

## De nouvelles façons d'habiter la ville



Claire Ané et Véronique Chocron

### LIVRE

**E**t si les logements ne servaient qu'à habiter ? Non pas à se constituer un patrimoine, mais à avoir un toit sur la tête ? Isabelle Rey-Lefebvre, longtemps journaliste au *Monde*, nous guide, dans son livre-enquête *Halte à la spéculation sur nos logements ! Les solutions pour habiter à nouveau les villes* (Rue de l'Echiquier, 224 pages, 22 euros), à la rencontre d'habitants, d'élus et d'universitaires qui ont fait des utopies antispéculatives une réalité, en France et en Suisse, à Vienne, à Amsterdam, à Berlin, à Bruxelles et à Barcelone. Le modèle économique existe et la vie paraît plus douce dans ces coopératives d'habitation où l'on prévoit aussi de construire des mètres carrés pour la convivialité.

En Suisse, ces coopératives, en pleine renaissance depuis l'an 2000, représentent jusqu'à 25 % du parc immobilier de Zurich, la ville la plus peuplée du pays. En France, où elles ont été supprimées de 1971 à 2014, elles redémarrent lentement. Autre modèle, celui des *community land trusts*, sur le modèle de celles créées en 1984 aux Etats-Unis par Bernie Sanders et repris en Europe, avant d'être déclinés dans l'Hexagone grâce aux organismes de foncier solidaire : ceux-ci sont propriétaires d'un terrain, dont seul le bâti est vendu à des acquéreurs aux revenus modestes, pour un prix inférieur à celui du marché, à condition qu'ils versent un petit loyer pour le terrain, et qu'ils s'engagent à revendre leur logement au prix de départ, seulement majoré du coût de l'inflation.

### Vingt ans d'augmentation

Avec la crise du logement qui traverse le pays, ces nouvelles façons d'habiter la ville paraissent presque salvatrices. *Halte à la spéculation de nos logements !* raconte les racines de cette crise, l'engrenage qui a mené à la décorrélacion entre le prix des logements et les revenus des Français. Vingt ans d'augmentation obstinée des prix immobiliers « ont dévasté le territoire et la société, creusant les inégalités entre les gagnants de la spéculation et ceux qui n'ont plus les moyens de résider dans les centres-villes », analyse Isabelle Rey-Lefebvre. Chiffres à l'appui : entre 2000 et 2022, les prix des logements en France ont progressé de 160 %, soit de trois à quatre fois plus vite que le revenu moyen.

Cette valorisation explique que les 10 % des ménages les plus modestes ont vu fondre leur patrimoine de 58 % entre 1998 et 2018, quand celui des 10 % les plus riches bondissait de 77 %. Les uns peinent à se loger, tandis que 1 million de ménages détiennent au moins cinq logements chacun. Ces multipropriétaires possèdent pas moins de 58 % du parc locatif privé parisien.

La situation pourrait être pire encore, à l'image de Madrid, qui, après la crise financière de 2007-2008, est tombée en grande partie dans les mains du fonds d'investissement américain Blackstone. Mais le logement pourrait aussi ne plus être associé au mot « crise », et la journaliste, dans un souffle d'optimisme, avance des solutions pour y parvenir.

**Halte à la spéculation sur nos logements !**

d'Isabelle Rey-Lefebvre, Rue de l'Echiquier, 224 p., 22 €.