

ÉLUCID**IMMOBILIER**

Le logement doit être protégé de la spéculation

Isabelle REY-LEFEBVRE

Par Laurent Ottavi • 10/03/2024 • Économie

« Le logement doit être protégé de la spéculation » - Isabelle Rey-Lefebvre

La financiarisation de l'immobilier, portée notamment par Blackrock et Blackstone, s'exerce sans tenir aucun compte des effets sociaux et des retombées dans les territoires. Dans *Halte à la spéculation des logements* (Rue de l'échiquier), Isabelle Rey-Lefebvre, journaliste au *Monde* sur les questions liées à l'immobilier et à la pauvreté, livre les résultats de son enquête sur des modèles alternatifs qui ne reposent ni sur la pleine propriété ni sur la location.

Laurent Ottavi (Élucid) : En quoi la pleine propriété et la location favorisent-elles la spéculation ?

Isabelle Rey-Lefebvre : Devenir propriétaire paraît une aspiration légitime pour s'assurer un toit, être libéré de remboursements lors de la retraite, laisser un héritage, etc... Mais dans tout propriétaire sommeille un spéculateur qui souhaitera revendre au prix fort, ne serait-ce que pour racheter au prix fort. Or, depuis 2000, le découplage entre les prix de l'immobilier, qui explosent (+160 % entre 2000 et 2022 en France, +170 % dans la seule Île-de-France, +147 % à Lyon, +227 % à Marseille), et les revenus, collés à l'inflation (+45 % dans la même période), évince les ménages modestes de la propriété qui, elle, se concentre entre les mains des plus aisés.

En novembre 2021, l'Insee livra une statistique qui ébrèche le mythe tenace du petit propriétaire-bailleur : **un million de ménages, soit 3,5 % des foyers français, détiennent chacun au moins**

cinq logements. Et ces multi-propriétaires, qui se sont constitué un patrimoine grâce aux avantages fiscaux, exercent sur le marché de la location privée en centres-villes une emprise sans précédent : 58 % du parc locatif privé parisien leur appartient ; 50 % à Lyon ; 56 % à Marseille ; 51 % à Toulouse ; 62 % à Lille... Face à ces investisseurs, leurs locataires consacrent une part grandissante de leurs revenus à payer loyer et charges : 28 %, en moyenne nationale, mais 45 % pour les 25 % des ménages les plus modestes.

On ne commence qu'aujourd'hui à mesurer les dégâts sociaux du renchérissement des logements, le sentiment de déclassement des ménages modestes et les difficultés de recrutement des employeurs. Un simple exemple : faute de logements pour ses soignants, l'Assistance publique des Hôpitaux de Paris a dû, entre 2020 et 2022, fermer 15 % à 18 % de ses lits.

Dans plusieurs villes où j'ai enquêté, dont Paris, posséder un logement rapporte souvent plus que travailler, *a fortiori* s'il est loué aux touristes, ce qui, à forte dose comme dans les arrondissements centraux, détruit le tissu urbain. Ce que j'expose dans le livre, c'est que d'autres statuts que celui de propriétaire et de locataire existent, autant sinon plus protecteurs, pour que les logements servent tout simplement à loger les habitants des villes sans que cela capte l'essentiel de leurs revenus et avec l'objectif résolu de mixité sociale.

« Entre 2005 et 2015, Berlin a vendu plus de 200 000 logements municipaux à des fonds privés comme l'américain Cerberus, des foncières cotées comme Vonovia et Deutsche Wohnen ou le français Covivio. »

Élucid : Quelles raisons expliquent ce découplage entre prix de l'immobilier et revenus ?

Isabelle Rey-Lefebvre : J'en vois trois. La première est liée à l'environnement financier international, le crédit facile, à des taux qui ont baissé jusqu'à 1 % en 2020 et 2021, et à l'allongement des crédits jusqu'à 25 ans (contre 15 ans auparavant) qui ont donné beaucoup de capacité d'acheter à des ménages qui disposaient encore d'une épargne ou bénéficiaient de dons familiaux, donc alimenté la hausse des prix. C'est d'ailleurs une des conséquences de la crise des *subprimes* de 2008, qui a contaminé la planète : pour la contrer, les gouvernements se sont lancés dans de vigoureux plans de relance et les banques centrales américaine (Fed) et européenne (BCE) ont ouvert les vannes du crédit, avec des taux directeurs très faibles, voire négatifs. Les fonds d'investissement, fonds de pension et sociétés foncières ont profité de l'aubaine et acheté de l'immobilier, notamment résidentiel, dans toute l'Europe. Crédit facile et afflux de capitaux ont fait monter les prix.

Une deuxième raison est le creusement des inégalités de revenus et de richesse. Le niveau de vie (revenu par unité de consommation, tenant compte du nombre de personnes au foyer) des 10 % des ménages les plus modestes est, en 2021, encore de -8 % inférieur à ce qu'il était en

2008 alors que celui des 10 % des ménages les plus aisés à, lui, augmenté de +7 % (en euros constants). Les premiers ne peuvent plus acheter, les seconds peuvent surenchérir pour capter les plus beaux logements.

Enfin, les politiques libérales, à l'œuvre dans de nombreux pays d'Europe (Pays-Bas, Espagne, Allemagne, France) ont démantelé les statuts protecteurs des locataires (notamment en instaurant des baux précaires et autres « baux mobilité ») et cédé des logements sociaux par milliers, donc réduit leur parc social. À Berlin, les logements municipaux ont été bradés à des sociétés cotées allemandes, mais aussi françaises, suédoises, américaines, qui pratiquent des politiques agressives appelées « rénovictions » pour « rénovation, augmentation des loyers et éviction » des anciens locataires. Entre 2005 et 2015, Berlin a ainsi vendu plus de 200 000 logements municipaux à des fonds privés comme l'américain Cerberus, des foncières cotées comme Vonovia et Deutsche Wohnen, le suédois Akelius ou le français Covivio... Pour, d'ailleurs, quelques années plus tard, sous la pression des locataires berlinois, en racheter quelques milliers, deux fois plus cher.

Pouvez-vous expliquer dans quelle mesure toute la chaîne du logement, en France, se trouve entravée par la panne de l'accès à la propriété ?

C'est le parcours résidentiel entre les différentes formes de logements qui est bloqué. Les ménages qui ne peuvent accéder à la propriété restent locataires dans le parc privé et, *a fortiori*, dans le parc social, tous deux saturés. La rotation dans le parc HLM (5,4 millions de logements) est à son plus bas niveau historique, car le pas à franchir pour en sortir vers une location privée ou un achat est trop grand. La liste des demandeurs d'un logement social, en 2023, dépasse 2,6 millions de ménages, soit 30 % de plus qu'en 2016, et le nombre de logements attribués n'a jamais été aussi faible (450 000, en incluant les déménagements dans le parc même).

Quant au parc privé locatif (7,5 millions de logements où résident 25 % des ménages), il voit lui aussi son rôle d'accueil des jeunes et de passerelle vers la propriété très contrariée, et son offre se restreindre, dévorée, dans les métropoles et cités touristiques, par les locations saisonnières trois fois plus chères donc rentables, qui vident les immeubles de leurs habitants permanents et désertifient des quartiers entiers.

La saturation de ces parcs se répercute en amont, sur l'hébergement d'urgence, débordé, et le sans-abrisme, en forte et dramatique hausse, touchant désormais des familles entières. La dernière Nuit de la Solidarité, du 25 au 26 janvier, a dénombré 3 492 personnes dormant dehors à Paris, soit 16 % de plus qu'en 2023, et 785 personnes dans les 32 communes du Grand Paris. La Fondation Abbé Pierre évalue à 330 000 le nombre de sans domicile fixe – c'est-à-dire les personnes sans domicile personnel, hébergées, en squat, en incluant les sans-abri – en 2023, soit deux fois plus qu'en 2012.

Quels poids la valorisation de l'immobilier a-t-elle dans les inégalités sociales et entre les générations ?

Un poids prépondérant. Le patrimoine immobilier des ménages, soit 70 % de leur fortune, est le miroir grossissant des inégalités. Entre 1998 et 2018, les 10 % des ménages les moins dotés ont

vu fondre leur patrimoine (en euros constants) de -58 %, lorsque celui des 10 % les mieux dotés enflait de +78 %, principalement grâce à la valorisation de leur immobilier.

L'écart de patrimoines et de niveaux de vie entre jeunes et seniors se creuse : les 18-34 ans, s'ils n'habitent pas chez leurs parents, sont logés dans le parc privé et paient les loyers les plus élevés, tandis que les propriétaires de plus de 50 ans n'ont, eux, plus de crédit à charge et leur patrimoine se valorise.

« Il est temps de produire en masse du logement anti-spéculatif et de permettre de revenir habiter les villes à ceux qui y vivent et y travaillent. »

Pouvez-vous expliquer comment Airbnb a poussé encore plus loin l'expropriation des populations locales à cause de la mise en tourisme ?

AirBnb puis d'autres plateformes, Booking, Abritel, ont débarqué à Paris à partir de 2010, et la France est vite devenue le deuxième marché pour AirBnb, derrière les États-Unis. La plateforme se présentait alors comme le modèle d'une « *économie de partage* »... Dix ans plus tard, il y a, selon le Collectif National des Habitants Permanents, entre 600 000 et 700 000 offres de locations touristiques sur une cinquantaine de plateformes. Ce sont les plus beaux logements, les mieux placés dans les quartiers prisés, qui sont ainsi soustraits aux habitants pour être loués trois à quatre fois plus chers que dans le marché locatif de longue durée, ce qui, bien sûr, ne fait qu'encourager la surenchère des prix.

S'il s'agit de partager une résidence principale quelques jours par an (la loi autorise 120 nuitées et beaucoup de villes aimeraient voir baisser ce chiffre) soit, mais devant une rentabilité si alléchante, beaucoup d'investisseurs ont acquis des dizaines de logements dans ce but, qu'ils louent toute l'année. On est très loin de « *l'économie de partage* », on devrait plutôt parler d'un pillage. À noter, la filiale française d'AirBnb déclare un tout petit chiffre d'affaires et paie donc fort peu d'impôts en France (366 000 euros).

Qu'il s'agisse du 2^e arrondissement de Paris, de Saint-Malo intra-muros, du quartier Sainte-Catherine à Bordeaux, du Vieux Lyon, de villages touristiques d'Alsace, de villes entières comme Colmar, Annecy, La Rochelle, Biarritz et le Pays basque, leurs immeubles se vident et n'y restent que quelques habitants permanents vivant dans un maelström de touristes venus faire la fête et tirant leurs valises à roulettes. Les commerces de proximité sont remplacés par des boutiques de souvenirs, des bars et des restaurants, des classes ferment dans les écoles tandis qu'hôteliers, restaurateurs, gérants de camping ou sociétés de transport sont bloqués dans l'embauche de personnel par l'absence de logements.

Cette crise du logement – qui n'en est pas une pour tout le monde – va donc jusqu'à empêcher la ville de fonctionner. Il est temps de produire en masse du logement anti-spéculatif et de permettre de revenir habiter les villes à ceux qui y vivent et y travaillent.

« *Blackstone et Blackrock sont le fer de lance de la financiarisation mondiale de l'immobilier.* »

Blackstone revient plusieurs fois dans votre livre. De quoi s'agit-il et où le retrouve-t-on ?

Blackstone, basé à New York, fondé par deux anciens de la banque Lehmann Brothers (dont l'un, Stephen Schwarzman, donateur et soutien de Donald Trump) est un des grands fonds d'investissement américains, à la tête d'un portefeuille de 900 milliards de dollars, dont 586 milliards de dollars d'immobilier. À la « faveur » de la crise financière de 2008, Blackstone a opéré, à partir de 2013, des raids d'achat massif de logements, notamment à Madrid – jusqu'à 120 000 biens immobiliers de toutes natures, dont deux sociétés de logements municipaux madrilènes, mises en vente par la maire, Anna Botella, membre du PPE (droite) et épouse de l'ex-Premier ministre José Maria Aznar – mais aussi des créances douteuses auprès des banques en difficulté (dont Banco Popular, Caixa Bank, Catalunya Banc... et leur société de défaillance Sareb).

Blackstone a aussi fait ses emplettes à Stockholm (prise de contrôle, entre 2016 et 2019, de diverses firmes suédoises représentant un total de 30 000 appartements dont les loyers ont, après rénovation, augmenté d'en moyenne 42 %), Copenhague, Dublin, Londres, Berlin...

Il ne faut pas confondre Blackstone et Blackrock, son homologue dix fois plus gros qui a, lui, investi à Berlin (prise de participation dans Deutsche Wohnen, 113 000 appartements, et Vonovia, 550 000 appartements). Ces deux fonds sont le fer de lance de la financiarisation mondiale de l'immobilier, pour qui les logements sont des « actifs » dont il faut « extraire la valeur » pour la redistribuer aux actionnaires, sans tenir aucun compte des effets sociaux et des retombées dans le territoire touché.

De quels atouts la France dispose-t-elle pour se préserver face aux fonds d'investissement internationaux comme Blackstone ?

Blackstone et le suédois Akélius ont essayé, sans grand succès, d'investir à Paris, ville où la propriété est heureusement très émiettée, ce qui décourage les grands investisseurs voulant s'emparer d'immeubles entiers. En France, seuls les bailleurs sociaux sont à la tête de patrimoines enviés, mais ils n'ont pas cédé à l'injonction des divers gouvernements Macron d'en vendre 60 000 par an (soit la même erreur fatale qu'à Madrid, Amsterdam, Berlin...), se limitant à 10 000.

Comment la ville de Paris a-t-elle, de son côté, réussi à remporter une victoire contre le sur-tourisme et la spéculation ?

En France, plus d'une centaine de villes tentent, chacune à sa manière, de se défendre du sur-tourisme et des locations touristiques, mortifères pour les quartiers, à l'aide de quotas et d'autorisations accordées moyennant compensation, mais elles se heurtent à la loi nationale qui ne leur donne pas le pouvoir de réguler, et aux gouvernements successifs d'Emmanuel Macron qui donnent l'impression de favoriser les plateformes de locations touristiques, singulièrement

AirBnb. La ville de Paris a soumis toute location touristique à enregistrement et, lorsqu'il ne s'agit pas de la résidence principale du loueur, à autorisation accordée après un changement de destination du bien et une compensation intégrale, voire double, des mètres carrés ainsi perdus pour l'habitation permanente, sous peine d'amende.

La ville a, à ces titres, engagé 500 procès vites paralysés, trois ans durant, entre 2018 et 2021, par une question prioritaire de constitutionnalité posée par un des propriétaires, une société civile immobilière, puis par un recours devant la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE), contestant la légalité du droit français qui serait contraire au droit européen en la matière. C'est finalement Paris qui a gagné, la CJUE reconnaissant, le 22 septembre 2020, que des restrictions aux droits peuvent être apportées pour un motif d'intérêt général, en l'occurrence la préservation du logement des Parisiens. Paris a donc repris ses procédures, en a gagné la plupart avec des amendes parfois lourdes, et renforcé son équipe de contrôle de trente personnes.

Ces procès ont révélé que, loin d'être de simples particuliers arrondissant leurs fins de mois en louant leur résidence principale à la petite semaine, les « loueurs en AirBnb », terme devenu générique, sont des professionnels multipropriétaires qui assurent l'essentiel des flux financiers de ce secteur. Résultat : le nombre de ces locations a un peu baissé (-34 % entre 2019 et 2022, soit 21235 annonces en moins sur un total d'environ 60 000), mais les tarifs, eux, augmentent (+61 % entre 2018 et 2022) et culmineront sans scrupules lors des Jeux olympiques.

Paris aimerait mieux contrôler ce marché très sauvage, réduire par exemple la durée de 120 nuitées à 60 ou moins. Elle en est, pour l'instant, empêchée par la loi nationale que les gouvernements successifs d'Emmanuel Macron font tout pour ne pas retoucher, en dépit des initiatives trans-partisanes de quelques députés.

« Emmanuel Macron a la conviction que le marché immobilier doit s'auto-porter, s'auto-financer sans intervention publique. »

Les gouvernements favorisent-ils les dynamiques inégalitaires que vous avez évoquées ? Qu'en est-il, plus précisément, de l'action publique en général menée sous les deux mandats d'Emmanuel Macron ?

Emmanuel Macron a la conviction que le marché immobilier doit s'auto-porter, s'auto-financer sans intervention publique ni aide, et paraît insensible aux préoccupations des élus locaux. Il a ainsi, dès son arrivée en 2017, mis en place un système de ponction d'environ 6 % sur les loyers des HLM, soit 1,3 milliard d'euros par an, toujours en vigueur, les privant de moyens d'investir pour rénover ou construire. Résultat : la production de logements sociaux est tombée à 82 000 unités en 2023, contre 116 000 en 2017, avec les conséquences déjà évoquées. Or, sans régulation, le marché creuse mécaniquement les inégalités : les plus beaux logements dans les meilleurs quartiers sont accaparés par les couches les plus aisées de la population et les ménages modestes sont relégués dans des quartiers de plus en plus déshérités et repoussoirs,

comme la Métropole du Grand Paris en est la caricature.

Car Emmanuel Macron, après avoir précarisé les locataires en créant le « bail mobilité », d'un à dix mois, et affaibli les finances des offices HLM, souhaite les spécialiser dans l'accueil des plus pauvres, donc stigmatiser plus encore des quartiers entiers. Or, l'exemple de Vienne, en Autriche, démontre qu'il faut faire tout le contraire : 60 % des Viennois, donc des ménages modestes et aisés, habitent dans un logement municipal (et non social) ou coopératif, dans une mixité sociale recherchée dans chaque immeuble et dans tous les quartiers. Kathrin Gaál, ministre du Logement (Vienne étant une ville-État) vante ainsi sa capitale où « *les revenus d'une personne ne peuvent pas être déduits de son adresse* » et « *un modèle viennois voulu comme une sécurité sociale du logement, le privé n'étant que son complément* ». J'en rêve pour Paris !

Vienne figure justement parmi les exemples cités dans votre livre. Quelles sont les clés du succès de « *la ville la plus agréable au monde* » ?

Vienne est souvent classée première ville la plus agréable à vivre au monde et cela ne tient pas seulement à ses 800 parcs et jardins qui occupent la moitié de sa superficie ou à ses transports en commun modèle. Elle l'est surtout par la tranquillité d'esprit offerte en matière de logement à ses habitants, à 76 % locataires. La ville leur offre un statut très stable, avec des baux illimités, transmissibles aux héritiers, et les Viennois consacrent une part bien moindre de leurs revenus à se loger que, par exemple, les Parisiens. Le loyer pour les logements les plus confortables est de 8,50 euros par mètre carré, charges incluses, mais sans l'énergie (chiffre 2023).

Mais, surtout, c'est le résultat d'une politique constante (seulement stoppée durant les années de guerre) depuis 100 ans et l'avènement en 1920 de la République, menée par les gouvernements socialistes successifs de cette ville-État très autonome, puisqu'elle peut édicter ses lois et lever l'impôt. La ville investit dans le logement 500 millions d'euros, dont 250 millions d'euros proviennent d'une taxe sur les salaires (sorte de 1 % logement) et les 250 autres millions d'euros des loyers perçus. Aucune location touristique n'est autorisée dans les logements municipaux, coopératifs ou privés à loyer plafonné.

« Il devient vital de mettre à l'abri de la spéculation le plus grand nombre possible de logements, afin qu'ils restent à prix abordable au fil des générations d'occupants. »

Les modèles alternatifs, soutenez-vous dans votre livre, sont déjà-là. En quoi consiste le cœur d'action pour combattre la spéculation immobilière dans les villes ? Quels sont les quatre modèles d'avenir, appliqués déjà ici et là et leurs principaux atouts à chacun ?

Il devient vital de mettre à l'abri de la spéculation le plus grand nombre possible de logements, afin qu'ils restent à prix abordable au fil des générations d'occupants. Le logement social est, par

essence, non spéculatif et protecteur pour ses locataires, sauf si un gouvernement libéral lui intime l'ordre de vendre, ce qui constitue sa fragilité politique. À mes yeux, le secteur social, qui a beaucoup d'atouts notamment son système de financement grâce au Livret A, est encore très administré et ses habitants n'ont guère le choix de leur logement et peu la parole dans sa gestion.

Le modèle américain du *Community Land Trust* (CLT) est une société (trust) à but non lucratif qui détient le terrain et vend les bâtiments aux occupants pour en faire leur résidence principale, avec engagement de ne revendre qu'à des personnes agréées par le CLT et à un prix contrôlé, en général le prix d'achat augmenté d'une part (25 %) de la plus-value potentielle. Ils récupèrent ainsi leur épargne et peuvent se reloger sur le marché privé. Cette dissociation foncier-bâti et les loyers calculés au plus juste, sans marge (-30 % à 50 % par rapport au privé), font économiser beaucoup d'argent aux habitants qui sont, par ailleurs, très impliqués dans la gestion de leur habitat et leur qualité de vie. Les CLT se développent au Royaume-Uni, s'implantent en Belgique et débarquent en France sous la forme d'Organismes Fonciers Solidaires. Déjà 16 000 logements en OFS sont engagés, sous l'impulsion des collectivités locales et des bailleurs sociaux qui, jusqu'ici, laissent trop de côté l'initiative des habitants, ce que je regrette.

Les coopératives d'habitants, dynamiques et, comme à Genève et Zurich, inspirantes, proposent une forme de propriété collective très créative : c'est la coopérative qui emprunte, réalise l'immeuble et le loue à prix coutant à ses locataires-coopérateurs, s'autorisant même à baisser les loyers lorsque les emprunts sont remboursés ! Le terrain peut appartenir à la coopérative mais, le plus souvent en Suisse, il reste la propriété du canton qui le loue à très long terme (100 ans), ce qui abaisse considérablement les mensualités. Ce modèle économique et l'esprit coopératif sur lequel il repose permettent d'imaginer et investir dans l'architecture, avec de généreux espaces collectifs, chambres d'hôtes, salles communes ou de répétition, buanderie, jardins, terrasses, vastes paliers... Ils proposent un art de vivre que je souhaite au plus grand nombre.

Propos recueillis par Laurent Ottavi.

Photo d'ouverture : nvphoto - @Shuttersotck