



Le paradoxe du logement: plus de financement, moins d'accessibilité?

1

Iván Tosics ()*

La financiarisation du logement

Il existe de nombreuses publications scientifiques sur la financiarisation du logement – à la fin de cet essai, je vous fournirai une courte liste de celles que j'ai utilisées pour étayer mon étude. Plus récemment, j'ai entendu une analyse intéressante de la question par Leilani Farha, Rapporteuse spéciale sur le droit à un logement convenable, lors de la conférence «Un logement pour tous» qui s'est tenue à Vienne en décembre 2018.

Le logement est devenu un produit de base, dans lequel on peut investir son épargne. Des instruments financiers sophistiqués permettent de transformer le logement en un bien lucratif, tout en augmentant les loyers pour les utilisateurs. En conséquence, de nombreux acteurs investissent leur excédent de capital dans l'immobilier, acquérant des propriétés dans des «zones sous-évaluées», où ils peuvent tirer davantage de profit de ces logements, à condition que les occupants actuels puissent en être expulsés. De manière générale, les politiques soutiennent ces acteurs car ils apportent un «nouveau souffle» à la ville. Tout cela se produit par le biais de structures juridiques que les gouvernements ont contribué à créer, mais qu'ils n'ont pas réussi à contrôler ou à réglementer. Dans ce processus, les fonds de capital-investissement sont les plus gros investisseurs, et les fonds de pension privés les principaux financiers.

Il est difficile d'estimer le volume d'argent investi dans l'achat de logements et de biens immobiliers à travers le monde. La valeur des biens immobiliers mondiaux est d'environ 217 billions de dollars, soit près de 60% de la valeur de l'ensemble des actifs mondiaux, dont 75% sont des biens immobiliers résidentiels. En une année, de mi-2013 à mi-2014, le volume d'argent investi dans de grandes propriétés par des entreprises dans les cent premières villes bénéficiaires à travers le monde, est passé de 600 à 1 000 milliards de dollars. (Plan Limited, 2017).

Dans son discours, Mme Farha a souvent fait référence à Saskia Sassen, qui mène des enquêtes pionnières sur le fonctionnement des capitaux internationaux. Lors de la conférence Urban Futures à Vienne en février 2018, Mme Sassen a souligné la répartition inégale de ces volumes d'investissements étrangers: les cent premières villes rassemblant 10% de la population concentrent 70% des actifs financiarisés.

Étant donné que les nouveaux investissements ne posent pas toujours des problèmes, il faut se poser la question suivante: quelles sont les preuves que la financiarisation du logement accroît les problèmes de logement plutôt que de les résoudre?

Les prix du logement dans les villes dites «de couverture» (*«hedge cities»*), telles que Hong Kong, Londres, Munich, Stockholm, Sydney et Vancouver, ont augmenté de plus de 50% depuis 2011, créant ainsi de vastes quantités d'actifs pour les riches, tout en rendant le logement inabordable pour la plupart des ménages qui n'ont pas déjà investi sur le marché. Les ménages à

revenus faibles et moyens sont poussés vers les zones périurbaines où l'emploi et les services sont rares. Mme Sassen ajoute à cela que, dans de nombreux cas, ce phénomène fait apparaître des bâtiments vides dans les meilleurs emplacements des villes. En outre, lorsque les maisons louées ou les hypothèques sont détenues par des investisseurs à distance, l'argent quitte les territoires pour créer une plus grande concentration mondiale de la richesse. Les locataires qui vivent dans des logements appartenant à des propriétaires absents se plaignent de la forte augmentation des loyers, d'un entretien et de conditions inappropriés liés à des rénovations insuffisantes et entreprises rapidement afin de mettre le bien en location, ainsi que de l'incapacité de tenir quiconque responsable de ces conditions médiocres. Enfin, les marchés du logement financiarisés créent et prospèrent grâce à la gentrification et à l'appropriation de la valeur publique par la richesse privée: l'amélioration des services, des écoles ou des parcs dans un quartier pauvre attire les investissements, ce qui chasse ensuite les résidents. (Plan Limited, 2017).

Outre le financement direct de nouveaux investissements, la financiarisation implique également l'élargissement des possibilités de crédit, ce qui entraîne une augmentation de l'endettement des ménages individuels. Cela risque d'exposer la population à des pratiques de prêt prédatrices et à la volatilité des marchés, ce qui se traduirait par une précarité du logement sans précédent. La financiarisation des marchés immobiliers a provoqué des déplacements et des expulsions d'une ampleur considérable: aux États-Unis, sur une période de cinq ans, plus de treize millions de saisies ont entraîné l'expulsion de plus de neuf millions de ménages. En Espagne, plus d'un demi-million de saisies entre 2008 et 2013 ont entraîné plus de 300 000 expulsions. (Plan Limited, 2017).

Bien sûr, toutes les publications ne sont pas aussi négatives sur la financiarisation du logement. Selon Gerritsen (2018), la financiarisation n'est pas intrinsèquement mauvaise ou bonne, l'innovation financière peut avoir tant des effets positifs que négatifs. Toutefois, même de telles publications reconnaissent l'existence de résultats négatifs et la nécessité de légiférer davantage pour contrer les effets négatifs de l'innovation financière.

Dans une analyse approfondie, Rodrigo Fernandez et Manuel B. Aalbers (2016) montrent que les dangers de la financiarisation sont les plus faibles dans les pays où le parc immobilier privé domine, la plupart du temps sans dette hypothécaire – c'est le signe que le marché immobilier n'a pas encore été financiarisé. Cependant, le cas de l'Espagne, qui a suivi cette trajectoire, mais s'est radicalement transformée entre la fin des années 1990 et l'éclatement de la bulle immobilière, montre que même ces conditions ne garantissent pas que les forces mondiales de la financiarisation n'entrent pas dans le système national de financement du logement.

Comment prévenir ou gérer les conséquences négatives de la financiarisation du logement en légiférant à l'échelon national et/ou régional?

La publication de Plan Limited (2017) énumère une série d'exemples de politiques nationales ou régionales permettant de faire face aux conséquences négatives de la financiarisation du logement.

- En réponse à la crise des prêts hypothécaires en Espagne, les régions autonomes d'Andalousie et de Catalogne ont introduit des lois progressistes affirmant explicitement la fonction sociale du logement et facilitant l'expropriation temporaire des logements vacants. La législation catalane interdit également les saisies et les expulsions entraînant une absence de domicile. Toutefois, ces deux initiatives régionales ont été annulées par la Cour constitutionnelle espagnole au motif qu'elles empiètent sur la compétence du gouvernement national et s'opposent aux intérêts économiques généraux du pays. En réponse, du moins en Catalogne, la législation a été amendée, puis de nouveau adoptée par le Parlement catalan.
- Un certain nombre de pays, dont l'Autriche, la Chine, les Philippines, la Thaïlande et le Viêt Nam, ont imposé des restrictions aux acheteurs étrangers de biens immobiliers

résidentiels. Au Canada, la province de Colombie-Britannique a instauré un impôt de 15% applicable aux propriétaires étrangers. Les recettes nettes provenant de ces taxes doivent ensuite être investies dans des initiatives de logement abordable. Singapour impose une taxe sur les ventes immobilières de 18% ainsi qu'un droit de timbre d'acheteur supplémentaire aux riches propriétaires et investisseurs, dont les revenus servent à subventionner l'accès à la propriété des personnes à faible revenu. Un certain nombre de pays, dont la Chine, l'Allemagne et la Malaisie, ont introduit une taxe sur la spéculation immobilière.

- Certains gouvernements ont choisi d'encourager une approche plus inclusive de l'investissement privé dans le logement sous la forme d'incitations financières visant à encourager la création de logements abordables. Le gouvernement algérien, par exemple, finance la construction de logements locatifs sur des terrains libres de l'État pour les ménages dont le revenu est inférieur à 1,5 fois le salaire minimum. Il prévoit également un programme de location-acquisition pour les ménages disposant d'un faible apport personnel. D'autres gouvernements exigent que les promoteurs incluent une proportion de logements abordables. Le maire de Londres a récemment annoncé que les constructeurs devaient s'assurer que 35% des nouvelles maisons construites soient réellement abordables. De telles prescriptions existent depuis longtemps dans d'autres pays, notamment en France et en Allemagne.

Bien que l'on trouve des exemples similaires dans de nombreux pays, les mesures prises par les États les plus touchés sont sporadiques et principalement d'ordre réactionnel. D'autres pays sont relativement protégés contre ces problèmes car ils sont dotés de marchés du crédit bien réglementés et d'une bonne gouvernance nationale du système de logement (par exemple, l'Allemagne). Dans l'ensemble, la grande diversité des situations nationales montre que sans coopération internationale, il est impossible d'atteindre l'objectif visant à garantir à tous l'accès à un logement convenable d'ici 2030 – en partie à cause des effets négatifs de la financiarisation du logement.

Que peuvent faire les collectivités locales ?

Les conséquences négatives de la financiarisation du logement se font avant tout ressentir au niveau local, sur les marchés urbains du logement. C'est pourquoi il est essentiel de savoir ce que font les collectivités locales pour y remédier. Ou, de manière plus générale, dans quelle mesure le problème croissant du logement abordable peut être traité au niveau local.

À cet égard, les différences entre les villes européennes sont encore plus grandes qu'entre les pays: selon les tendances politiques, les villes d'un même pays peuvent adopter des réponses totalement différentes aux mêmes enjeux. Dans les paragraphes qui suivent, nous allons aborder divers exemples positifs, c'est-à-dire des cas où les villes ont réussi à atténuer ou à prévenir les problèmes sur le marché du logement – soit en retirant des terrains du marché immobilier (c'est-à-dire en limitant la spéculation), soit en créant des ressources supplémentaires pour rendre le logement plus abordable. Nous tirons ces exemples de diverses rencontres internationales et du livre très instructif de D. Patti et de L. Polyák (2017).

Modèles de logements communautaires

Selon Patti-Polyák (2017:131), une diversité de modèles de logements communautaires ont émergé à travers l'Europe: le modèle danois de cohabitation se concentre sur les espaces partagés et la durabilité environnementale; le modèle traditionnel de logements coopératifs en Allemagne, en Suisse et en France connaît un véritable renouvellement, avec un accent sur la gouvernance démocratique et la lutte contre la spéculation; le modèle anglophone Community Land Trust, qui vise à retirer certains terrains du marché immobilier, prend progressivement pied sur le continent européen.

Les projets de logements communautaires sont coûteux et nécessitent des investissements dépassant les capacités financières de la plupart des habitants, en particulier des ménages à faibles revenus. Pour être viables et mobiliser des ressources économiques suffisantes, les

initiatives de logements communautaires doivent rassembler un large éventail d'acteurs autour de leur projet et attirer des bailleurs de fonds extérieurs. Par exemple, les organisations Stiftung trias (Allemagne) et Edith Maryon Stiftung (Suisse) acquièrent des terrains à des fins non lucratives et fournissent des baux à long terme à des acteurs citoyens dans le but de mettre en place des projets immobiliers non spéculatifs. Les projets de logements communautaires commencent généralement par rassembler leurs capacités économiques et leurs moyens financiers sous forme d'épargne. Les ressources mises en commun sont ensuite utilisées pour mobiliser d'autres financements publics et privés. En réalité, le succès et la reproductibilité des modèles de logements communautaires dépendent largement de la capacité des habitants à négocier des financements extérieurs à des conditions favorables (à faible taux d'intérêt par exemple) et à plaider pour des mécanismes de soutien public, tels que des garanties ou des politiques publiques favorables.

Depuis 2015, Barcelone a introduit de nouveaux modèles de logements abordables. L'un d'entre eux consiste à accorder des terrains publics à des coopératives. Javier Buron Cuadrado, responsable du logement à la mairie de Barcelone, a décrit ce modèle lors du congrès mondial Smart City Expo de Barcelone (novembre 2018) en partant du principe qu'en Espagne, les villes n'ont pas de pouvoir en matière de politique du logement, car celle-ci est réglementée au niveau régional. Néanmoins, Barcelone a mis en place le plan «Droit au logement 2016-2025» dans le but de créer plus de 18 000 logements abordables, principalement sur une base locative (contrairement à la tradition basée sur la propriété du logement). De nouvelles idées sont exploitées, notamment la construction d'espaces temporaires dans les zones de toit des bâtiments. Barcelone tente également de négocier avec les espaces résidentiels de la zone métropolitaine, où il manque au moins 75 000 logements abordables. Toutes les idées financières et technologiques sont abordées afin de construire plus vite et moins cher. Barcelone a besoin de – et est ouverte à – toutes les initiatives existantes dans d'autres villes, chez les habitants et dans le monde universitaire, pour relever le défi du logement abordable.



Photo 1: Barcelone a introduit un nouveau registre des terrains non bâtis afin d'examiner les cas de non-respect de l'obligation de construire des logements une fois que le délai habituel de deux ans fixé par le plan actuel est expiré. Par la suite, le conseil municipal disposera de deux ans pour procéder à l'expropriation, à l'achat forcé ou à l'échange du terrain, et construire ses propres logements sociaux. Source: https://media-edg.barcelona.cat/wp-content/uploads/2018/05/24101234/20180515_121334-760x428.jpg

Photo 2: Le modèle «Housing Last» vise à améliorer les mesures préventives, par le biais de canaux d'alerte précoce et d'identification des cas qui permettraient une intervention plus précoce afin d'éviter l'expulsion. Outils: médiation entre propriétaires et locataires, ainsi qu'entre prêteurs et emprunteurs, possibilités de couvrir la dette et les arriérés existants afin que les occupants puissent rester en place, accords d'aide juridique, de conseil et d'assistance, et possibilité d'attribuer d'autres logements lorsque les expulsions ne peuvent être évitées. Source: <https://slideplayer.com/slide/13171106/>

Un modèle anglophone intéressant est celui du Community Land Trust (Patti-Polyák, 2017:158). Il s'agit d'une entité organisationnelle où les habitants se réunissent pour aborder les questions de logement. Après avoir identifié un besoin, un groupe commence à chercher un terrain. Cela peut prendre la forme d'une levée de fonds auprès d'un prêteur éthique pour l'achat de terrains, d'une demande de terrain appartenant à la municipalité ou de négociations privées avec un agriculteur. La prochaine étape consiste à construire de nouvelles maisons ou à transformer des

maisons existantes en logements abordables. Lorsque la communauté parvient à posséder un terrain, elle peut y proposer des logements abordables. Elle peut vendre des maisons ou des propriétés à un prix environ moitié moindre par rapport au marché. Il peut s'agir d'un modèle de propriété partagée ou de location sociale.

Le livre présente notamment le cas du Granby Four Streets CLT (p. 160). Dans un quartier pauvre de Liverpool, une association d'anciens résidents a été recréée sous le nom de Community Land Trust (CLT) en 2011. Ceux-ci ont rencontré quelques partenaires et commencé à élaborer ensemble un plan de régénération urbaine comportant de très petites étapes progressives. En 2012, l'association a remporté un petit concours de jardins urbains, dont le résultat a été remarqué par l'organisation d'investissement social Steinbeck Studio. Ils ont vu ce qui se passait dans le quartier, ils ont aimé l'idée que les citoyens soient actifs localement et offert un prêt de 500 000 livres. Le conseil municipal de Liverpool a alors commencé à prendre ce projet au sérieux, et entamé des discussions avec le CLT, décidant finalement de transférer dix propriétés au CLT Granby 4 Streets. Le CLT détient le terrain en fiducie, séparant sa valeur de celle de l'immeuble qui s'y trouve, et fixe le prix auquel les immeubles peuvent être vendus ultérieurement: toute augmentation de valeur est bloquée par le CLT en faveur de la collectivité. Autrement dit, l'objectif de profit a été éliminé.



Photos 3-4: CLT Granby Four Streets avant et après rénovation.

Sources: <https://www.powertochange.org.uk/wp-content/uploads/2016/03/Granby-Four-Streets.jpg>
<https://cooperativecity.org/wp-content/uploads/2017/10/Granby-Four-Streets-Community-Land-Trust-Liverpool-photo-by-Levente-Polyak-4-copy-1024x768.jpg>

Valoriser les terrains publics d'une nouvelle façon

Berlin est bien connue pour ses initiatives pionnières visant à changer les modèles habituels axés sur le marché. Durant une longue période d'expérimentation de projets d'utilisation temporaire de terrains et d'initiatives de protestation contre des projets de développement à grande échelle tels que la Mediaspree, l'idée est apparue de développer des modèles de location économiquement plus sains et plus sûrs, basés sur des contrats de location à long terme ou des accords de propriété coopérative. L'initiative StadtNeuDenken dotée d'un nouveau concept de privatisation en est un exemple. (Patti-Polyák, 2017:43, voir aussi <http://stadt-neudenken.tumblr.com/>). L'idée de base est de faire passer les mécanismes de privatisation de l'offre la plus élevée à des prix fixes et au meilleur concept.

Cette idée a été rapidement reconnue par la municipalité de Paris, et peu après la victoire d'Anne Hidalgo en 2014, elle et son équipe ont lancé leur propre version descendante de la privatisation basée sur le concept dans une série de concours. Outre la définition d'objectifs ambitieux en matière de logement abordable, Mme Hidalgo et le maire adjoint, Jean-Louis Missika, ont lancé le concours de développement urbain «Réinventer Paris». 23 sites appartenant à la municipalité ont été sélectionnés à Paris, dont certains dans des zones très défavorisées et reculées. L'idée de base était de vendre des terrains publics non pas aux plus offrants, mais aux plus innovants: aucun prix n'a été annoncé pour les terrains, le prix de vente étant lié à l'utilisation future. Afin de favoriser l'innovation dans l'immobilier et d'étendre le champ d'application des biens communs

urbains, seules des équipes multidisciplinaires pouvaient l'emporter, les utilisateurs finaux devant être inclus dès le départ. Le concours a connu un grand succès et depuis lors, deux nouvelles séries ont été lancées, sur une base similaire (www.reinventer.paris/).



Photo 5: Pitet (Paris 17^e arrondissement), équipe lauréate: Pichet NLA. Aujourd'hui, le terrain compte cinq tours des années 1970, très vilaines, que l'agence Nicolas Laisné Architectes doit remplacer par trois nouveaux immeubles de 66 appartements – logements privés et sociaux –, chacun doté de son propre espace extérieur: des immeubles que les concepteurs ont qualifiés de «jardins habitables». Photographie: Pichet-NLA

<https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/feb/03/reinventing-paris-10-winning-urban-designs-transform-city#img-6>

Photo 6: Paris rive gauche (13^e arrondissement), équipe lauréate: In Vivo. Ce site de 2 869 mètres carrés est actuellement non aménagé. Le plan élaboré par Xtu Architects, agence basée à Paris, comporte trois bâtiments disposés autour d'un espace central. La Algo House offrira des logements étudiants aux étudiants de la Sorbonne. La Plant House comprendra des appartements et une grande terrasse où les résidents seront encouragés à cultiver leurs propres fruits et légumes. La Tree House contiendra des appartements avec des balcons individuels doubles emplies de verdure. Photographie: Xtu Architects

<https://www.theguardian.com/cities/gallery/2016/feb/03/reinventing-paris-10-winning-urban-designs-transform-city#img-4>

Réglementation municipale contre spéculation immobilière

Vienne est mondialement connue pour son développement urbain durable et inclusif, dont la politique du logement est l'une des pierres angulaires. La ville est probablement le plus grand propriétaire public au monde, avec 220 000 logements locatifs publics. Les douze à vingt mille personnes qui s'installent à Vienne chaque année constituent un défi tout particulier pour cette ville, qui connaît de ce fait une croissance rapide. Cela signifie qu'il faut construire au moins 6 000 unités de logement supplémentaires par an. Par conséquent, les investisseurs internationaux s'intéressent de plus en plus à des terrains adaptés à la construction de nouveaux logements.

La municipalité de Vienne a rapidement compris que, dans le cas d'une concurrence ouverte, l'intérêt des investisseurs internationaux conduirait à une augmentation des prix des rares réserves foncières de la ville. L'un des principes directeurs du développement urbain à Vienne est l'inclusion: pour ce faire, la municipalité lutte contre les fluctuations du marché, qui pousseraient certaines couches de la population hors de la ville. Afin d'éviter des hausses de prix causées par des investissements spéculatifs en capital qui rendraient le logement inabordable à long terme, Vienne a réagi rapidement: une nouvelle réglementation est sur le point d'être introduite, limitant l'accès des investisseurs à des biens immobiliers adaptés à la construction de logements abordables. La réglementation vise à maximiser le prix d'achat du terrain, à introduire la règle selon laquelle les appartements ne peuvent être revendus pendant une durée de quarante ans, et à maximiser le loyer des logements neufs. De plus, une autre décision exige que la moitié (puis les deux tiers) des nouveaux projets de logement soient éligibles comme modèles

de logements abordables, déterminés par la ville. Il s'agit là d'importantes initiatives du secteur public pour réguler le marché, afin d'éviter les hausses de prix dues à la financiarisation de l'habitat.

Un cas particulier: Airbnb

Airbnb est l'un des principaux exemples de l'économie innovante, et depuis peu très populaire, du partage. Cependant, comme l'a montré Juliet Schor (professeur de sociologie au Boston College) lors d'une présentation au Smart Cities Expo World Congress à Barcelone en novembre 2018, presque tous les espoirs que l'économie de partage puisse réduire les inégalités et contribuer à la durabilité ont été déçus. Il est clair que de tels potentiels existent, mais ils ne sont pas systématiques: les villes doivent introduire des politiques conventionnelles (fiscalité, incitations) ainsi que de nouvelles dispositions (partage et utilisation des mégadonnées, aspects sociaux, etc.) pour que ces promesses deviennent réalité.

Les enquêtes viennoises sur les logements d'Airbnb ont montré qu'ils sont situés dans les mêmes quartiers que les hôtels – donc la promesse de «vivre comme les locaux» n'est absolument pas tenue. La municipalité de Vienne a contacté les seize plateformes qu'elle a découvertes, mais seulement dix d'entre elles ont accepté de collecter la taxe de séjour nouvellement introduite; les autres ont refusé de fournir leurs données, se référant aux lois européennes sur la protection des données. Les efforts de Vienne pour influencer le marché d'Airbnb sont pour l'instant limités car de nombreux aspects ne peuvent être contrôlés que par les lois nationales (par exemple, l'impôt sur le revenu), tandis que certains aspects nécessiteraient une réglementation européenne (par exemple, en ce qui concerne la loi sur la vie privée).

Lors d'une réunion du Réseau européen pour la recherche sur le logement à Athènes, Dimitris Balampanidis a donné un aperçu de la situation dans sa ville. En raison de la crise économique, 15% à 20% du parc de logements reste vacant à Athènes. Les locations Airbnb ont envahi le marché, avec environ 10 000 unités actuellement. Si Airbnb a créé du travail pour de nombreuses personnes et également contribué à la rénovation de nombreux immeubles et appartements vacants, en les réintroduisant sur le marché, elle accroît encore les différences de revenus et de richesse par l'absence d'imposition, ce qui entraîne une hausse des prix de location et des utilisations monofonctionnelles. Actuellement, Airbnb est l'un des sujets les plus brûlants du développement urbain à Athènes, et la question est de savoir ce qui pèse le plus dans la balance: ses conséquences positives ou négatives. Il est clair qu'Airbnb vise le même type de logements que les autorités qui viennent en aide aux personnes vulnérables. Les agences intéressées par les logements abordables ont déjà de plus en plus de difficultés à trouver des appartements à louer car Airbnb est considérée comme une meilleure option par les propriétaires.



Photo 7: Bâtiment vide et délabré dans le quartier gentrifié de Kerameikos-Metaxourgeio à Athènes (photo: Iván Tosics, novembre 2018).

Photo 8: Lieu d'un événement Airbnb à Athènes, dans le quartier de Kerameikos (<https://www.airbnb.com/>).

Lors de la conférence Logement pour tous, Rui Franco a présenté un rapport sur la situation à Lisbonne. Dans des pays comme le Portugal, Airbnb a contribué à l'escalade des prix du logement et à la gentrification des quartiers, sans créer de logements abordables ou d'autres avantages pour la population locale (Plan Limited, 2017). Le quartier d'Alfama, situé au centre de la ville, en est un bon exemple: ce quartier qui était autrefois une zone dangereuse – aujourd'hui, le danger et les habitants d'origine sont partis, la zone a complètement changé – est envahi et dominé par des logements pour touristes. La municipalité de Lisbonne a fait le contraire de ce que les acteurs financiers ont suggéré, c'est-à-dire qu'elle a essayé d'éviter la politique d'austérité. Le problème, c'est que les salaires locaux ne correspondent pas au niveau des loyers. Depuis l'année dernière, Lisbonne a introduit une taxe sur les plateformes touristiques, telles que Airbnb et Booking.com, et sur les investisseurs immobiliers internationaux. Cependant, les autorités municipales savent que pour que ces nouveaux outils soient efficaces, il faut instaurer une forte coopération entre les villes ainsi qu'une réglementation européenne.

8



Photo 9: Quartier Alfama à Lisbonne (photo: Iván Tosics, septembre 2015)

Photo 10: Un appartement Airbnb à Alfama: «Superbe vue du fleuve! Situé au cœur de la région du Fado et entouré d'histoire (le château, le Panthéon, la vieille cathédrale...) et à seulement dix minutes à pied du 'Chiado' et quinze minutes du 'Bairro Alto' dans le centre.» (<https://www.airbnb.com/>)

La nécessité d'un accord transnational sur l'aspect social du logement

Pour l'instant, les efforts visant à faire face aux conséquences négatives de la financiarisation du logement n'aboutissent qu'à des résultats limités au niveau national et les tentatives locales sont encore plus difficiles. Par exemple, Sorcha Edwards, de Housing Europe, a rendu compte d'un cas à Dublin, où un groupe local a fait une offre pour un bâtiment vide pour le transformer en logement social, mais sans aucune chance car leur concurrent était le plus grand fonds de pension américain. Il est clair qu'une coopération internationale et des efforts conjoints sont nécessaires pour renforcer l'aspect social du logement plutôt que de le voir considéré comme un produit marchand.

Lors de la Conférence de Vienne sur le logement pour tous, un certain nombre d'idées ont été avancées sur la manière dont un tel effort international pourrait être lancé.

- Barbara Steenbergen, de l'Union internationale des locataires, a souligné que des fusions entre fonds immobiliers sont en cours afin d'éviter une taxation nationale. L'UE et les gouvernements nationaux devraient trouver des moyens de maintenir les logements abordables: les investisseurs immobiliers devraient être limités ou empêchés d'acheter le parc de logements abordables existant.
- Kieran McCarthy, membre du Comité européen des régions et conseiller de la ville de Cork, a suggéré d'organiser un Forum européen du logement. Il est essentiel pour toutes les parties de parvenir à une composition progressiste du futur Parlement européen et de la Commission européenne. Au Comité européen des Régions, le logement devrait être pris plus au sérieux; il ne peut rester l'une des dernières priorités à l'ordre du jour.
- Evelyn Regner, membre du Parlement européen (S&D), a indiqué que le Semestre européen était l'une des possibilités d'inclure le logement sans modifier en profondeur les traités fondamentaux de l'UE. Elle a suggéré d'inclure dans le Semestre européen le principe selon lequel les gens ne devraient pas dépenser plus qu'une partie déterminée de leurs revenus en frais de logement. Le logement devrait être reconnu comme un droit fondamental. L'UE devrait prendre des mesures pour que les dépenses liées au logement ne comportent pas ou peu de TVA, ce qui entraînerait une diminution réelle des coûts de logement pour les citoyens moyens.
- Jörg Wojahn, représentant de la Commission européenne en Autriche, a également mentionné l'importance du Semestre européen, qui doit devenir un véritable outil contraignant sur le plan juridique. Aujourd'hui déjà, des sommes importantes de l'UE, environ 1,5 milliard d'euros, sont investies dans le logement sous une forme ou une autre. Les prêts de la Banque européenne d'investissement (BEI) et certaines parties du plan Juncker (dédiés à l'efficacité énergétique des bâtiments) devraient également être pris en compte. Toutefois, il est clair, par exemple, que les investissements dans l'efficacité énergétique rendent les logements plus chers, de sorte que ces investissements doivent être reconnus comme des engagements financiers à long terme et être exemptés des règles relatives au déficit. Les élections européennes sont un bon moment pour voter pour les candidats qui s'accordent sur l'importance des questions urbaines et du logement face à la domination de l'agriculture et autres objectifs d'investissement.
- Lea Ortiz, adjointe au maire de Barcelone, s'est plainte des dizaines d'expulsions hebdomadaires qui ont lieu dans la ville (contre tous les efforts de la municipalité), et du fait que les investisseurs achètent de plus en plus de parcelles de la ville. Elle a également suggéré de se tourner vers l'Europe et d'influencer les prochaines élections européennes. Il faut arrêter de croire que «le logement n'est pas de la responsabilité de l'UE». On ne peut créer de villes durables et justes sans une influence publique croissante sur les marchés du logement, et l'UE a un important rôle à jouer. Ce mouvement des villes et la coopération municipaliste émergente devraient contribuer à placer le logement au cœur des débats en Europe.
- Leilani Farha a suggéré d'inscrire la financiarisation du logement à l'ordre du jour du G20, les ministres des finances de ce groupe étant d'une importance cruciale. Lors de cette réunion, ils ont parlé de la sécurité alimentaire; le logement devrait être le sujet de l'une de leurs prochaines réunions. Les fonds de capital-investissement privés ne devraient pas pouvoir investir dans le logement résidentiel (sachant qu'ils ne peuvent déjà pas investir dans des éléments nuisibles à l'environnement).

Dans un discours passionné prononcé lors de la Conférence sur le logement pour tous, Leilani Farha a déclaré que si l'or est une marchandise, ce n'est pas le cas du logement qui, lui, est un droit humain. Un changement de paradigme s'impose car les problèmes actuels ne concernent pas seulement des défaillances du marché, mais aussi l'absence d'une vision du logement comme un droit humain. À tous les niveaux, les autorités doivent adopter des politiques de logement complètes et fondées sur les droits humains. Le logement doit être fondé sur des lois protégeant les droits fondamentaux, et les stratégies doivent être fondées sur les droits des personnes. Elle a annoncé la création d'un nouveau mouvement : SHIFT, qui compte déjà 25

villes signataires, (<http://www.unhousingrapp.org/the-shift>), dont Barcelone, Paris, Amsterdam et Séoul. «Il se passe des choses et nous devons nous y opposer avec vigueur.» Le logement est un droit humain qui ne devrait pas être vendu au plus offrant.

Épilogue

Par rapport à la situation d'il y a dix ans, certains progrès ont été observés dans la gestion du logement au sein de l'Union européenne. Dans le cadre de la gouvernance de l'UE (Semestre européen, conditionnalité macroéconomique, instrument de soutien aux réformes, État de droit), le logement n'est plus considéré exclusivement sous l'angle de la politique de concurrence, mais aussi comme une question d'État de droit dans laquelle les droits humains fondamentaux prennent lentement une certaine importance – il est possible que les droits fondamentaux deviennent une condition horizontale favorable de la politique de cohésion de l'UE après 2020.

Cependant, l'orientation néolibérale de la Commission reste très forte. Selon les rapports du Corporate Europe Observatory, des discussions se tiennent actuellement entre groupes de pression des secteurs de l'économie de partage (dont Airbnb, Uber, etc.) et services de la Commission chargés de la concurrence et de la réglementation du marché libre. Le résultat de ces négociations n'est pas encore connu, mais il se pourrait que l'approche de l'UE soutienne unilatéralement les formes d'économie collaborative contre la volonté des gouvernements nationaux et locaux de restreindre les plateformes afin de protéger le logement abordable. Dans la pratique, les dispositions adoptées par Barcelone, Amsterdam, Paris, Lisbonne, etc. contre Airbnb pourraient être annulées par la Commission au motif qu'elles portent atteinte au droit de la concurrence.

Le logement est l'un des secteurs où la lutte entre la concurrence et la solidarité est la plus vive. Il reste un long chemin à parcourir pour parvenir à imposer des limitations socialement justifiées aux investisseurs internationaux – autrement dit réglementer la financiarisation du logement – sans limiter les acteurs privés dans leur volonté d'investir selon des principes non spéculatifs dans le logement social/abordable.

Résumé (EN): <https://mri.hu/en/2018/12/31/tosics-essay-housing-paradox/>

Références

Aalbers, Manuel, 2016: *The Financialization of Housing: A political economy approach* (London and New York, Routledge, 2016)

Farha, Leilani, 2017: Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context. United Nations A/HRC/34/51 General Assembly Distr.: General. 18 January 2017. Discussed at the Human Rights Council Thirty-fourth session 27 February-24 March 2017

<https://digitallibrary.un.org/record/861179?ln=en>

Fernandez, Rodrigo and Aalbers, Manuel, 2016: Financialization and housing. Between globalization and Varieties of Capitalism. In: *Competition and Change* 20(2) – 2016

https://www.researchgate.net/publication/292337862_Financialization_and_housing_Between_globalization_and_Varieties_of_Capitalism

Gerritsen, Jochem, 2018: A Different Perspective: On the Financialization of Housing <https://medium.com/@jochemgerritsen/a-different-perspective-on-the-financialization-of-housing-4c36d27ef734>

Patti, Daniela & Polyák, Levente (editors), 2017: *Funding the Cooperative City: Community Finance and the Economy of Civic Spaces*. Eutopian Research & Action. Cooperative City Books, Vienna, 2017

https://cooperativecity.org/wp-content/uploads/2017/11/Funding-the-Cooperative-City_Community-Finance-and-the-Economy-of-Civic-Spaces.pdf

Plan Limited, 2017: Financialization of housing and the right to adequate housing. March 2017 <https://www.girlsrightsplatform.org/node/1110>

Sassen, S, 2008: Mortgage capital and its particularities: a new frontier for global finance. In: *Journal of International Affairs*, Fall/Winter 2008, Vol. 62, No. 1 <http://www.saskiasassen.com/pdfs/publications/mortgage-capital-and-its-particularities.pdf>

(*) Iván Tosics

Iván Tosics se dit «explorateur urbain», à la recherche d'exemples intéressants et de bonnes pratiques d'un développement urbain innovant qui prend en compte l'intérêt général et maintient un équilibre entre les intérêts sociaux, environnementaux et économiques.

Il est l'un des directeurs du Metropolitan Research Institute (MRI), basé à Budapest.

Iván est titulaire d'un doctorat en sociologie et possède une longue expérience en sociologie urbaine, développement stratégique, politique du logement et politique régionale de l'UE.

Depuis 2011, il est l'un des responsables des Pôles thématiques (experts) du programme URBACT.

Iván enseigne à l'Université de Pécs, Département d'études politiques, École doctorale.

Il est vice-président du Réseau européen de recherche sur le logement (ENHR) et membre du comité exécutif de l'Association européenne de recherche urbaine (EURA).

Iván est rédacteur en chef de la revue *Urban Research and Practice*.

Email: tosics@mri.hu