

# SORTIR LE LOGEMENT DES FORTUNES FINANCIÈRES

**Pendant que les investisseurs se réjouissent d'un marché immobilier encore porteur, nous assistons à une situation de plus en plus catastrophique en matière d'accès au logement en Belgique comme ailleurs en Europe. Cet article propose un retour sur la crise financière de 2008 et sur la façon dont les décisions qui ont suivi ont aggravé les inégalités et la misère, notamment en matière de logement. Autant de constats qui peuvent permettre de renforcer les propositions et les actions qui sont déjà là en faveur du redéploiement du logement social.**

**Aline Fares, conférencière et militante, auteure des *Chroniques d'une ex-banquière*.**

1. Reportage d'Andres Kudacki, [www.andreskudacki.com](http://www.andreskudacki.com).
2. Début 2009, on dénombrait déjà plus de 700 000 expulsions liées à des impayés sur crédits.
3. En 2012, on comptait 350 000 personnes expulsées du fait d'impayés sur un emprunt bancaire.
4. R. Neate « Scandal of Europe's 11m empty homes », *The Guardian*, 23 février 2014.
5. Rapport de Feantsa sur le sans-abrisme en Europe, [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org).
6. M. Chollet, *Chez soi, une odyssée de l'espace domestique*, La Découverte, 2015.
7. Le rapport bisannuel de Housing Europe, [www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu).
8. Il y a bien sûr des exceptions, comme Vienne (Autriche), qui compte près de deux tiers de logements sociaux.

Lorsque l'on évoque la crise financière de 2008, beaucoup d'images viennent à l'esprit : les files interminables devant les distributeurs de billets, des courbes de graphiques boursiers qui descendent à pic, les banquiers de Lehman Brothers qui sortent de leurs imposants bureaux la tête baissée et un carton sous le bras, les manifestations de colère populaire et les mouvements spontanés d'occupation des rues et places... Mais les plus choquantes ont probablement été celles des expulsions<sup>1</sup> : des adultes, des enfants chassés de leur maison ; des policiers qui forcent les portes de logements en piteux état pour en chasser les occupants et les occupantes ; des meubles, des sacs et objets à même la rue, des personnes effondrées devant le bâtiment qu'elles occupaient ; des familles vivant dans leur voiture... Cette réalité a été celle de centaines de milliers de gens aux États-Unis<sup>2</sup>, en Espagne<sup>3</sup> et ailleurs. Ces expulsions sont certes la conséquence de l'endettement de ménages pris en tenaille par un crédit devenu impayable alors que les conditions de travail deviennent trop précaires et les salaires trop bas. Elles sont aussi la conséquence d'un abandon de la construction de logements à l'initiative individuelle et au marché. En Europe, alors que l'on compte plus de 11 millions de logements vides<sup>4</sup>, et probablement plus encore de bureaux vides, il y au-

rait près de 1 million de personnes sans-abri, un million de personnes qui dorment dans les rues des villes d'une des régions les plus riches du monde. Et la situation ne fait qu'empirer<sup>5</sup>. Comme l'écrit Mona Chollet, « *le spectacle des gens à la rue, sorte de pilori des temps modernes, exerce un extraordinaire pouvoir disciplinaire* »<sup>6</sup>. Il faut payer le loyer ou rembourser le crédit hypothécaire, quitte à accepter n'importe quel emploi, n'importe quelles conditions de travail ou presque, quitte à rogner sur d'autres dépenses essentielles comme le chauffage, l'alimentation ou la santé, car c'est le seul moyen d'éviter le scénario du pire : se retrouver dehors. Nous sommes face au cuisant constat d'échec du « marché » en matière de logement. Pourtant, les États, les régions et les villes européennes poursuivent ces mêmes politiques qui ont conduit à la situation actuelle<sup>7</sup> : la mise à l'écart voire la destruction du logement social<sup>8</sup> et l'abandon de la production de logements à l'initiative privée<sup>9</sup>. La crise financière a peut-être bien même contribué à accélérer cette tendance et à aggraver la situation.

## Retour sur la crise financière et ses conséquences

Malgré sa brutalité, la crise financière n'a pas été le détonateur qu'on aurait espéré pour chan-

ger les choses : en matière financière, il n'y a pas eu de changements réglementaires significatifs, les banques sont toujours plus grosses, les marchés toujours plus menaçants, on nous promet même une crise financière plus violente encore que la précédente.

Tout d'abord, la crise et ses conséquences ont conduit à une paupérisation de la population : plans de restructuration dans les grandes entreprises, faillites de petites entreprises, augmentation du chômage ont non seulement conduit à des pertes de revenus pour les ménages, mais aussi pour les États (moindre perception d'impôts, augmentation des besoins sociaux). Par ailleurs, les sauvetages bancaires ont été financés par des emprunts : les États se sont endettés sur les marchés financiers, c'est-à-dire qu'ils ont été chercher l'argent là où il était, auprès des personnes fortunées, des institutions financières à leur service et également des fonds d'investissement, des fonds de pension et des sociétés d'assurance. Dans la mesure où il est pour l'instant admis qu'elle doit être remboursée, cette dette des États coûte très cher : en Belgique, c'est 20 % du budget de l'État qui est mis au service du remboursement de la dette – près de 5 % pour les seuls intérêts<sup>10</sup>. C'est parce que les États ont choisi de faire payer cette dette à l'ensemble de la population que des politiques drastiques d'austérité ont été mises en place à partir de 2011, et ces politiques, on le sait maintenant, touchent principalement les personnes dont les revenus sont les plus bas, ce qui contribue à aggraver leur appauvrissement. La combinaison de ces facteurs produit des effets désastreux en matière de logement : le nombre de personnes qui auraient besoin d'un logement à moindre coût augmente, mais les États ne se donnent pas les moyens de la politique de logement social qui serait requise et privilégient d'autres dépenses<sup>11</sup> telles que le remboursement de la dette héritée des sauvetages bancaires.

On constate par ailleurs une accélération du creusement des inégalités consécutive à la crise ; autrement dit, l'appauvrissement des plus pauvres va de pair avec un enrichissement des plus riches. C'est que ce ne sont pas seulement les banques qui ont été sauvées à l'automne 2008 : c'est tout le système financier et ceux qui s'en abreuvent. Sauver les banques, c'était certes éviter que les petits épargnants et les petites épar-

gnantes perdent leurs économies et éviter que les échanges soient complètement bloqués par un arrêt des moyens de paiement (distributeurs, virements, cartes...). Mais les sauver de manière indifférenciée et sans condition, c'était surtout permettre que la minorité qui profite des marchés financiers préserve son capital. Cela signifie que quand on évite un effondrement financier, ce sont avant tout les capitaux de ces quelques pour cent de la population que l'on sauve<sup>12</sup>.

Et il y a pire : avec les sauvetages bancaires et l'augmentation de la dette des États, les privatisations ont repris de plus belle. Entreprises publiques, terrains publics, santé publique... : les avancées sont plus au moins brutales que l'on se trouve en Grèce ou en Belgique, mais elles sont là. Sauf qu'une privatisation, c'est un peu comme vendre son mobilier à son propriétaire pour lui payer le loyer : arrivera un jour où vous dormirez sur un carton dans une pièce vide, et pendant ce temps, votre propriétaire s'est enrichi. Lorsqu'un État vend des biens publics (par exemple des terrains), met un service public en gestion privée (par exemple la gestion des transports publics) ou favorise des prestations privées en complément voire en remplacement d'un service public (par exemple l'assurance privée plutôt que la Sécurité sociale), non seulement il dépossède la population d'un bien commun, mais il crée une opportunité d'investissement et d'extraction de rentes pour des investisseurs privés. Il contribue aussi à créer les conditions d'accroissement des inégalités.

### L'accroissement des inégalités nourrit la « crise du logement »

Les tendances en matière de logement sont aujourd'hui très fortement influencées par les marchés financiers et les déplacements massifs et rapides de capitaux accumulés. Ces capitaux à la recherche de débouchés ont transformé le logement en un produit d'investissement. C'est ce qu'on appelle la financiarisation du logement. Leilani Farha, rapporteuse spéciale des Nations unies sur le logement, définit ce phénomène comme « *le moment où le logement n'est plus abordé comme un bien social, mais comme un véhicule où placer des capitaux et investir* »<sup>13</sup>. En temps de crise ou dans des périodes incertaines comme celle que nous traversons, le lo-

9. A. Romainville (thèse sous la dir. de J.-M.

Decroly), *La production capitaliste de logement. Promotion immobilière et division sociale de l'espace*, ULB, 2014-2015.

10. Voir l'audit citoyen de la dette, ACIDE : [www.auditcitoyen.be/lacide/](http://www.auditcitoyen.be/lacide/).

11. Les politiques d'austérité imposent des restrictions dans les dépenses sociales, mais elles auraient aussi pu se reposer davantage sur une lutte sérieuse contre l'évasion fiscale, un impôt plus conséquent sur les bénéfices des grandes entreprises (qui paient beaucoup moins d'impôts que les petites grâce à différents mécanismes d'optimisation fiscale) et sur une fiscalité plus juste (imposition du patrimoine et des revenus des personnes les plus riches).

12. Selon une étude de l'Université d'Anvers parue en 2016, 10 % des Belges les plus riches détiennent 85 % des actions cotées en bourse et 1 % en détiennent la moitié.

13. [www.ohchr.org](http://www.ohchr.org).

gement (la pierre) tout comme les terrains (la terre) remplissent la fonction de valeur refuge pour les investisseurs. En d'autres termes, lorsqu'il y a risque de chute des cours de bourse et/ou lorsque les taux d'intérêts bancaires sont bas, acheter des immeubles ou des parts d'immeuble s'avère être plus sûr et plus lucratif. La demande en logement comme produit d'investissement est donc forte, et elle contribue à une accélération de la hausse des prix du foncier et des loyers.

Dans le même temps, la situation financière des États est telle qu'ils n'ont rien trouvé de mieux

**Dans tous ces mouvements, le**

**logement social est**

**central, en ce qu'il permet**

**de faire de l'habitat non**

**plus une lutte de chaque**

**jour, mais un point de**

**départ dans une vie.**

que de se tourner vers ces investisseurs privés pour financer des infrastructures et d'autres services qui relèvent du commun. De quoi mettre les investisseurs dans une position de négociation favorable. Et c'est ainsi qu'on en arrive à des situations qui n'ont plus de sens : ces mêmes capitaux qui exigent des profits et mettent une pression intenable sur

les employés, sur les écosystèmes, sur les prix du logement... prétendent pouvoir résoudre les crises qu'ils provoquent ou entretiennent : crise climatique, crise du logement et d'autres encore. En Belgique, la banque De Groef a ainsi développé une offre d'investissement dans le logement à caractère social. L'idée est la suivante : fournir des produits d'investissement « à impact social » à des personnes fortunées en construisant des ensembles de logements qui seront gérés par des agences immobilières sociales et dont les titres de propriété seront cotés en bourse. L'AIS garantit les loyers (et donc la valeur de l'investissement) aux investisseurs grâce aux subventions publiques dont elles bénéficient. *A priori*, c'est plutôt tentant. Sauf qu'il s'agit bien là d'utiliser l'argent public pour garantir un rendement à des investisseurs privés fortunés. « *Oui, mais pendant ce temps, des logements sociaux sont construits.* » Certes, mais à qui appartient-ils ? Qui en profite vraiment ? Que

deviendront-ils une fois les contrats de gestion terminés?<sup>14</sup> Et un autre usage des fonds publics ne pourrait-il pas être fait, qui maintienne les richesses que nous créons sur le territoire et nous permette de continuer à les utiliser à des fins communes ?

### Faire du logement un refuge

Ce que certains appellent « le mur d'argent » paraît bien puissant, et nous nous sentons bien petits face à lui. Pourtant nous pouvons défendre ce refuge qu'est le logement face à la rapacité d'investisseurs, même vêtus des meilleures intentions, parce que c'est bien là qu'on aimerait trouver la sécurité, le refuge dont chacun et chacune a besoin pour se ressourcer, prendre soin, vivre l'intime, retrouver des forces et faire face à ce monde brutal. Un tel lieu ne peut pas être voué au bon vouloir de propriétaires, aux aléas des marchés et être ainsi soumis à l'incertitude permanente.

À Bruxelles, des collectifs et associations s'unissent pour défendre les terrains publics et faire en sorte qu'ils soient dédiés à la construction de logement social – une priorité lorsque l'on sait que plus de 40 000 ménages sont sur les listes d'attente du logement social, que les prix du logement à Bruxelles ne cessent de grimper et qu'à peine plus de 100 logements sociaux sont construits chaque année.<sup>15</sup> À Berlin, le mouvement grandit contre la hausse fulgurante des loyers : alors que les investisseurs profitent de la manne offerte par cette ville à la mode, la population exige un référendum en vue de l'expropriation des sociétés de logement.<sup>16</sup> En Espagne, la PAH<sup>17</sup> rassemble des personnes victimes d'expulsion qui s'apportent un soutien mutuel et se défendent collectivement contre les banques. En Europe, des réseaux de résistance s'organisent, comme la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville, pour partager des pratiques, des victoires, se renforcer mutuellement et agir côte à côte.<sup>18</sup> Dans tous ces mouvements, le logement social est central, en ce qu'il permet de faire de l'habitat non plus une lutte de chaque jour, mais un point de départ dans une vie. Les arguments en faveur du logement social sont nombreux<sup>19</sup>, à nous de les faire vivre, de défendre et promouvoir ce bien commun et ainsi faire reculer nos fragilités et retrouver des forces face au pouvoir de la finance. ■

14. Pour une analyse plus complète et documentée, voir l'étude du RBDH, *Le privé à l'assaut du social*, [www.rbdh-bbrow.be](http://www.rbdh-bbrow.be).

15. [www.rbdh-bbrow.be](http://www.rbdh-bbrow.be).

16. <https://fr.socialisme.be>.

17. *Si se puede ! 7 jours avec la PAH*, documentaire de P. Faus, S. Gonzalez-Laa, X. Andreu (2015) au cœur du mouvement PAH (Plateforme des victimes du crédit hypothécaire).

18. <https://housingnotprofit.org>.

19. S. Laet, « Pour le logement social », in *Bruxelles en mouvement*, IEB, mars 2019, <http://ieb.be>.