

# **LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT TENDANCES, ACTEURS ET PROCESSUS**

**BROCHURE DE LA COALITION EUROPÉENNE D'ACTION  
POUR LE DROIT AU LOGEMENT ET À LA VILLE**

ROSA-LUXEMBURG-STIFTUNG, BUREAU DE BRUXELLES, 2018

# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
Le régime d'accèsion à la propriété, sa formation historique et son état actuel	8
Les évolutions récentes et actuelles du marché de la location	9
Le pouvoir d'achat de la population	10
FINANCE, LOGEMENT ET CAPITALISME	12
Quel est le rôle du capital financier dans le capitalisme contemporain?	13
Qu'est-ce que le logement?	15
Qu'est-ce que le capital?	16
Quand l'argent est-il transformé en capital financier?	16
Pourquoi le logement est-il important pour le capital financier?	17
Pourquoi l'argent est-il important pour le logement?	19
Qu'est-ce qu'une dette illégitime?	20
La dette liée au logement est-elle illégitime?	21
LES ACTEURS DE LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT	24
Quels sont les principaux acteurs du secteur financier et quelles sont leurs stratégies?	26
Quel est le rôle des banques et pourquoi sont-elles responsables des expulsions?	30
Que sont les fonds vautours et que font-ils?	33
Que sont les paradis fiscaux et quelle est leur relation avec le logement?	35
Quel est le rôle de l'union européenne dans la financiarisation du logement?	38
Cette contribution se décline de diverses façons	42
DÉVELOPPEMENT INÉGAL, ACCUMULATION DE CAPITAL PAR LA DÉPOSSESSION ET LOGEMENT	44
Pourquoi ma ville est-elle démunie et moribonde alors que d'autres villes connaissent une croissance sans fin et insoutenable?	45
Pourquoi est-ce que je ne peux plus vivre dans mon quartier?	47
Pourquoi suis-je expulsé et pourquoi l'état ou la loi ne me protègent-ils pas?	50
Pourquoi avons-nous besoin de logements sociaux?	54
NOS REVENDICATIONS ET NOS LUTTES	58
Pourquoi avons-nous besoin de logements sociaux?	59
Quelles sont nos revendications?	60
Comment luttons-nous contre la financiarisation?	62
POUR ALLER PLUS LOIN	70

Cela fait maintenant plus de 10 ans que l'effondrement du marché des prêts hypothécaires a déclenché le krach financier, et pourtant tout se passe comme si rien n'avait changé: le secteur financier continue d'exercer une influence majeure sur les marchés immobiliers. Les banques et les investisseurs profitent toujours des besoins fondamentaux des classes populaires en matière de logement et façonnent ainsi nos villes de façon à se remplir les poches.

La brochure *Résister aux expulsions à travers l'Europe* que nous avons publiée en 2016 avec la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville (CEADLV) traitait de l'impact de la crise financière sur la vie de millions de personnes en Europe et de leur résistance à ces évolutions. Aujourd'hui, les fonds d'investissement et les banques achètent des quartiers entiers et encouragent les investissements spéculatifs à un rythme sans précédent, et ce avec le soutien des institutions nationales et européennes. Cela exacerbe les tensions en matière de logement et accroît le nombre des déplacements forcés et des expulsions.

La présente brochure, qui fait suite à la précédente, aborde ces dynamiques et évolutions en examinant les interrelations récentes entre le capital et le logement, fédérées autour d'un seul terme, la «financiarisation du logement». Son objectif principal est d'apporter des réponses claires aux nombreuses questions soulevées par cette tendance; un objectif atteint en grande partie grâce à la structure du texte, qui s'inspire d'une liste de questions, et à une écriture dense mais accessible.

Cette publication présente ensuite dans les grandes lignes les mesures visant à répondre aux revendications de la coalition en matière d'amélioration de la désastreuse situation actuelle. Elle se conclut par une série d'exemples inspirants de résistance à la financiarisation du logement dans de nombreuses villes.

Une fois de plus, l'apport collectif, en termes de recherche et de rédaction, des nombreuses personnes impliquées, qu'il s'agisse de membres de groupes militants ou d'universitaires précaires, ayant organisé des luttes autour du logement de Lisbonne à Prague et de Berlin à Athènes, a été fondamental pour mener cette brochure à bon terme. Nos remerciements vont à chacune de ces personnes, non seulement pour le travail acharné qu'elles ont contribué à l'élaboration de cette publication, mais surtout pour les combats qu'elles mènent jour après jour sur la question du logement.

Federico Tomasone,  
Chef de projet à la Rosa-Luxemburg-Stiftung, Bureau de Bruxelles



# INTRODUCTION

Chaque jour, les membres de la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville sont témoins des manifestations de la crise du logement et ressentent le besoin de s'attaquer à ses causes systémiques. Nous sommes conscients que le capital financier a tiré un avantage énorme de la transformation du logement marchand en objet de spéculation financière, et ce à une échelle sans précédent. Ce processus s'inscrit dans le cadre de la financiarisation du logement, de la domination croissante des acteurs financiers dans la production et l'échange de logements et des évolutions associées du marché, de l'État et des ménages. La transformation d'un logement en actif financier ne signifie pas pour autant que l'accumulation du capital via les mécanismes d'exploitation va cesser au niveau de la production de logements. Tout en observant comment le capital est accumulé à travers le logement et comment la financiarisation affecte l'accès à la propriété, le logement locatif, le logement privé et même le logement social, nous ne devons pas oublier de nous demander comment ce processus est lié aux autres formes d'accumulation du capital dans le capitalisme contemporain.

La définition avec laquelle nous cherchons à travailler provient d'Aalbers (2017), inspirée par Epstein (2005): «La financiarisation est la domination croissante des acteurs financiers, des marchés, des pratiques, des modes d'évaluations et des récits, à différentes échelles, et qui entraîne une transformation structurelle des économies, des entreprises (y compris les institutions financières), des États et des ménages»<sup>1</sup>.

Tout en identifiant les causes structurelles des crises du logement, il convient de citer et de cibler les principaux acteurs de la financiarisation tels que les banques, les promoteurs immobiliers, les sociétés d'investissement, les fonds d'investissement et autres. Il s'agira également de montrer comment les États, les institutions internationales et les organisations intergouvernementales soutiennent les intérêts de ceux-ci par des lois, des politiques, des stratégies et des programmes qui privatisent, commercialisent et dérèglent le logement, et qui sont aussi des acteurs de la financiarisation.

Dans leurs activités quotidiennes, les groupes qui militent pour le droit au logement luttent aux côtés de personnes confrontées à la paupérisation et à ses effets sur leurs conditions de logement, à l'exclusion, au racisme et à la ségrégation, aux saisies, à l'endettement, à la précarité, aux expulsions, à l'absence d'un loge-

---

<sup>1</sup> Aalberts, Manuel B.: The Variegated Financialization of Housing, dans: International Journal of Urban and Regional Research, 41/4 (2017), 542-554



ment fixe, à la hausse continue des prix des logements et des loyers, à la pénurie de logements sociaux, à la gentrification et à la touristification qui chassent les personnes des zones urbaines où le prix de l'immobilier est élevé. Ils doivent non seulement identifier les manifestations locales de ces processus et s'attaquer à leurs effets, mais également identifier leurs causes structurelles, telles que l'accumulation de capital par la dépossession, le développement inégal et les politiques basées sur le fondamentalisme de marché.

Décrire ces causes structurelles nous permet de comprendre pourquoi des tendances similaires en matière de financiarisation du logement se manifestent de manière divergente, en particulier aux niveaux national et local. Il est important pour nous de reconnaître que nous faisons partie de la même histoire, celle de l'accumulation du capital, et que les pays dans lesquels nous agissons y sont intégrés différemment et jouent des rôles différents dans ce processus mondial.

Le plus grand potentiel de la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville réside dans les liens qu'elle établit entre les mouvements qui agissent localement et les actions qui vont au-delà du local.

En abordant la question de la financiarisation du logement, la Coalition peut d'une part contribuer à la compréhension de la façon dont différents contextes nationaux jouent un rôle sur la scène du capitalisme mondial contemporain ou comment ils y sont intégrés en tant que pays centraux, périphériques ou semi-périphériques. Par exemple, comment les banques occidentales (Erste, Raiffeisen, UniCredit...) dépendent des bénéfices qu'elles réalisent dans les pays d'Europe centrale et orientale, tout en faisant en sorte que ces pays continuent de dépendre des capitaux occidentaux. Ou comment certains investisseurs internationaux franchissent les frontières nationales pour acheter le parc de logements sociaux restant dans différents pays. Ou encore comment des fonds d'investissement tels que Blackstone achètent des actifs immobiliers dans différents pays et sur plusieurs continents afin de faire augmenter leur valeur et réaliser un bénéfice élevé à la revente.

D'autre part, les expériences et les connaissances accumulées au sein de notre Coalition contribuent à montrer comment les grandes tendances de l'accumulation de capital via la financiarisation du logement s'inscrivent dans différents contextes nationaux, ou comment elles se manifestent selon les particularités nationales ou locales définies par les héritages historiques spécifiques et les cadres politiques et institutionnels actuels en matière de logement. Par exemple,

comment la marchandisation du logement social et public dans différents pays se déroule de manière à transformer ces types de logement en facteurs de soutien du marché du logement. Ou comment le contrôle des loyers et/ou la dérégulation des loyers se produisent dans des contextes particuliers. Ou pourquoi les ménages sont plus endettés dans certains pays que dans d'autres.

Notre brochure traite de certaines des tendances dominantes, des principaux types d'acteurs et des causes de la financiarisation du logement dans le capitalisme mondial contemporain. Ses idées sont élaborées sous la forme de réponses exploratoires à des questions ancrées dans les expériences vécues par les groupes militants qui forment la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville. Le processus de recherche et la rédaction ont été élaborés dans le cadre de discussions collectives et de différents types de contributions de l'assemblée des membres de la Coalition. Y ont également collaboré le CADTM (le Comité pour l'abolition des dettes illégitimes)<sup>2</sup> et l'Observatoire contre les délits économiques (Observatório Code)<sup>3</sup>. Enfin, la Rosa-Luxemburg-Stiftung a soutenu la rédaction, la publication et la distribution de la présente brochure. Cette brochure a pour objectif de servir d'outil dans le cadre de la poursuite des actions contre les causes structurelles des phénomènes auxquels nos mouvements sont confrontés au niveau local, et de les aborder en ciblant non seulement les acteurs nationaux, mais aussi les acteurs transnationaux de la financiarisation.

Le principal message de la brochure est qu'en tant que processus mondial, la financiarisation du logement touche tous les pays de la planète: elle contribue à l'accumulation du capital des banques, des entreprises de promotion immobilière, des sociétés immobilières privées, des fonds de pension, des compagnies d'assurances, des propriétaires, des gestionnaires ou du petit actionariat. Dans le même temps, elle dépossède des personnes dont les besoins en logement sont de plus en plus négligés par les politiques étatiques. En effet, ces dernières soutiennent les intérêts du grand capital et des spéculateurs et accentuent généralement les inégalités sociales. Cependant, la financiarisation du logement se déroule de façon hétérogène selon les pays ou groupes de pays, en particulier pour ce qui est de la manière et du moment de manifestation des différentes formes de financiarisation du logement. Il est possible d'expliquer cette hétérogé-

---

2 Comité pour l'abolition de la dette illégitime: [www.cadtm.org/](http://www.cadtm.org/) (14.12.2018)

3 El Observatorio CODE: <http://observatoriocode.org> (14.12.2018)



néité en mettant en évidence les histoires politiques et économiques divergentes des différents pays et les opportunités qui s’y créent actuellement en matière de capital financier dans le domaine du logement (avec ses différents acteurs, à savoir les banques, les promoteurs immobiliers, les propriétaires privés (particuliers et entreprises)...<sup>4</sup>).

Nous mentionnons ici trois raisons qui peuvent expliciter pourquoi nous rencontrons des manifestations différentes de la financiarisation du logement selon les pays/régions:

### LE RÉGIME D’ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, SA FORMATION HISTORIQUE ET SON ÉTAT ACTUEL

Dans certains pays, comme en Europe centrale et orientale, le logement est largement dominé par l’accession à la propriété à la suite de privatisations massives, à travers la vente de logements sociaux à leurs anciens locataires et la restitution/reprivatisation d’immeubles et de terrains auparavant nationalisés. Les petits propriétaires sont les acteurs mineurs du marché du logement, tandis que les promoteurs immobiliers s’engagent dans les grosses transactions. Les fonds d’investissement étrangers peuvent aisément acquérir et détenir des bureaux ainsi que les vestiges d’anciennes usines, dont les bâtiments et les terrains sont transformés en actifs de la spéculation immobilière.

L’accession à la propriété domine également les pays du sud de l’Europe. Sa croissance est liée à l’augmentation des loyers privés, qui a poussé les ménages à recourir aux banques et à emprunter pour acheter un logement. Dans ces pays, l’accession à la propriété est ainsi principalement basée sur les hypothèques. Au cours des dernières décennies de crises financières et de politiques d’austérité dans des pays tels que l’Espagne, le Portugal, la Grèce, l’Italie et Malte, cette situation s’est traduite par des saisies immobilières et une augmentation du nombre des sans-abris parmi les catégories endettées de la population.

---

4 Pósfai, Zsuzsanna / Gál, Zoltán / Nagy, Erika (2018): Financialization and inequalities. The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe, dans: Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World, edited by Sebastiano Fadda and Pasquale Tridico, New York: Routledge, 167–191.

### LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES ET ACTUELLES DU MARCHÉ DE LA LOCATION

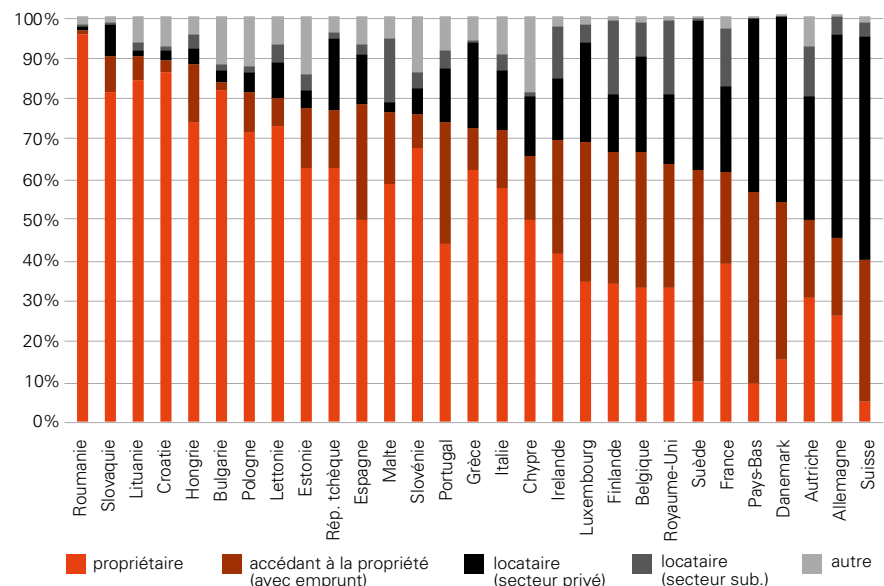
Dans certains pays européens, comme l’Allemagne, la Suisse, l’Autriche, la Suède, les Pays-Bas, la France et la Grande-Bretagne, le logement locatif urbain a traditionnellement joué un rôle important. Toutefois, en raison des privatisations et des politiques publiques néolibérales axées sur les classes moyennes, l’accession à la propriété individuelle a, au cours des dernières décennies, augmenté de façon spectaculaire dans la plupart de ces pays. L’introduction par Margaret Thatcher à la fin des années 1970 d’un «droit d’acheter» ciblant les logements sociaux du Royaume-Uni constitue un point de départ et un modèle pour ce type de processus. Qui plus est, en Allemagne, en France, aux Pays-Bas et en Suède, l’accession à la propriété privée s’est développée par le biais de privatisations à grande échelle, de conversions en copropriétés et de nombreux privilèges et incitations pour les acheteurs et les propriétaires et, par conséquent, le secteur financier. L’augmentation du nombre des accessions à la propriété individuelle signifie avant tout une flambée de l’endettement et des opportunités d’affaires pour les banques et les spéculateurs immobiliers.

Traditionnellement, le secteur locatif était très largement privé en Allemagne et en Suisse, alors qu’il était dominé par le logement public ou réglementé par l’État en Suède, aux Pays-Bas ou en France. De même, des stocks importants de logements sociaux sous tutelle d’institutions publiques ont pu exister en Allemagne. Dans tous ces pays, les parcs de logements régulés par le secteur public se sont vus exposés aux pressions néolibérales. Un grand nombre d’entre eux a été transféré à des propriétaires particuliers, à des investisseurs financiers et à des sociétés privées. Les investissements apportés au rachat et à la transformation de logements en vue de les rendre conformes aux exigences du marché financier constituent la première sphère de la «financiarisation du logement». C’est là un exemple très simple de ce que David Harvey appelle l’accumulation par dépossession. Dans le cas présent, la société se voit dépossédée de sa capacité à répondre à un accroissement des besoins en matière de logement. Les nouveaux propriétaires privés ont augmenté les loyers de manière considérable, les rendant de plus en plus inabordables pour une majorité de personnes, en particulier dans les grandes villes. Dans des pays présentant une réglementation locative comparable, les propriétaires tentent d’utiliser leur pouvoir pour contourner les contrats de location normaux («antisquat» aux Pays-Bas). Ils tentent également d’éviter la réglementation sur les augmentations de loyer ou de recourir à ce qu’ils appellent des «modernisations» du parc de logement pour augmenter les loyers



bien au-delà de ce que permet la réglementation (Allemagne et Suède). Certains grands propriétaires privés, par exemple Vonovia et Patrizia, basés en Allemagne, ont pour objectif d'étendre leurs activités à un nombre croissant de sociétés immobilières, de pays et de segments commerciaux. Les propriétaires fonciers transnationaux s'intéressent aux pays où il existe encore un pourcentage conséquent de logements sociaux et publics à privatiser.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT (2014, EN %) SOURCE: BASE DE DONNÉES 2017, OCDE

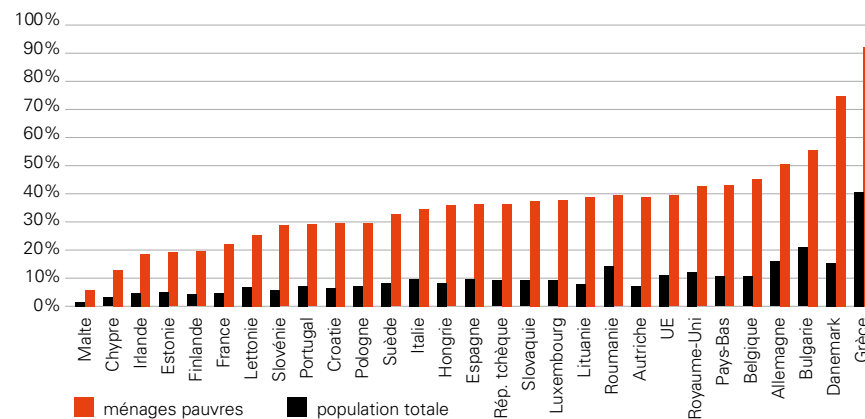


### LE POUVOIR D'ACHAT DE LA POPULATION

Il existe à l'échelle mondiale de grandes différences de salaire minimum et moyen entre pays, de même que des inégalités de revenus entre travailleur-euse-s. Elles sont particulièrement importantes entre les salaires les plus élevés et les plus bas. Dans chaque pays, les inégalités de revenu et les inégalités en matière de logement se renforcent mutuellement. Ainsi, la paupérisation de la classe ouvrière et l'appauvrissement relatif de la classe moyenne inférieure ne sont pas seulement dus à la stagnation des salaires et à la réduction du pouvoir d'achat, lequel est lié au salaire. Ils sont également à mettre sur le compte de la hausse des prix de

l'immobilier sur le marché et de l'augmentation des dépenses liées au logement des ménages (qui sont en croissance au regard du revenu total des ménages). Cumulées, ces évolutions ont entraîné une augmentation de l'endettement des ménages et de la diversité de ces dettes, ainsi que du nombre de personnes forcées à vivre dans des conditions de logement inadéquates, informelles et précaires.

PART DES MÉNAGES EN TAUX D'EFFORT EXCESSIF SOIT CONSACRANT PLUS DE 40% DE LEURS REVENUS AU LOGEMENT (2016, EN %) SOURCE: EUROSTAT 2017, RAPPORT FAP FEANTSA



Cette brochure n'est que l'un des produits de la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville. Elle a pour objectif de relier action et recherche. Elle approfondit la brochure courte que la coalition a réalisée en 2017 sur la financiarisation du logement<sup>5</sup>.

Parce que nous avons recours à une recherche militante ou activiste pour informer et sensibiliser sur des questions spécifiques et, plus important, comme instrument de construction de stratégies d'action, nous continuerons notre travail en vue de politiser notre compréhension de la financiarisation du logement ainsi que nos actions contre celle-ci.

5 European Action Coalition: Hands Off Our Homes. The Financialization of Housing in Europe, dans: [https://housingnotprofit.org/files/campaigns/e-financialization%20\(2\).pdf](https://housingnotprofit.org/files/campaigns/e-financialization%20(2).pdf) (14.12.2018).



## FINANCE, LOGEMENT ET CAPITALISME

### QUEL EST LE RÔLE DU CAPITAL FINANCIER DANS LE CAPITALISME CONTEMPORAIN?

Le capitalisme du XIX<sup>e</sup> siècle, dit «de laissez-faire», crée un besoin énorme de logements pour la force de travail qui vit entassée dans les villes des pays les plus industrialisés. À la même époque, le colonialisme entre dans une nouvelle phase, l'impérialisme: la lutte entre puissances coloniales pour les territoires, les matières premières, les marchés et une main-d'œuvre bon marché devient de plus en plus intense. L'État ne régulant ni les banques ni le secteur financier, ces derniers deviennent de plus en plus spéculatifs, avec pour conséquence l'effondrement du marché boursier (1929) et du système bancaire, et par la suite les crises périodiques et les crises cycliques du capitalisme ainsi que les deux guerres mondiales du XX<sup>e</sup> siècle.

Après la seconde guerre mondiale, sous la pression d'un mouvement international des travailleur-euse-s en expansion et de plus en plus organisé, la structure de l'accumulation change et se voit atténuée par une série de politiques économiques et sociales. Dans certains pays, la réglementation et les politiques du logement ont été mises en place plus tôt. Il arrive que le capitalisme d'État s'accompagne de la nationalisation, ou tout au moins de la régulation de nombreuses institutions financières. L'accumulation de capital est soutenue dans le secteur non financier: des prêts sont octroyés à des entreprises du secteur productif pour de grands projets d'infrastructure ou pour des activités industrielles, mais également aux ménages, à de faibles taux d'intérêt, pour appuyer leur capacité de consommation. Des États-providence apparaissent, très différents d'un pays à l'autre. D'une manière générale, les services publics se développent et les marchés sont réglementés. Dans le secteur du logement, des logements sociaux et publics ou coopératifs voient le jour et le marché privé est réglementé.

Parallèlement, le «développementisme» devient une tendance dominante dans les pays où l'État socialiste administre les grandes mutations de la société (industrialisation, urbanisation, nationalisation de la production...).



Au sein du système de Bretton Woods, les forces politiques nationales et internationales priorisent la réconciliation du libre-échange international avec les politiques nationales de protection sociale<sup>6</sup>.

Les pays qui, peu de temps auparavant, étaient encore des empires, maintiennent leur domination dans leurs anciennes colonies via différentes formes de néocolonialisme. Les programmes d'ajustement structurel mis en œuvre par le Fonds monétaire international et la Banque mondiale fixent les conditions d'octroi des aides aux pays dits du « tiers monde » (et à certains pays du « second monde ») en imposant les privatisations et l'ouverture aux logiques de marché.

Des vagues majeures de crises systémiques du capitalisme apparaissent dans les années 1970 et 1980. La réponse encouragée/imposée par les États les plus puissants est la néolibéralisation des politiques publiques dans tous les secteurs. C'est une manière de démanteler l'État-providence et de libérer le capital financier du contrôle de l'État ou, pour le dire autrement, de soumettre les États au service du capital (financier) et des intérêts privés.

En conséquence, le capital financier, via un mode d'accumulation passant par des programmes ou des fonds d'investissement, s'est progressivement déconnecté du capital non financier (tel que le capital investi dans les usines, les infrastructures...). La mondialisation capitaliste et l'élimination des obstacles à la libre circulation des biens, des services et des capitaux qu'elle implique à l'échelle mondiale marquent également cette période.

La mondialisation crée de nouvelles sources de capital susceptible d'être accumulé dans les années 1990, avec le démantèlement des économies socialistes d'État. Ce processus met en place de nouveaux territoires où les capitaux occidentaux peuvent être investis, où une main-d'œuvre bon marché peut être facilement exploitée et où le domaine public et les ressources naturelles commencent à être privatisés et transformés en marchandises. Dans les pays qualifiés de « marchés

---

6 «Le système international de Bretton Woods était fondé sur un accord interétatique portant sur la nécessité de réguler les taux de change entre devises (système de régulation indexé sur le dollar américain, lui-même lié au cours de l'or). Il s'agissait de réguler le marché et de contrôler les flux de la finance spéculative internationale via les banques centrales, tout en soutenant le libre-échange. L'accord favorisait les investissements sous forme d'investissements directs étrangers, par exemple la construction d'usines à l'étranger, plutôt que la manipulation internationale de devises ou le marché obligataire. Le Fonds monétaire international et la Banque mondiale, créés à cette époque, jouaient un rôle important dans le contrôle du système monétaire international. Ce système prit fin au début des années 1970 lorsque le président des États-Unis annonça la suspension «temporaire» de la convertibilité du dollar en or, ce qui entraîna une déstabilisation monétaire, la libre fluctuation des devises et, au bout du compte, leur dépréciation».

émergents» (comme les pays d'Europe centrale et orientale), le développement commence à être mesuré à l'aide d'indicateurs reflétant leur degré d'ouverture aux investissements directs étrangers (IDE), lesquels sont facilités par la privatisation à grande échelle de la production, du logement et, en partie, de l'éducation, de la santé et des services sociaux.

Le capitalisme néolibéral mondialisé, en parallèle avec l'informatisation et la transformation du système bancaire, a créé les conditions de l'extension hégémonique du capital financier au niveau mondial. En conséquence, il peut désormais franchir librement les frontières nationales et rechercher des opportunités de profit sans être soumis à la régulation étatique.

### QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT ?

Le logement est un besoin humain, social et collectif primordial et un droit humain fondamental. En ce sens, il est indispensable à la satisfaction d'autres besoins et contribue à d'autres droits, notamment en matière de santé, d'éducation et de travail. Le logement permet aux personnes de s'insérer dans des relations sociales au sein et en dehors du ménage. C'est un prisme à travers lequel les personnes créent et maintiennent leur identité, leur sentiment d'appartenance et leur dignité.

Par ailleurs, le logement est un champ de politiques publiques lié aux processus politiques et historiques plus larges examinés dans le sous-chapitre précédent. En ce sens, il convient de faire une distinction entre le logement en tant que politique économique et le logement en tant que politique sociale.

Les politiques de logement, prises comme éléments des politiques économiques, sont vitales pour l'organisation socio-économique de toute société. Elles sont régulées par des mesures gouvernementales: le gouvernement peut jouer le rôle de promoteur immobilier (construction de logements) ou simplement celui de gestionnaire du secteur du logement. Au sein du système capitaliste, le logement est considéré comme une marchandise importante en raison de sa valeur d'échange et parce qu'il génère des profits significatifs pour la classe capitaliste.

Dans le cadre des politiques sociales, les politiques du logement font référence à un ensemble de mesures gouvernementales dédiées au droit au logement pour tous.



## QU'EST-CE QUE LE CAPITAL ?

Nous adoptons dans notre analyse du capital une approche marxiste: le capital n'est pas simplement un bien (de l'argent, des terres, des immeubles, des machines ou encore des produits financiers). C'est aussi un processus de circulation. Il s'agit d'une valeur qui génère, via l'exploitation du travail salarié, de la plus-value, et donc davantage de capital. Le capital est une relation particulière entre les individus, une relation socio-économique entre les deux classes du capitalisme: les capitalistes d'un côté et les travailleur·euse·s de l'autre.

Le capital n'est pas seulement investi dans la force de travail, les moyens de production ou les matières premières. Il peut également être investi dans le logement et, plus généralement, le foncier, les bâtiments multifonctions et les ressources naturelles afférentes à ces propriétés. L'argent investi dans l'immobilier et le logement se transforme en capital si cet investissement vise à produire des logements destinés non à être utilisés en tant que tels, pour leur valeur d'usage sociale, mais à devenir une valeur d'échange sur le marché en vue d'accumuler du profit. Les logements et les terrains passent ainsi par un processus qui les transforme en marchandises.

Dans le contexte de la mondialisation contemporaine, les capitaux circulent librement au-delà des frontières nationales et sont investis partout où l'on escompte la réalisation de profits plus importants. Par conséquent, le capital d'un investisseur, d'un grand propriétaire ou d'une banque allemande peut être investi dans plusieurs autres pays afin de réaliser des bénéfices par le biais de transactions immobilières, pour acheter les parcs de logements publics que les États sont prêts à céder à des entreprises privées, ou pour octroyer des prêts bancaires à des taux d'intérêt plus élevés que ceux de leur pays d'origine. Ainsi, partout dans le monde, le capital mondialisé s'insère dans des processus locaux et des contextes nationaux, devenant ainsi un acteur majeur de la marchandisation et de la financiarisation du logement et, par conséquent, de la dépossession de plus en plus d'individus de leur logement.

## QUAND L'ARGENT EST-IL TRANSFORMÉ EN CAPITAL FINANCIER ?

La distinction entre l'argent qui n'est que de l'argent et l'argent qui est à la fois capital et argent émane de la différence entre leurs formes de circulation. L'argent se transforme en capital s'il n'est pas utilisé uniquement pour acheter une marchandise pour sa valeur d'usage, mais s'il est investi dans une marchandise

ou s'il circule dans le but de revendre cette marchandise à profit ou à un prix supérieur à celui auquel il a été initialement acheté (même si ce n'est pas vrai dans le cas de toutes les transactions, l'objectif de la recherche de profit demeure la base de la circulation des logements et des terrains sur le marché). De plus, l'argent se transforme en capital financier s'il est investi dans des créances et des actions de sociétés (comme les prêts bancaires, les prêts personnels, les prêts sur cartes de crédit, les fonds générés par la vente d'actions...).

## POURQUOI LE LOGEMENT EST-IL IMPORTANT POUR LE CAPITAL FINANCIER ?

Le logement est important pour le capital financier parce qu'il constitue un actif qui permet à un investisseur d'accumuler du capital ou de réaliser rapidement d'énormes profits. De ce point de vue, une autre fonction du logement est de servir de stock d'actifs ou de valeurs (le capital est investi et «stocké» dans le logement, dans l'attente de futurs profits). Les prêts à l'habitat et le crédit à long terme sont fondamentaux pour les banques, qui les utilisent pour d'autres investissements et obtenir des rendements à long terme.

D'une part, des capitaux financiers peuvent être investis dans la construction de logements. Le logement entre alors dans le secteur productif. Afin de construire, l'entreprise de BTP achète de la force de travail, des matières premières et des moyens de production. Au cours de ce processus, l'entreprise réalise des bénéfices en s'appropriant la valeur ajoutée générée par les travailleur·euse·s, dont les salaires ne constituent qu'une partie de la valeur produite. Ensuite, le logement est vendu comme une marchandise sur le marché et l'entreprise de construction et l'investisseur s'approprient la plus-value.

D'autre part, des capitaux financiers peuvent être investis dans l'acquisition de logements dans le but de les revendre sur le marché à un prix plus élevé. Une agence immobilière peut faire l'acquisition de logements disponibles sur le marché en vue de réaliser des profits en les louant ou en les revendant. De cette manière, les logements permettent aux capitalistes de réaliser des profits à travers ces transactions ou spéculations. Cette «mise en transaction» des logements sur le marché devient spéculative si leurs propriétaires les introduisent dans le circuit du capital: les spéculateurs achètent les logements lorsque les prix sur le marché sont bas et commencent à les vendre lorsque les prix du marché des actifs immobiliers augmentent. Dans l'intervalle, les logements restent souvent inoccupés.

Par ailleurs, les banques proposent des prêts aux entreprises de construction qui produisent des logements, aux agences immobilières qui les vendent sur le marché ou aux personnes qui ne disposent pas de suffisamment d'apport personnel pour leur acquisition. Ces prêts bancaires génèrent des bénéfices sous forme d'intérêts pour les institutions financières qui les mettent sur le marché. Au cours des dernières décennies, les capitalistes dont le secteur d'activité est la construction de logements et les consommateurs qui ne peuvent acquérir un logement autrement qu'en contractant un emprunt se voient de plus en plus contraints de réaliser leurs objectifs par le recours au crédit bancaire. Pendant des années, les banques ont mis au point des instruments financiers qui ont joué un rôle central dans la crise financière de l'économie mondiale de 2007/2008, comme par exemple le processus de titrisation découlant de la déréglementation du système financier. Cette pratique financière consiste à regrouper différents types de dettes contractuelles. Les prêts hypothécaires y jouent un rôle important, une fois «regroupés» en grand nombre et vendus à des tiers investisseurs. Au cours des années 2000, cette pratique a entraîné l'émergence d'une bulle financière et d'une bulle immobilière liées aux crédits *subprime*<sup>7</sup> aux États-Unis. L'éclatement de la bulle a eu un impact énorme sur les marchés financiers du monde entier, avec pour conséquence l'expulsion de millions de familles.

Dans des contextes où l'accession à la propriété est promue au niveau politique comme une valeur idéale, où les États ne produisent plus de logements sociaux et où les salaires des travailleurs et travailleur-euse-s stagnent alors que les prix des logements augmentent, de plus en plus d'acteurs sont à la recherche de crédits et d'emprunts immobiliers. Cette conjoncture est avantageuse pour les banques et pour tous les acteurs dont l'objectif est d'accumuler du capital via le secteur du logement et la financiarisation de ce secteur.

Une chose est sûre: un accroissement de la disponibilité du crédit entraîne une élévation des prix, et par conséquent un accroissement des risques en termes de développement de bulles immobilières et financières et d'endettement récurrent des familles.

---

7 Les prêts *subprime* sont des crédits risqués accordés à une personne qui cherche à emprunter tout en n'offrant pas de garanties suffisantes pour bénéficier des taux d'intérêts les plus avantageux (*prime rates*).

## POURQUOI L'ARGENT EST-IL IMPORTANT POUR LE LOGEMENT?

Pour entretenir, louer, améliorer, acquérir ou disposer d'un logement, une personne a besoin d'argent. L'importance du logement tient à sa valeur d'usage: les gens en ont besoin pour plusieurs raisons, en fonction de leurs besoins physiques, sociaux et psychologiques. D'un point de vue marxiste, le foyer est une sphère de consommation à travers laquelle les personnes «reproduisent leur force de travail»<sup>8</sup>. Pendant des siècles, les travailleur-euse-s ont lutté pour obtenir de meilleures conditions de travail et pour que le coût de la reproduction du travail via le logement (mais aussi la nourriture, l'éducation, la santé, les loisirs, etc.) soit partagé avec les autres acteurs ayant un intérêt à la reproduction de cette force de travail, par exemple les entreprises, les classes supérieures et l'État. Mais cela s'est rarement produit. Durant certaines périodes historiques, et notamment de nos jours, la main-d'œuvre a supporté à elle seule le coût du logement. Au cours de telles périodes, la main-d'œuvre est donc doublement exploitée: non seulement elle doit produire des marchandises destinées à être vendues sur le marché, mais elle doit également assurer sa propre reproduction en recourant à la dette.

Les ménages ont besoin d'argent pour subvenir à leurs besoins et couvrir les coûts liés au logement, à savoir les charges (eau, énergie...), les taxes, les assurances, les rénovations ou les améliorations nécessaires à tout logement. Les banques peuvent les y «aider». Leurs campagnes publicitaires peuvent même susciter chez les personnes le désir d'investir davantage dans leur logement.

À cela s'ajoute le fait que la financiarisation affecte de diverses façons la totalité de la vie d'un ménage et des personnes qui le composent. La manière dont notre société de consommation s'est construite implique la financiarisation des ménages, et ce à travers les systèmes de cartes de crédit, de retraites et via une grande variété de prêts aux objectifs divers. Les services de santé de base ont été privatisés et les produits de première nécessité sont devenus inabornables. Les dépenses comprennent également des services de garde d'enfants privatisés, le remboursement de dettes plus anciennes, le soutien de la famille en période de revenu faible ou réduit, le paiement d'impôts dans le cadre de programmes de travail à l'étranger...

---

8 Reprendre des forces, se soigner, se reposer, développer des relations de solidarité, acquérir les biens nécessaires pour travailler.

Dans des conditions où les salaires stagnent et où les prix des logements augmentent, les ménages consacrent une part croissante de leur salaire au logement. Ils peuvent ainsi être ponctionnés par les coûts du logement. Ces coûts élevés du logement (loyers, taux d'intérêt, charges, assurances, impôts...), associés à un système économique qui maintient les salaires à des niveaux bas, entraînent l'appauvrissement de la population. La diminution des revenus des travailleur-euse-s et la nécessité de maintenir un niveau de vie décent et de satisfaire des besoins fondamentaux de plus en plus marchandisés (comme le logement, l'éducation ou la santé) les contraignent à s'endetter. Ces ménages ne sont pas toujours en mesure de rembourser leurs dettes en raison du chômage ou de la précarité. Selon Lazzarato (2012)<sup>9</sup>, la dette est au cœur même du projet néolibéral et elle accentue les mécanismes d'exploitation et de domination. L'endettement devient un fardeau, mais aussi un instrument générateur de honte, de culpabilité et de contrôle social ainsi qu'un moyen d'accaparer le capital des personnes et des États. En 2015, en Espagne, plus de 500 000 personnes se trouvaient dans l'incapacité de rembourser leurs crédits au logement<sup>10</sup>. Il était évident que le problème ne venait pas de la population. La cause était plutôt à rechercher du côté du système. Dans de telles conditions, la dette devient illégitime.

### QU'EST-CE QU'UNE DETTE ILLÉGITIME?

Selon Irene Sabaté<sup>11</sup>, l'expression «prêt abusif» qualifie des pratiques qui, bien qu'inscrites dans un cadre contractuel, sont aujourd'hui considérées comme illégitimes, au-delà de leur nature légale ou illégale. La violation des principes de l'économie morale, et non pas nécessairement la violation de la loi, semble être ce qui caractérise l'endettement illégitime. Après avoir étudié les ménages ayant contracté des emprunts hypothécaires en Espagne, cette

9 Lazzarato, Maurizio (2012): *The Making of the Indebted Man. An Essay on the Neoliberal Condition*, Los Angeles: MIT Press.

10 Plataforma de Afectados por la Hipoteca: *El Gobierno responsable de que la línea roja de los desahucios siga aumentando: #500milDesahucios*, dans: <https://afectadosporlahipoteca.com/2015/03/13/el-gobierno-responsable-de-que-la-linea-roja-de-los-desahucios-sigaumentando-500mildesahucios/> (14.12.2018).

11 Sabaté Muriel, Irene: *La ruptura de una economía moral y la deslegitimación de las deudas hipotecarias*, dans: <https://www.redalyc.org/pdf/181/18153280007.pdf> (14.12.2018).

autrice mobilise le concept d'économie morale de Thomson<sup>12</sup> et Scott<sup>13</sup>. Elle identifie également dans certaines affaires judiciaires espagnoles l'illégalité de la législation espagnole relative aux hypothèques au regard des normes de l'Union Européenne, le manque de transparence, de même que la nature frauduleuse des contrats, la violation des droits des consommateurs et la dimension sociale et humaine du problème. Sabaté affirme que certaines circonstances historiques telles qu'une crise financière peuvent remettre en question l'hégémonie du discours néolibéral, les modèles des experts et les significations généralement attribuées aux pratiques économiques. Le surendettement hypothécaire est ainsi perçu comme une situation illégitime résultant de la violation de certains principes de l'économie morale. La dette est une somme d'argent qu'un débiteur emprunte à un créancier sous certaines conditions habituellement définies dans un contrat. La relation entre débiteur et créancier est souvent inégale, puisque l'un d'entre eux détient le capital et l'autre s'engage à le rembourser. Les lois favorisent souvent les créanciers. Il existe différents types de dettes: prêts, obligations, hypothèques... La spécificité d'une dette hypothécaire est qu'elle est adossée à un bien qui en fait sert de garantie.

### LA DETTE LIÉE AU LOGEMENT EST-ELLE ILLÉGITIME?

Une dette illégitime n'est pas nécessairement une dette illégale. Dans une perspective historique, légalité et légitimité sont distinctes. Dans les faits, de nombreux actes considérés par le passé comme illégaux étaient légitimes et sont heureusement devenus légaux dans certains pays (le droit de vote des femmes, le droit à l'avortement...). À l'inverse, de nombreuses pratiques légales étaient illégitimes avant d'être considérées comme illégales ou même criminelles (l'esclavage, les violences domestiques...).

Comme abordé dans les précédents sous-chapitres, les lois deviennent de plus en plus illégitimes dans le cas du logement. Au cours de la décennie passée, de nombreuses législations, en particulier dans les pays européens, ont été modifiées à l'avantage des banques et des fonds d'investissement.

12 Thompson, E.P. (1971): *The Moral Economy of the English Crowd in the Eighteenth Century*, dans: *Past and Present*, 50, 76–136, dans: <https://www.jstor.org/stable/650244> (14.12.2018).

13 Scott, James C. (1976): *The Moral Economy of the Peasant. Rebellion and Subsistence in Southeast Asia*, New Haven: Yale University Press.

Ces modifications sont considérées comme légales, mais sont loin d'être légitimes car elles sont en défaveur de la population.

La dette illégitime n'est pas définie dans le droit international. Il s'agit plutôt d'un concept politique. Il couvre des principes juridiques tels que l'interdiction de la maltraitance, l'équité, la dignité humaine, le droit des peuples à l'autodétermination. Les pouvoirs exécutifs, législatifs et judiciaires l'utilisent souvent<sup>14</sup>. La définition suivante est proposée par le Comité pour l'abolition de la dette illégitime (CADTM): une dette illégitime est une dette «que le débiteur ne peut être contraint de rembourser du fait que le prêt, les titres financiers, la garantie ou les termes et conditions attachées au prêt sont contraires au droit (national et international) ou à l'intérêt général ; ou parce que ces termes et conditions sont manifestement injustes, excessifs, abusifs ou inacceptables d'une quelconque manière<sup>15</sup> ; ou encore parce que les conditions attachées au prêt ou à sa garantie contiennent des mesures politiques qui violent les lois nationales ou les standards en matière de droits humains; ou *in fine* parce que le prêt ou sa garantie ne sont pas utilisés au profit de la population ou que la dette est le produit d'une transformation de dette privée (ou commerciale) en une dette publique sous la pression des créanciers»<sup>16</sup>.

Les systèmes judiciaires de différents pays (Espagne et États-Unis en particulier) ont enregistré des centaines de milliers de cas de contrats immobiliers abusifs et frauduleux. Le nombre exact pourrait bien être beaucoup plus élevé<sup>17</sup>.

À plus grande échelle, l'insolvabilité massive (l'incapacité à rembourser une dette) des ménages due à la crise financière, qui a entraîné des milliers de ventes aux enchères et d'expulsions, n'aurait pas dû se produire. De nombreux ménages ont été poussés à acheter des appartements ou des maisons, généralement sans disposer d'autres alternatives pour se loger.

14 Voir Vivien, Renaud: Dette illégale, odieuse, illégitime, insoutenable: comment s'y retrouver?, dans: [www.cadtm.org/Dette-illégale-odieuse-illégitime](http://www.cadtm.org/Dette-illégale-odieuse-illégitime) (14.12.2018).

15 Selon la définition proposée par le CADTM: <http://www.cadtm.org/Definition-des-dettes-illégitimes> (14.12.2018).

16 Commission de la vérité sur la dette publique grecque: Rapport préliminaire du Comité de la vérité sur la dette publique, dans: <http://www.cadtm.org/IMG/pdf/Report.pdf> (14.12.2018).

17 Extrait de l'article écrit par Toussaint, Eric: Breaking the Vicious Cycle of Illegitimate Private Debt, dans: <http://www.cadtm.org/Breaking-the-Vicious-Cycle-of> (14.12.2018).

Le marché locatif ayant été progressivement déréglementé, la location est parfois devenue plus coûteuse que l'acquisition. En outre, les gouvernements ont parfois généreusement encouragé l'accession à la propriété par le biais de politiques fiscales.

Au lieu d'inciter les familles à s'endetter, les institutions (gouvernementales ou non) auraient dû résoudre le manque d'alternatives en matière de logement. Pour cette raison, les ménages ne devraient pas avoir à supporter les conséquences de leur incapacité de rembourser leur dette.







## LES ACTEURS DE LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Ce chapitre tente de décrire de manière synthétique les logiques et les évolutions de la finance, ses acteurs et ses pratiques. Cette description est donc nécessairement réductrice au regard de la complexité inhérente à la finance<sup>18</sup>.

Pour comprendre la financiarisation du logement, il faut non seulement comprendre la marchandisation (considérée comme un processus d'expansion du capitalisme à tous les aspects de notre vie et aux biens et services de consommation, y compris le logement), mais aussi la finance dans son ensemble. La finance a connu une croissance sans précédent depuis les années 1990, dans un contexte de mondialisation et de (dé)régulation néolibérale. Les politiques néolibérales, légitimées par les théoriciens économiques du libre-échange, prônent la réduction du rôle de l'État dans ses prérogatives souveraines (police, justice, armée, diplomatie). Cette logique et le processus parallèle de mondialisation des échanges et de circulation des capitaux ont grandement favorisé la croissance et l'expansion de la finance.

En termes simples, la finance est le secteur du système capitaliste dans lequel le capital de base est l'argent et non les moyens de production (tels que les machines, les matières premières...) et la force de travail, comme dans l'économie dite «réelle» (la sphère de production de biens et de services). La logique de l'économie financière est de faire plus d'argent avec l'argent existant.

Les origines de la finance sont lointaines et concernent principalement les pratiques bancaires. Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, les pratiques d'usure constituaient le mode de financement le plus largement répandu, avec des taux d'intérêt prohibitifs. La première vague de financiarisation a accompagné les révolutions industrielles du XIX<sup>e</sup> siècle, avec la création des banques telles que nous les connaissons aujourd'hui. Ces banques accordaient des prêts qui permettaient de financer non seulement les entreprises capitalistes du secteur industriel, mais également les transformations urbaines et le logement<sup>19</sup>.

---

18 Pour plus d'informations: Aglietta, Michel / Valla, Natacha (2017): Macroéconomie financière: [https://www.editions-ladecouverte.fr/catalogue/index-Macro\\_\\_conomie\\_financi\\_\\_re-9782707192509.html](https://www.editions-ladecouverte.fr/catalogue/index-Macro__conomie_financi__re-9782707192509.html) (14.12.2018).

19 À Paris, les frères Pereire ont contribué au financement de la restructuration haussmannienne de la ville.



Les investisseurs financiers autres que les banques légitiment leur rôle dans le système économique en prétendant offrir aux entreprises capitalistes la possibilité de se financer plus facilement qu'à travers le système bancaire. La réalité est toute autre: l'unique objectif du financement des entreprises capitalistes est de faire des profits. En ponctionnant les profits, la finance alimente la plupart des fortunes mondiales.

La finance est un monde complexe, régi par des codes et un langage spécifiques, avec une multiplicité d'outils et d'acteurs. Elle apparaît ainsi comme une sphère déconnectée de notre vie quotidienne. Pour autant, penser cette sphère comme étant effectivement déconnectée de «l'économie réelle» serait une erreur, dans la mesure où la finance s'adosse toujours à l'accumulation d'«actifs» tels que les entreprises capitalistes, les matières premières ou agricoles, l'eau, le foncier (urbain ou agricole), l'immobilier commercial (bureaux, zones commerciales, entrepôts), les logements sociaux, les maisons de retraite, l'immobilier résidentiel...

### QUELS SONT LES PRINCIPAUX ACTEURS DU SECTEUR FINANCIER ET QUELLES SONT LEURS STRATÉGIES?

Parmi les acteurs privés de la finance et de la financiarisation, deux grandes catégories sont à distinguer: les «investisseurs institutionnels» et les «fonds d'investissement».

Les «investisseurs institutionnels» comprennent les banques, les caisses de retraite, les compagnies d'assurances, les fonds communs de placement, les fondations. Leur stratégie consiste à utiliser l'épargne des ménages pour investir principalement dans les actions et les obligations des grandes entreprises et des sociétés publiques. Ce faisant, ils deviennent actionnaires de ces sociétés, les contrôlent et imposent un modèle de «management d'entreprise» pour maximiser leur profit. Ces investisseurs adoptent un modèle de gestion dit «passif» ou «traditionnel», dans la mesure où ils perçoivent leur approche d'investissement sur le long terme. Ils estiment que les marchés boursiers sont «efficaces». Les marchés financiers sont qualifiés d'«efficaces» lorsque les cours des titres (la valeur des actions) intègrent toutes les informations disponibles sur les titres en question (les conséquences d'événements passés ainsi que les attentes concernant des événements futurs) et s'ajustent instantanément. Les investisseurs institutionnels emploient des salariés qui investissent au nom de leur

institution financière et dont les activités sont fortement réglementées et contrôlées<sup>20</sup>.

Les «fonds d'investissement» se distinguent de cette première catégorie sur de nombreux aspects. Ils considèrent que les marchés sont inefficaces ou imparfaits. Des «bulles d'inefficacité» apparaissent parfois, et il s'agit alors de spéculer sur des événements ou des informations non connus de tous les acteurs du marché, en prenant des risques mais en escomptant des rendements très élevés. Leurs stratégies sont dites «alternatives» par rapport à celles des investisseurs institutionnels et reposent sur les imperfections du marché financier et sur l'amplification des phénomènes spéculatifs<sup>21</sup>.

---

20 ANDLIL: Qu'est-ce qu'un Hedge Fund?, dans: <https://www.andlil.com/definition-de-hedgefund-130639.html> (14.12.2018).

21 Investopedia: What are hedge funds?, dans: <https://www.investopedia.com/articles/investing/102113/what-are-hedge-funds.asp/> (14.12.2018); The Balance: Hedge Funds, How They Work, Who Invests, Risks and Returns, dans: <https://www.thebalance.com/what-are-hedge-funds-3306246> (14.12.2018); Fimarkets: Les «hedge funds», des leviers très controversés, mais indispensables, dans: [https://www.fimarkets.com/pages/hedge\\_funds\\_novencia.php](https://www.fimarkets.com/pages/hedge_funds_novencia.php) (14.12.2018).

Les premiers fonds d'investissement sont apparus dans les années 1930, mais c'est avec la montée du néolibéralisme qu'ils se sont développés, dans un premier temps au cours des années 1990, puis principalement dans les années 2000. Comparés aux investisseurs institutionnels, les fonds d'investissement se caractérisent de la manière suivante:

> Les fonds d'investissement se présentent sous diverses formes, tels que les fonds spéculatifs, les fonds de capital-investissement, les fonds négociés en bourse... Les pratiques excessives de certains fonds, y compris les «fonds vautours», font depuis quelques années l'objet de vives critiques.

> Ils disposent d'une plus grande flexibilité d'investissement: si les investisseurs institutionnels sont plus réglementés, les fonds d'investissement peuvent investir dans n'importe quelle classe d'actifs (terrains, immobilier, actions, obligations, devises, «dérivés»...).

> Les fonds d'investissement sont caractérisés par une grande diversité de stratégies<sup>22</sup>: «macro-globales», «directionnelles», «événementielles», «valeur relative», «marchés émergents», avec des «sous-stratégies», des approches «multi-stratégies»... Ils disposent d'un savoir-faire spécifique en ingénierie financière et d'une grande connaissance des marchés financiers. Ces stratégies souvent très sophistiquées sont qualifiées d'«alternatives» et d'«actives» par rapport à la gestion traditionnelle des investisseurs institutionnels.

> Dans un contexte de régulation insuffisante des marchés, cette ingénierie financière rend possible la création de produits financiers complexes qui peuvent ensuite être introduits sur les marchés financiers et spéculatifs.

> Les agissements de ces fonds sont généralement très opaques. Alors que la majorité des gestionnaires de fonds sont basés aux États-Unis ou en Angleterre (avant le Brexit), les fonds d'investissement sont souvent domiciliés dans des paradis fiscaux, notamment pour des raisons de politique fiscale mais surtout pour garantir à leurs clients un anonymat complet.

> Les ressources des fonds d'investissement proviennent de clients «qualifiés» et «accrédités». Ces derniers sont censés connaître les risques que comportent ces activités financières, qui génèrent d'importants profits. Les principaux clients des fonds d'investissement sont généralement des banques d'affaires (toutes les grandes banques possèdent des filiales domiciliées dans des paradis fiscaux), des fonds de pension, des fondations, d'autres fonds d'investissement et des grandes fortunes personnelles.

> Les gestionnaires de fonds d'investissement apportent leurs propres ressources au fonds et sont donc directement intéressés par la réalisation de profits. Ils sont généralement rémunérés selon la règle standard du 2/20: 2% des bénéfices réalisés pour les frais de gestion, et 20% des bénéfices pour la commission du gestionnaire.

Outre les investissements réalisés dans la production de biens et de services, les fonds d'investissement ont multiplié et intensifié leurs interventions dans des domaines tels que l'exploitation minière et les matières premières agricoles, les terres, les prêts bancaires, les clubs sportifs (notamment de football), le logement et l'immobilier. Les acteurs financiers qualifient ces différents domaines de «classes d'actifs».

---

22 Droit du Net: Qu'est-ce qu'un hedge fund ?, dans: [www.droitdunet/qu'est-ce-qu'un-hedge-fund/](http://www.droitdunet/qu'est-ce-qu'un-hedge-fund/) (14.12.2018).



## QUEL EST LE RÔLE DES BANQUES ET POURQUOI SONT-ELLES RESPONSABLES DES EXPULSIONS?

On prétend souvent que la crise financière qui a débuté il y a dix ans était due à des dépenses publiques excessives, qui ont donc dû être réduites. C'est faux. La crise a débuté aux États-Unis en 2007-2008 en raison d'activités économiques et politiques ayant eu lieu dans les années 1990. Le gouvernement américain a encouragé ces activités, que les banques ont menées à bien. Dans les faits, c'est la dette privée qui a augmenté avant la crise<sup>23</sup>.

La surproduction sur le marché de l'immobilier est l'une des causes principales de la crise internationale actuelle. Elle est allée de pair avec un secteur financier surdéveloppé, en particulier pour ce qui était du secteur bancaire, qui n'était plus réglementé. La dette privée a augmenté massivement et, avec le soutien du gouvernement américain, les banques ont multiplié les prêts aux ménages pauvres, créant ainsi une bulle spéculative dans le secteur immobilier. Les raisons économiques et politiques doivent être prises en compte pour mettre en lumière les causes et les conséquences de cette «crise des *subprimes*» (crise des prêts accordés aux ménages n'ayant pas les moyens nécessaires).

La bulle spéculative immobilière s'explique par deux causes principales: la hausse des prix de l'immobilier et l'augmentation des offres ne visant pas à répondre à la demande. Aux États-Unis, le nombre de logements construits en 2006 était 1,5 fois plus élevé qu'en 2000, soit une augmentation de 800 000 logements en un an seulement. Cette offre excessive a fait qu'à un moment donné un grand nombre de logements neufs se sont retrouvés sans acquéreur malgré les différents mécanismes que les banques et les autorités américaines avaient mis en place pour encourager leur construction.

La bulle spéculative a éclaté dans le secteur immobilier américain et des crises similaires ont suivi en Irlande, au Royaume-Uni, en Espagne et à Chypre, ainsi que dans plusieurs pays d'Europe centrale et orientale et, depuis 2011-2012, aux Pays-Bas.

Dans ces pays, le marché financier privé s'était développé de manière exponentielle entre 2000 et 2007. En Espagne, par exemple, l'endettement des ménages est passé de 46 à 83% du PIB, tandis que, sur la même période, la dette publique brute passait de 58 à 37% du PIB. Après 2007 et jusqu'en 2011, la dette publique

23 Voir Toussaint, Eric: 2007-2017: Causes of a ten-year financial crisis: <http://www.cadtm.org/2007-2017-Causes-of-a-Ten-Year> (14.12.2018).

brute a augmenté de 37 à 62% du PIB, l'endettement des ménages étant passé de 83 à 81% du PIB<sup>24</sup>. Des tendances similaires ont été observées au Portugal et en Grèce.

Si la crise actuelle n'était pas une crise de la dette publique, elle l'est devenue. Pour des raisons politiques, les dirigeants européens et les médias grand public ont affirmé le contraire, évitant ainsi de désigner les responsabilités des principaux acteurs de cette crise, à savoir les banques.

Le mythe de l'insuffisance du contrôle des dépenses sociales qui a été véhiculé est un mythe dangereux. Si la dette publique européenne a fortement augmenté, c'est en raison du niveau d'endettement excessif des organismes privés, banques et entreprises principalement.

## L'INSOLVABILITÉ DES MÉNAGES PENDANT LA CRISE

La crise a eu des effets tragiques pour la plupart des ménages. D'une part, ils ont dû faire face aux conséquences de la crise sur leurs revenus actuels et futurs: réduction des salaires, des prestations sociales et des pensions, augmentation du chômage et dégradation des conditions de travail. D'autre part, le remboursement des emprunts contractés antérieurement est devenu de plus en plus difficile pour la plupart des ménages endettés. Les mesures d'austérité ont renforcé ce problème d'insolvabilité (incapacité à rembourser une dette) des ménages: la réduction des dépenses publiques et la privatisation qui en a résulté ont fait que les services de base (par exemple les soins de santé) ont dû être fournis par les ménages eux-mêmes ou que les ménages ont dû s'en passer.

Cette situation, conjuguée à l'échec de nombreuses petites entreprises qui, pour se lancer, avaient contracté des prêts hypothécaires qu'elles ne pouvaient plus rembourser, a entraîné une augmentation des «prêts non performants» (créances douteuses), prêts que les créanciers ne sont pas en mesure de rembourser.

## LES EXPULSIONS ET LES VENTES AUX ENCHÈRES PENDANT LA CRISE

En cohérence avec la logique néolibérale hégémonique, les gouvernements européens ont une fois de plus apporté leur contribution, en adaptant le cadre législatif dans le but de faciliter les expulsions. En Espagne, la législation utilisée par les banquiers pour expulser les familles de leur logement datait de l'époque de la dictature franquiste et n'avait jamais été modifiée. En conséquence, des centaines de milliers de personnes ont perdu leur logement et la plupart d'entre elles ont

24 idem



même été contraintes de rembourser aux banques des dettes hypothécaires pour des propriétés dont elles avaient été dépossédées. En Grèce, l'évolution des lois<sup>25</sup> a permis de faciliter les expulsions et les ventes aux enchères. Depuis septembre 2018, les ventes aux enchères, qui se tenaient chaque mercredi dans les tribunaux, se déroulent par voie électronique, via une plateforme internet permettant d'éviter les manifestations, aussi pacifiques que légitimes, dans les tribunaux<sup>26</sup>. Des militants protestant contre les ventes aux enchères ont même été poursuivis pour leurs actions<sup>27</sup>.

Les institutions de l'UE ont parfois initié et toujours soutenu et encouragé l'étroite collaboration des banques et des gouvernements afin de recapitaliser le système bancaire, se débarrasser des créances douteuses, et enfin saisir les logements de centaines de milliers de ménages en Europe. En juin 2018, le mécanisme de surveillance unique (MSS) de la Banque centrale européenne a annoncé que le taux de prêts non performants des banques des pays de la zone euro devait être de 20% au maximum d'ici 2021<sup>28</sup>. En 2022, ce taux devra être inférieur à 10% du total des prêts conservés. En conséquence, deux solutions étaient envisageables: les expulsions et la vente de ces prêts non performants à des fonds vautours.

En Grèce, la réduction des prêts non performants faisait partie du nouvel accord entre le gouvernement de Tsipras et ses créanciers. La vente de 135 000 créances douteuses devra avoir eu lieu d'ici 2022; 15 000 devront avoir été vendues d'ici fin 2018 et 40 000 pour chacune des années 2019, 2020 et 2021<sup>29</sup>. En Espagne, les estimations chiffrent à 800 000 les ménages qui ont

déjà été expulsés dans le cadre de processus similaires; cependant, d'après Mercedes Revuelta, membre de la Plateforme espagnole contre les fonds vautours, le nombre réel des expulsions est probablement plus élevé.

## QUE SONT LES FONDS VAUTOURS ET QUE FONT-ILS?

Le CADTM a défini les fonds vautours comme suit:

«Les fonds vautours sont des fonds d'investissement qui achètent sur le marché secondaire («la brocante de la dette») des titres de dette<sup>30</sup> de pays qui connaissent des difficultés financières. Ils les obtiennent à un montant très inférieur à leur valeur nominale, en les achetant à d'autres investisseurs qui préfèrent s'en débarrasser à moindre coût, quitte à essuyer une perte, de peur que le pays en question ne se trouve en situation de défaut de paiement. Les fonds vautours réclament ensuite le paiement intégral de la dette qu'ils viennent d'acquérir, allant jusqu'à attaquer le pays débiteur devant des tribunaux qui privilégient les intérêts des investisseurs, typiquement les tribunaux américains et britanniques»<sup>31</sup>.

Depuis la crise financière de 2008, les fonds vautours sont plus déterminés que jamais à tirer profit de la pauvreté en spéculant sur les dettes des individus et à réaliser des profits colossaux tout en en escomptant encore davantage de profits. En effet, en Europe, le volume des crédits privés en suspension/cessation de paiement (dont les débiteurs ne parviennent pas honorer les remboursements) s'élève à 1 000 milliards d'euros<sup>32</sup>. Et nous savons que ce montant ne diminuera pas.

Les fonds vautours achètent les prêts non performants à des prix très bas, tout comme les dettes publiques. Les logements sont achetés par paquets; le prix d'une maison de 80 mètres carrés peut varier entre 20 000 et 40 000 euros, selon Mercedes Revuelta, membre de la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) et porte-parole de la Plateforme espagnole contre les fonds vautours. Les particuliers qui désirent acheter un bien similaire doivent payer entre 180 000 et 200 000 euros.

---

25 Par exemple, la loi Katseli, rédigée pour protéger les foyers d'une expulsion de leur résidence principale, a été modifiée sans cesse, mettant en place des conditions de plus en plus difficiles à remplir. Ces changements ont été opérés ces dernières années avec le soutien des créanciers de la Grèce. En 2019, la loi doit disparaître complètement.

26 Voir Betavatzis, Eva / Filippides, Filippos: The Greek government and banks try to take away our homes every Wednesday at civil tribunals, dans: <http://www.cadtm.org/The-Greek-government-and-banks-try> (14.12.2018).

27 Voir Lapavitsas, Costas / Kouvelakis, Stathis: Syriza's Repressive Turn, dans: <https://jacobinmag.com/2018/10/syriza-repression-foreclosure-banks-tsipras> (14.12.2018).

28 CNN Greece: Διαρκείς διαβουλεύσεις τραπεζών – EKT για τα «κόκκινα» δάνεια, dans: <https://www.cnn.gr/oikonomia/story/151120/diarkeis-diavoyleyseis-trapezon-ekt-gia-ta-kokkina-daneia> (14.12.2018).

29 The Press Project: Θέλει να ξεμπερδέυει με ιδιωτικοποιήσεις και ενεργειακά η τρώικα, traduit par Eva Betavatzis: The Troika wants to get done with the questions of privatization and energy, dans: [www.thepressproject.gr/article/128854/Thelei-na-ksemperdeuei-me-idiotikopoiiseis-kai-energeiaka-itroika](http://www.thepressproject.gr/article/128854/Thelei-na-ksemperdeuei-me-idiotikopoiiseis-kai-energeiaka-itroika) (14.12.2018).

---

30 Instrument ou produit financier négociable qui a une certaine valeur monétaire.

31 CADTM: Vulture funds/vulture fund, dans: [www.cadtm.org/Vulture-funds-Vulture-fund](http://www.cadtm.org/Vulture-funds-Vulture-fund) (14.12.2018).

32 Toussaint, Eric: Les «fonds vautours» prospèrent sur la misère en spéculant sur l'endettement des particuliers, dans: [www.bastamag.net/Les-fonds-vautour-prospere-la-misere-en-speculant-sur-l-endettement-des](http://www.bastamag.net/Les-fonds-vautour-prospere-la-misere-en-speculant-sur-l-endettement-des) (14.12.2018).

Comme le dit Mercedes Revuelta:

«Lorsque des fonds achètent trois ou quatre mille maisons dans un quartier, ils tiennent le marché du quartier entre leurs mains, ils peuvent fermer les portes et provoquer des pénuries et, ainsi, augmenter les prix comme ils le veulent»<sup>33</sup>.

C'est ainsi que les fonds vautours continuent à tirer profit de la pauvreté. Le cas de l'Espagne est éclairant sans pour autant être isolé. Les fonds vautours opèrent dans plusieurs pays européens.

En Espagne, on estime aujourd'hui que trois millions et demi de maisons possédées par les banques sont vides. Ce sont les logements de ménages ne pouvant pas rembourser leur prêt, d'entreprises de construction ayant produit des unités de logement qui ne correspondaient pas à une demande, et d'entreprises ayant fait faillite. Les conséquences de l'éclatement de la bulle ont été d'une grande violence.

Mais la finance est partout, et les fonds vautours ont trouvé le moyen de profiter de ces absurdités. Des centaines de milliers de personnes ont perdu leur maison, des millions de logements restent vides et un nombre considérable de ménages se retrouvent avec des prêts hypothécaires qu'ils ne peuvent pas rembourser; en outre, ils n'ont nulle part où vivre, et les fonds vautours tirent profit de cette situation, toujours avec le soutien des gouvernements<sup>34</sup> et des institutions européennes.

---

33 Interview avec Mercedes Revuelta par Isabel Garcia: Los fondos buitres han aterrizado en España de forma masiva comprando vivienda a lo bestia, dans: [www.nuevatribuna.es/articulo/economia/fondos-buitres-han-aterrizado-espana-forma-masiva-comprando-viviendabestia/20180417121703150950.html](http://www.nuevatribuna.es/articulo/economia/fondos-buitres-han-aterrizado-espana-forma-masiva-comprando-viviendabestia/20180417121703150950.html) (14.12.2018).

34 C'est le cas pour le moment, à l'exception de la Belgique où les activités spéculatives des fonds vautours sont limitées. Voir: La Cour suprême de Belgique rend son verdict: victoire totale contre le fonds vautour NML Capital, dans: [www.cadm.org/The-Belgian-Supreme-Court-announces-its-verdict-total-victory-against-the](http://www.cadm.org/The-Belgian-Supreme-Court-announces-its-verdict-total-victory-against-the) (14.12.2018).

## QUE SONT LES PARADIS FISCAUX ET QUELLE EST LEUR RELATION AVEC LE LOGEMENT?

### QU'EST-CE QU'UN PARADIS FISCAL?

Un paradis fiscal est une juridiction qui permet aux étrangers d'éviter le contrôle fiscal de leur pays. Il y a deux raisons principales à leur existence: l'origine illégale des fonds et l'évasion fiscale. Les paradis fiscaux se caractérisent donc par différents niveaux de confidentialité et de faibles taux d'imposition pour les étrangers.

### QUAND LES PREMIERS PARADIS FISCAUX SONT-ILS APPARUS?

Jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, les élites ne payaient pas beaucoup d'impôts, de sorte que la fraude fiscale ne se justifiait pas. Mais pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, avec l'extension progressive de la fiscalité à l'ensemble de la société, les classes les plus aisées et privilégiées ont fait un usage croissant de paradis fiscaux historiques tels que les cantons de Zurich ou de Genève afin de dissimuler aux États leurs fortunes.

### POURQUOI LES DÉPENDANCES DE LA COURONNE BRITANNIQUE SONT DES PARADIS FISCAUX IMPORTANTS

Jusqu'à la seconde guerre mondiale, les empires européens contrôlaient via la colonisation le commerce des ressources énergétiques et des produits de base. Les Français, les Néerlandais, et surtout l'Empire britannique et les États-Unis étaient ainsi en mesure de gérer les matières premières ou le marché pétrolier. Cependant, après la destruction de l'Europe et la décolonisation progressive qui s'est ensuivie, ces pays ont craint de perdre le contrôle du commerce international. Dans les années 1960, les pays qui avaient été de puissants empires, en particulier le Royaume-Uni, ont conçu des structures politiques visant à maintenir le contrôle des profits dans les pays anciennement colonisés. Ces dispositifs juridiques ont rendu possible l'émergence de paradis fiscaux qui ont permis aux élites d'opérer dans l'ombre par le biais de sociétés transnationales. De cette façon, le contrôle des gouvernements et de leurs autorités fiscales était contourné.

### LE RÉGIME FISCAL PROGRESSIF DE L'APRÈS-GUERRE DANS LES PAYS OCCIDENTAUX

Après la seconde guerre mondiale, les pays occidentaux ont dû faire face à deux défis: reconstruire leurs infrastructures détruites et réduire les inégalités sociales, et ce dans un contexte de méfiance à l'égard des régimes socialistes d'Europe de l'Est. La meilleure façon d'atteindre ces deux objectifs était de redistribuer le revenu national au moyen de politiques fiscales progressives. Dans une économie fondée sur le consumérisme, ce qui était le cas pour les économies occidentales,

la redistribution du revenu national favorise la croissance économique. Généralement, cette situation est interprétée par la tendance des personnes à faible revenu à dépenser la totalité de leur revenu pour subvenir à leurs besoins fondamentaux. De leur côté, les riches ont tendance à épargner une part beaucoup plus importante de leurs revenus, dont ils n'ont pas besoin pour survivre au quotidien. En conséquence, la répartition du revenu national par le biais de régimes fiscaux progressifs favorise la consommation et la croissance économique.

#### QUELLE EST L'INFLUENCE D'INTERNET DANS L'ÉVASION FISCALE?

Jusque dans les années 1980, le recours à un paradis fiscal se heurtait à d'importantes difficultés logistiques telles que la nécessité de cacher un sac rempli de billets de banque au moment de traverser une frontière. Dans ces conditions, avant le développement de l'internet, l'utilisation des paradis fiscaux était limitée aux élites politiques et financières, qui étaient seules à en avoir les moyens.

Par contre, de nos jours, le recours aux paradis fiscaux s'est étendu à une frange de la population qui croît d'année en année grâce à l'internet. Dans chaque ville d'Europe, des banques privées et des cabinets d'avocats offrent la possibilité d'échapper aux régimes fiscaux nationaux. La situation est telle que même les petites et moyennes entreprises (PME) peuvent facilement pratiquer l'évasion fiscale dans toute l'Europe.

#### QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE L'ÉVASION FISCALE?

Les régimes fiscaux progressifs ont pratiquement disparu suite à l'évasion fiscale. Les divers moyens d'évasion ont permis aux multinationales de ne plus payer d'impôt sur les sociétés. Les individus les plus riches, qualifiés parfois de «1%», peuvent sans difficulté éviter de payer l'impôt sur le revenu. En conséquence, l'État ne peut pas redistribuer leurs revenus. Parallèlement, des taxes à la consommation élevées permettent aux États d'atténuer leur déficit chronique. De fait, presque tous les pays européens ont augmenté la TVA ou des taxes équivalentes lors de la dernière crise, ce qui a fait chuter la consommation et a conséquemment entraîné une baisse de l'emploi et des salaires.

#### QUEL RAPPORT AVEC LE LOGEMENT?

Deux constats sont centraux pour comprendre le lien entre paradis fiscaux et logement. Premièrement, d'énormes fortunes sont dissimulées dans les paradis fiscaux comme le Luxembourg ou les dépendances de la couronne britannique. Deuxièmement, au cours de la dernière décennie, les bénéficiaires tirés de la consommation de masse ont commencé à diminuer. Cette baisse

est corrélée à la diminution de la consommation provoquée par l'accroissement des inégalités socio-économiques. Du fait de cette baisse, les élites financières occidentales ont recherché le profit ailleurs que dans la consommation, et ce à partir des besoins fondamentaux des populations, y compris le logement.

#### COMMENT LES FONDS OU SOCIÉTÉS BASÉS DANS DES PARADIS FISCAUX TIRENT-ILS PROFIT DU LOGEMENT?

Jusqu'à la crise des *subprimes*, les financiers considéraient généralement les prêts hypothécaires comme le meilleur moyen de tirer profit du logement. Mais le modèle socio-économique qui a vu le jour suite à la dernière crise est fondé sur les bas salaires et la précarité de l'emploi, de sorte que le risque de créances hypothécaires impayées a augmenté. Par conséquent, dans une société aux personnes de plus en plus dépossédées, un système de logement basé sur l'hypothèque est désormais considéré comme risqué pour les banques.

Pour contourner ce risque, les financiers ont choisi et fait pression en faveur d'un modèle de logement de plus en plus axé sur la location. Le logement étant un besoin fondamental, les loyers augmentent là où il y a une pression démographique. Ainsi, l'argent placé dans les paradis fiscaux a été investi dans des fonds d'investissement anonymes pour extraire des revenus locatifs des centres urbains. Par ailleurs, les fonds communs de placement immobilier sont des sociétés dont l'unique objectif est de louer des biens immobiliers, en particulier des logements, mais également des locaux commerciaux, des aéroports et d'autres biens de ce type. Ces «pouvoirs financiers» sont parvenus à persuader presque tous les pays européens d'exempter les FCPI du paiement de l'impôt sur les sociétés.

#### POURQUOI LES ENTREPRISES IMMOBILIÈRES, QUI NE CONTRIBUENT PAS À L'ÉCONOMIE RÉELLE, ONT-ELLES OBTENU DES PRIVILÈGES SPÉCIAUX AUX CÔTÉS D'AUTRES ENTREPRISES?

Le but de ces sociétés immobilières était de permettre l'introduction sur le marché des fonds basés dans les paradis fiscaux. Cet objectif ayant été atteint au cours des dernières années, les prix des logements ont augmenté de façon spectaculaire. Avec la connivence des pouvoirs politiques, le coût des loyers a augmenté, alors que les revenus des populations ont stagné ou baissé.

En guise de réflexion finale, ce modèle implique la transformation de l'ancien modèle productif européen en un modèle économique locatif. Ce dernier modèle nous rappelle le très inégalitaire XVIII<sup>e</sup> siècle. À l'époque, la richesse était concen-

trée dans la terre, majoritairement possédée par l'aristocratie. Celle-ci obtenait de la paysannerie des loyers aussi élevés que possible, alors que les aristocrates eux-mêmes étaient pour leur part largement exonérés d'impôts. Aujourd'hui, les revenus sont concentrés dans les villes, où des fonds anonymes ont les mains libres pour extraire une rente urbaine par le biais des loyers, tout en évitant les impôts.

### QUEL EST LE RÔLE DE L'UNION EUROPÉENNE DANS LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT?

L'UE joue un rôle considérable dans les processus de financiarisation. En 2007, l'UE publie le *Livre blanc sur les services d'intérêt économique général*<sup>35</sup> (SIEG). La notion de «services d'intérêt général» est venue se substituer à celle de services publics. Elle a été introduite dans le Traité de Lisbonne, devenant ainsi partie intégrante des principales stratégies de l'UE. Le logement social est considéré comme faisant partie de ces services. L'un des principaux objectifs de la stratégie fondée sur les SIEG est:

*d'«atteindre des objectifs de service public au sein des marchés ouverts et concurrentiels: Un marché intérieur ouvert et concurrentiel, d'une part, et le développement de services d'intérêt général de qualité, accessibles et abordables, de l'autre, sont des objectifs compatibles».*

Ainsi, pour dire les choses simplement, l'idée promue par l'UE est que les États ne doivent prendre en charge les SIEG que pour les personnes les plus vulnérables de la société, les autres missions d'intérêt général étant assurées par le marché.

Le «marché intérieur», tel que défini à l'article 3 du Traité sur l'Union européenne, est «une économie sociale de marché hautement compétitive». Il inclut des dispositions qui garantissent que la concurrence n'est pas faussée ainsi que des règles limitant les aides d'État. La décision de la Commission du 20 décembre 2011<sup>36</sup> relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de SIEG en est la meilleure illustration. Selon les règles communautaires, les «compensations publiques» (subventions) sont limitées aux «services d'intérêt économique

35 EUR-Lex: COM (2007) 725 final, dans: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:52007DC0725&from=PT> (14.12.2018).

36 EUR-Lex: Document 32012D0021 dans: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/ALL/?uri=CELEX%3A32012D0021> (14.12.2018).

général» (ou d'intérêt social). Le logement social est explicitement inclus dans ces services. Par conséquent, les États sont autorisés à compenser les coûts que les personnes à faible revenu ne peuvent pas assumer et à mettre en place des dispositions qui ne sont pas totalement conformes au modèle du marché. Cependant, le «logement social» n'est pas défini et fait l'objet, dans chaque pays, d'un débat entre les groupes d'intérêts. C'est notamment ce qui se passe aux Pays-Bas.

Suite à une plainte de l'Association néerlandaise des investisseurs institutionnels, la Commission européenne a jugé que les associations de logement, qui gèrent le logement social dans ce pays, étaient avantagées dans la mesure où elles étaient soutenues par des fonds publics. Il a également été constaté qu'elles bénéficiaient de foncier public que les municipalités vendaient à des prix inférieurs à ceux du marché. La Commission européenne a estimé que les aides d'État en faveur de ces associations de logement étaient illégales<sup>37</sup> parce qu'elles développaient aussi des logements pour les personnes à revenu moyen. À l'époque, les Pays-Bas comptabilisaient 32% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements, au bénéfice de diverses classes sociales et de revenus.

La Commission européenne a décidé qu'un plafond de revenu pour l'accès au logement social était nécessaire dans le système néerlandais du logement social et a également déterminé que le parc de logements sociaux «supplémentaires» devait être vendu. Des règlements ont été imposés, exigeant que toute activité de construction de logements soit effectuée par le marché privé sans aucune participation du secteur public. L'argument était que la location de logements à des personnes qui n'avaient pas de faibles revenus ne devait pas constituer un service public.

Ainsi, selon l'UE, le logement social devait être orienté uniquement vers les plus pauvres dans une logique de logement social «résiduel», et que le parc de logement devait être transféré sur le marché, marchandisé et géré par des systèmes privés. Mais le problème, dans ce cas évident, était que de moins en moins de personnes avaient les moyens d'acquérir un logement sur le marché.

À la stratégie des SIEG, combinée avec la logique de concurrence de marché et de limitation des aides d'État au logement, s'ajoute une autre contrainte à l'investissement public: la réduction des budgets publics dédiés aux dépenses

37 European Commission: State Aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands, Existing and special project aid to housing corporations, dans: [http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/cases/197757/197757\\_1155868\\_173\\_2.pdf](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf) (14.12.2018).



sociales essentielles. Le Pacte de stabilité et de croissance (élaboré depuis la fin des années 1990 et réformé dans les années 2000 et après 2011) impose à chaque État membre de l'UE de mettre en œuvre une politique budgétaire qui vise à maintenir le déficit public dans la limite de 3% du PIB et la dette à 60% du PIB.

En outre, dans différents protocoles et accords sur les politiques d'ajustement, l'UE fixe plusieurs recommandations et conditions portant sur la libéralisation des marchés, le marché locatif et la promotion de la privatisation des terres et des biens publics. Elle les a imposées à des États membres comme le Portugal, l'Espagne, la Grèce, l'Irlande et la Roumanie et à des pays candidats comme la Serbie, tout particulièrement après la crise de la dette.

Par exemple, à travers le Mémoire de la Troïka<sup>38</sup> (point 6), le Portugal a été contraint de libéraliser le marché locatif, ce qui s'est traduit par une hausse des loyers, un assouplissement des conditions relatives aux expulsions, la libéralisation des conditions des contrats de location et une forte réduction des droits et pouvoirs des locataires.

En Europe de l'Est, l'UE a imposé et continue d'imposer la reprivatisation du parc de logements sociaux, notamment par la restitution des immeubles et des terrains anciennement nationalisés. Ce processus ouvre la voie, particulièrement dans les centres-villes, au développement de la promotion immobilière, des investissements financiers et de la spéculation, de la gentrification et de la hausse des loyers (voir chapitre IV).

#### LES POLITIQUES DE L'UNION EUROPÉENNE À L'ÉGARD DES BANQUES ET DES HYPOTHÈQUES

Au cours des dernières décennies, l'UE a mis en place différents types d'incitations à destination des marchés financiers.

La libéralisation des marchés financiers au sein de l'Union européenne et l'architecture de la zone euro ont favorisé des transferts importants de capitaux financiers vers les marchés hypothécaires. Ces marchés présentent actuellement un grand intérêt pour l'Union européenne, et les États membres (à quelques exceptions près) ont soutenu activement le système hypothécaire via des subventions publiques, la promotion du modèle d'accès à la propriété...

38 Resistir: Portugal, Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy Conditionality, dans: [https://resistir.info/portugal/memo\\_troika.pdf](https://resistir.info/portugal/memo_troika.pdf) (14.12.2018).

En 2007, la Commission européenne a rappelé l'importance des prêts hypothécaires au logement, qui représentaient près de 47% du PIB de l'Union européenne. Cette année-là, l'élaboration par la commission du *Livre blanc sur l'intégration des marchés européens du crédit hypothécaire* visait à développer encore davantage les flux de capitaux financiers. Certains de ses objectifs déclarés étaient de «faciliter l'offre et le financement transfrontaliers du crédit hypothécaire en supprimant les obstacles et en réduisant les coûts liés à l'exercice d'activités transfrontalières; accroître la diversité des produits qui répondent aux besoins des consommateurs en éliminant les obstacles à la distribution et à la vente de produits, notamment de produits innovants et nouveaux en Europe». En outre, le développement de l'euro et de l'Union monétaire européenne contribue aujourd'hui à la promotion de nouveaux modes de développement financier<sup>39</sup>.

#### COMMENT LES ÉTATS CONTRIBUENT-ILS À LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT?

Comme nous l'avons vu dans bon nombre des processus décrits ci-dessus, les États sont devenus de plus en plus néolibéraux depuis les années 1980, le capital financier a gagné en puissance à l'échelle mondiale, les organisations intergouvernementales (comme l'UE) et les institutions internationales (telles que la Banque mondiale et le FMI) se sont alignées sur les intérêts du capital financier. Par conséquent, les politiques des États ont contribué et continuent de contribuer grandement à la financiarisation du logement.



39 Fernandez, Rodrigo/Aalbers, Manuel B.: Capital Market Union and residential capitalism in Europe: Rescaling the housing-centred model of financialization, dans: *Finance and Society*, 3/1 (2017), 32–50: <http://financeandsociety.ed.ac.uk/article/view/1937> (14.12.2018).



## CETTE CONTRIBUTION SE DECLINE DE DIVERSES FAÇONS:

- 1 par le biais de dérégulations néolibérales et de privatisations, qui transforment tous les aspects de la vie sociale en marchandises sur des marchés déréglementés.
- 2 par le retrait des États en matière de production de logements, la réduction des aides au logement, la (re)privatisation du parc de logements sociaux, l'élargissement du marché immobilier et la suppression des limites à son expansion.
- 3 par un soutien direct aux banques et aux établissements de crédit, qui bénéficient de recapitalisations et de renflouements bancaires, de programmes hypothécaires privés adossés à des fonds publics, d'un soutien juridique pour l'organisation de ventes aux enchères de logements et d'allègements fiscaux.
- 4 par des mesures d'austérité et d'ajustement, qui réduisent la capacité des ménages à accéder à des conditions de logement convenables, s'acquitter des factures de services publics, entretenir leur logement, verser les loyers... et rend ainsi ces ménages vulnérables face à leurs propriétaires, aux pressions sur les loyers et aux sociétés de crédit, les faisant vivre sous la menace de l'expulsion.
- 5 par le soutien et l'incitation à l'accession à la propriété (surtout au cours de ces dernières décennies, mais également, dans une moindre mesure, depuis la dernière crise), ce qui nuit à la perception du logement comme bien commun.
- 6 à travers des modifications de la fiscalité donnant aux sociétés immobilières des avantages et des exonérations fiscales pour les investissements transnationaux et financiers.
- 7 par la dérégulation des contrats de location, y compris ceux qui facilitent les expulsions, affaiblissent les droits des locataires et donnent des avantages aux propriétaires (et ouvrent la porte à l'endettement croissant des ménages).
- 8 par les garanties et la protection apportées à la propriété privée en général, tout en ne garantissant pas le droit au logement pour tous.
- 9 par la libéralisation de l'aménagement urbain.
- 10 par le biais d'investissements publics qui valorisent la propriété privée de diverses manières, par exemple sous la forme de subventions à des investissements dans des programmes de réhabilitation ou d'efficacité énergétique, de construction publique, de promotion de grands événements...

Cet ensemble de décisions politiques a un impact énorme sur le logement et la finance. Et ils sont présents à des degrés divers dans toutes nos régions/pays.

L'un des plus grands mythes auquel souscrivent les partisans du néolibéralisme est que les entreprises et leurs propriétaires préfèrent fonctionner dans un environnement où l'implication et l'influence exercée par les États sont minimales. En réalité, l'État et le secteur privé travaillent en étroite collaboration et le secteur des affaires bénéficie d'un large éventail de subventions et de protections publiques. Les sociétés insistent sur le fait que leurs profits doivent rester privés et qu'elles doivent payer le moins d'impôts possible, voire (de préférence) n'en payer aucun.

Les Pays-Bas offrent un exemple frappant de cette collaboration. Le ministère de l'intérieur y a en effet créé un site internet spécifiquement dédié à l'information des investisseurs étrangers sur la manière de tirer profit de l'acquisition de biens immobiliers appartenant au secteur locatif social. Voici l'un des extraits les plus éloquents tirés de ce site internet: «On estime qu'environ 1 million de logements réglementés sont d'une qualité telle qu'ils peuvent entrer sur le marché non réglementé». En d'autres termes, les investisseurs sont encouragés à acheter des logements à bas prix occupés par des locataires, et sont ensuite expressément autorisés à déplacer le parc de logements du marché social vers le marché privé non réglementé une fois que les locataires auront déménagé. Aux Pays-Bas, comme dans d'autres pays, il en résulte que les financiers privés peuvent s'approprier de grandes quantités de biens immobiliers qui ont été construits et entretenus avec des fonds publics. Les investisseurs peuvent maximiser leurs profits en augmentant le loyer et en réduisant les coûts d'entretien. Ces dispositions affectent les personnes qui vivent dans ces logements, si tant est qu'elles puissent encore se permettre d'y résider. De plus, ces personnes éprouvent souvent les plus grandes difficultés à savoir qui sont leurs nouveaux propriétaires.





## DÉVELOPPEMENT INÉGAL, ACCUMULATION DE CAPITAL PAR LA DÉPOSSESSION ET LOGEMENT

La financiarisation est associée aux processus de développement inégal et d'accumulation par la dépossession. Dans ce chapitre, nous explorons les mécanismes et les effets de leur interdépendance.

### POURQUOI MA VILLE EST-ELLE DÉMUNIE ET MORIBONDE ALORS QUE D'AUTRES VILLES CONNAISSENT UNE CROISSANCE SANS FIN ET INSOUTENABLE?

Ma ville a connu un processus de désindustrialisation. Les travailleur-euse-s des anciennes usines sont sans emploi ou ont été contraint-e-s de travailler dans des conditions précaires, informelles et sous-payées. Beaucoup d'entre eux ont quitté la ville: certain-e-s se sont installé-e-s dans des villages voisins ou dans d'autres centres urbains qui ont poursuivi leur développement avec des activités centrées sur la finance, les services ou l'informatique. D'autres ont tenté leur chance à l'étranger, acceptant des emplois un peu mieux rémunérés que les emplois précaires de leur pays d'origine. Dans ces villes, le dépeuplement peut avoir pour conséquence la vacance de nombreux logements. Parallèlement à cette évolution, dans les villes où les capitaux circulent et sont massivement investis dans le développement immobilier, les prix du marché des logements ont augmenté. De plus, comme l'État n'investit pas dans le logement social, les personnes n'ont plus les moyens de se loger convenablement. La valeur d'usage des maisons et des logements en tant que besoin nécessaire et droit est subordonnée aux intérêts des grands propriétaires, qui tirent profit de la valeur d'échange des terrains, des bâtiments et surtout du logement.

### LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET LES FLUX DE CAPITAUX SONT CORRÉLÉS

Le développement dépend de l'endroit où les capitaux se dirigent. Et le capital ne se dirige pas vers les petites localités ou les zones rurales éloignées, ou, de manière générale, vers les villes où il n'y a pas d'investissements prometteurs en termes de profits rapides et importants. L'État n'agit plus en tant que développeur. La politique actuelle, imposée depuis des décennies par les institutions financières internationales (FMI, BM, BERD...), transfère aux États la responsabilité de créer les cadres juridiques permettant aux marchés de fonctionner. En d'autres termes, ils sont censés soutenir les capitaux privés, les investisseurs et les promoteurs.

En outre, au nom de la décentralisation, le gouvernement central ne coordonne pas le développement national et n'assume pas de manière suffisante le rôle de redistribution des ressources d'investissement dans les territoires qui restent





sous-développés du fait des flux de capitaux. Les habitant-e-s de ces espaces géographiques semblent être oublié-e-s de tous mais sont en fait utilisé-e-s comme main-d'œuvre informelle bon marché ou comme recrutés dans des organisations illégales, ou encore sont ciblé-e-s par les sociétés de crédit, les réseaux de migrants...

### LES MANIFESTATIONS DU DÉVELOPPEMENT INÉGAL

Dans des conditions de développement inégal, une petite minorité prospère au détriment de la majorité sous-développée. Ce qui signifie que le capital s'accumule dans les poches de la classe capitaliste, tandis que les travailleur-euse-s formels, informels, ruraux et domestiques sont dépossédés de leurs ressources et de leurs droits.

L'inégalité du développement se manifeste également par la répartition injuste de la richesse entre les classes sociales. Avant tout, les rapports de force inégaux entre elles permettent aux unes d'exploiter les autres.

De plus, le développement inégal se traduit par une répartition inéquitable de la richesse entre les territoires, ou par le fait que certaines zones géographiques sont exploitées pour servir les intérêts des autres. Elles sont utilisées comme réserve de main-d'œuvre bon marché, pour la consommation de marchandises importées et produites par les multinationales dans des pays où la main-d'œuvre est bon marché, ou comme source de matières premières. Le capitalisme et l'État qui le soutient par sa politique produisent des inégalités ou des asymétries à plusieurs niveaux spatiaux qui se recoupent ; entre États (Nord et Sud, Ouest et Est, centre et périphérie), entre différentes régions, comtés et localités d'un État, et aussi entre différentes parties des villes. Cette évolution inégale est évidente au vu des disparités de conditions de vie et de travail d'un territoire à l'autre.

### LES VILLES-AIMANTS

Les grandes villes, et surtout les zones métropolitaines qui les entourent, attirent les capitaux comme des aimants. Les investisseurs et les promoteurs privés s'approprient des terrains urbains localisés auparavant à l'extérieur de la zone administrative de la ville, ou dans la ville mais sous-développés, en déshérence ou mal entretenus. Ils promettent de changer non seulement le paysage bâti mais aussi la composition sociale des habitants. Et, sans surprise, ils tirent d'énormes profits de cette entreprise.

Dans ces villes et ces zones gentrifiées, seules les personnes qui ont suffisamment de revenus pour assumer les prix élevés des logements, des bureaux, des

services et des commerces sont encore présentes, et elles paient toujours beaucoup plus que ce que le promoteur a investi. Outre les riches locaux, la métropole en expansion attire les riches d'autres localités ou de l'étranger. Il est possible qu'ils ne résident pas de manière continue dans ces villes, mais de façon occasionnelle seulement.

Pendant ce temps, les pauvres vivent dans des logements surpeuplés. Et beaucoup d'autres deviennent et restent sans abri.

### LES VILLES CONCURRENTES ET COMPÉTITIVES

Les villes se font concurrence pour attirer le capital ; elles deviennent concurrentes sur le marché mondial. Les grandes métropoles du Nord deviennent des centres financiers. Les villes les plus modestes du Sud sont compétitives en raison de leur main-d'œuvre bon marché. Ces deux types de centres urbains en compétition génèrent des emplois précaires pour un grand nombre ; ils constituent donc des espaces de main d'œuvre poussés à la précarité.

Progressivement, le capital qui se dirige vers ces centres n'a pas d'intérêt à investir dans la production des biens dont la société a besoin mais qui génèrent des profits moindres. Les capitalistes préfèrent investir dans la construction de logements ou dans des projets financiers beaucoup plus rentables.

Alors que les villes deviennent des lieux de concurrence capitaliste incessante, elles sont confrontées aux conséquences d'un développement non durable: leur environnement devient plus pollué, leurs ressources sont surexploitées, leur population est exploitée davantage encore. Dans ces conditions, les institutions publiques sont elles-mêmes sous pression pour être compétitives, c'est-à-dire efficaces, commercialisables, capables d'attirer les investisseurs et disposées à proposer tout un éventail de facilités.

### POURQUOI EST-CE QUE JE NE PEUX PLUS VIVRE DANS MON QUARTIER?

La mondialisation du capital dans un contexte néolibéral a généré une forte concurrence entre les territoires et les villes qui ont développé un «marketing» efficace afin de promouvoir leur territoire et attirer les capitaux internationaux. Cela a favorisé l'émergence de grandes métropoles, les «villes-monde», les «villes mondialisées», qui attirent non seulement les capitaux, mais aussi une main-d'œuvre salariée hautement qualifiée, au détriment des territoires qui se sont progressivement appauvris. Ce processus a égale-

ment facilité la création et la mise en œuvre de nouvelles activités liées au pouvoir d'achat de ces nouvelles catégories, notamment dans le secteur des services, et a profondément modifié la structure des emplois et des revenus. L'émergence rapide du capital dans les villes mondialisées a eu un impact sur la recomposition sociale de leur espace et a accéléré la ségrégation sociale dans un processus de gentrification. Les banques, les compagnies d'assurance, les fonds d'investissement ainsi que les ménages riches et aisés ont commencé à investir et à spéculer dans l'immobilier de certaines villes et quartiers afin de réaliser des profits spéculatifs importants.

### LA GENTRIFICATION

Ces investissements massifs ont généré des hausses significatives des valeurs immobilières (prix d'achat des logements, loyers). Les classes populaires et de plus en plus de personnes des classes moyennes n'ont pas assez de revenus pour payer des loyers qui augmentent ou pour acquérir un logement. Un processus de ségrégation, d'expropriation et d'exclusion sociale se développe, forçant ces classes à vivre dans des conditions de logement et de vie dégradées (surpeuplement, difficultés à payer des dépenses telles que l'électricité...) et/ou à quitter leur quartier pour rechercher un logement en périphérie, loin de leur lieu de travail, ce qui contribue à détériorer leurs conditions de vie familiales, sociales et économiques.

Le concept de gentrification de certaines villes ou quartiers de la ville est celui qui décrit le mieux ce processus d'appropriation de la ville par le capital et les classes riches, et d'exclusion socio-spatiale des classes populaires ainsi que, de plus en plus, de certains segments des classes moyennes. La théorie libérale nous explique que la hausse des valeurs immobilières est un phénomène et un mécanisme «naturel» du marché, où les «prix d'équilibre» sont déterminés en fonction de l'offre et de la demande de logements. Mais ces idéologues libéraux oublient d'intégrer dans leurs schémas les conditions qui permettent la gentrification, notamment la spéculation et le rôle des institutions locales et nationales.

En effet, la gentrification n'est pas seulement ni principalement le fait des ménages «gentrifians». Les grands acteurs du capital (banques, compagnies d'assurance, fonds d'investissement, agents immobiliers, promoteurs immobiliers...) ont une responsabilité centrale, car ils vont investir à bas prix dans certaines zones urbaines et spéculeront ensuite sur la hausse des prix<sup>40</sup>.

40 Pour plus d'informations, voir Hamnett, C. (1991): The blind men and the elephant: the explanation of gentrification, dans: Transactions of the Institute of British Geographers, NS 16/2, 173-189.

D'autre part, les institutions locales et nationales ont aussi une part de responsabilité dans ce processus.

Par des politiques de planification ségréatives, les gouvernements locaux vont contribuer à la gentrification en réservant certains terrains ou zones à l'immobilier résidentiel, et en excluant par exemple l'implantation et la construction de logements publics/sociaux.

Les politiques locales d'aménagement peuvent également être ségréatives, notamment du fait:

- > des politiques de «revitalisation», de «réhabilitation» ou de «rénovation» de certains quartiers,
- > de l'implantation d'équipements culturels, éducatifs ou historiques spécifiques dans certaines zones avec pour objectif de développer leur prestige,
- > la réalisation d'infrastructures de transport, et
- > la promotion de partenariats public/privé avec les promoteurs immobiliers.

L'État central, par le biais de la législation et des politiques nationales, soutient la rénovation et la réhabilitation des quartiers (en facilitant la gentrification, ou en soutenant les propriétaires et les promoteurs immobiliers), tout en renonçant à réglementer le logement locatif et donc à protéger les locataires. Depuis plusieurs décennies, l'État central n'a pas investi dans la construction d'un parc de logements sociaux/publics qui pourrait assurer un accès *de facto* à un logement adéquat pour tous<sup>41</sup>. Les gouvernements nationaux agissent également sous la pression des établissements de crédit transnationaux, de structures transnationales telles que l'UE et des accords commerciaux internationaux qui, depuis plusieurs décennies, ont poussé vers des marchés du logement privé moins réglementés.

### LA TOURISTIFICATION

La gentrification est un phénomène multifactoriel et multi-acteurs qui s'étale dans le temps. Depuis quelques années, l'ubérisation et la touristification des villes accentuent et accélèrent l'exclusion et la dépossession des classes populaires dans les villes exerçant une forte attraction touristique. Dans ces villes, et par l'intermédiaire des plateformes internet de réservation touristique, les investisseurs particuliers ou institutionnels comme les agents immobiliers vont investir

41 Voir Clerval, Anne/Fleury, Antoine: Politiques Urbaines et Gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris: <http://espacepolitique.revues.org/1314> (14.12.2018).



dans les logements pour les placer sur le marché de l'offre touristique, en réalisant des profits importants tout en échappant aux législations de régulation des loyers et des contrats locatifs.

Les législations nationales spécifiques et les politiques locales de régulation limitant la touristification sont souvent inexistantes. Les banques contribuent à l'achat de biens immobiliers détournés de leur fonction de logement au détriment des habitant-e-s. Dans ce contexte, la touristification continuera de contribuer à la raréfaction des logements accessibles aux classes populaires et à augmenter les prix de l'immobilier dans certains quartiers, accélérant et intensifiant ainsi la gentrification<sup>42</sup>.

### POURQUOI SUIS-JE EXPULSÉ ET POURQUOI L'ÉTAT OU LA LOI NE ME PROTÈGENT-ILS PAS ?

#### LES EXPULSIONS COMME CONSÉQUENCE DE L'ACCUMULATION DE CAPITAL PAR DÉPOSSESSION

Les expulsions sont une forme de dépossession et de dislocation. Les expulsions, qui engendrent le sans-abrisme au sens large du terme (qui concerne non seulement les personnes sans abri, mais aussi celles qui sont contraintes de vivre dans des conditions de logement dégradées et précaires) prennent différentes formes. Des personnes peuvent être expulsées de logements sociaux parce que ceux-ci sont vendus à des investisseurs privés, à des multinationales ou à des sociétés transnationales, ou parce qu'elles n'ont pas suffisamment de revenus pour payer les loyers aux bailleurs sociaux et/ou pour assumer les charges de logement.

Mais des personnes peuvent aussi être expulsées d'appartements loués à des propriétaires privés parce que les loyers privés ne sont ni contrôlés ni limités et que les propriétaires jouissent d'une totale liberté dans la gestion de leurs contrats (formels ou informels) avec les locataires. Des personnes peuvent être expulsées par les banques auprès desquelles elles se sont endettées lorsqu'elles se retrouvent sans emploi et dans l'incapacité de faire face à leurs mensualités de remboursement.

---

<sup>42</sup> Pour plus d'informations, voir McGill University, School of Urban Planning: The High Cost of Short-Term Rentals in New York City: <http://www.sharebetter.org/wp-content/uploads/2018/01/High-Cost-Short-Term-Rentals.pdf> (14.12.2018), et Brossat, Ian: *airbnb, la ville ubérisée*, éditions la ville brûle: <https://www.lavillebrule.com/catalogue/airbnb-la-ville-uberisee> (14.12.2018).

Des personnes peuvent être expulsées dans le cadre du processus de « restitution de biens » (reprivatisation de biens anciennement nationalisés), comme par exemple dans les pays d'Europe centrale et orientale (PECO). Dans ces pays, après 1989, les logements publics nationalisés au début des années 1950 ont été restitués à leurs propriétaires d'avant-guerre, à leurs héritiers ou à des acheteurs ayant des droits légaux sur ces biens. Les anciens locataires de l'État vivant dans ces logements ont été expulsés. Ainsi, en Europe centrale et orientale, le « socialisme réel » s'est transformé en capitalisme néolibéral par le biais d'une politique du logement remaniée.

Des personnes pourraient être expulsées parce qu'elles sont incapables de payer des loyers ou des charges qui augmentent. Mais elles peuvent aussi être expulsées de leurs modestes logements parce que les valeurs immobilières du quartier où ils vivent ont augmenté et que leur quartier est devenu la cible d'une volonté de régénération urbaine ou de gentrification.

La gentrification modifie à la fois le profil physique et la composition sociale des habitant-e-s des quartiers. L'objectif est que les riches se substituent aux pauvres dans les quartiers urbains possédant une valeur immobilière élevée, les riches pouvant s'offrir des logements coûteux dans les zones « régénérées ». Par contre, personne, ni l'État ni les promoteurs, ne se soucie de l'endroit où vivront les pauvres par la suite, dans la rue, dans les bois à la périphérie des villes, chez des parents, dans des baraques de fortune, dans des foyers d'hébergement publics ou privés...

On est en droit de se demander pourquoi personne ne prend la responsabilité des vies affectées physiquement et socialement par ces processus. Pourquoi la loi ne les protège-t-elle pas ? Pourquoi existe-t-il dans l'Union européenne un fossé aussi profond entre la rhétorique des droits de l'homme et de l'Agenda social européen et les pratiques quotidiennes d'inégalité des conditions de vie et les législations qui soutiennent ces inégalités dans les États membres ?

L'agenda social reste une recommandation faible, alors que la politique économique de l'UE, basée sur les intérêts privés, le profit, la moindre réglementation des marchés privés, la financiarisation... est appliquée à travers un ensemble de mesures contraignantes.

La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE)<sup>43</sup> peut prendre des décisions en faveur des personnes expulsées contre leurs États, mais ces décisions ne perturbent pas le quotidien des expulsions si elles sont imposées par les intérêts des promoteurs soutenus par les institutions à différents niveaux (européen, national, local).

#### POURQUOI LE CAPITAL EST-IL INTERESSÉ PAR LES EXPULSIONS?

Le capital a un intérêt considérable dans le développement du marché du logement et de l'immobilier. Comme énoncé dans les chapitres précédents, l'investissement de capitaux dans l'immobilier (les logements, les immeubles de bureaux, les édifices commerciaux ou de services, les routes...) génère des profits rapides et potentiellement énormes. Le capital a donc intérêt à identifier des territoires pour de tels investissements. En l'absence de foncier disponible pour ses objectifs, il fait pression pour faciliter le défrichage et la destruction de tout ce qui se trouve sur son chemin.

En conséquence, une législation favorable aux démolitions et aux expulsions sert les intérêts du capital. D'autres textes de loi lui sont favorables, par exemple en matière d'urbanisme, qui permettent d'obtenir des permis de construire dans les zones où l'on prévoit que les nouveaux locataires et/ou les locataires ne pourront pas payer des montants élevés pour leurs logements.

Dans ces conditions, lorsque la régénération urbaine a pour conséquence l'augmentation de la valeur des terrains et des logements, les anciens locataires de ces quartiers n'ont aucune chance d'obtenir un logement neuf ou dans les bâtiments rénovés.

---

43 La directive 2014/17/UE, entrée en vigueur en 2016 et relative aux prêts accordés pour l'accession à la propriété, relève les défaillances réglementaires qui ont conduit à des pratiques irresponsables de la part des prêteurs et des emprunteurs et la «possibilité» de comportements irresponsables de la part des acteurs du marché (intermédiaires du crédit et autres). Un nouveau cadre réglementaire des établissements bancaires a été mis en place. La Banque centrale européenne (BCE) exige que les grands établissements bancaires disposent d'une «surveillance prudentielle», d'un capital minimal et de ratios de liquidité suffisants. Pour éviter les situations de surendettement des ménages et leurs répercussions sur le système bancaire, les dispositions de la directive 2014/17/CE relatives aux prêts immobiliers et hypothécaires prévoient que la solvabilité des emprunteurs et leurs capacités d'emprunt et de remboursement doivent être évaluées et que les prêts immobiliers seront accordés en fonction de ces capacités d'emprunt et du rapport entre la valeur du bien et le revenu de l'emprunteur. La Cour de justice des Communautés européennes, sur la base de la directive 39/13/CEE concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs et en relation avec la Charte des droits fondamentaux, a pu décider que le régime espagnol des crédits hypothécaires n'était pas conforme au droit européen car les droits des emprunteurs en matière de défense et de recours contre les menaces de saisie et d'expulsion étaient insuffisants.

#### COMMENT LE CAPITAL EST-IL SOUTENU PAR LES ORGANISATIONS INTERNATIONALES QUI FONT LA PROMOTION DE LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT?

Les flux mondiaux de capitaux vers les anciens pays socialistes sont soutenus par les réglementations de l'Union européenne visant à développer le Marché unique européen, mais aussi par des institutions financières internationales telles que la Banque mondiale et le Fonds monétaire international. Cette logique est également évidente dans le domaine du logement.

Dans son rapport *Logement, permettre au marché de fonctionner* (1993)<sup>44</sup>, la Banque mondiale recommande explicitement aux États de privatiser leur parc immobilier, de faciliter la création du marché hypothécaire et d'autres instruments financiers et, d'une manière générale, d'élaborer un cadre législatif pour gérer le secteur du logement dans son ensemble conformément à l'idéologie du marché. Le rapport clarifie les impératifs de privatisation de la BM, de marchandisation et de déréglementation du logement et du retrait de l'État dans le domaine de l'aménagement et, en l'occurrence, du logement. En conséquence, les investisseurs privés et les propriétaires sont soutenus dans l'accumulation du capital par la spéculation liée au logement, alors que les personnes appauvries ne sont pas protégées contre les effets négatifs de ces tendances.

Le marché est libre, liberté signifiant ici liberté d'augmenter les prix (du logement), de démolir les logements et d'expulser les anciens locataires, tout en bénéficiant du soutien de l'État au service des intérêts privés par des réductions fiscales, concessions de terres, fonds destinés aux partenariats public/privé, programmes hypothécaires financés par l'État... Les institutions financières et bancaires sont protégées contre le risque de faillite, contrairement aux familles précaires confrontées à l'insolvabilité. En outre, une fois qu'elles ont été expulsées et réinstallées dans des logements inadéquats, elles sont condamnées à la stigmatisation et à une accumulation de privations et de précarité. En bref, les gouvernements nationaux et locaux, sous la pression des institutions internationales et des hiérarchies géopolitiques, modifient les lois pour se plier aux intérêts privés de la classe dominante et du capital et ne tiennent plus compte des intérêts du peuple ou de l'intérêt public.

En raison de la mondialisation, qui permet la libre circulation des capitaux au-delà des frontières nationales, une banque allemande ou une société américaine peut

---

44 World Bank (1993): *Housing: enabling markets to work: A World Bank policy paper*, dans: <http://documents.worldbank.org/curated/en/387041468345854972/Housing-enabling-markets-to-work> (14.12.2018).

procéder à une expulsion en Espagne, par exemple. Les intérêts du capital sont soutenus à l'échelle mondiale par les organisations et institutions internationales et par les États-nations. Mais une même logique globale peut avoir des effets différents selon les pays en raison de leurs contextes nationaux distincts: certains d'entre eux peuvent être plus favorables que d'autres aux investissements étrangers qui nuisent aux intérêts du plus grand nombre en matière de travail, de logement et d'autres domaines de la vie.

Parallèlement, la solidarité entre les personnes expulsées au-delà des frontières nationales se construit plus difficilement, tout comme les travailleur-euse-s sont confronté-e-s à des difficultés lorsqu'ils-elles tentent de faire émerger une conscience mondiale de l'exploitation et de la nécessité d'une lutte commune contre le capital mondial. Parce que les travailleur-euse-s de certains États-nations peuvent être convaincu-e-s que d'autres travailleur-euse-s de contextes nationaux différents présentent un danger pour leur bien-être et leur sécurité, ils-elles peuvent être amené-e-s à orienter leur colère vers ces derniers et non vers le capital qui les exploite et leur rend la vie impossible.

### POURQUOI AVONS-NOUS BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

Le logement social se rapporte au droit et à l'accès au logement pour tous. À la base, il s'agit d'appréhender le logement comme un bien commun. Mais, depuis des décennies, le logement social s'est raréfié dans les territoires où nous vivons, il est privatisé de diverses manières et il n'est pas renouvelé. Nous nous organisons pour infléchir cette tendance et combattre cette dérive néolibérale.

### LES FORMES DE PRIVATISATION DU LOGEMENT SOCIAL

Ainsi que l'ont montré les chapitres précédents, la transformation du logement en tant que fonction sociale de base en marchandise et en objet de spéculation et de montage financier constitue un processus central dans l'accumulation du capital mondialisé. Au cours des dernières décennies, et plus particulièrement après la dernière crise, l'un des principaux processus d'accumulation du capital s'est réalisé à travers la privatisation du parc des logements sociaux. Ce processus a pris des formes différentes selon les régions et pays, en fonction de leur place dans les hiérarchies territoriales mondiales et de l'historique du parc de logements sociaux.

Dans les pays occidentaux les plus riches, le parc de logements sociaux a été privatisé depuis plusieurs décennies par le biais des programmes de «droit d'acheter» pour les locataires résidents, de partenariats de gestion de logements

privés et publics et, au cours de la dernière décennie, de ventes massives aux investisseurs et aux agences immobilières. Dans les pays du sud de l'Europe, le parc de logements sociaux est relativement restreint, mais une partie de celui-ci a été ou est en cours de privatisation par vente directe, tout comme le foncier public. Les politiques d'austérité empêchent le développement du logement public et les gouvernements préfèrent promettre des logements «abordables» produits par le marché et les partenariats public/privé, ce qui n'est pas comparable avec le logement public. Dans les pays d'Europe centrale et orientale, le parc relativement important de logements sociaux a été privatisé par le biais du droit d'acheter pour les locataires résidents, de la restitution des bâtiments nationalisés dans les années 50 et de ventes aux enchères.

Nous pensons que la vente de logements sociaux signifie la vente de nos biens communs à des investisseurs et intérêts privés. Nous nous opposons à ce processus, car les biens communs doivent rester inaliénables.

### QUEL EST L'IMPACT DES POLITIQUES DE «DROIT D'ACHETER» ?

Dans la quasi-totalité de nos territoires, la privatisation du logement social peut prendre la forme de politiques de «droit d'acheter» qui permettent aux locataires de l'État, des municipalités et des conseils municipaux d'acheter les appartements publics où ils vivent, parfois depuis des décennies. De nombreux ménages désirent faire l'acquisition du logement dans lequel ils vivent, pensant ainsi sécuriser leur situation.

En Europe de l'Est, comme dans d'autres périphéries du capital mondial, la propriété privée a des significations plus complexes. Dans les sociétés et les groupes qui n'ont jamais possédé leurs propres biens, les personnes ont dû se contenter de logements modestes quand elles le pouvaient. Dans l'Europe de l'Est de l'après-1989, lorsque la privatisation a été imposée dans tous les domaines de la vie, en particulier dans le domaine essentiel du travail, pour beaucoup de personnes, la propriété signifiait être propriétaire du logement où elles avaient déjà vécu pendant trente ans ou plus. Pour beaucoup de travailleur-euse-s, il ne s'agissait pas d'un comportement capitaliste/entrepreneurial, ni d'une aspiration de classe moyenne; il s'agissait d'être autonome, de ne pas faire confiance aux changements de régime, et en outre de s'organiser et de se soutenir mutuellement afin d'acquiescer et de rester dans leurs logements. Aujourd'hui, trois décennies plus tard, de nombreux travailleur-euse-s d'Europe de l'Est qui possèdent des appartements constituent une classe appauvrie, surtout si leurs biens sont situés à l'extérieur des flux de capitaux.

En outre, les personnes en situation précaire espèrent que le «droit d'acheter» leur permettra d'atténuer leur vulnérabilité. Nous comprenons leur besoin de sécurité en matière de logement dans un monde financiarisé. Leurs aspirations reflètent la façon dont notre société actuelle est organisée, avec au centre la propriété privée.

Cela ne change rien au fait que la propriété privée est la base de l'exploitation capitaliste. Ainsi, nous nous mobilisons et exigeons de nos États et de nos collectivités locales qu'ils développent, entretiennent et protègent des logements sociaux de qualité: pour chaque appartement vendu ces dernières décennies, le parc de logements sociaux doit être augmenté de nouveaux logements. En outre, de nouveaux logements publics doivent être construits dans les zones densément peuplées afin de répondre aux besoins plus importants en matière de logement. Dans les faits, beaucoup de petits propriétaires ont perdu leur logement en raison de différents types de dettes (État, entreprises ou banques), la propriété étant loin de constituer la meilleure sécurité pour les ménages. Nous croyons qu'une société plus juste et plus sûre pour les personnes doit disposer de logements sociaux de bonne qualité et en quantité importante. Ceci constitue une garantie de sécurité pour les personnes et de stabilité pour le marché du logement.

#### QUELLE EST LA CONSEQUENCE DES RESTITUTIONS DE PROPRIÉTÉ DANS LES CONTEXTES POST-SOCIALISTES?

L'accès à la propriété privée est toujours une forme de ségrégation<sup>45</sup> et profite à ceux qui y ont déjà accédé. Les régimes socialistes de 1945-1989 ont tenté de remettre en cause cette situation, par la nationalisation de moyennes et grandes propriétés ainsi que par de vastes programmes de logements sociaux et des hypothèques d'État bon marché qui permettaient aux travailleurs d'acheter ou de construire des logements. Bien que le succès de la réduction de la ségrégation et des avantages des anciens propriétaires ait été limité, ces politiques de logement ont représenté une menace réelle pour le capitalisme.

<sup>45</sup> La propriété privée doit être considérée dans son contexte social, historique et politique. De nombreuses personnes qui vivent aujourd'hui en Europe sont des descendants de groupes sociaux qui n'ont jamais eu accès à la propriété et ont été dépossédés (migrants, populations colonisées, paysans pauvres, minorités ethniques réduites en esclavage ou privées du droit à la propriété...). Il y a cent ans seulement, très peu de personnes (groupes/clans royaux, aristocratiques, clercs et marchands) possédaient des biens d'envergure. Le total actuel de la propriété privée représente une richesse qui reflète l'accumulation historique par l'impérialisme, le colonialisme et la dépossession.

C'est pourquoi, après 1989, des institutions internationales comme le FMI, la BM et l'UE ont exercé des pressions considérables sur les gouvernements «post-socialistes» (en Allemagne de l'Est, en Roumanie, en Bulgarie et en Serbie) pour qu'ils engagent la reprivatisation des logements sociaux, notamment par le biais de la restitution des biens. Les restitutions de propriété consistaient à reconnaître les droits ou à restituer les biens aux propriétaires d'avant-guerre des bâtiments nationalisés dans les années 1950. Les propriétaires et leurs héritiers pouvaient réclamer ces immeubles à l'État ou vendre leurs droits à des avocats et à des investisseurs immobiliers, ce qui a engendré des pratiques spéculatives, des hausses de prix, des projets immobiliers et de rénovation, suivis de l'expulsion des locataires en place, souvent vulnérables.

La Cour européenne des droits de l'homme a promu (et promeut toujours) une conception de la justice qui appuie la restitution des biens, à savoir que les victimes de l'histoire récente sont des personnes des classes moyennes et supérieures dont les biens ont été nationalisés par les régimes socialistes. Au contraire, nous pensons que les victimes de l'histoire récente sont victimes du capitalisme, de l'accumulation par la dépossession et d'un développement inégal, ces personnes se retrouvant sans abri du fait de la logique de l'accumulation des profits.

A travers les processus de restitution en Europe centrale et orientale, nous pouvons voir à quel point le logement est important pour le capitalisme: il facilite l'occupation de nouveaux territoires, son extension à de nouveaux domaines et la création de nouvelles classes de propriétaires/capitalistes.







## NOS REVENDICATIONS ET NOS LUTTES

*Wir bleiben alle: «nous resterons tous» campagne en Allemagne*

### POURQUOI AVONS-NOUS BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX?

La lutte pour le logement public est politique et nous concerne toutes et tous. Il ne s'agit pas de mettre en place une aide humanitaire, mais de s'organiser collectivement et de partager des ressources communes en vue de garantir un droit fondamental, social et collectif. Cela suppose de faire pression sur nos autorités locales et étatiques afin qu'elles servent l'intérêt public et non les profits privés. Il s'agit de lutter contre les puissants acteurs de la finance mondialisée qui, au cours des dernières décennies, ont accumulé les richesses en accaparant, en démantelant et en spéculant sur le logement social, tout en dépossédant nos familles et nos voisins.

### POURQUOI LE LOGEMENT SOCIAL EST-IL INSUFFISANT ET POURQUOI AVONS-NOUS BESOIN DE LOGEMENTS PUBLICS/SOCIAUX?

Le logement social (avec des conceptions différentes selon les pays) apporte une réponse au besoin de logements, mais de manière insuffisante. Ce type de logement concerne généralement la partie la plus vulnérable de la population. Dans ces conditions, le logement, droit fondamental et social, devient un programme d'assistance. Dans certains pays, la distinction entre logement public et logement social n'est pas claire. Par exemple, au Portugal, la majorité des logements publics sont sociaux, alors qu'en France, le logement social est une catégorie distincte.

Dans nombre de nos régions, des ONG proposent des «logements caritatifs» qui représentent une forme privatisée de logement social. La fourniture de logements sociaux par les ONG en lieu et place de l'État est problématique à bien des égards. Ces organisations proposent parfois des logements dans des endroits où personne ne veut résider, dans des zones géographiquement et/ou socialement isolées. Elles mettent en œuvre des procédures de sélection pour les personnes qui «méritent» de bénéficier de ces logements, créant ainsi davantage de fragmentation de classe entre pauvres et «pauvres méritants». Elles exercent davantage de contrôle sur leurs «bénéficiaires» en s'assurant qu'ils continuent à «mériter» leur logement. Enfin, elles servent souvent les intérêts de propriétaires privés, qui veulent des locataires pour leurs biens «indésirables» et recevoir des prestations de l'État sous la forme d'une location sociale de leurs biens. Ceci encourage une forme de «business de la pauvreté».

Le logement caritatif et le commerce de la pauvreté constituent un moyen structurel de créer l'illusion d'un «capitalisme à visage humain», de dépolitiser le vocabulaire et les concepts des luttes pour le logement, d'asservir et de contrôler les personnes affectées, et de transférer la responsabilité des prestations de logement de l'État au secteur privé.



## QUELLES SONT NOS REVENDICATIONS ?

Nous appelons tous les mouvements européens qui militent en faveur du logement et les membres de la société en général à s'élever contre la financiarisation de nos villes et de nos foyers. Nous exigeons un logement décent et abordable pour toutes et tous, avec comme instruments clés le logement public et la régulation du marché.

«Le logement est un lieu de vie, pas une marchandise, c'est un droit fondamental !»

Dans le cadre de sa campagne contre la financiarisation du logement, la Coalition européenne d'action a défini des revendications pour tous les acteurs impliqués dans quatre domaines principaux: le logement public/social, les investissements privés, les loyers élevés, les prêts immobiliers et hypothécaires.



### 1. LE LOGEMENT PUBLIC/SOCIAL

- > mettre un terme à la privatisation des logements sociaux/publics et terrains publics.
- > mettre fin au financement des partenariats public/privé.
- > exiger la construction et l'entretien de logements sociaux et publics.
- > soutenir le développement de nouvelles formes d'habitat: logement coopératif et participatif, fiducies foncières communautaires, auto-construction, logement mobile.
- > réquisitionner les immeubles vacants pour le logement social.
- > mettre en place un financement public de 2% du PIB pour la construction de nouveaux logements publics/sociaux.
- > intégrer 30% des logements construits par les promoteurs privés dans le secteur public/social du parc de logements.

### 2. LES INVESTISSEMENTS PRIVÉS

- > imposer les propriétaires d'immeubles multiples et utiliser ces taxes pour le développement de logements sociaux/publics.
- > mettre en place un dispositif efficace d'imposition des logements vacants et inoccupés.
- > stopper l'imposition des propriétaires occupants disposant de faibles revenus.
- > mettre fin à la vente de réserves foncières aux promoteurs immobiliers privés.

### 3. LES LOYERS ÉLEVÉS

- > mettre en place et reformuler les mécanismes de régulation des loyers, en particulier dans le cas du secteur privé.
- > rendre les loyers abordables pour tous les locataires.
- > modifier les législations nationales pour une meilleure protection des locataires, notamment en cas de menace d'expulsion.

### 4. LES PRÊTS IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES

- > mettre fin aux politiques d'accès au crédit hypothécaire et construire des logements sociaux.
- > mettre fin aux expulsions et garantir le droit de maintien en place en cas de défaut de paiement.
- > annuler ou réduire la dette hypothécaire en fonction de la situation financière.
- > modifier la législation sur les prêts hypothécaires et permettre de suspendre le remboursement.

## COMMENT LUTTONS-NOUS CONTRE LA FINANCIARISATION?

### DES EXEMPLES D'ACTIONS QUE NOUS AVONS MENÉES

Nous, membres de la Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville, avons continuellement renforcé nos capacités par la recherche et avons simultanément utilisé cette recherche pour étayer nos actions ciblant les autorités municipales ou nationales et les autres acteurs qui contribuent à la financiarisation du logement. Nous présentons ci-dessous quelques-unes des actions et campagnes récentes qui ont ciblé les conséquences locales de la crise du logement et qui ont également révélé au public leurs causes plus structurelles et les mécanismes à l'origine du processus de financiarisation.

### FAISONS DISPARAÎTRE LA SPÉCULATION DE LA VILLE! WAKE UP HOUSES, OSTRAVA, REPUBLIQUE TCHEQUE (2016)

Comme la plupart des pays d'Europe de l'Est, la République Tchèque a connu une vaste privatisation du logement public à partir des années 1990. Les entreprises privées, qui constituent certains des nouveaux propriétaires du parc de logements, ont à plusieurs reprises harcelé leurs locataires ou négligé les bâtiments dans lesquels ils vivent, et souvent mis en œuvre des politiques de discrimination raciale au moyen de stratégies de ségrégation utilisées notamment contre la population rom. En 2016, une société immobilière a fait l'acquisition de 40 000 logements supplémentaires, y compris des logements sociaux, dans la ville d'Ostrava et ses environs. En enquêtant sur les origines de cette société, l'organisation *Wake Up Houses* a découvert qu'elle appartenait à Blackstone, un acteur transnational majeur dans le système du capital immobilier mondial. Outre une campagne publique contre la société, qui mettait en évidence non seulement son rôle dans la financiarisation du logement dans le contexte local, mais aussi ses politiques et pratiques à l'encontre des besoins et des droits des locataires, *Wake Up Houses* a organisé l'occupation du siège de la société en exigeant de parler aux représentants de la société et en leur demandant de reconnaître leur responsabilité dans des processus de financiarisation et de discrimination à l'encontre de locataires roms. L'action a fait l'objet d'une médiatisation importante et a favorisé de nouvelles alliances, notamment avec le syndicat des locataires et d'autres groupes locaux d'Ostrava.

[www.facebook.com/probuddomy](http://www.facebook.com/probuddomy)

### COMMENT NOUS AVONS OCCUPÉ LE BUREAU D'UNE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT SOCIAL – BOND PRECAIRE WOONVORMEN, 'S-HERTOGENBOSCH, PAYS-BAS (2017)

*Bond precare woonvormen* («l'Union contre les conditions de logement précaires») propose une assistance juridique et sociale aux personnes confrontées aux problèmes de logement. Les Pays-Bas ne faisant pas exception à l'emprise des sociétés immobilières sur le marché du logement, *Bond precare woonvormen* est très souvent confrontée à ces sociétés lorsqu'il s'agit de défendre les locataires contre des expulsions ou de négocier leurs conditions de logement. L'une des principales stratégies de résistance de l'organisation comprend des actions directes, qui consistent généralement à occuper de manière non violente des sièges de sociétés et à chercher à négocier avec les représentants de l'entreprise. Selon les cas et les sociétés, les résultats de ces actions sont variables. Néanmoins, chaque action est accompagnée de communiqués de presse et de matériel ciblant la perception de la réputation de ces sociétés par le public. Cette stratégie de communication a de fait rencontré un succès significatif en faisant pression sur les sociétés pour qu'elles révisent leurs orientations ou leurs décisions sur des cas individuels.

<http://bondprecairewoonvormen.nl/>

### COMMENT NOUS AVONS ARRÊTÉ LES ENCHÈRES À ATHÈNES - STOP ACTIONS/NETWORK UNITED ALLIANCE AGAINST AUCTIONS, GRÈCE (2017/2018)

La crise mondiale du logement a provoqué pour de nombreuses personnes la perte de leur logement en raison de dettes impayées. En Grèce, un grand nombre de ventes aux enchères publiques ont été organisées, constituant l'apogée des effets de la financiarisation en matière de privation de logement. *Stop Actions/Network United Alliance against Auctions* ont consacré leurs efforts à empêcher ces enchères d'avoir lieu. Pour ce faire, ses membres ont généralement organisé des groupes de personnes dans le but de bloquer physiquement l'entrée du lieu de la vente aux enchères, d'empêcher les fonctionnaires de la cour et les acheteurs potentiels de participer à la vente aux enchères, ou de faire obstruction aux enchères une fois qu'elles ont commencé. Leur but est de contester la légalité du processus même (conformément à la législation locale), et de ce fait celle de ses conséquences. Toutefois, la législation régissant les enchères a été modifiée et les stratégies pour les combattre ont dû s'adapter. Plus précisément, la nouvelle loi a permis de déplacer les enchères vers l'internet, avec des transactions en ligne. En conséquence, il n'y a plus d'espace physique à cibler pour une action directe. Face à cette situation nouvelle, *Stop Actions/Network United Alliance against Auctions* a adapté ses actions en manifestant publiquement devant les





bureaux des notaires qui organisent des ventes aux enchères en ligne, en sensibilisant le public et en faisant pression sur les banques pour qu'elles concluent des accords avec les occupants et reportent les enchères.

<http://pleistiriamoistop.blogspot.com/>

#### #STOP BLACKSTONE

#### PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH), ESPAGNE (2018)

Parmi les acteurs de la financiarisation ayant eu un impact croissant, les sociétés immobilières internationales et les fonds vautours opèrent à travers un réseau complexe, souvent opaque, de sociétés, contribuant ainsi à l'inflation de la bulle immobilière et à l'aggravation de la crise immobilière. L'une de ces sociétés, Blackstone, est entrée sur le marché immobilier espagnol en 2013. Elle a fait l'acquisition dans un premier temps de près de 2 000 logements subventionnés auprès de la Société municipale du logement et du foncier de Madrid, puis de plus de 40 000 prêts hypothécaires au logement. Elle a créé un réseau de sociétés locales en Espagne avec la complicité de l'État, à travers la réglementation fiscale et le cadre législatif. Les sociétés locales ont travaillé davantage au nom de Blackstone, générant des situations d'une grande violence en matière de logement: extorsion, chantage, corruption, dépassement de la capacité financière des locataires, clauses contractuelles abusives ou vente de logements avant les dates d'expiration du loyer social ou du paiement des dettes. Cette situation a poussé la Plateforme pour les personnes touchées par les hypothèques (PAH), mouvement citoyen non-partisan, à organiser une série d'actions dans tout le pays ainsi qu'au niveau international, pour protester contre les évolutions actuelles débutées en 2013. En 2018, elle a organisé des manifestations contre la loi sur les contrats de crédit immobilier, exemple de législation favorisant les intérêts du capital spéculatif, qui aggravait la crise du logement et privait bon nombre de personnes de leur logement. Bien que la PAH travaille régulièrement sur des cas individuels dans sa lutte en solidarité avec ceux qui risquent de perdre leur logement, des actions de protestation comme celles-ci ont attiré l'attention du public et ont spécifiquement mis l'accent sur le rôle structurel des acteurs dans le système de financement.

[www.afectadosporlahipototeca.com](http://www.afectadosporlahipototeca.com)

#### LA JUSTICE EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN EUROPE DE L'EST. ATELIER DE RECHERCHE BLOCUL PENTRU LOCUIRE (BPL, BLOC POUR LE LOGEMENT), ROUMANIE (2018)

En Roumanie, la marchandisation du logement était une condition préalable à la poursuite des processus de financiarisation, lesquels étaient liés à des changements de politiques économiques plus larges, à savoir la transformation du socialisme d'État en capitalisme néolibéral. La privatisation du logement, par le biais du «droit d'acheter» et de la restitution, et la création du marché du logement en tant qu'obligation de l'État, étaient des conditions essentielles à remplir pour le processus d'adhésion de la Roumanie à l'Union européenne, et pour son accès ensuite aux crédits de la Banque mondiale et du FMI liés aux mesures d'austérité. En conséquence, à partir des années 1990, la production de logements s'est traduite par la création de logements privés (y compris via des programmes soutenus par l'État). A partir du milieu des années 2000, les promoteurs immobiliers et les institutions financières, qui avaient des intérêts communs à la poursuite du processus d'accession à la propriété, ont pris le relais. *Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire* (FCDL) a organisé un atelier à Bucarest en mars 2018 avec la participation des mouvements de République Tchèque, de Pologne et de Hongrie. Il a donné au *Block for Housing* (BPL, formé par Căși social ACUM!/Social housing NOW ! de Cluj, FCDL et ERomnja de Bucarest, Dreptul la Oraș de Timișoara) l'occasion de renforcer son potentiel politique en développant une connaissance critique des manifestations de l'injustice en matière de logement en Roumanie et en Europe centrale et orientale. Sur cette base, les groupes composant le BPL continuent à mener des actions directes autour des enjeux locaux ainsi que d'autres interventions pour sensibiliser le public aux rôles des divers pays dans les processus mondiaux de financiarisation.

<https://bloculpentrulocuire.ro/>





### LA MAISON EN BÉTON D'OR

THE CITY FOR ALL, FRANCFORT-SUR-LE-MAIN, ALLEMAGNE (2015/2017)

Les sociétés municipales de logement, par exemple AGB-Holding à Francfort-sur-le-Main, ont orienté leurs politiques en vue d'accumuler des bénéfices plutôt que de répondre aux besoins en logement de la population. Depuis deux décennies, AGB-Holding a construit de nombreux logements coûteux, contribuant ainsi de manière significative aux processus de gentrification dans la ville. *City for All* («La ville pour tous») a organisé une action subversive lors de l'inauguration publique d'un nouveau projet de logements d'AGB-Holding. À cette occasion, le dirigeant de cette entreprise s'est vu décerner la «Maison en béton d'or de Francfort», réalisée à la main, pour sa contribution à la financiarisation du logement et à ses déclinaisons dans la ville de Francfort. L'initiative a ainsi publiquement ridiculisé cette entreprise et lancé l'alerte sur la problématique plus large du logement. Pour tenter de coopter cette subversion, la Mairie a choisi d'exposer la «Maison en béton d'or de Francfort» en tant que symbole du Mouvement pour le droit à la ville. L'action a été renouvelée en 2017, le prix étant cette fois attribué à une autre société qui avait profité du déplacement de locataires pour construire des logements coûteux.

[www.stadt-fuer-alle.net](http://www.stadt-fuer-alle.net)

### CAMPAGNE D'AFFICHAGE CONFLICTUEL

QUI CONSTRUIT LA VILLE, BELGRADE, SERBIE (2016)

Après la période socialiste en Yougoslavie, marquée par de vastes investissements dans des projets de logements sociaux et la mise en place de mécanismes d'auto-gestion permettant un accès plus large au logement, la prompte restauration du système capitaliste après les années 1990 a conduit sans surprise à la privatisation complète du parc immobilier. De plus, la financiarisation mondiale du logement et le développement urbain à but lucratif ont fini par créer une crise du logement similaire à celle d'autres pays européens. La plateforme «*Qui construit la ville?*» a été créée sur la base du rassemblement de citoyens motivés, d'activistes et de professionnels autour de la nécessité d'un développement urbain participatif. Elle a rapidement concentré ses efforts sur la question du logement, considérée comme la plus urgente, en élaborant de nombreux documents pédagogiques et des pratiques novatrices. En particulier, coïncidant avec la nouvelle loi sur le logement de 2016 qui apportait un soutien supplémentaire à la tendance de la financiarisation, la plateforme a créé et mis en œuvre une campagne médiatique (panneaux publicitaires de rue, réseaux sociaux et site Web) intitulée «Bienvenue dans l'enfer du logement». Cette campagne visait à sensibiliser le public

aux problèmes du logement dans le contexte local, en expliquant le processus de financiarisation et ses conséquences: baux incertains, expulsions illégitimes, absence de logements sociaux... À l'aide d'exemples spécifiques et de statistiques, la campagne a permis d'illustrer le contexte et d'analyser et d'expliquer les problèmes structurels qui ont mené à la crise du logement. La campagne a été conçue non seulement comme un outil de sensibilisation, mais aussi comme une provocation qui appelait à davantage de résistance et d'organisation autour de ces questions.

[www.kogradigrad.org/wp/o-nama/who-builds-the-city](http://www.kogradigrad.org/wp/o-nama/who-builds-the-city)

### LES PROMENADES VENDETTA DANS LE QUARTIER

COMITÉ DES HABITANT-E-S DE SAN SIRO, MILAN, ITALIE (2017)

Le parc de logements n'a cessé d'augmenter suite à de nouveaux projets de construction. Néanmoins, de plus en plus de personnes se retrouvent sans abri. Alors qu'une minorité privilégiée accumule des richesses sous la forme d'une grande quantité de logements à but lucratif, la majorité se débat face à des conditions de logement précaires et à des menaces fréquentes d'expulsion. Cette contradiction apparaît avec évidence dans le contraste existant entre, d'une part, le nombre de logements vacants dans les villes et, d'autre part, la pénurie de logements. La précarité croissante des conditions de logement requiert de l'organisation et de la solidarité, ce qui se traduit souvent par la création de groupes et d'initiatives locales. Le *Comité d'Abitanti San Siro* est un groupe apparu dans un quartier populaire et pauvre de Milan, marqué par de nombreux problèmes liés au logement: pénurie de logements, mauvaises conditions de logement et racisme. Leur action «V pour Vendetta Walk» visait à rendre visible cette contradiction par la cartographie des logements vacants dans le quartier, suivie d'une visite à pied organisée pour les membres du groupe, les journalistes et le grand public. Au cours de la promenade, les logements vacants étaient marqués d'un «V», qui signifiait à la fois *vendetta* et *vacance*, tandis que le discours accompagnant la promenade situait l'action dans son contexte. À la suite de cette marche, toutes les maisons marquées ont été squattées. En outre, l'action a permis de critiquer avec efficacité les autorités municipales pour leur complicité dans le processus de financiarisation et avec ses principaux acteurs.

[www.cantiere.org/abitanti-san-siro](http://www.cantiere.org/abitanti-san-siro)





LUTTES DES LOCATAIRES ET MOUVEMENTS POUR LE DROIT AU LOGEMENT DANS UN CONTEXTE DE FINANCIARISATION DU LOGEMENT AU PORTUGAL - HABITA ET STOP DESPEJOS, LISBONNE, PORTUGAL (2018)

Dans ce qui pourrait ressembler à un paradoxe, la financiarisation du logement au Portugal s'est largement intensifiée après la crise financière de 2008. Elle est le résultat d'un accord entre la Troïka (le FMI, la Banque centrale européenne et la Commission européenne), le Parti socialiste et le gouvernement de droite pour mettre en œuvre plusieurs mesures visant à ouvrir le marché immobilier aux investissements internationaux. Cette ouverture a été permise par des lois et des avantages fiscaux tels que le programme «visa d'or», la nouvelle loi sur les baux urbains (qui a facilité les expulsions), le programme pour les résidents non-permanents et un marketing ciblant les lieux touristiques. Les locations à court terme d'Airbnb ont été encouragées et les bâtiments publics ont été aliénés. Depuis 2013, les loyers ont augmenté de 110%. Aujourd'hui, le loyer d'un appartement standard disposant d'une chambre à coucher à Lisbonne est supérieur à 800 euros par mois, alors que le salaire minimum n'est que de 580 euros. Le logement est maintenant considéré comme un actif financier plutôt que comme ce qu'il est, un endroit où vivre. Dans ce contexte, les luttes pour le logement sont plus pertinentes que jamais au Portugal, tout comme les mouvements en faveur du droit au logement. En général, la stratégie d'Habita a consisté à rassembler les résidents, à exiger des solutions des institutions publiques et à combattre le discours néolibéral. Pour mieux expliquer comment la financiarisation s'est développée au Portugal, nous nous référons à deux cas paradigmatiques. Le premier montre l'ampleur du phénomène: c'est le cas de Fidelidade, une compagnie d'as-

surances et propriétaire de nombreux bâtiments. Le second illustre l'intensité et la violence de cette financiarisation: c'est le cas de Santos Lima, un vieil immeuble de Lisbonne qu'une société appelée Buy2Sale a récemment acheté.

Fidelidade est une compagnie d'assurance détenue par le groupe chinois Fosun, lequel a récemment vendu la majeure partie de son portefeuille immobilier au géant Apollo, le deuxième plus grand fonds d'investissement immobilier au monde. Le portefeuille comprend plus de 2 000 appartements répartis sur tout le territoire portugais. Avant la vente, Fidelidade a envoyé des avis à de nombreuses familles, leur indiquant que leur contrat de location ne serait pas renouvelé, ce qui a eu pour conséquence une lutte des locataires contre un monstre géant et sans visage. Le rôle d'Habita dans cette lutte a consisté à rassembler ces familles et à déclencher un mouvement de résistance contre le processus de déplacement massif. Nous avons aidé à organiser des assemblées de résidents et, avec Stop Despejos, nous avons entrepris des actions de communication et de rue contre Fidelidade. Ce problème est loin d'être résolu, mais l'affaire est maintenant publique et le Parlement la suit de près.

En octobre 2017, le bâtiment Santos Lima a été vendu par son précédent propriétaire à la société Buy2Sale pour 2,7 millions d'euros. Un mois plus tard, le bâtiment a été remis en vente, mais cette fois pour 7,2 millions d'euros. Outre cette pratique spéculative douteuse, le premier problème était lié aux annonces en ligne indiquant que le bâtiment était vide et qu'il était possible de le transformer en hôtel. Or, le bâtiment n'était pas vide. Il était habité par 17 familles, soit environ 50 locataires. Après avoir repéré les publicités en ligne, les habitant-e-s de Santos Lima ont décidé de se battre pour leur logement. Depuis 6 mois, Habita et Stop Despejos combattent à leurs côtés. Les représentants de Buy2Sale ont tenté d'intimider les résident-e-s en leur envoyant des courriers les enjoignant de quitter leur logement et en dégradant délibérément le bâtiment. Nous avons placardé des affiches sur la façade de l'immeuble, nous nous sommes directement confrontés aux spéculateurs et avons accompagné les habitant-e-s de Santos Lima à une réunion municipale où elles ont dénoncé leur situation. Nous avons également impliqué les médias et organisé un déjeuner local pour rendre l'affaire publique. Toutes ces actions ont effrayé les spéculateurs, et le harcèlement s'est pour l'instant ralenti.

[www.habita.org](http://www.habita.org)

## POUR ALLER PLUS LOIN

Aalbers, Manuel B.: The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis, dans: *Competition & Change*, 12/2 (2008), 148–166.

Brender, Anton / Pisani, Florence (2009): *La crise de la finance globalisée*, Paris: La Découverte.

Brewer, Anthony (1990): *Marxist theories of imperialism. A critical survey*, New York: Routledge.

Castells, Manuel (1972): *The Urban Question: A Marxist Approach*, Cambridge, Mass.: MIT Press.

Chevalier, Thomas (2017): Résister à la ville néolibérale? L'initiative populaire à Berlin, dans: <https://www.metropolitiques.eu/Resister-a-la-ville-neoliberal-L.html> (14.12.2018).

Christophers, Brett: The limits to financialization, dans: *Dialogues in Human Geography*, 5/2 (2015), 183–200.

Clerval, Anne: Le logement et l'habitat, éléments clés du processus de gentrification, l'exemple de Paris intra-muros, dans: <http://resohab.univ-paris1.fr/jch05/IMG/pdf/Clerval.Pdf> (14.12.2018).

Conseil des Droits de l'Homme (2018): Rapport sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, dans: <https://www.chezsoidabord.ca/pdfs/consultations/Report-of-the-Special-Rapporteur-Leilana-Farha-FR.pdf> (14.12.2018).

Conseil des Droits de l'Homme (2016): Rapport du comité consultatif du Conseil des Droits de l'Homme sur les activités des fonds vautours et leurs incidences sur les Droits de l'Homme, dans: [https://www.cncd.be/IMG/pdf/onu\\_a\\_hrc\\_33\\_54.pdf](https://www.cncd.be/IMG/pdf/onu_a_hrc_33_54.pdf) (14.12.2018).

Cusin, François (2008): La gentrification en question: entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes, dans: *Espaces et Sociétés*, 3/134 (2008), 167–179.

Engels, Friedrich: *The housing question*, New York: Publishing Society of Foreign Workers, 1935.

Fernandez, Rodrigo / Aalbers, Manuel B.: Financialization and Housing: Between Globalization And Varieties of Capitalism, dans: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/1024529415623916> (14.12.2018).

Flipo, Aurore (2017): Touristes vs habitants: au-delà des caricatures, dans: <https://www.metropolitiques.eu/Touristes-vs-habitants-au-dela-des-caricatures.html> (14.12.2018)

Fraser, Nancy (2015): Legitimation crises? On the political contradictions of financialized capitalism, dans: *Critical Historical Studies*, 2/2, 157–189.

Harvey, David (2010): *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*, Londres: Profile Books.

Harvey, David (2008): The right to the city, dans: *New Left Review*: <https://newleftreview.org/11/53/david-harvey-the-right-to-the-city> (14.12.2018).

Harvey, David (2006): *Spaces of Global Capitalism: A Theory of Uneven Geographical Development*, New York: Routledge.

Harvey, David (1985): *The Urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Baltimore: Johns Hopkins University Press.

Koessler, Gerald (2017): Estate regeneration in London: politics and protest, dans: <https://www.metropolitiques.eu/Estate-Regeneration-in-London.html> (14.12.2018).

Kotz, David M. (2008): Neoliberalism and financialization, dans: [https://people.umass.edu/dmkotz/Neolib\\_and\\_Fin\\_08\\_03.pdf](https://people.umass.edu/dmkotz/Neolib_and_Fin_08_03.pdf) (14.12.2018).

Lapavistas, Costas: The financialization of capitalism: Profiting without producing, dans: *City analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 17/6 (2013), 792–805.

Lefebvre, Henri (1968): The right to the city, dans: [https://files.cargocollective.com/637751/AOP\\_ESSAY\\_24.pdf](https://files.cargocollective.com/637751/AOP_ESSAY_24.pdf) (14.12.2018).

Leroy, Stéphane (2013): La ségrégation spatiale dans les villes mondiales, dans: <http://excerpts.numilog.com/books/3303331600602.pdf> (14.12.2018).

Montel-Dumont, Olivia (2011): *Comprendre les marchés financiers*, Paris: La Documentation Française.

Nappi-Choulet, Ingrid: La financiarisation du marché immobilier français: de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008, dans: *Revue d'économie financière*, 2/110 (2013), 189–206.

Nappi-Choulet, Ingrid: Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier, dans: *Esprit* 1 (2012), 84–85.

Nappi-Choulet, Ingrid (2012): Stratégies immobilières des fonds d'investissement opportunistes: la financiarisation du marché immobilier français, dans: <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=635&file=1> (14.12.2018).

Smith, Neil (2008): *Uneven development: nature, capital, and the production of space*, Georgia: The University of Georgia Press.

Smith, Neil (1996): *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, New York: Routledge.

## **LA COALITION EUROPEENNE D'ACTION POUR LE DROIT AU LOGEMENT ET A LA VILLE**

La Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville est une plateforme pour la convergence des mouvements qui luttent en Europe. Après avoir fait campagne pendant des années, nous (groupes et mouvements sociaux composés de locataires, d'habitants de bidonvilles, de squatters, d'habitants de logements inadéquats, de victimes d'expulsion, de personnes endettées, de professionnels et de chercheurs) avons ressenti le besoin de nous rassembler pour renforcer cette lutte afin de pouvoir adopter des positions communes et agir ensemble sur les questions de logement. La Coalition est une plateforme antihiérarchique, démocratique et pluraliste, indépendante de tout parti politique ou croyance religieuse. Par cette convergence, nous entendons renforcer nos luttes locales, en mutualisant différentes ressources et outils à travers le continent. En partageant les connaissances, les analyses et les stratégies, nous construisons les relations entre les organisations de base et créons ainsi les conditions d'une solidarité internationale. Nous renforçons également notre capacité d'action commune afin d'accroître la visibilité de la catastrophe immobilière actuelle et de cibler ses causes. Enfin, nous voulons soutenir le développement de propositions alternatives, sachant que cela va de pair avec la construction du pouvoir de les réaliser.

<https://housingnotprofit.org>

## **ROSA-LUXEMBURG-STIFTUNG**

La Rosa-Luxemburg-Stiftung est une organisation de gauche à but non lucratif proche du parti allemand «Die Linke» (Parti de gauche) et dont le champ d'action est international. Créée en 1990, la fondation consacre son travail à l'analyse des évolutions et des processus sociaux et politiques à l'oeuvre dans le monde entier. Notre travail s'inscrit dans le contexte de la crise multiple et croissante du système politique et économique actuel. En coopération avec d'autres organisations progressistes de par le monde, notre action porte sur la participation démocratique et sociale, le renforcement des capacités des groupes défavorisés, et les alternatives pour le développement économique et social. Nos activités internationales ont pour but de favoriser l'éducation citoyenne à l'aide d'analyses universitaires, de programmes publics et de projets menés en collaboration avec nos institutions partenaires. Notre action a pour but de contribuer à un système mondial plus juste fondé sur la solidarité internationale.

[www.rosalux.eu](http://www.rosalux.eu)