

Danièle Voldman, *Locataires et propriétaires. Une histoire française*, Paris, Bibliothèque historique Payot, 2016, 366 p.

Cédric Fériel



Danièle Voldman offre ici une synthèse historique très intéressante et tout à fait accessible sur un sujet dont l'actualité n'est pas à démontrer. Spécialiste de la reconstruction, du logement mais aussi de l'histoire des femmes au XX^e siècle, l'auteure adopte une approche de longue durée (de 1789 à nos jours) tout à fait stimulante pour isoler et étudier une « passion française » (p. 322) pour la propriété et ses conséquences sur la structuration des rapports entre propriétaires et locataires. La démarche, qui s'inscrit dans le retour de la longue durée en histoire¹, vise aussi à éclairer les débats contemporains. En ouvrant son livre sur l'affaire Maryvonne T. à Rennes, en 2015, et en le clôturant sur le cas de l'immeuble de la rue du Corbillon à Saint-Denis, où s'étaient réfugiés les auteurs des attentats du 13 novembre 2015, l'historienne inscrit clairement son propos dans une temporalité encore ouverte.

Le titre qualifie cependant de manière assez imparfaite l'objet réel de l'ouvrage. Danièle Voldman n'étudie pas un face à face entre propriétaires et locataires, mais bien l'apparition, la structuration et les recompositions d'un « ménage à trois formé par les locataires, les propriétaires et l'État » (p. 281) autour de la question plus centrale, pour l'ouvrage, du logement. C'est donc d'abord le rôle de pouvoirs publics progressivement chargés de résoudre les rapports entre ces deux groupes « aux intérêts contradictoires » (p. 161) qui est au cœur du propos. Ceci explique pourquoi la synthèse ne propose pas une véritable analyse des rapports de force entre propriétaires et locataires. L'auteure se garde d'ailleurs bien de toute approche stéréotypée du propriétaire « voutour » ou du locataire « victime ». Il s'agit plutôt d'observer comment, en se saisissant de la question du logement, l'État influence la relation entre locataires et propriétaires, au risque – notamment pour le XX^e siècle – de glisser parfois vers une histoire des politiques du logement en France.

Le choix d'aborder ce sujet sur la longue durée présente un double intérêt. Le premier apport tient à une proposition d'historicisation de cette relation État-propriétaires-

¹ « La longue durée en débat », *Annales. Histoire, Sciences sociales*, 70^e année, n° 2, avril-juin 2015, p. 285-378.

locataires selon quatre périodes fortement marquées par le politique et ses choix. La première partie (1789-1871) part de l'acte fondateur des révolutionnaires qui, dans une France majoritairement constituée de locataires, inscrivent la propriété comme droit inaliénable de la *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*. L'auteure démontre comment, à cette époque, « les positions sociales ont été redéfinies [...] en fonction de la propriété foncière rurale et citadine » (p. 40). Cette première temporalité se démarque profondément des suivantes par l'attitude du pouvoir politique qui, par-delà les changements de régime, considère « le logement comme question individuelle, qui ne concernait pas l'État » (p. 151). La propriété apparaît d'abord comme un enjeu d'ordre social. Le second temps (1871-1945) est celui d'une lente apparition du logement sur la « scène politique », tant du fait des préoccupations sociales et sanitaires de la fin du XIX^e siècle (politique des Habitations à bon marché – HBM à partir de 1891) que par le rôle des deux conflits mondiaux dans l'entrée en force de l'État sur ces sujets (questions des moratoires des loyers et de la reconstruction). Danièle Voldman distingue ensuite la période des Trente Glorieuses (1945-1977) comme celle d'une intervention maximale de l'État autour de politiques volontaristes et une dernière période, depuis 1977, marquée par le désengagement et la redéfinition du rôle de l'État. Cette dernière distinction est peut-être moins convaincante, le tournant de 1977 concernant davantage les politiques du logement que ce « ménage à trois » qui est l'objet du livre. L'État continue dans les faits – ce que l'auteure démontre d'ailleurs avec force – à jouer un rôle essentiel dans la définition des relations entre locataires et propriétaires, tant en favorisant, avec une remarquable continuité, l'accession à la propriété, que par l'introduction de la notion nouvelle et complexe de « droit au logement » (chap. 12).

Le second apport essentiel de l'ouvrage est, par-delà l'identification d'évolutions ou de ruptures, la mise en avant de l'incroyable permanence des problématiques concernant les locataires et propriétaires en France sur près de 230 ans. Il est possible d'en dégager quelques traits ici, dont le plus notable est le primat permanent donné à la propriété par les différents régimes. On peut rejoindre l'auteure lorsqu'elle affirme la « foi commune » (p. 323) d'un pays dans la propriété comme l'assurance d'une vie meilleure, voire comme la garantie de l'« harmonie sociale » (p. 281). Danièle Voldman suggère un consensus séculaire de la classe politique française – avec évidemment des nuances – autour de la défense de la propriété. Dans la même veine s'impose aussi la permanence de l'idée d'un « parcours résidentiel » (p. 263) idéal du Français soutenu par les gouvernements et justifiant leur action. Depuis le XIX^e siècle et au moins jusqu'aux années 1980, le logement social a été perçu comme l'étape d'une ascension personnelle qui devait mener les familles vers la propriété. De ce point de vue, les bailleurs sociaux, publics ou privés, ont toujours visé une petite classe moyenne solvable. Les catégories les plus pauvres ne sont pas les cibles prioritaires des politiques officielles, toutes périodes confondues. Un troisième trait est le retour continu, malgré les transformations radicales des conditions de logement sur la période, des mêmes revendications chez les propriétaires – dont les droits seraient toujours amputés – et chez les locataires – estimant leur loyer toujours trop élevé –, de contentieux semblables et, globalement, des mêmes formes d'action et de mobilisations, légales (saisie des commissions ou juridictions arbitrales) et illégales (déménagement à la cloche de bois, squat). Bien que les rapports de force évoluent, les pratiques de mobilisations se ressemblent.

Mais le trait peut-être le plus saisissant de cette synthèse est la mise en lumière de l'impossible règlement des problématiques du logement en France, malgré les transformations spectaculaires du secteur au cours de la période, et la transition tout aussi spectaculaire d'un pays de locataires vers un pays de propriétaires. Toute avancée est une « victoire à la Pyrrhus » (p. 273) qui cache la gestation de nouveaux problèmes. En se saisissant de la question, l'État s'est engagé dans « cette recherche jamais aboutie d'un équilibre entre des intérêts contradictoires, ceux des logeurs et des logés, du marché immobilier et de la protection sociale, de l'État et des municipalités, de bien d'autres forces » (p. 322). Cette relative impuissance est illustrée par l'incapacité permanente à faire appliquer les décisions politiques (règles de salubrité, réquisition de logement, procédures d'expulsion), mais aussi par le temps long des procédures (souvent plusieurs années, voire des décennies) limitant les effets de bien des annonces. L'ouvrage souligne aussi de manière marquante le pilotage souvent « à vue » de l'État, et pas seulement dans les périodes délicates ou instables (de 1914 à 1945). Le provisoire a de ce point de vue souvent bien plus d'influence que les grands règlements.

Peut-on parler à ce sujet d'une « histoire française » ? Danièle Voldman pose elle-même la question dans sa conclusion et apporte un éclairage bienvenu, bien que bref, sur la situation en Europe. Si l'on suivra l'auteure sur la spécificité – fondatrice – de la période révolutionnaire en France dans la cristallisation d'un rapport particulier à la propriété, droit inaliénable puis constitutionnel, on soulignera cependant que, notamment à partir de la fin du XIX^e siècle, l'Hexagone s'inscrit à sa manière dans les grandes évolutions internationales. Le basculement d'un modèle constitué majoritairement de locataires vers une accession grandissante à la propriété n'est pas une spécificité française, pas plus que le rôle prégnant de l'État après le second conflit mondial (avec certes des nuances selon les pays). Il s'agirait donc plutôt d'une perspective française dans l'approche de ces problématiques.

Très riche, l'ouvrage offre un panorama clair et complet sur une période longue. Nourri d'exemples concrets et détaillés (avec cependant une surreprésentation – répondant aussi à un état de la recherche – de la situation urbaine sur celle des campagnes, et de l'agglomération parisienne sur les autres villes françaises), le livre dégage les permanences et les mutations des rapports entre logeurs et logés en France dans un contexte d'intervention croissante de l'État. On peut regretter que Danièle Voldman n'ose pas plus souvent des hypothèses intéressantes, qui soulignent l'originalité et la fécondité de son sujet. On pense par exemple à l'idée – avancée prudemment – selon laquelle la loi sur « les loyers de Paris et la Seine », votée à l'initiative de Thiers en 1871 en pleine Commune, aurait contribué au « déclin des revendications sociales au début de la III^e République et une certaine adhésion au nouveau régime » (p. 112). Cette piste stimulante pour mieux saisir le processus de construction de la paix sociale par une action du politique sur la relation quotidienne entre logés et logeurs aurait mérité plus ample approfondissement.