

# PRIVATISER LE LOGEMENT SOCIAL? VOYEZ L'EUROPE!

**Privatiser les logements sociaux britanniques ne semble pas être une bonne idée, ça ne marchera pas. C'est ce qu'enseignent les expériences de libéralisation à travers l'Europe.**

Le gouvernement britannique a été très clair: il veut se débarrasser des associations de logements, reclassées comme des administrations publiques depuis octobre 2015, le plus vite possible. Il veut aussi favoriser une construction plus importante de logements en propriété au détriment de ceux destinés à la location. Ces projets vont-ils aider à résoudre la crise du logement au Royaume-Uni ou seront-ils à l'origine d'un problème encore plus grand?

## Population croissante

Au Royaume-Uni, la croissance annuelle moyenne de la population est de 0,7%. Le double de la moyenne européenne et parmi les plus hauts niveaux européens. Cela signifie que la population britannique a augmenté de 4,5 millions, soit d'environ 2 millions de nouveaux ménages entre 2004 et 2014. Or le taux de construction de logements est de 2,5 habitations pour 1000 personnes. Avec seulement 1,5 million de nouveaux logements construits sur la même période, le déficit est manifeste. Il manque 500 000 logements.

## Augmentation des prix

Il était inéluctable que dans ce contexte les prix augmentent. Si, traditionnellement,

seuls les ménages modestes, les jeunes familles, les personnes accédant pour la première fois au logement et les immigrés avaient des difficultés à se loger, aujourd'hui même les classes moyennes à Londres ou aux alentours n'ont pas les revenus nécessaires pour trouver un logement à loyer abordable et sont obligées d'aller vivre en banlieue, très loin de leur travail.

## Redynamiser le secteur

Le libre marché est-il le bon outil pour redynamiser le secteur du bâtiment et créer du logement abordable? Beaucoup partagent cette approche libérale. L'offre et la demande s'équilibrent, la demande stimulant l'offre.

“

**La vente de ces biens sur le marché a pour conséquence une course aux profits et une augmentation des prix des logements ”**

De nombreux pays européens sont passés par là. Beaucoup le regrettent.

Au cours des années 1990, les pays de l'Europe de l'Est ont opté pour le libre marché. Les gouvernements de Hongrie, de Slovaquie, de Macédoine, de Roumanie, d'Arménie et autres ont vendu leur parc immobilier et ont laissé aux promoteurs privés et aux associations de locataires la gestion des coûts de construction et d'entretien. Aujourd'hui, dans ces pays, 90% des personnes sont des propriétaires privés – un taux qui atteint 98% en Arménie – selon un récent rapport d'Habitat pour l'hu-

manité. Ces pays ont ainsi vu apparaître une nouvelle catégorie de propriétaires qui ne peuvent pas entretenir leurs biens. En Roumanie 40% des logements ont besoin de rénovations, selon les estimations des Nations-Unies. En Ukraine 10% des maisons doivent être reconstruites, alors que 9% des logements russes devraient être démolis.

## Augmentation du prix des logements

Le libre marché aide-t-il vraiment? Non, les propriétaires sont coincés dans leur logement en ruine, ils ne peuvent pas le vendre et, s'ils y arrivent, ils ne pourront pas en acheter un nouveau. L'Allemagne est souvent montrée comme un exemple de priva-

ty a peu de chances toutefois que cela stimule la construction de logements et réduise la pénurie sur le long terme. Le rapport 2015 d'Habitat pour l'humanité a montré que juste après la privatisation des logements publics dans les années 1990, la plupart des pays d'Europe centrale et de l'Est ont connu une chute de la construction de logements. La situation ne s'est guère améliorée jusqu'au milieu des années 2000, avant de chuter encore de 70-80% après la crise financière mondiale.

L'approche du libre marché est plus vulnérable en temps de crise. Ainsi en 2008 les saisies de logements ont touché les marchés du logement avec un parc privé dominant. Les pays comme l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Autriche, qui ont choisi un mélange entre parc social et parc privé, en ont moins souffert.

Si le Royaume-Uni ne veut pas voir ses citoyens émigrer pour trouver un lieu de vie décent, il ne devrait pas se débarrasser des associations gérant le logement d'utilité publique, juste mieux les gérer.

*Dr Wolfgang Amann, responsable de l'Institut autrichien de l'immobilier, de la construction et du logement et coauteur de l'enquête d'Habitat pour l'humanité disponible sur [www.habitat.org](http://www.habitat.org)*

*Article paru en anglais dans «The Guardian» (24.11.2015), traduit dans «Global Tenant», le magazine de l'IUT (avril-mai 2016)*

*Adaptation: Carlo Sommaruga*