

Appel à un « Livret A mondial » de 1000 milliards de dollars pour le logement

Marc Uhry (Fondation Abbé Pierre)
Freek Spinnewijn (FEANTSA)

La Fondation Abbé Pierre, d'autres financeurs privés et les acteurs associatifs et du logement social travaillent à la constitution d'un fonds d'investissement public/privé, à l'échelle Européenne, pour le développement du logement abordable et la lutte contre la précarité énergétique. A l'occasion du sommet « Habitat III » de l'ONU, pourquoi ne pas élargir cette démarche à l'échelle mondiale et lui donner une dimension à la hauteur des enjeux ?

En octobre prochain, l'ONU réunira à Quito (Equateur), son troisième sommet mondial sur l'habitat, un événement qui se produit tous les vingt ans.

L'occasion de redorer à faible coût le blason de l'institution en la rendant utile aux citoyens, à la stabilité démographique du monde, à la protection de l'environnement, à l'économie. Le tout dans une stratégie bien articulée aux instances continentales, qui disposent à la fois des moyens financiers, des cadres réglementaires, des capacités opérationnelles. Le logement qui est en effet un des principaux facteurs de désordres, représente aussi le levier le plus puissant de leur correction.

Dans les pays soumis émergents, les paysans ruinés quittent leurs terres et viennent s'entasser dans les bidonvilles insalubres des nouvelles mégapoles chaotiques, où fermentent les désordres démographiques et les solutions politiques désespérées. Dans les pays à forte croissance démographique, la coexistence des communautés est menacée par la pénurie de logements, qui attise les divisions. Dans les pays dits développés, la spécialisation des îlots de prospérité économique dans quelques grandes agglomérations jette des millions de familles aux portes de ces centres d'activités, contribuant à y créer des bulles spéculatives, tandis que s'enfoncent les marchés immobiliers des territoires en déprise. Les Landes de l'Est allemand, le Nord-Ouest de l'Angleterre, les villes moyennes de France, sont en proie aux plus vives difficultés, quand les classes moyennes ne peuvent plus se loger à Londres ou à Paris. La consommation des ménages des grandes métropoles européennes, américaines, japonaises, est asphyxiée par l'évolution croissante du coût du logement, des rendements fonciers exponentiels qui favorisent la concentration des richesses et déplacent l'économie de la sphère productive vers la rente. La bulle spéculative sur l'immobilier explose tous les dix ans et contribue à désorganiser l'économie mondiale. La grande crise économique de 2007-2008 a été initiée par la crise des *subprimes*, c'est-à-dire la spéculation des créanciers sur la valeur du logement des ménages emprunteurs. L'explosion des bulles spéculatives se répercute sur les conditions de logement de millions de familles : 7 millions de saisies immobilières ont été initiées aux Etats-Unis dans les quatre ans qui ont suivi la crise. Des records d'expulsions ont été observés en Irlande, en Espagne, en Grèce, dans le même temps. L'explosion des bulles spéculatives engendre ensuite une déflagration de la finance, les crédits immobiliers et les logements saisis devenant des actifs à la valeur incertaine, les banques sont fragilisées et leurs taux d'intérêt augmente. Enfin, devant les prix flottants de l'immobilier les investisseurs désertent le marché et le secteur du bâtiment s'effondre. La France qui ne fut pas le pays le plus touché par la dernière crise a connu 40 000 destructions d'emploi entre 2012 et 2014 dans le secteur du bâtiment,

puis 52 000 supplémentaires en 2015¹. Des phénomènes similaires avaient été constatés en Asie dix ans plus tôt, lors de la précédente explosion de bulle immobilière.

Enfin, le logement est un agent pollueur considérable : il contribue pour un tiers aux émissions de dioxyde de carbone (en Europe), les gravats forment des montagnes de déchets, non recyclables en l'état, l'étalement urbain contribue à l'étanchéification des sols et à l'augmentation des déplacements individuels, etc.

Le logement est un accélérateur d'inégalités et c'est aussi un secteur dont les désordres aux conséquences sociales dramatiques entraînent des déflagrations pour l'ensemble de l'économie et pour l'écologie, désormais à une échelle mondiale.

Parallèlement, le logement est le principal agent de la correction des désordres sociaux, économiques et environnementaux. C'est par la production de logement social à l'issue de la seconde Guerre Mondiale, que les grands pays européens ont engagé la relance de l'économie et l'adaptation des villes aux contingences du XXème siècle. L'initiative publique en matière de logement sera encore le levier par lequel l'économie retrouvera un fonctionnement plus apaisé, les citoyens connaîtront un sentiment de progrès, et les villes s'adapteront aux enjeux nouveaux : protection de l'environnement, économie circulaire, nouvelles sociabilités, villes intelligentes, etc. Du point de vue de l'économie, le logement est le secteur qui recourt au nombre le plus élevé d'emplois pour un investissement équivalent. Les réhabilitations nécessitent encore plus d'emplois que la construction neuve, de l'ordre d'un poste de travail pour un an par logement produit (en Europe). L'amélioration des conditions de vie, au titre de la frugalité énergétique, est créatrice d'emplois et source de croissance. Le logement tire le secteur du bâtiment et l'intervention orientée de l'action publique peut contribuer à la transition écologique d'un secteur éminemment polluant. La rénovation est même bonne pour la santé, et pour les dépenses publiques. La surmortalité hivernale liée à la précarité énergétique concernerait au moins 10 000 personnes au Royaume-Uni, selon le Guardian² et 1€ investi dans la rénovation thermique permettrait d'économiser 42cts sur les dépenses de santé³.

Mais le logement est aussi le lieu de l'intime et d'articulation des sociabilités : l'adaptation au vieillissement, au télétravail, à la recomposition des modèles familiaux, à la façon de « faire ville » à l'ère du e-commerce, aux besoins de mobilité rapide, est un enjeu essentiel des sociétés occidentales, tandis que l'accès à l'eau potable et à un environnement sain, via le logement, reste l'enjeu primordial pour deux milliards d'êtres humains. Dans l'ensemble des sociétés, la redéfinition des paysages urbains est également un outil permettant d'interférer sur la concentration déraisonnable de la population dans les grands pôles urbains, et un moyen de lutter contre les spécialisations territoriales, la constitution des ghettos de pauvres et des quartiers cloisonnés de riches, dont l'affirmation croissante est le ferment de tensions sociales dangereuses.

L'invitation à intervenir dans le logement social est d'autant plus séduisante que le logement coûte peu à l'intervention publique : même avec un faible coût d'usage, en locatif social ou en accession à la propriété, l'investissement initial se rembourse sur la durée. Ce qui est important, c'est de disposer de temps long, donc d'investissement « patient » : Les systèmes néerlandais ou français de production de logement social reposent largement sur des emprunts très longs. Et malgré la durée de remboursement d'emprunt et les coûts de maintenance associés, les organismes de logement social sont en bonne santé, preuve que l'investissement dans le logement social peut-être un pari économique réussi.

Dans un contexte où l'argent public est dilapidé dans des investissements de mauvais aloi, comme les industries polluantes ou le dumping agricole, un redéploiement dans le secteur du logement ne présente que des avantages et un fonds d'investissement mondial dédié donnerait le signal d'un

¹ Source : CAPEB

² <http://www.theguardian.com/big-energy-debate/2014/sep/11/fuel-poverty-scandal-winter-deaths>

³ Liddell – NIWH cost-offset analysis, 2008

mouvement international, l'accès à ces moyens constituant un stimulant évident pour la bonne volonté des collectivités territoriales et des Etats.

Il est temps de créer un Fonds d'investissement mondial doté de mille milliards de dollars, dédié à :

- L'amélioration des conditions de vie dans les bidonvilles,
- La reconstruction des zones post-guerre et post-catastrophes naturelles,
- La précarité énergétique et la transition écologique du secteur de la construction
- Le logement social et l'aide aux sans-abri dans les villes en tension
- L'aide aux stratégies de résilience des territoires en déprise.

Mille milliards de dollars représenteraient environ 2,8 millions de logements⁴ construits, rénovés, améliorés, par an (cette estimation est très élastique compte tenu des différences de coût du logement et de capacité de remboursement, selon les pays). En dix ans, près de 30 millions de logements, 100 millions de personnes dont les conditions de vie sont améliorées, 45 millions d'emplois créés⁵.

Ce fonds d'investissement s'impliquerait sous forme de participation au capital ou de prêts à long terme auprès de sociétés de logement social, de sociétés foncières à finalité sociale, coopératives, à travers les structures régionales qui les coordonnent, les banques nationales du logement social, etc.

La gouvernance peut fonctionner de manière gigogne à l'échelle des continents, sous égide de la Banque Mondiale, mais en associant aussi les acteurs du logement social, la société civile philanthropique, les mouvements de mal-logés.

Il tirera ses fonds des grandes banques centrales, des fonds souverains, des réserves des grandes fondations et des acteurs l'économie sociale et solidaire (mouvements mutualistes, etc.), de l'épargne citoyenne, sur le modèle du Livret A français.

Mille milliards de dollars peut paraître une somme élevée, mais la crise de la dette est aussi une crise de l'épargne et cet objectif n'est pas difficile à atteindre. L'épargne totale représente 23% du PIB mondial⁶, soit 719 400 milliards de dollars.

Pour donner une échelle, en France, avec la seule épargne populaire collectée par le Livret A, les bailleurs sociaux ont actuellement un encours d'emprunt d'environ 120 milliards d'euros. Dans un contexte où l'investissement est timide et où l'argent débloqué par les banques centrales pour la relance de l'économie reste bloqué dans les coffres où se concentre dans les bulles spéculatives, plus que dans l'économie productive, c'est un moyen pour les banques centrales et les fonds souverains d'agir utilement pour l'économie. Le Fonds souverain public Norvégien est le plus important au monde : 745 milliards d'euros, principalement investis dans la finance et l'immobilier. Les cinq plus importants pèsent 2 200 milliards de dollars, soit à peu près le PIB de la France. Le total de la valeur capitalisée dans les Fonds souverains est de 7 000 milliards de dollars⁷. La seule mobilisation des fonds souverains à cette oeuvre de pacification sociale et économique pourrait presque suffire.

Pour les fondations, c'est un moyen d'agir à travers leurs réserves et pas uniquement par le biais de subventions. Pour les acteurs de l'économie solidaire, c'est un moyen de donner une valeur ajoutée

⁴ Il s'agit d'une donnée très indicative, tout dépend beaucoup du coût du logement produit, selon les pays, ainsi que du taux de fonds propres nécessaires et du temps de retour sur investissement (pour réinvestir l'argent disponible). Nous avons choisi ici arbitrairement d'envisager un coût du logement (ou de la rénovation) type de 70 000€, ce qui est élevé à l'échelle mondiale, pour lesquels le fonds apporterait 30% de fonds propres, avec une reconstitution des fonds propres sur 15 ans.

⁵ Selon la Fédération Française du Bâtiment, un logement créé 1,6 emplois directs et indirects. Selon les pays, les techniques de constructions, les normes, c'est évidemment variable. Mais l'ordre de grandeur est pertinent.

⁶ Source : Banque Mondiale

⁷ Source : SWF Institute

sociale à leurs réserves. Et créer un « Livret A mondial », une collecte de l'épargne populaire au service du logement de qualité et bon marché, serait une belle réussite pour l'ONU, dont la capacité à unir concrètement les citoyens et à contribuer à leur émancipation nécessite d'être actualisée.

A Quito, le sommet « Habitat III » n'accouchera pas directement d'un tel outil, mais ce doit être l'occasion de l'affirmation politique unifiée nécessaire à sa constitution.

Dans le désordre mondial régnant et le déchaînement de courants politiques régressifs et dénués d'éthique, rien de plus important, rien de plus nécessaire que de réenchanter le monde et mettant sur pied une utopie pratique : améliorer la vie, par la fraternité. Réconcilier la relance économique et la protection de l'environnement. Redonner sens aux tissus territoriaux et rendre les villes vivables. C'est un beau projet, à portée de main.