parfois etc. Dans le garni, le bailleur n'est qu'un logeur, pas nécessairement professionnel, et les prestations sus mentionnées ne sont généralement pas fournies. Il va de soi que dans ce secteur de moins en moins réglementé, et qui a toujours fait l'objet d'initiatives privées plus ou moins légales, beaucoup de cas de figure différents se retrouvent.

XIV à la Restauration, on assiste à l'adaptation d'une capacité d'hébergement à des fonctions de plus en plus complexes et à des populations mobiles fort diverses, allant du maçon creusois jusqu'au noble rejeton adepte du "Grand Tour" en passant par le marchand-laboureur beauceron ou par la domestique picarde (...). On assiste (...) à la progressive généralisation d'une économie de l'accueil des migrants et des voyageurs, qui témoigne de l'ouverture croissante de la ville, mais aussi de la lente diversification sociale des espaces que les migrants investissent » (Roche D., 2000).

## L'évolution quantitative des garnis à Paris

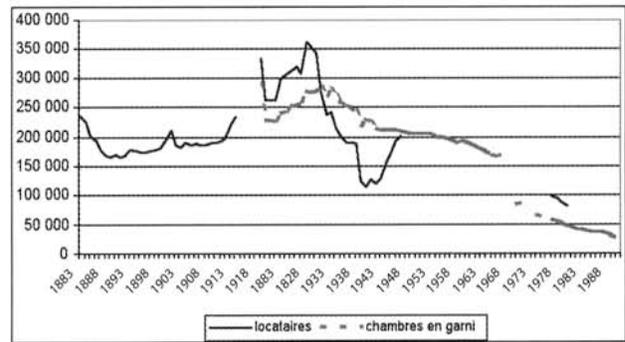
Dans la catégorisation statistique nationale, le premier critère de différenciation des logements a trait au caractère ordinaire ou non ordinaire de l'immeuble et de son occupation : être logé dans un immeuble ordinaire suppose que l'on dispose d'un mobilier personnel, tandis que le type non ordinaire renvoie d'une part à la population logée dans les appartements meublés, les hôtels et les garnis<sup>3</sup> et d'autre part à celle logée dans les immeubles dits spéciaux : bateaux, baraques en bois, roulottes et voitures de forains, dortoirs en commun, établissements comptés à part. Être ou non en possession de meubles apparaît donc comme un critère décisif, et fait aussi la différence entre un statut d'occupation relativement encadré et donc protégé (celui du locataire d'un local loué vide) et celui d'un locataire en garni, dont le statut est celui d'un simple client.

Les garnis sont bien visibles dans le paysage parisien depuis le règne de Louis XIV. Vers 1795, les garnis logeaient entre 4 à 6 % de la population parisienne, entre 6 à 6,5 % dans les années 1830, puis de nouveau entre 5 et 6 % en 1841 et 1846 selon les sources policières (Juratic S., 2000). Les recensements, sans doute moins précis que les statistiques policières, décrivent une évolution plus contrastée : la population des maisons garnies représente 1,3 % du total en 1817, 3,9 % en 1836, 4,3 % en 1841, 4,7 % en 1846, baisse ensuite à 4,5 pour remonter très fortement (6,3 %) au recensement de 1856. Ces évolutions, qui recouvrent des périodes de forte crue et décrue, doivent être mises en relation avec l'immigration (augmentation de 30 % de la population parisienne entre 1817 et 1841 et augmentation des garnis, très forte hausse de la période 1851-1856 liée à la reprise économique) et avec les crises politiques et économiques qui entraînent leur diminution (première décennie du siècle, fin de la décennie 1840). À la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les rôles des garnis montrent souvent une activité saisonnière, parfois occasionnelle, et connaissant des interruptions momentanées. En l'espace de dix ou vingt ans, dans les rues à forte concentration de garnis, leur nombre peut doubler ou au contraire se restreindre fortement.

Évolution non linéaire, extrême sensibilité à la conjoncture et adaptation rapide à une demande nouvelle : les mêmes tendances se retrouvent donc pendant la période industrielle et par certains aspects jusqu'à nos jours.

Entre 1872 et 1911, la ville de Paris gagne un million d'habitants, essentiellement dans ses nouveaux quartiers périphériques. Là où les nouveaux venus se portent, les garnis prolifèrent, leur peuplement étant en

Graphique 1: Nombre de locataires en garni et nombre de chambres en garni à Paris<sup>4</sup>



Source : Préfecture de police de Paris

raison directe de l'importance de la migration (Faure A., 1999). Cette remarque vaut pour les deux périodes (1883-1885 et 1921-1927) pour lesquelles on observe un sommet, la part de la population parisienne logée en garni dépassant les 10 % ! Pourtant, dans les années 1920, la prolifération des garnis s'explique aussi par la transformation pure et simple de maisons ordinaires en maisons meublées, qui permettent de meilleurs profits pour les propriétaires.

Après la seconde guerre mondiale, les recensements successifs montrent que le secteur de la location meublée<sup>5</sup>, décroît nettement à partir de la fin des années 1970 : 11,1 % du total des ménages en 1954, 11,7 % en 1962, 11,2 % en 1968, 8,6 % en 1975, 5,4 % en 1982 et 3,8 % en 1990. Mais le contexte démographique est bien différent, puisque la croissance de la population parisienne s'est arrêtée depuis 1921 ! Jusqu'aux années 1970, la pénurie de logements bon marché et le renchérissement général des logements suffisent à favoriser l'inflation d'une offre composite située en dehors du marché ordinaire, et faite de chambres en hôtels meublés et de toute une gamme de logements plus ou moins « de fortune ». En dehors de Paris, les solutions de logement les plus diverses se multiplient pour les nouveaux venus, puis les bidonvilles se vident lentement au profit de nouveaux

3. Depuis 1851 les personnes logées dans les hôtels, les auberges et les maisons de logeurs sont recensées nominativement et non plus « en bloc ».

4. Extrait de Faure A., Lévy-Vroelant C., Paycha S., (1999), *Garnis et meublés à Paris et dans sa région (1850-1996) Grandeur et décadence d'un hébergement ambigu*, du rapport pour le PCA du ministère du logement.

5. Il faut distinguer la catégorie « locataire d'un local meublé » et « locataire d'un garni ou d'une chambre d'hôtel », La première catégorie plus vaste que la première, inclut le secteur non commercial de la location meublée.

logements de « passage », les foyers et les cités de transit. Mais le maintien durable des occupants dans ces logements révèle des dysfonctionnements situés au sein même du parc ordinaire. Depuis les années 1980, le parc meublé est en voie de disparition, dans sa forme connue et repérable du garni ou de l'hôtel meublé traditionnel.

## De l'accueil à la relégation

Le garni a joué un rôle d'insertion dans la ville, reconnu d'ailleurs par ceux-là même qui en critiquent « l'habitabilité ». Si, « en stock » le secteur du garni *stricto sensu* loge rarement plus de 5 % de la population, il favorise l'existence de flux d'entrées et de sorties très importants. Quelles sont les caractéristiques des populations logées ? Certaines archives policières et des enquêtes contemporaines offrent quelques résultats locaux. Nous présenterons ici quatre exemples.

Parmi les personnes recensées dans les garnis parisiens en 1791, sur 2555 séjours enregistrés, Sabine Juratic (Roche D., 2000) établit que 19 % demeurent moins d'un mois, et au total 62 % pour une durée inférieure à six mois. À l'autre bout, 24,6 % des personnes demeurent plus d'un an. Le caractère temporaire de l'hébergement est patent, mais parallèlement, « pour une fraction non négligeable de la clientèle, l'instabilité de ce type d'habitat apparaît très relative, car près du quart des locataires recensés en 1791 résident depuis plus d'un an dans le logement où ils sont hébergés ». Enfin, pour près d'un locataire sur six, ce type de logement paraît bien avoir représenté une « manière d'habiter durable ». De plus, le changement de garni à l'intérieur de la ville, mouvement qui s'accélère à la fin des années 1820, semble montrer que « le fait de loger en garni a pu changer de statut. D'abord ressource d'accueil temporaire destinée aux gens de passage, il serait devenu, pour une grande partie des usagers, un véritable mode d'habitat, instable et précaire, mais qui tend à devenir permanent ».

Une opération de police de 1853 dans les garnis de Seine-et-Oise permet de connaître les temps de séjour des clients de la ville de Versailles. En résumé, sur 400 personnes, 13,1 % restent pour une durée égale ou inférieure à un mois, et 73 % pour une durée inférieure à sept mois. Les séjours de six mois à un an sont de 20 %, 7,5 % de la population demeurant plus d'un an. On constate donc, là encore, que si les garnis sont essentiellement destinés à une clientèle de passage, une partie de la clientèle en fait son logis définitif. Ajoutons que plusieurs sources témoignent du fait que les locataires des hôtels « tournent » dans le même secteur.

Que le logement en garni soit devenu un habitat définitif pour la majorité de la clientèle ne fait pas de doute. Dans son enquête de 1990 sur les hôtels meublés dans les XI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> arrondissements de Paris, l'APUR constate cependant que, sur 76 établissements,

les clients de passage (moins d'un mois) représentent tout de même 21,5 % de la clientèle. Cette clientèle, qui a un avenir dans la ville ou dans la vie (touristes, stagiaires, familles en attente d'un relogement) est recherchée par les gérants. Les sédentaires se partagent en deux catégories : les séjours de un à cinq ans sont les plus nombreux (41 %) et les séjours de plus de cinq ans représentent 31 % de la clientèle enquêtée. Il est clair que la fonction de l'hôtel meublé a été retournée, ou plutôt détournée : même si le secteur continue à faire office de plaque tournante, les habitants durables y sont maintenant majoritaires.

Il semble d'ailleurs que plus le quartier est populaire, plus les hôtels y sont marqués par la sédentarité. À Montreuil (Seine-Saint-Denis), où la mairie a organisé un recensement détaillé et approfondi, la durée moyenne des séjours est de six ans, et près de la moitié des occupants, parmi lesquels les Maghrébins et les personnes âgées sont fortement représentés, est présente depuis plus de cinq ans. On remarque aussi que 42 % des occupants au moment de l'enquête étaient déjà logés à l'hôtel précédemment.

Quand et comment cette transformation a-t-elle pu s'accomplir ? Entre 1911 et 1921, il semble, à Paris en tout cas, que le système tout entier se grippe : 79 % de ménages composés d'une seule personne en 1911, le pourcentage passe à 62 % en 1921 ; et le phénomène ne fait ensuite que s'accroître. Dans les rues à garnis étudiés dans notre enquête parisienne, Alain Faure établit que les garnis accueillent en 1926 davantage de couples et de familles (respectivement 34 % et 36 %) que de personnes isolées : un peu plus de 29 %. Le système dérape. À qui la faute, se demande Alain Faure : « en partie aux épigones républicains d'Hausmann, qui n'avaient pas su ou pu réorienter la construction à Paris. Le système ne pouvait fonctionner qu'en harmonie avec le mode de reproduction de la ville. Le garni se développe quand la ville devient inhospitalière aux plus pauvres. Sa prospérité est toujours un peu la mesure du malheur des temps ».

Ce « recyclage » s'accompagne d'une aggravation des phénomènes de ségrégation socio-spatiale. Les recherches historiques montrent que, aussi discrédité soit-il, le garni traditionnel est bien intégré dans la ville. Les garnis sont souvent constitués d'une ou deux chambres dans des maisons ordinaires où d'autres locataires habitent dans leurs meubles. Le garni occupant toute la maison à la manière de l'hôtel n'est pas aussi fréquent au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle qu'il le deviendra par la suite. Aussi, même si le voisinage n'implique pas nécessairement la fréquentation, la clientèle des meublés bénéficie-t-elle de la proximité des services et des avantages des quartiers centraux. Leur disparition, avec ou sans démolition physique, implique toujours un changement social d'occupation des lieux : les anciens occupants sont remplacés par des catégories plus aisées, selon un processus bien connu,

tandis que les anciens habitants doivent trouver à se reloger en s'éloignant. La coexistence d'offre de logements et d'hébergements bien différenciés et variés, dans le Paris de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, et qui perdure jusqu'à nos jours dans certains quartiers, est un gage de cette mixité sociale tant invoquée aujourd'hui, mais dont les fondements matériels disparaissent.

Ces situations de logement, évaluées depuis longtemps à l'aune du logement ordinaire en voie de modernisation rapide, sont généralement considérées comme insatisfaisantes et justiciables d'une disparition progressive, soit par démolition pure et simple, soit par changement de destination. L'accent est mis, à juste titre d'ailleurs, sur la vétusté des locaux, leur entretien médiocre, les inconforts nombreux, et la cherté des loyers par rapport aux surfaces et aux prestations, ainsi que sur la précarité de la position de l'habitant. S'agit-il pour autant d'un « habitat sans qualités » ?

### **Pour une approche comparative des logements de passage**

Qualifier le logement uniquement selon le confort est insuffisant. Il faut ajouter d'autres critères, qui rendent compte de l'usage et de la fonction sociale : les modalités d'accès et de sortie, la nature du bailleur, le statut d'occupation, l'intimité et la sociabilité permises, sont en effet déterminants.

Abdelmalek Sayad a proposé une analyse du logement des immigrés, dans laquelle il oppose radicalement les garnis et les foyers : « le foyer pour immigrés s'oppose aux hôtels, aux meublés et aux garnis dans lesquels les immigrés se regroupent, et reconstituent des communautés relativement mieux intégrées, comme la cité d'habitat social – lieu de résidence collectif – s'oppose au bidonville – milieu de vie communautaire (...) ». « Les uns et les autres se regroupent selon des modalités très différentes », ajoute-t-il (Sayad A., 1980). Les modes d'accès sont administratifs, anonymes et fondés uniquement sur la solvabilité pour le foyer, tandis que les garnis comme les bidonvilles recrutent sur des critères de connaissance, voire de cooptation. Le bailleur est dans un cas la puissance publique, qui impose des normes et des règlements, dans l'autre un commerçant ou un propriétaire dont l'activité est plus ou moins légale ; la pérennité de l'occupation est garantie dans un cas par un contrat, facile à rompre, dans l'autre par la solidarité du groupe et le rapport de force permanent avec les autorités et le bailleur. Les normes de confort sont dans le cas du foyer meilleures mais plus ou moins respectées et très variables selon les lieux et les époques, elles sont, dans le cas de l'hôtel contemporain et bien entendu dans le bidonville, inappliquées ou inexistantes. De nombreuses recherches d'histoire et de sociologie le montrent : dans les foyers et l'habitat social règnent une promiscuité imposée et une sociabilité éclatée, dans les

garnis et les hôtels meublés, une promiscuité tout aussi prégnante, mais qui débouche sur des pratiques d'entraide et de solidarité. (Michel A., 1957 ; Pétonnet C., 1985, Sayad A., 1980, Bernardot M., 1998, Boutaleb B., 2000, Gastaut Y., 2000). Et alors que le foyer débouche sur une impasse, par l'impossibilité du regroupement familial, le garni, du moins dans les années 1960-1970 et encore aujourd'hui pour certains de ses occupants, laisse une porte ouverte sur la ville. Et si cette porte se ferme, comme pour de nombreuses familles originaires d'Afrique noire, le problème réside dans l'impossibilité d'accéder à un logement ordinaire, et n'est pas imputable au meublé lui-même, détourné de son usage initial. Le meublé est d'ailleurs à l'image de son logeur : certains sont bien tenus et accueillants, d'autres mal entretenus et sordides. Les « tôleurs » peuvent se montrer ouverts et tolérants, voire développer une fibre sociale, d'autres veulent seulement gagner de l'argent rapidement. Mais la plupart des témoignages de leurs clients (et des inspecteurs !) concordent : plutôt l'hôtel que le foyer ou le centre d'hébergement : là, à condition de s'acquitter du prix de la chambre, on est tout de même chez soi, même si cette intimité est limitée par une promiscuité pesante, un confort généralement très sommaire et un regard stigmatisant (Faure A., Lévy-Vroelant C., Paycha S., 1999). Les résidences sociales, nouveau « produit » conçu pour œuvrer à l'insertion par le logement, risquent de présenter les mêmes défauts que le foyer. Si l'histoire du logement en garni délivre un enseignement, c'est celui de l'attachement de l'individu à un espace qu'il peut s'approprier sans condition ni risque d'intrusion, fut-il étroit, inconfortable et peu considéré, et qui le maintient en relation avec la ville.

Entre 1911 et 1921, la population logée dans les maisons ordinaires diminue, en nombre absolu (de 2 655 635 à 2 539 042) tandis que la population logée dans les garnis passe de 164 738 à 296 143, soit de 5,8 % de la population à 10,4 %. La pression de la demande insatisfaite, et la nécessité pour les ouvriers de demeurer au centre, entraînent la multiplication des hôtels meublés et des garnis, tandis que les premiers programmes de logement sociaux ne permettent le relogement que d'une infime partie des populations qui y trouvent refuge. La crise économique de la fin des années 1920 et jusqu'à la guerre, a entraîné le départ des étrangers et la fermeture de nombreux garnis.

Après la guerre, en région parisienne, le meublé est tout à fait insuffisant pour accompagner l'énorme demande de logements dans un contexte de recours massif à une main-d'œuvre immigrée et de croissance démographique : bidonvilles et logements de fortune se multiplient, jusqu'à ce que le mouvement de construction neuve, sociale et privée, permette de les résorber très progressivement. Le secteur des meublés se maintient néanmoins mais se dégrade, sous les effets conjugués de gestions commerciales à court terme



Le café est fermé, l'hôtel accueille encore (Montreuil 93).

© C. Lévy-Vroelant

et de l'exclusion des financements publics. Puis, progressivement, à partir de la fin des années 1970, la rénovation urbaine les lamine. Pourtant, dans la région parisienne tout au moins, l'offre de logements à bon marché décline, renforçant la pression sur ce qui reste des garnis.

Les éléments de cette crise peuvent être décrits comme suit : le déficit de logements bon marché entraîne d'une part un recours aux hôtels meublés comme hébergement d'urgence durable, de sorte qu'ils ne jouent plus, ou de façon marginale, leur rôle de parc d'accueil ; d'autre part la mise en place d'une offre « de substitution » non commerciale avec des financements publics et une gestion publique ou associative (foyers, centre d'hébergement, résidences sociales) introduit une nouvelle filière de logement qui, paradoxalement, marginalise au lieu d'intégrer. Enfin, les personnes chassées des quartiers centraux par la pénurie de logements qui pourraient leur convenir ou plus directement par la vente de leur immeuble vont nécessairement devoir accepter un relogement en périphérie, participant du même coup à l'aggravation de la division sociale de l'espace.

## La réduction sévère des logements bon marché

Mais comment cerner l'offre de logements facilement accessibles ? Dans les villes, elle est constituée essentiellement par le secteur locatif. Au sein de ce secteur, les statuts marginaux représentent une part non négligeable, bien qu'en nette diminution depuis les années 1960 (Arbonville D., 2000). « La part des statuts "marginaux", dans ses trois composantes (logements soumis à la loi de 1948, locations en hôtels et meublés, et logements occupés gratuitement), est passée de 27 % du parc locatif privé en 1967 à 11 % en 1992. La composante "loyers de 1948" qui logeait 42 % des locataires en 1954, est celle qui a le plus réduit sa part (de 9 % à 2 % au cours de

la période) mais les hôtels et les meublés ont aussi beaucoup diminué (de 5 % à 2 %) ainsi que la part des logés gratuitement qui passe de 13 % à 7 %. Au total, on enregistre une diminution de 1,9 million de logements occupés sous ces statuts ». Or, s'ils sont généralement anciens et peu confortables, ce sont précisément ces logements qui présentent les coûts d'occupation les plus bas et surtout les conditions d'accès les plus flexibles. De son côté, le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées s'interroge<sup>6</sup> : « Comment parler de cohérence dans la politique du logement pour les personnes défavorisées quand on perd en douze ans près de 2 300 000 logements à loyer très modeste et que parallèlement l'offre nouvelle de logement "très sociaux" s'élève à moins de 140 000 logements ? ». De plus, l'offre locative, dans l'ensemble du parc, est elle-même en diminution : sa part dans l'ensemble des statuts d'occupation passe de 50 % en 1967 à 46 % en 1992. Au total, la concurrence s'aiguise, les ménages doivent déboursier pour leur logement des sommes de plus en plus importantes, et les « personnes subissant des situations de précarité très aiguës, qui s'accommodaient d'un logement éventuellement inconfortable mais encore assez bon marché en 1984, ne peuvent plus accéder à un logement indépendant, dont le coût est au-dessus de leurs moyens en 1992 ; elle "disparaissent" des statistiques du logement » (Arbonville D., 2000).

Parallèlement à ces « disparitions », on observe une augmentation des situations d'hébergement. Il faut aussi considérer que le nombre de personnes à autonomie résidentielle limitée, vivant en « ménages collectifs », augmente d'environ 700 000 dans les années 1960 à environ 1,3 million aujourd'hui, sous l'effet combiné de l'augmentation et de la diminution de certaines de ses composantes au cours des trois dernières décennies : le nombre de lits en foyers de travailleurs diminue, mais il augmente dans les résidences universitaires, les maisons de retraite et les centres d'hébergement. La part relative de ces ménages est pourtant assez stable en proportion des résidences principales : légèrement au dessous des 5 % au recensement de 1962, atteignant 6,5 % des ménages aux recensements de 1968 et 1975, pour demeurer un peu au-dessus des 5 % aux trois derniers recensements.

La normalisation générale du parc s'accompagne donc aujourd'hui de la diminution drastique des logements bon marché et à statuts spéciaux, de la dégradation du secteur des meublés qui s'effondre (en tous cas dans sa composante commerciale) et sur lequel s'exerce une pression croissante, de la « disparition » par absorption dans des ménages existants de la part de la population qui n'a pas ou plus accès à

6. *Le besoin de cohérence dans la politique du logement*, 5<sup>ème</sup> rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, mai 1999.

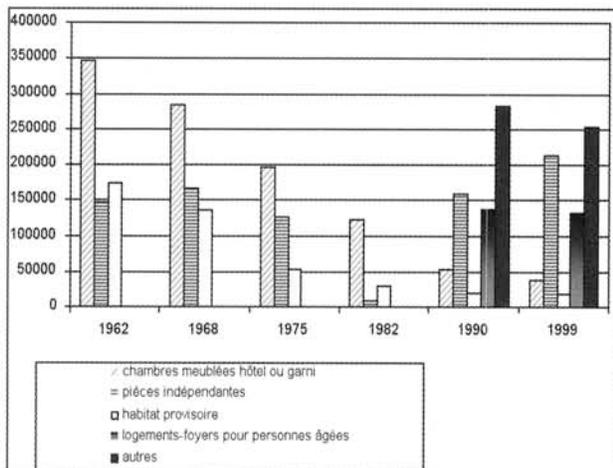
l'autonomie résidentielle et donc de l'augmentation de l'hébergement. Il en résulte une aggravation de la différenciation sociale de l'espace, qui combine les effets de l'occupation des logements à ceux des programmes immobiliers récents.

## Les transformations contemporaines des formes de l'hébergement

Les meublés sont recensés parmi les logements « non ordinaires », qui regroupent au total les « logements-foyers pour personnes âgées »<sup>7</sup>, les « chambres d'hôtel »<sup>8</sup>, les « pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées »<sup>9</sup>, les « constructions provisoires et habitations de fortune »<sup>10</sup> ainsi que l'inévitable catégorie « autres »<sup>11</sup>, qui montre une nette tendance à l'inflation depuis 1990.

Globalement, les logements « non ordinaires » connaissent une forte augmentation depuis la fin des années 1980, puisqu'ils atteignent en 1990 pratiquement le même niveau qu'au recensement de 1962, avec plus de 650 000 logements, après avoir connu une décade très marquée entre la fin des années 1960 et le début des années 1980. Au recensement de 1982 l'ensemble dépassait à peine les 160 000 unités.

Graphique 2 : Les types de logements « non ordinaires » entre 1962 et 1999



Sources : Recensements, INSEE.

Au-delà des recompositions et des inventions catégorielles de la statistique nationale, on constate d'une part la diminution inexorable des chambres meublées et la résorption de l'habitat provisoire, d'autre part l'étonnante « réapparition » des pièces indépendantes à partir du recensement de 1990.

En 1982, ce type de logement semblait en voie de disparition (8640 unités) mais il dépasse dès 1990 son niveau de 1975, avec plus de 160 000 unités ; et plus de 210 000 au recensement de 1999 ! Ce résultat peut-il être en partie expliqué par les modalités du dénombrement de ce type de logement ? Quoi qu'il en soit, il s'agit d'un renversement de tendance très

net, déjà perceptible à la fin des années 1980 ; car si le mouvement de normalisation, de modernisation et de renchérissement du parc se poursuit, la demande de logements peu coûteux est telle qu'elle freine la disparition pure et simple du secteur « non ordinaire », y compris dans sa composante de logements d'une pièce.

Le recensement national permet de dénombrer les logements du secteur meublé à travers la catégorie « chambre meublée en hôtel ou en garni », au sein des types de logement dits « non ordinaire ». Les effectifs y sont en très forte diminution (-90 % en 30 ans) comme on vient de le voir.

Le nombre des ménages logés en meublé est au contraire en augmentation. C'est que la mesure ne porte pas exactement sur la même réalité : parmi les statuts d'occupation, la catégorie « locataire ou sous-locataire d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel » est plus large que la catégorie précédente, car elle inclut le secteur des locations meublées non hôtelières. De fait, la part de cette catégorie constituée par les chambres d'hôtel et les garnis *stricto sensu*, c'est-à-dire la partie commerciale du secteur, ne constitue en 1990 que 17 % du total, ce qui met en lumière la diminution draconienne de l'activité hôtelière au cours de ces dernières décennies<sup>12</sup>, mais aussi le maintien, malgré tout, et même la reprise, de la location meublée, ainsi qu'on peut le voir sur le graphique suivant.

7. Il ne faut pas confondre les logements-foyers pour personnes âgées, comptés dans les logements ordinaires et les maisons de retraites (qui logent près de quatre fois plus de personnes âgées) comptées, quant à elles, dans les ménages collectifs. Le recensement dit : « il s'agit de logements dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs (foyer, restaurant...) aux personnes hébergées (généralement valides) tout en préservant leur indépendance de vie. Occupés par des personnes de plus de soixante ans, ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine. Cette catégorie de logement est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maisons de retraite, hospice) et du logement individuel ». *Tableaux, références et analyses. Exploitation principale. France, régions, départements, Recensement de la population mars 1999, INSEE 2000.*

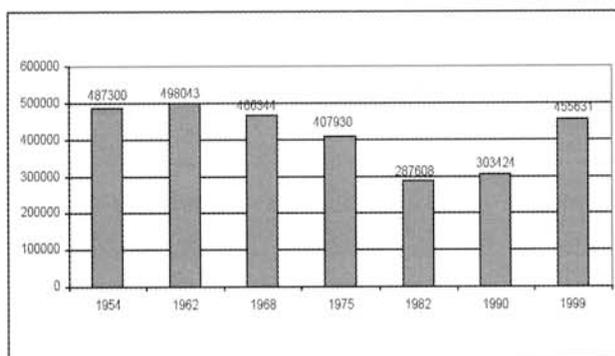
8. « Chambres meublées, en hôtel ou garni : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence », source INSEE 2000, *idem*.

9. « Pièces indépendantes (ayant leur propre entrée) louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers : annexes indépendantes, telles que chambres de domestiques, lorsqu'elles sont cédées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent », source INSEE 2000, *idem*.

10. « Constructions provisoires, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisé, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc.) et les habitations provisoires édifiées pour le logement des sinistrés », source INSEE 2000, *idem*.

11. Ce fait est d'autant plus surprenant que cette nouvelle catégorie a été créée pour regrouper les « logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation (usine, atelier, immeuble de bureaux, magasin, école, collège, hôpital, mairie, gare, bureau de poste, stade) : le recensement de 1990 en dénombre plus de 280 000, le recensement de 1999 plus de 250 000, effectifs qui semblent particulièrement élevés.

12. En 1954, la part des garnis et hôtels est environ de 50 % du total de la catégorie.



Graphique 3 : Ménages locataires d'un local loué meublé ou d'une chambre d'hôtel de 1954<sup>13</sup> à 1999.

Source : Recensements, INSEE

Que constate-t-on en effet ? Alors que les hôtels meublés ferment ou disparaissent rapidement (-26 % dans les dix dernières années), les locations en meublés augmentent nettement entre 1990 et 1999, après une longue phase de déclin.

Ce secteur est-il très différent du secteur commercial ? Il apparaît au contraire comme assez semblable : en effet, la statistique selon le nombre de pièces montre que la catégorie est composée à 59 % de logements d'une seule pièce, et à près de 80 % de logements d'une ou deux pièces. Seulement 10 % de cette catégorie comprend des logements de plus de trois pièces. Autrement dit, il s'agit essentiellement de petits logements, destinés à loger une population modeste et relativement solitaire. Alors que le nombre moyen de pièces par logement ordinaire, en location ou en propriété, est de 3,8 en 1990, on en trouve seulement 1,8 dans la catégorie des meublés. Alors que le nombre moyen de personnes par logement est, pour l'ensemble des ménages ordinaires, de 2,57, la moyenne est de 1,54 dans les meublés. La répartition des logements loués meublés et des chambres d'hôtel selon le nombre de pièces est restée inchangée entre 1990 et 1999, alors que le stock s'est agrandi très sensiblement (+50 %) en dix ans.

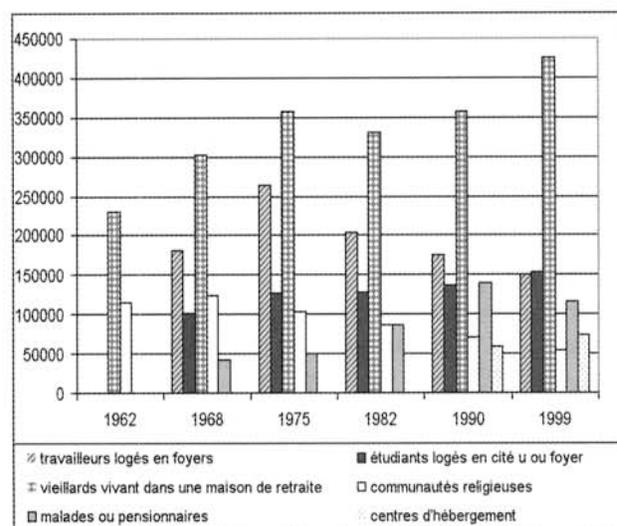
La comparaison de l'évolution des différentes parties du secteur montre à l'évidence que la forte diminution des chambres en hôtel meublé est plus que compensée par la reprise de l'offre en location meublée. Si l'on y ajoute la progression des chambres indépendantes (voir graphique n° 2), on voit bien que l'ensemble du secteur a augmenté.

Une seconde part de l'offre est formée par les logements dits collectifs. Il s'agit d'un ensemble composé par les personnes recensées dans la « population hors ménages ordinaires », catégorie incluant les sans-abri dans le dernier recensement de la population (1999).

Parmi les ménages collectifs, depuis le recensement de 1962, on retrouve, sous des appellations variables, à peu près les mêmes catégories, parmi lesquelles les personnes qui logent dans des foyers, des cités, des hospices, des hôpitaux, et depuis 1990, dans des

centres d'hébergement : vieillards, travailleurs immigrés, repris de justice, étudiants, sans domicile fixe, ils ont en commun de ne pas constituer de ménages individuels. C'est la « population comptée en bloc » des recensements d'autrefois. L'occupant d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel est au contraire toujours considéré comme un ménage individuel ordinaire. Il y a là un paradoxe qui n'est qu'apparent puisque l'occupant d'un hôtel y a sa résidence habituelle de fait dans des conditions d'autonomie qui le distinguent des ménages collectifs<sup>14</sup>.

Tandis que le nombre de travailleurs logés en foyer diminue, passant de 265 000 en 1975, « âge d'or » des foyers, à 151 000 en 1999, les centres d'hébergement



Graphique 4 : Évolution de différents types de logements collectifs entre 1962 et 1999. Source : recensements, INSEE

voient augmenter le nombre de leurs occupants. Le nombre des étudiants logés en foyer et en cité universitaire augmente, passant de 102 000 en 1962 à plus de 153 000 en 1999 ; les pensionnaires des maisons de retraite augmentent aussi, dépassant les 425 000.

La période qui va de la fin des années 1960 au milieu des années 1970 connaît donc une forte augmentation surtout de l'offre institutionnelle (foyers de travailleurs et cités universitaires) tandis que l'offre privée (locations en meublés et hôtels) a tendance à régresser. À partir de la décennie 1980, l'évolution s'inverse et des changements apparaissent : l'offre institutionnelle se diversifie, sa composante « personnes logées en foyers » a

13. Mais en 1954, on dénombre plus de 400 000 ménages dont le statut d'occupation est « non déclaré ».

14. Ainsi on peut lire, dans les définitions du recensement de 1954, la note suivante : « Un cas important est celui des hôtels. Dans un immeuble ou une maison meublée (garni), vous établissez une feuille de logement, et pour le local servant de logement à l'hôtelier et aux membres de son ménage, et pour chacune des pièces meublées (éventuellement chacun des appartements) dans lesquels vivent en permanence des ménages ou des personnes seules qui n'ont pas d'autre domicile que l'hôtel, cas fréquent actuellement en raison de la crise du logement », in Recensement de mai 1954, sondage au 1/20<sup>ème</sup>, Ménages/ Logements, INSEE, 1957.



*Un café hôtel à Montreuil, Seine-Saint-Denis.*

© C. Lévy-Vroelant

déplorée par d'autres qui voient, dans les hôtels meublés, un logement adapté à une certaine demande.

## **La coexistence des très mobiles et des sédentaires**

Le secteur des meublés se trouve aujourd'hui au cœur d'un double mouvement contradictoire : d'une

part, il disparaît progressivement sous l'effet de la modernisation générale du parc, de la rénovation urbaine et des logiques financières, tout comme l'ensemble du parc de logements modestes et à statuts marginaux. D'autre part, la pression sur ce type de logement s'accroît, du fait même de sa raréfaction. Aussi, on trouve dans ces logements des personnes dont les perspectives de mobilité sont extrêmement différentes : d'une part, les très mobiles, pour lesquels le passage en meublé correspond à une période bien particulière de leur vie, et qui utilisent ce parc comme un tremplin et le vivent comme tel (décohabitation des jeunes, divorce, mobilité professionnelle etc.) ; d'autre part, les sédentaires, qui n'ont aucune perspective d'intégration d'un logement ordinaire, ni dans le parc privé, ni dans le parc social. Tandis que les besoins de logement non satisfaits trouvent des exutoires dans des formes d'hébergement privés et publics plus ou moins inédites, l'extension urbaine contemporaine s'accompagne donc de la disparition d'un commerce de l'hébergement, qui fut une dimension majeure de l'économie urbaine.

Claire Lévy-Vroelant

tendance à se tasser tandis que sa composante « étudiants logés en cités universitaires » augmente sensiblement, ainsi que les personnes âgées logées dans les maisons de retraite. On voit apparaître un nouveau type d'institutions, les centres d'hébergement, qui augmentent leur nombre de lits entre 1990 et 1999. Enfin, et surtout, le nombre de locataires en meublés augmente très sensiblement entre les deux derniers recensements (+50 %).

Il est intéressant de mettre ces résultats en rapport avec l'évolution des pratiques d'hébergement. L'analyse n'en est encore qu'à ses débuts, mais quelques travaux montrent l'importance de ce phénomène pour peu que l'on observe les situations résidentielles successives au cours de la vie des individus. Lorsque sont analysées les trajectoires résidentielles des générations nées entre 1926 et 1950, de nombreuses séquences d'hébergement apparaissent ; cette situation concerne par exemple près de 40 % des personnes âgées de 25 ans enquêtées en 1986 en région parisienne (Bonvalet C., Lelièvre E., 2000). Saisis « en stock » de manière détaillée par l'enquête logement de 1996, les hébergés qui apparaissent relativement nombreux, sont en moyenne jeunes, plus souvent hommes que femmes et peu diplômés : « on peut estimer à 192 000 le nombre des individus de 17 à 60 ans qui sont hébergés dans un ménage sans être des descendants ni des ascendants de la personne de référence ou du conjoint. Si on enlève les étudiants, il reste 120 000 personnes, dont 80 000 seraient en situation d'hébergement contraint. 6 sur 10 sont des hommes, la moitié a moins de 30 ans, presque la moitié est sans diplôme » (Laferrère A., 1999). Par ailleurs, 2,7 millions d'enfants non étudiants de plus de 18 ans et de moins de 40 ans cohabitent avec leurs parents.

## Le renouvellement de l'offre d'hébergement

En prenant le risque de mélanger des catégories habituellement séparées par l'appareil statistique national, on peut tenter une synthèse des formes d'hébergement qui concernent les personnes qui ne sont pas logées dans leurs meubles et dont la position résidentielle (ou si l'on veut le statut d'occupation) est déterminée par une relation amiable ou contractuelle (et non par un bail légal de location vide ordinaire), on arrive à un effectif de l'ordre de 850 000 personnes logées avec des solutions de type privé et 920 000 pour les solutions de type institutionnel, soit au total près de 1 800 000 personnes (cf. tableau), la part de l'offre « privée » correspondant donc à un peu moins de la moitié du total. Si l'on prend en compte les locataires d'un local loué meublé, le total des ménages s'élève alors à plus de 2 200 000, et la part du privé est alors beaucoup plus importante. Si l'on devait encore tenir compte des ménages logés gratuitement, on arriverait à un total nettement supérieur à 3 millions.

Hébergement de type privé		Hébergements de type institutionnel	
hébergés	192 000	maisons de retraite	425 121
locataires d'une chambre meublée	39 112	cité universitaire	153 077
locataire d'une pièce indépendante	213 150	malades et pensionnaires	116 458
habitat de fortune	19 068	foyers de travailleurs	150 967
logements foyers			
pour personnes âgées	132 913	CHRS	74 143
autre	252 332		
Total	848 575		919 766

D'une manière générale, l'offre institutionnelle s'est étoffée pour l'hébergement d'urgence et des personnes âgées, et se cherche au travers de mutations comme celles que connaissent les foyers dont certains se recomposent en « résidences sociales ». Elle est présente aussi dans des partenariats inédits entre public et privé faisant intervenir le monde associatif. Pourtant, elle est loin de combler le déficit creusé par la disparition des logements bon marché, loi de 1948, garnis et autres statuts marginaux. La part des ménages logés en HLM n'a que faiblement augmenté depuis la fin des années 1970 (13,3 % en 1978, 15,7 % en 1996) et le secteur du logement social n'est en mesure d'assurer qu'une partie du relogement des secteurs en rénovation. La recrudescence de l'offre meublée, des pièces indépendantes et de catégories de logements non ordinaires atypiques montre que la normalisation du logement, en marche depuis les années 1960, a généré une carence de l'offre pour les ménages et les personnes à revenus modestes ou irréguliers, carence très partiellement couverte à l'aide de financements publics. Dans le même sens, on constate que « la distinction entre l'hôtel meublé et l'hôtel de tourisme tend à s'effacer (...). À Paris, près de la moitié des hôtels meublés sont passés à une tarification à la journée, plus intéressante financièrement, et qui permet un élargissement à une clientèle de touristes et de passagers, pendant que des hôtels de tourisme sans confort sont également mobilisés pour répondre aux besoins croissants d'hébergement de personnes et de familles »<sup>15</sup>. L'hôtel meublé est mort, vive l'hôtel sans étoile : le recours à l'hôtel y compris par les services de la DASS et à des prix exorbitants, montre que la nécessité fait loi et pérennise le secteur sous d'autres formes encore plus paradoxales. Aussi la baisse drastique de l'offre en hôtel est-elle saluée par certains comme la marque de l'avancée du progrès<sup>16</sup>, mais

15. Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, rapport annuel 2000.

16. C'est la position développée par le rapport Carton de 1990 (du nom du député du Nord qui en assura la coordination), qui recommande l'extinction progressive de ce parc, mais constate pourtant la fonction d'accueil remplie par les hôtels. Voir *Rapport du groupe de travail sur le devenir des hôtels meublés*, Conseil national de l'habitat, 1990.

## RÉFÉRENCES

- Arbonville D., (2000), « Normalisation de l'habitat et accès au logement entre 1984 et 1992, une étude du parc social de fait », in Marpsat M., Firdion J.-M. (dir.), *La rue et le foyer, une recherche sur les sans-domicile et les mal logés dans les années 1990*, PUF/INED.
- Bonvalet C., Lelièvre E., (2000), « La mesure de l'hébergement », in Lévy-Vroelant C. (dir.), *Logements de passage, normes, formes, expériences*, Paris, l'Harmattan.
- Boutaleb B., (2000), « Vieillir en foyer : les immigrés algériens retraités dans les foyers de la Région parisienne », in Lévy-Vroelant C. (dir.), *Logements de passage, normes, formes, expériences*, Paris, l'Harmattan.
- Bernardot M., 1995, *Une politique de logement, la SONACOTRA (1956-1992)*, thèse de sociologie de l'Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, dactylographiée.
- Faure A., Lévy-Vroelant C., Paycha S., (1999), *Garnis et meublés à Paris et dans sa région, grandeur et décadence d'un hébergement ambigu*, rapport pour le PCA du ministère du logement, dactylographié.
- Faure A., (2000), « L'hébergement du migrant à Paris au XIX<sup>e</sup> siècle, ou les différentes façons de ne pas être dans ses meubles », in Lévy-Vroelant C. (dir.), *Logements de passage, normes, formes, expériences*, Paris, l'Harmattan.
- Gastaut Y., (2000), « Visites au bidonville : habitat des migrants primo-arrivants, 1955-1975 », in Lévy-Vroelant C. (dir.), *Logements de passage, normes, formes, expériences*, Paris, l'Harmattan.
- Laferrère A., (1999), *Exploitation de la partie d'hébergement (famille éloignée et amis) de l'enquête Logement 1996-1997*, note INSEE.
- Michel A., (1957), *Famille, industrialisation, logement*, Paris, éditions du CNRS.
- Pettonnet C., (1985), *Espaces habités, ethnologie des banlieues*, Paris, Galilée.
- Roche D., (2000), *La ville promise. Mobilité et accueil à Paris (fin XVII<sup>e</sup>-début XIX<sup>e</sup> siècle)*, Paris, Fayard.
- Sayad A., (1980), « Un logement provisoire pour des travailleurs provisoires, Habitat et cadre de vie des travailleurs immigrés » *Recherche sociale*, n° 73, FORS.

**Claire Lévy-Vroelant**, historienne et démographe, enseigne à l'Université de Paris X-Nanterre, et mène ses recherches dans le cadre du Centre de Recherche sur l'Habitat à l'École d'Architecture de Paris la Défense.  
<claire.levy-vroelant@paris-ladefense.archi.fr>