

Europe

Bruxelles poursuit son offensive pour livrer le logement au privé

Mots clés : union européenne, Logement,

En attendant une décision cruciale de la Cour de justice de l'Union européenne sur la définition du logement social, la Commission profite de ses nouveaux pouvoirs pour imposer ses vues libérales dans un secteur qui ne relève pas de sa compétence.

François Hollande va devoir batailler sur un nouveau front à Bruxelles. La Commission européenne proposera, jeudi, au Conseil européen, d'adopter une recommandation envers la Suède pour lui demander de « s'attaquer aux contraintes pesant sur l'offre de logements et à la régulation des loyers ». On ne voit pas comment le chef de l'État français, qui a fait de l'encadrement des loyers une priorité de son quinquennat, pourrait ne pas s'opposer à un tel projet.

Le logement, qui n'est abordé par aucun traité, relève en principe de la seule compétence des États membres (1). C'était sans compter la Commission européenne, qui profite de la crise pour imposer ses vues libérales dans ce domaine. L'accord sur le renforcement de la gouvernance économique de la zone euro, signé en mars 2011, en marge du mécanisme européen de stabilité, dit traité Merkozy, prévoyait que le Conseil européen, sur proposition de la Commission, élabore des recommandations aux États membres dans le but de superviser les évolutions susceptibles d'engendrer des déséquilibres macroéconomiques.

Après l'explosion de la bulle immobilière espagnole et la crise des subprimes aux États-Unis, il était prévisible que les marchés du logement fassent l'objet d'une attention particulière à l'issue de cette procédure appelée Semestre, car elle intervient avant l'examen du budget dans chaque État membre, fin juin.

Représentant l'Union sociale de l'habitat à Bruxelles, Laurent Ghekière a en revanche été « très surpris par la précision des préconisations avancées par la Commission », devenue, selon lui, un véritable « gendarme du logement ».

Celle-ci propose carrément une révision de la fiscalité immobilière au Danemark ou aux Pays-Bas. Ce dernier se voit proposer, par la Commission, l'instauration des loyers HLM en fonction des revenus des locataires. Elle incite très fortement l'Espagne à développer le secteur locatif. Motif ? Revenir sur « les déséquilibres provoqués par l'excès de construction », mais aussi pour « fournir une plus grande flexibilité et mobilité géographiques aux forces du travail » (sic). Ces recommandations, qui ont pour l'instant épargné la France, n'ont certes pas encore été validées par le Conseil européen. Mais elles confirment les velléités, depuis quelques années, de la Commission européenne à livrer le logement au marché.

Dès juillet 2005, la Commission européenne s'est attelée à redessiner le logement social en Europe. La direction générale de la concurrence avait alors demandé au gouvernement néerlandais d'appliquer le régime de la concurrence aux bailleurs sociaux, qui gèrent 35 % des logements du pays. Selon la Commission, la location dans ce pays de logements « aux ménages autres que socialement défavorisés ne peut être considérée comme un service d'intérêt général ». Or, selon les textes européens, seuls ces services peuvent bénéficier des aides de l'État. Contraints et forcés, les Pays-Bas ont accepté de limiter l'attribution des

logements sociaux aux ménages dont le revenu annuel est inférieur à 33 000 euros. Bruxelles s'attaque aussi à la Suède, où les loyers du privé ne pouvaient dépasser de plus de 5 % ceux du logement public municipal. « Distorsion de concurrence », dégainèrent les instances européennes après une plainte de The European Property Federation. En ne fixant pas de limites dans l'attribution des logements, les offices publics suédois, non considérés comme des services d'intérêt économique général (Sieg), ne peuvent échapper aux règles de la concurrence. Le gouvernement conservateur suédois en a profité pour « banaliser le logement social ». De ce fait, dénonce Kurt Eliasson, de l'association suédoise des sociétés communales de logement (2), les bailleurs publics « fonctionneront dans une logique commerciale », ce qui signifie « la fin de toute aide directe fournie par le gouvernement ou les communes ». Ce faisant, la Commission va « bien au-delà du contrôle de la définition des Sieg qui incombe à chaque État membre », conteste Laurent Ghekière. Celui-ci déplore une vision « résidualiste » du logement social, réservé aux plus pauvres et « condamné à se ghettoïser ». Contre cette dérive, les bailleurs néerlandais ont saisi la Cour de justice de l'Union européenne. Après un rejet de leur recours, en janvier dernier, ils ont fait appel. L'arrêt définitif, attendu dans les prochains mois, intéresse l'ensemble du monde HLM de l'Hexagone. Car, si la France prévoit un revenu maximum pour accéder au logement social, d'aucuns craignent qu'une décision allant dans le sens de la Commission n'incite cette dernière à demander une baisse du plafond, actuellement très haut.

(1) La Charte européenne des droits fondamentaux mentionne seulement, dans son article 34, un « droit à l'aide au logement ».

(2) Europolitique, n° 4328, vendredi 16 décembre 2011.

Pierre Duquesne

L'humanité 26.06.2012

Comment s'attaquer résolument au problème du logement trop cher ? **Émanciper le financement du logement social des marchés**

Mots clés : [Logement](#), [pouvoir d'achat](#), [hlm](#), [cécile duflot](#),

Par Jean-jacques Porcheron, membre du bureau de l'Anecr, et Frédéric Rauch, économiste, membre de la commission économie du PCF.

Le 4 juin, la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile Duflot, a annoncé « le blocage des loyers à la relocation » dans le secteur privé, pendant une période transitoire, avant l'élaboration d'une grande loi sur le logement. On ne peut que se féliciter d'une mesure de justice sociale susceptible de redonner un peu de pouvoir d'achat aux futurs locataires du privé dans un contexte de crise économique exacerbée.

Mais, au regard du poids actuel de la charge logement dans le budget des locataires, cette mesure est insuffisante. La charge logement représente aujourd'hui en moyenne 25 % du budget d'un ménage (18 % en 1984). Un taux d'effort qui atteint 49,6 % du budget des familles de 4 personnes logées dans le privé dont les revenus ne dépassent pas 1,5 Smic.

Ainsi, dans le parc public tout comme dans le parc privé, le fossé se creuse entre les capacités contributives des ménages et le niveau des loyers et des charges.

Il convient donc au gouvernement de s'attaquer résolument au logement cher.

Bloquer les loyers à la relocation dans le privé, ce n'est pas s'attaquer à la hausse des loyers. Il convient d'être plus audacieux.

Dans un premier temps, par simple décret, le gouvernement peut bloquer les loyers dans le public et le privé, mais également les charges locatives. Dans le privé, il faut stopper de suite l'envolée des prix de l'immobilier et des loyers, en introduisant un véritable contrôle par un système de fixation des prix à la location et à la vente maîtrisé par le représentant de l'État dans les territoires.

Puis, il faut mettre en œuvre de nouveaux mécanismes et critères de définition des loyers afin que la charge logement ne dépasse pas 20% du revenu disponible des occupants.

Le blocage et la baisse des loyers dans le secteur public devraient s'accompagner d'une compensation aux organismes HLM : renégociation des emprunts avec une baisse des taux d'intérêt et suppression du prélèvement indu des 250 millions d'euros sur la trésorerie des organismes HLM instauré par le gouvernement Fillon.

Dans un deuxième temps, si le gouvernement se donne pour objectif l'accès de tous à un logement de qualité, il ne peut faire l'impasse sur l'engagement d'une véritable réforme du financement du logement social. Actuellement financé aux conditions du marché, le logement social subit les contraintes d'un financement dont le pilotage répond à des critères de rentabilité financière et non à ceux de la réponse aux besoins sociaux. La conséquence immédiate, c'est un surendettement des bailleurs sociaux (90 milliards d'euros de dette pour les HLM) et une surcharge du coût de production des logements sociaux induisant des loyers de moins en moins modérés au détriment des besoins des ménages modestes.

Émanciper le financement du logement social des marchés financiers est donc un impératif. Il devrait pouvoir être assuré par un pôle public financier (1).

Il s'agirait de pratiquer une sélectivité du crédit bancaire déterminée par des critères d'efficacité sociale encourageant le développement d'un service public du logement et du droit à la ville, et d'en maîtriser les coûts. Ce pôle financier public permettrait de rendre l'accès au crédit difficile et très cher pour les opérations de spéculation immobilières ou foncières, mais très facile et à très bas coûts, avec des taux très faibles voire négatifs pour les investissements en faveur du logement social et de l'accès social à la propriété. Avec un coût du crédit quasiment nul pour les bailleurs sociaux, cette réforme permettrait de relancer massivement l'investissement public par l'aide à la pierre et le volume de construction sociale (locative et accession), d'une part, et d'autre part, de juguler la hausse des loyers et des charges locatives afférentes au logement afin d'en réduire rapidement la charge dans le revenu des ménages.

Dans le même esprit, pour baisser la charge logement, la distribution de l'énergie (eau, gaz, électricité) devrait être assurée par un grand service public de l'énergie permettant de maîtriser les coûts pour les usagers. S'attaquer au logement cher, c'est aussi prendre à bras le corps la question du coût du foncier et de la spéculation sur le sol. Pour cela, nous proposons de rendre obligatoire la création d'un établissement public foncier unique, dans chaque région, pour assurer le portage des terrains nécessaires à la réalisation des objectifs des schémas directeurs régionaux en matière de logement et d'équipement public, mais également la création d'une agence nationale foncière pour le logement qui deviendrait un acteur essentiel pour acquérir et conserver la propriété des sols nécessaires à la construction de logements sociaux, constituant ainsi un domaine public national dédié au logement social, mission de service public relevant de l'intérêt général.

Enfin, poser la question du logement cher, c'est aussi poser celle des revenus des occupants, donc de l'emploi. Or, chacun sait que le chômage, la précarité sociale et salariale, la faiblesse du niveau des salaires sont intimement liés à l'exclusion ou à l'insécurité du logement, les deux phénomènes s'alimentant l'un, l'autre. À l'inverse, stabilité de l'emploi et salaire décent assurent la capacité à payer un loyer ou un emprunt. C'est pourquoi la lutte pour l'accès et le maintien dans un logement de qualité, privé comme public, ne peut faire l'impasse sur la promotion et la sécurisation de l'emploi et des salaires. Elles en sont une condition préalable.

Pour garantir le droit au logement de qualité pour tous, le nouveau gouvernement doit donc aussi prendre sans tarder des mesures anti-austérité visant à empêcher les suppressions d'emplois, à transformer les emplois précaires en emplois stables, à développer la formation des salariés et à augmenter les salaires.

(1) Le pôle financier public serait constitué par la mise en réseau d'institutions publiques de financement (Banque de France, Caisse des dépôts et ses filiales financières – Oseo, SPE, Banque postale, Ubi France, Agence française de développement, Institut d'émission des départements d'outre-mer, CNP Assurances, la Coface, le Crédit foncier...) et de certaines banques nationalisées.

Jean-jacques Porcheron et Frédéric Rauch