

REUNION DES MINISTRES EN CHARGE DU LOGEMENT

24 Novembre 2008 Marseille

Proposition d'intervention

Paul-Louis Marty

Président du Forum Européen du logement



Mesdames et Messieurs les ministres ,

Le Forum européen du logement est le réseau informel des représentations européennes des différents acteurs de la politique du logement : les locataires(IUT), les associations hébergeant les sans-abris (FEANTSA), les propriétaires immobiliers(GEFI), les promoteurs(UEPC), les grandes villes(EUROCITIES), les professionnels de la planification des territoires (RICS), les chercheurs (ENHR), les bailleurs sociaux(CECODHAS).En son nom je remercie vivement la Présidence française pour l'organisation de cette rencontre et pour son invitation à y participer activement.

L'agenda politique est dominé aujourd'hui par l'urgence des mesures à prendre pour pouvoir faire face à la crise financière globale dont les effets se font déjà sentir dans ce que l'on appelle « l'économie réelle ».et sans doute dans le champ social.

Mais au-delà et pour ce qui concerne les questions de l'habitat et du développement urbain les retombées sociales de cette crise accentuent dès maintenant les dysfonctionnements du marché pour l'accès à un logement de qualité, bien localisé dont le coût soit compatible avec les revenus des ménages.

Face à cette situation économique difficile sur laquelle je reviendrai brièvement, les membres du Forum européen du logement souhaitent proposer un certain nombre d'axes de réflexion qui pourraient permettre de répondre à l'urgence économique, sociale, environnementale et d'identifier les politiques européennes qui seraient à même d'être rapidement mises en œuvre. A cet égard, nous attendons avec beaucoup d'impatience les propositions que la Commission fera dans quelques jours, en particulier sur le soutien aux mesures d'efficacité énergétique.

La situation:

Je souhaite rappeler comment les acteurs du logement voient cette crise :

► tout d'abord, si l'on observe une contraction des marchés du logement principalement due à la difficulté d'accès au crédit, il n'y a pas de réduction de la demande et des besoins de logement, en particulier pour les ménages modestes: l'offre abordable manquante sur de nombreux territoires continue d'être un enjeu économique et social majeur dans la plupart des pays de l'Union européenne.

► Le risque de fragilisation accrue des personnes vulnérables est considérable.Par exemple en Espagne 180.000 ménages ont des difficultés à payer leur crédit hypothécaire qui, en raison des taux variables qui leur sont appliqués, ont augmenté de 80% en 3 ans. Au Royaume-Uni, 45.000 « repossessions » sont prévues pour l'année 2008 .

► Les aides budgétaires ou fiscales à l'investissement sont plus que jamais nécessaires quand l'ensemble des opérateurs font également face au « credit crunch ». Les organisations de logement social pour leur part font souvent face à un manque de prêts publics ou sécurisés

pour remplir leurs engagements faute de pouvoir se financer même partiellement sur le marché financier .

Les Gouvernements n'ont certes pas attendu pour répondre à cette crise et dans de nombreux pays, des solutions d'urgence, notamment pour les ménages en difficulté ont été mises en place. Pourtant il nous semble que l'accès au logement pour l'ensemble des ménages ayant des difficultés à trouver une réponse sur le marché doit rester l'objectif des politiques de logement et l'investissement et le soutien au secteur doit en premier lieu permettre de répondre à ces besoins .En particulier le ciblage des politiques publiques sur la seule très grande pauvreté pourrait avoir de lourdes conséquences économiques et sociales :Logement des « key workers » ,des travailleurs pauvres ,accroissement des phénomènes de ségrégation spatiale....

► Une économie équilibrée au niveau local doit pouvoir offrir un choix de logement diversifié pour assurer la mobilité des travailleurs mais surtout une solution logement adéquate pour chacun.

► L'investissement public dans une offre de logement abordable est une mesure contre-cyclique qui permet de soutenir le secteur de la construction tout en répondant aux besoins sociaux essentiels..

► Le secteur résidentiel a été identifié comme un des secteurs majeurs dans la lutte contre le changement climatique. Investir pour rendre les logements “verts”, ou encore “à énergie positive” représente un potentiel de création de 2.6 millions d'emplois en Europe si des politiques ambitieuses de soutien à la rénovation sont menées. Dans ce domaine le soutien public est nécessaire et urgent .Il doit être conséquent et en premier lieu ciblé sur le stock existant.

Pour remplir ces objectifs, les membres du Forum européen du logement demandent aux Ministres en charge du logement de mettre en œuvre des politiques appropriées et de favoriser l'investissement dans le logement économique et abordable pour répondre aux défis sociaux, économiques et environnementaux.

Concrètement, dans les politiques européennes actuellement en discussion, nous demandons:

► la mise en place d'une conférence du consensus sur le sans-abrisme pour préparer activement l'année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion 2010. Cette méthode de dialogue entre toutes les parties prenantes doit permettre de dégager les définitions communes, mais surtout les priorités sur lesquelles agir et les politiques à mettre en œuvre d'urgence afin d'éradiquer le sans-abrisme conformément à la déclaration écrite du Parlement européen adoptée cette année.

► Que les Fonds structurels soient disponibles pour soutenir l'efficacité énergétique en particulier pour les personnes vulnérables en situation de précarité énergétique (fuel poverty). La Commission doit inclure cette proposition dans son plan de relance de l'économie européenne face à la crise, cette priorité permet à tous d'avoir des conditions de logement décentes, crée des emplois, réduit les émissions de gaz à effets de serre , la dépendance énergétiques et accroît le pouvoir d'achat des ménages

► le système européen de vente des droits à polluer générera des Fonds qui doivent être principalement investis dans l'amélioration de l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables en complément des instruments financiers développés par la BEI.

Le secteur du logement doit donc pouvoir se structurer pour s'inscrire dans cette démarche

Nous avons développé ces propositions dans notre déclaration conjointe avec l'intergroupe du Parlement européen.

En conclusion, je souhaite réitérer notre demande de concentrer l'action publique sur la mise en œuvre effective du droit au logement pour tous, droit nécessaire à la dignité humaine :

L'exclusion du logement est croissante en Europe, les revenus des ménages se contractent quand les prix de l'immobilier ont explosé dans les dix dernières années et le ralentissement observé reste de peu d'effet dans les zones à marché tendu si l'on considère le niveau des revenus nécessaires pour l'acquisition ou la location qui exclut une très large partie de la population.

Le droit au logement en particulier s'il est juridiquement opposable est un outil efficace pour protéger les individus confrontés aux problèmes d'accès au logement

L'accès à un logement décent et abordable pour tous doit être un principe clé de l'Europe sociale, d'un nouvel agenda social renouvelé. Pour sa mise en œuvre effective, l'EHF souhaite :

- que soient encouragés les partenariats public - privé , l'action publique et coopérative qui favoriseraient, à condition d'être territorialement ciblées, l'accroissement de l'offre : libération des logements vides, friches industrielles, projets de régénération urbaine, économies d'énergie, développement durable etc.....
- que la planification urbaine , de développement spatial et les politiques d'accroissement de l'offre s'appuient sur une analyse locale des besoins de logement dans le cadre des politiques publiques locales pour s'assurer que des solutions logement pour toutes les catégories de la population soient disponibles .là ou les besoins sont les plus prioritaires
- que les règles s'appliquant aux aides d'Etats ne remettent en aucun cas en cause l'objectif principal de mettre fin à l'exclusion du logement.
- que des instruments efficaces de suivi des politiques soient mises en place pour que les personnes les plus vulnérables puissent également bénéficier du droit au logement et avoir accès aux offres de logements abordables.

Enfin nous constatons que si le logement est de la compétence des Etats membres, l'ensemble des politiques européennes impactent fortement ce secteur.

En conséquence nous formulons le vœu qu'une liaison permanente entre les ministres en charge du logement soit instituée au niveau de l'Union Européenne

Je vous remercie pour votre attention