

## LE LOGEMENT SOCIAL, UN LEVIER POUR SORTIR DE LA CRISE

**Le logement social, un levier pour sortir de la crise est, sous cette forme affirmative, le titre d'un rapport que la Députée européenne Madame Karima Delli, a présenté dans le cadre de son mandat.**

Ce qu'il est convenu d'appeler le *rapport Delli*, du nom de son auteure, constitue une prise de position du Parlement européen (PE) dans son ensemble.

En effet, le PE l'a adopté le 11 juin 2013 en sorte qu'il est aussi exact et judicieux de considérer que sa portée dépasse son seul auteur et ses convictions, puisqu'il s'agit de la position prise par une toute grande majorité des parlementaires européens, ce qui renforce son poids, celui des analyses qu'il reprend et des orientations qu'il préconise.

Cependant, il convient de noter qu'il s'agit d'une Résolution du PE, sans impact législatif, budgétaire, financier, ni pour les autres institutions européennes, ni pour les États.

De ce rapport, je retirerai quelques constats et retiendrai quelques propositions, qui concernent l'Europe des 28, bien évidemment, mais qui me semblent avoir valeur bien plus large.

### **Épinglons les considérations suivantes :**

Les États membres et leurs autorités locales et régionales ont le droit et le devoir de définir leur propre politique du logement, en fonction des besoins de leur population.

L'investissement dans des logements abordables est un préalable à l'amélioration des possibilités d'emploi.

### **La construction et la rénovation de logements sociaux permettent:**

- de répondre à la demande de logements,
- de créer des logements abordables à de grandes catégories de populations
- de stimuler l'économie
- d'assurer des recettes fiscales pour les États.

**La crise économique et financière, les mesures d'austérité, l'augmentation des prix de l'immobilier et la baisse des revenus des ménages ont conduit à une hausse du chômage et de l'exclusion sociale.**

Alors que les dépenses publiques consacrées aux investissements dans les logements sociaux constituent un élément stabilisateur important, elles ont été largement affectées par les mesures d'austérité budgétaire.

La crise économique et sociale a un impact négatif direct sur l'activité et le soutien financier au secteur de la construction et de la rénovation de logement et notamment de logement social, en raison de l'éclatement de bulles immobilières, de la contraction du crédit, de retards de paiement ou encore de la baisse des commandes publiques.

Ce secteur peut être un moteur pour sortir durablement de la crise de façon inclusive et pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Les mesures d'austérité et d'assainissement budgétaire doivent être associées à une stratégie d'investissement globale...

Les États membres assurent la définition et l'organisation d'une offre parallèle en logements sociaux en complément de l'offre présente spontanément sur le marché, fournie par des opérateurs sans but lucratif créés spécifiquement à cet effet.

Cette offre de logements parallèle contribue notamment à atténuer l'ampleur des cycles de l'immobilier et des phénomènes de bulles immobilières compte tenu de sa stabilité et de l'encadrement de son prix.

Voici pour les constats, repris de manière quelque peu arbitraire. Je m'en explique: la crise est sociale, environnementale, économique. Comme cette Conférence est davantage axée sur cette dernière dimension, ayant traité des deux autres dans nos précédentes Conférences, j'ai choisi de m'arrêter davantage aux problématiques économiques et d'investissement.

### **Venons alors aux préconisations.**

#### **Elles sont énoncées sous cinq points que voici:**

- Promouvoir le rôle social et économique du logement social
- Vers une politique européenne du logement social. Il s'agit plutôt d'un cadre d'action en faveur du logement social.
- Encourager l'investissement pour l'emploi local et l'économie verte
- Lutter contre la pauvreté et promouvoir l'inclusion et la cohésion sociale
- Lutter contre la précarité énergétique

#### **Retenons les points suivants selon une approche analogue à celle décrite ci-avant :**

- Le rapport, la Résolution du PE relève qu'en raison de la crise économique et sociale actuelle, le marché est de moins en moins capable de répondre à lui seul aux besoins de logements abordables; il s'inquiète de l'impact direct et indirect de certaines mesures d'austérité.
- Il exige le respect des dispositions du TFUE, article 14 et protocole n°26 prévoyant que les autorités publiques sont libres de définir et d'organiser le logement social ainsi que les catégories de ménages éligibles.

- Il estime que cette intervention constitue le moyen de répondre aux défaillances du marché en vue de garantir un accès universel à un logement décent à un coût abordable
- Il note que les investissements en matière de logements sociaux s'inscrivent dans le cadre de politiques plus globales visant à organiser et à financer une offre de services publics sociaux et de santé, de services éducatifs visant à garantir l'effectivité des droits sociaux fondamentaux et à répondre à l'évolution des besoins sociaux et aux mutations persistantes des cycles économiques.
- Il se félicite que le Conseil européen de décembre 2012 ait souligné que dans le cadre budgétaire existant de l'UE il fallait trouver un équilibre entre les besoins en matière d'investissements productifs et les objectifs de la discipline budgétaire.

**La Résolution souligne le rôle économique contra-cyclique du secteur du logement et notamment du logement social grâce :**

- à la réduction de la dépendance énergétique,
- au soutien apporté au secteur de la construction et de la rénovation,
- aux emplois locaux durables et non délocalisables induits, notamment grâce à la forte intensité en main-d'œuvre du secteur,
- au développement de filières vertes dans l'économie locale,
- et aux effets d'entraînement sur le reste de l'économie.

**La Résolution poursuit en estimant que l'investissement dans les logements sociaux ne devrait pas être simplement vu comme une dépense, mais également comme un investissement productif.**

Elle encourage les États (membres) à entamer un dialogue avec l'industrie de la construction afin de créer un meilleur environnement des affaires et un meilleur cadre réglementaire pour le logement social en prêtant une attention particulière :

- à l'établissement d'objectifs en matière de construction,
- à la ventilation des coûts d'infrastructure et
- à la fourniture de terrains à bâtir.

**La Résolution encourage les États et l'ensemble des parties prenantes à accorder une place de premier plan aux investissements en faveur de logements sociaux et abordables et au renforcement du secteur du logement à but non lucratif et elle les appelle, afin de stimuler leur production à renforcer ou élaborer des mécanismes spécifiques de financement (et s'agissant des 28, à coordonner le recours aux subventions et instruments financiers, programmes des fonds structurels, de la Banque Européenne d'Investissement (BEI), de la Banque de développement du Conseil de l'Europe, etc..).**

Elle appelle la BEI- ce pourrait être la Banque Africaine de Développement (BAD)- à accorder une place plus importante pour le secteur dans ses priorités d'investissement, en particulier dans les

États membres où il n'existe pas de banque publique du logement, tout en améliorant les conditions des prêts octroyés.

Dans un autre registre, la Résolution du PE prie les États (membres) de soutenir les activités des coopératives d'habitation, qui sont un outil précieux pour l'acquisition à prix abordable, de sa première maison.

Elle encourage la mise en place de modèles intégrés de coopération rassemblant la maîtrise d'œuvre, les bailleurs sociaux et les entreprises du bâtiment en faveur de la rénovation thermique et la construction de logements sociaux à faible émission d'énergie.

Notons qu'elle traite encore, parmi d'autres points, de la formation professionnelle dans le secteur, de la création d'emplois, des aides au logement, de la nécessité d'étudier les coûts de l'inaction face au logement inadéquat, des programmes d'auto-construction à promouvoir et financer, de l'accompagnement social dans l'accès au logement, des défis liés au vieillissement....

La Résolution déplore également la tendance mondiale à la restriction de l'offre de logements sociaux et invite les Etats membres à inclure les ménages de la classe moyenne, souvent exclus, dans les programmes de logements sociaux car ils pourraient souffrir de privations matérielles au même titre que d'autres ménages en raison de la crise économique.

**J'en terminerai ainsi de la présentation du Rapport Delli et de la Résolution du 11 juin 2013 du PE sur le logement social, selon le schéma que j'ai cru bon d'adopter pour initier cette table ronde : le logement social, un levier pour sortir de la crise...ou ne pas y plonger, si l'hypothèse est envisageable...**