



Le logement public, créateur de richesses

Interview avec Cédric Van Styvendael par Alain Bloëdt

Cédric Van Styvendael
est président de
Housing Europe,
ancien directeur général
d'Est Métropole Habitat.

Depuis ces dix dernières années, les politiques consacrées aux villes en Europe sont de plus en plus libérales. Pourtant le logement est une des principales préoccupations des citoyens européens. Il est du devoir des Progressistes de se recentrer sur le logement abordable. Une notion expliquée par Cédric Van Styvendael, président de Housing Europe, la fédération européenne de l'habitat social, social et coopératif.

ProgressivePost : *Pensez-vous que le logement peut s'imposer comme un thème de campagne des prochaines élections européennes ?*

Cédric Van Styvendael : J'aimerais beaucoup, bien qu'il ne soit pas de compétence européenne car c'est un sujet de préoccupation des citoyens et un facteur d'aggravation de la pauvreté dans les pays d'Europe.

PP : *Qu'entendez-vous par là ?*

CVS : Un chiffre résume bien la situation : un Européen sur dix dépense plus de 40 % de ses ressources pour se loger. On considère que c'est un cas de surendettement. En d'autres termes, le manque de logements abordables constitue une « arme de destruction massive » de la cohésion sociale. Si le prix du logement abordable n'est pas maîtrisé par les politiques gouvernementales, il y a danger.

PP : *Pourquoi le sujet ne prend pas ?*

CVS : Il n'est pas à l'ordre du jour de nombreux gouvernements car il ne s'agit pas d'un sujet à même d'apporter d'importants gains électoraux. Ils le considèrent aussi comme un poste de dépense et tentent donc de faire des économies en s'en remettant au privé et aux territoires.

PP : *A l'instar de l'immigration ou du climat, la réaction des villes est-elle positive ?*

CVS : Les villes ont très vite compris l'importance d'avoir une offre de logements abordables pour attirer des entreprises et accueillir des travailleurs sur leurs territoires. Elles développent donc des politiques assez volontaristes faisant désormais du logement un critère de compétitivité territoriale.

PP : *C'est ce qui explique que les prix continuent d'augmenter ?*

CVS : On laisse surtout beaucoup trop faire le marché. Or, nous considérons que

le logement est un bien commun, un bien universel, et non un bien de consommation comme les autres. Il conditionne trop la vie de nos concitoyens pour qu'on le laisse aux seules mains du marché. Nous ne sommes pas vindicatifs ou opposés au marché : il fait son travail et doit continuer, mais il n'a jamais prouvé qu'il était suffisamment raisonnable pour s'occuper de la question du logement. L'exemple des subprimes de 2008 est très parlant. Dix ans plus tard, nous sommes à nouveau dans une bulle immobilière : onze pays européens sont en alerte, avec une augmentation des prix du logement de plus de 6 %. Collectivement, on n'est pas sérieux. Telle est notre inquiétude.

PP : *Que proposez-vous ?*

CVS : Les États membres doivent mettre en place des politiques de régulation, par exemple, sur les prix des loyers. Certains pays l'ont tenté, ce qui a provoqué des levées de boucliers de la part des lobbies. Ils s'insurgent au nom du droit à la propriété, de la libre possibilité de déterminer



| Logement à Londres. On estime que le mal-logement en Europe coûte 194 milliards d'euros par an.



| Logement social à Vienne. La Ville a une approche holistique, c'est-à-dire globale, de la question du logement.



| Logement social à Grande-Synthe en France. Avec 24 % de part de budget d'un Européen, le logement est le principal poste de dépenses contraintes, avant le transport, l'éducation, et la nourriture.

les coûts, etc. Mais, quand le marché n'est pas « sérieux », qu'il empêche un jeune de vingt-cinq ans de quitter le logement de ses parents, parce qu'il ne peut pas dépenser 1000 € dans un studio, il faut que la collectivité, au sens de la puissance publique, lui apporte une réponse.

PP : *Comment se met en place un contrôle des loyers ?*

CVS : L'Allemagne est passée par la loi. Le législateur allemand a déclaré que les loyers ne pouvaient pas dépasser un certain pourcentage du prix du marché. La France a tenté l'expérience avec la loi Alur après la mise en place d'un Observatoire des loyers. Ce n'est pas encore achevé.

PP : *Est-ce la seule solution ?*

CVS : Le second moyen de réguler les loyers repose sur le foncier et les grandes opérations d'aménagement public. Mais cela suppose que la communauté s'endette, immobilise des fonds, ce qui n'est pas bon pour la santé financière

d'une collectivité. L'Europe propose des solutions à ce problème mais les pays membres ne sont pas encore organisés correctement.

PP : *Quelle part représentent les logements aidés au niveau européen ?*

CVS : Un logement sur dix.

PP : *La construction de logements sociaux est-elle intégrée formellement dans le prochain budget pluriannuel européen ?*

CVS : Pas encore suffisamment. Nous sommes inquiets de la façon dont la Commission européenne est en train de restreindre le recours à ce type de logement uniquement pour les populations les plus fragiles : réfugiés, personnes en grande précarité... Or, pour nous, l'investissement sur la question du logement abordable doit concerner une partie importante de la population, grâce au soutien de l'Europe via le secteur bancaire.

PP : *Devrait-on classer ces dépenses dans une autre catégorie ?*

CVS : A mon sens oui, mais quand on interpelle la commission, la réponse est nette : il est hors de question qu'on sorte des rails du déficit classique. On ne parle pas de sortir la totalité de l'investissement des critères, mais de rester cohérent. L'Europe ne peut pas dire aux États membres, dans le Semestre européen, qu'ils dépensent trop pour le logement, et en matière de cohésion sociale, préconiser le développement de logements abordables pour tous sous forme de devoir. Cette schizophrénie des injonctions aux États membres n'est pas tenable.