

Journée internationale du locataire et de l'environnement - Parlement Européen.

Bruxelles 5 octobre 2009

Conférence: «Affronter la crise financière avec un nouveau plan de location soutenable»

Intervention de Massimo Petterlin Secrétaire National SICET CISL

(Syndicat des Locataires Maison et Territoire) Italie

Mesdames, Messieurs, Parlementaires, Autorités, je suis heureux de participer aujourd'hui aux travaux de cette Conférence, à l'occasion de la journée internationale du locataire et de l'environnement, travaux qui analyseront la condition et le malaise relatifs aux logements des individus du monde entier, aggravés par la crise économique, mais je retiens surtout urgent et nécessaire de définir et de promouvoir des solutions qui puissent trouver l'approbation des Gouvernements nationaux. Je tiens aussi à remercier tous les amis du IUT pour l'excellente organisation de la conférence.

Il semblerait, selon les médias, que les difficultés économiques des citoyens n'aient commencé qu'il y a deux ans, avec le début de la crise. En Italie, comme dans tous les autres Pays je crois, c'est différent. La plupart des personnes qui vivent en locations, ou ceux qui sont à la recherche d'un logement, étaient déjà en difficulté avant la crise, à cause de revenus faibles. 75% des familles italiennes qui vivent en location avaient en 2006 un revenu annuel inférieur à 20.000 euro. Le rapport OCSE a relevé en 2008 la forte augmentation des inégalités économiques et sociales de ces vingt dernières années dans les Pays les plus développés. L'Italie figure aux premières places avec d'autres Etats européens, qui jusqu'à ces dernières années, avaient eu un bon welfare-state, et où l'on constate aujourd'hui un écart important entre les riches et les pauvres. Aujourd'hui en Italie 19% des logements sont destinés aux locations dans lesquels vivent environ 4,5 millions de familles. Il s'agit de ces personnes qui étaient dans l'incapacité d'acheter un logement malgré le cycle de construction immobilière en expansion de ces dernières années. Période pendant laquelle de nombreux locataires ont acheté leur maison (1,7 millions) compte tenu du faible coût de l'argent, en souscrivant des emprunts à long terme. Aujourd'hui en Italie, celles qui vivent en location sont les familles les plus pauvres.

Je voudrais vous donner quelques informations sur le cours du marché immobilier en Italie. Entre 1997-2006 la quantité d'achats de logements a considérablement augmenté, jusqu'à atteindre une moyenne de +8% par an. Au début du cycle on a atteint 525.000 ventes de logements jusqu'à 845.000 ventes en 2006. A partir de 2007 commence la diminution sensible des chiffres (entre 2007 et 2008 -15%) qui conduit à un total de 630.000 logements achetés en 2009. Aujourd'hui on compte plus de 400.000 nouveaux logements que les constructeurs n'arrivent pas à vendre.

Concernant les prix des ventes et achats dans le domaine immobilier l'Italie a évolué différemment par rapport aux autres pays européens. Entre 1997-2007 il ya eu une croissance de +92% des valeurs. Pendant ces dernières années, avec la crise, tous les Pays ont vu les prix diminuer fortement, alors que cela ne s'est pas vérifié en Italie. Au début les prix sont resté stables, ce n'est que l'an passé qu'ils ont diminué en moyenne de - 4/5%.

C'est en raison de l'augmentation des prix des logements en vente, que le marché des locations privées a beaucoup augmenté, entre 1999 et 2007 + 148%. Ces augmentations ont entraînés des prix très élevés, non supportables pour la plupart des locataires. Un loyer moyen s'élève dans les grandes villes à plus de 1000 euro par mois, alors que dans les petites villes il est d'environ 750 euro par mois. Louer un appartement de 70 m² coûte 1300 euro par mois à Milan, 1200 euro à Rome, 1150 à Florence. Avec la crise les prix des locations en Italie n'ont pas diminué, ils sont restés stables et très élevés. Et ceci parce que la demande de logements en location a augmenté au cours des deux dernières années. Toutes les personnes à faibles revenus (jeunes, personnes âgées, chômeurs, immigrants) et celles qui dans le doute ont choisi de retarder l'achat d'un logement cherchent des locations.

Avec la crise le nombre de locataires qui n'arrivent pas à payer les loyers augmente. Ils perdent donc leur logement par expulsion pour impayé. S'ils ne payent pas, ils sont chassés. Durant l'année 2008 les demandes d'expulsion faites par les propriétaires, ont presque atteint 140.000, +26.5% par rapport à l'année précédente.

Les personnes en difficulté d'habitation peuvent faire une demande de location d'un logement public, où l'on paye un loyer social calculé selon le paramètre des revenus perçus. Les demandes sont nombreuses: 650.000. Les villes les plus recherchées sont Rome avec 30.000 et Milan avec 13.000. En Italie, ces logements ne sont que: 850.000 parce que beaucoup ont été vendus, et aujourd'hui les constructions sont moins nombreuses à cause du manque de financement. Les nouveaux logements donnés en location ne sont qu'environ 4.000 par an, dans tout le pays.

En Italie on peut aussi demander une aide économique pour payer son loyer. C'est le cas pour presque tous les locataires, le loyer pèse beaucoup sur le revenu: entre 40 et 70%. Les demandes de subvention sont aujourd'hui 318.000, en augmentation d'environ +165% par rapport à l'an 2000. Alors que pendant la même période, les ressources ont passé de 360 à 181 millions d'euro.

En cette période de crise, en Italie, pour les locataires rien n'a été fait. Un petit effort a été réalisé pour aider les personnes n'arrivant plus à rembourser le prêt souscrit pour l'achat de leur maison. Pendant ces derniers mois, le Gouvernement italien a prévu deux interventions sur les logements. Le premier: la possibilité pour les Régions de faire des lois permettant d'augmenter la superficie des logements de propriété. Cela afin d'aider le secteur de la construction fortement en crise. Le second: un plan National de construction d'habitation visant à donner en location et en propriété un logement aux personnes les plus faibles (personnes âgées, jeunes, expulsés). Parmi eux, les immigrants également, qui pourtant dans cette lois sont discriminés, ils doivent résider en Italie depuis au moins dix ans ou cinq ans dans la même région. Ce plan offre peu de ressources et les logements en location qui seront peut-être construits (social-housing) couteront cher, aux même prix que ceux du marché privé et après 25 ans de location les logements seront mis en vente. Une bonne affaire pour les constructeurs mais pas pour les locataires à faibles revenus. Toutes les typologies de logements qui seront construits avec ce Plan: (en logement sociaux en location, de marché, en propriété) rentrent dans la définition de logement social dans le but de suspendre l'obligation de déclarer les aides de l'Etat, selon les termes du Traité de

la Communauté Européenne. Le SICET n'est pas en accord avec cette disposition, et pense que seul les logements sociaux et publics devraient répondre à cette définition et pour cette raison, il a fait recours. Les ressources du Plan sont minimes, actuellement 350 millions d'euro. Tout le plan est basé sur la finance et sur l'intervention des privés. En effet on emploiera 150 millions d'euro pour lancer les instruments financiers qui devraient garantir les ressources pour la construction des habitations (fonds immobiliers national et régionaux). On ne prévoit pas actuellement de financements pour construire des logements en location sociale, lesquels en ce temps de crise seraient particulièrement nécessaires, comme le dit le titre de la conférence d'aujourd'hui.

En Italie se déroule également aujourd'hui, une conférence importante pour la journée du locataire. Organisée par le SICET et par le syndicat des travailleurs CISL auquel adhère SICET. Cela se passe à Naples, où l'on discute du problème d logement et la crise dans le sud de l'Italie, où elle est plus grave. Le SICET propose de relancer l'économie avec un plan de construction de logements publics et la requalification des quartiers dégradés, en utilisant matériaux et technologies écologique qui respectent l'environnement.

Le SICET retient nécessaire la diminution des loyers privés et l'augmentation de l'offre de logements en location. Nos principales propositions sont la modification de la loi sur les locations privées, qui prévoit la négociation des montants des loyers l'accord des syndicaux d'avantage de défiscalisation pour les locataires et les propriétaires. Construire plus de logements publics en location sociale. Il est nécessaire que le Gouvernement italien investisse 500 million d'euro par an pour l'aide à la location. Il est nécessaire , pour tout cela, que l'urbanisme assume un rôle important grâce également à la récupération des vieux quartiers.

Il faut pour tout cela un engagement fort, de la part de tout le monde, pour changer la condition des locataires dans le monde. Il nous faut unir nos efforts en adressant des propositions à la Communauté Européenne et aux Gouvernements nationaux, afin que la question des logements recueille d'avantage d'attention, en faisant des lois favorables à la location sociale et en engageant des ressources économiques pour la construction de ces logements. De cette manière il sera possible d'obtenir des bénéfices pour l'économie.

L'économiste américain James K. Galbraith dit: "Combattre la pauvreté est la forme la plus efficace pour affronter la crise économique, bien plus efficace que la stratégie de donner de l'argent aux banques ou aux grandes entreprises. C'est ainsi que l'on relance les flux de revenus, de capitaux, et la capacité de réactiver le crédit pour la population et le système dans son ensemble".

Je voudrais conclure avec un slogan du SICET qui est très lié à l'argument traité et qui vous fera réfléchir: "Les villes sont faites d'individus par conséquent pas de logement sans individus et pas d'individu sans logement".

Merci de votre attention