

Urbaniste, architecte et ancienne rapporteuse spéciale de l'ONU pour le droit à un logement convenable, Raquel Rolnik assure que la financiarisation du logement, entamée dans les années 70, est la seule responsable de la crise qui sévit aujourd'hui « partout dans les villes ».

ENTRETIEN  
AMANDINE CLOOT

Le passage à Bruxelles pour lancer la chaire interuniversitaire BSI-citydev.brussels consacrée cette année aux conséquences de la spéculation immobilière, la Brésilienne Raquel Rolnik a partagé avec *Le Soir* sa vision de la crise du logement. Une problématique « globale » et avant tout « urbaine », selon elle. Pour la spécialiste, il faut impérativement remettre la fonction sociale de nos habitats au centre des politiques publiques et encadrer fortement des acteurs comme Airbnb.

**On parle depuis peu d'une crise du logement en Europe et en Belgique, en particulier à Bruxelles. Quelles sont les origines de cette crise, selon vous ?**

Il faut bien comprendre qu'il s'agit d'une tendance globale. Qui inclut l'Europe, mais aussi l'Amérique du Nord, l'Amérique latine et l'Asie. Evidemment, il y a des spécificités locales. Evidemment, tout le monde n'en est pas au même point. Mais cette crise, partout, est la conséquence d'un changement de paradigme. A partir des années 70, on commence à détricoter l'Etat-providence. Le logement devient alors – avant la santé et l'éducation, d'ailleurs – une « marchandise ». Très rapidement, ensuite, un actif financier. Avant, il était généralement perçu comme un droit humain, un droit social, auquel l'Etat devait contribuer. C'est la fin des grandes politiques de logements sociaux, par exemple. Fin des années 60, en Grande-Bretagne, 40 % du parc immobilier résidentiel est encore social !

Vous savez ce qu'il en reste aujourd'hui ? La crise du logement est la conséquence de la financiarisation de nos habitats. Aujourd'hui, si vous n'avez pas de toit sur la tête, ce sera généralement considéré comme un échec personnel. C'est vous qui avez échoué quelque part, qui ne gagnez pas assez, qui ne travaillez pas assez. C'est faux, bien évidemment.

**La financiarisation du logement, qu'est-ce que cela veut dire ?**

D'abord, il y a la nécessité de l'accès à la propriété et donc, généralement, la nécessité de s'endetter. Avoir un logement devient une condition pour vivre correctement, pour assurer sa pension. Les gouvernements ont encouragé cette tendance. Le mantra a été de pousser les politiques de logement vers le marché privé, en continuant à assurer un filet de sécurité uniquement aux plus pauvres. La financiarisation du logement veut aussi dire que vos maisons et vos appartements deviennent un endroit où les excès de capitaux peuvent venir se loger, et il y a beaucoup d'argent en trop dans le monde ! La brique est le meilleur collatéral pour le monde financier : son prix monte et descend, mais le bâtiment ne disparaît pas ! Le rendement est à moyen et à long terme, ce qui arrange bien aussi les fonds d'investissement, les fonds de pension. Les capitaux circulent aujourd'hui sans frontière, ce qui permet à un *hedge fund* américain d'investir des villes européennes s'il le souhaite. Fondamentalement, la crise du logement n'a rien à voir avec un problème d'offre et de demande ! La financiarisation du logement a fait grimper les prix du foncier et du bâti à des niveaux inaccessibles par rapport aux revenus de la majorité des populations locales. Ce qui se manifeste particulièrement dans les villes.



« Aujourd'hui, si vous n'avez pas de toit sur la tête, ce sera considéré généralement comme un échec personnel », estime Raquel Rolnik. © TOMAZ VELLO.

## « La crise du logement n'est pas un problème d'offre et de demande »

**Quand avez-vous pris conscience du caractère quasi universel de la problématique ?**

J'ai été nommée rapporteuse spéciale sur le droit à un logement convenable par l'ONU en 2008. Normalement, le travail consiste à récolter les plaintes des pays très pauvres. Mais en 2008, les *sub-primes* explosent. Les gens perdent leur maison aux Etats-Unis, en Espagne, en Irlande... Ils sont surendettés, à la rue, mais leur pays ou leur municipalité n'a rien prévu pour les aider. Ils sont seuls. Pendant six ans, j'ai remarqué aussi que les personnes issues de l'immigration et non blanches étaient systématiquement plus victimisées que les autres en matière d'accès au logement.

**Dix ans plus tard, où en sommes-nous ?**

A la financiarisation du marché locatif. Qui est en train de se répandre dans la plupart des grandes villes européennes. Et si le phénomène n'est pas encore tout à fait palpable en Belgique, cela viendra. Ce mouvement a commencé par les loge-

ments dédiés aux personnes âgées, ceux destinés aux étudiants ou encore le « *co-living* ». On parle bien ici de « produits », pas nécessairement en adéquation avec les besoins de la population, mais qui vont fournir plus de rentabilité à leurs propriétaires. A nouveau, de gros acteurs internationaux grignotent et développent le marché. La conséquence se marque sur les prix. Qui explosent. Airbnb est une partie du problème aussi. Cette entreprise, cotée en Bourse à New York, n'a pour but que de contourner les contraintes imposées sur le marché locatif classique. En réduisant le temps de location, elle évite certaines règles et maximise la rentabilité des biens.

**Existe-t-il des solutions pour reconnecter le logement avec les besoins de la population ?**

Nous avons à nouveau besoin d'un changement de paradigme ! Prenez Barcelone. Sous Ada Colau, une femme issue des mouvements du droit au logement et maire (jusqu'en 2023, NDLR), de nom-

**Raquel Rolnik**

Raquel Rolnik est rectrice de l'Université de São Paulo et professeure titulaire en architecture et en urbanisme. Elle a occupé divers postes gouvernementaux au Brésil, toujours dans le domaine du logement urbain. De 2008 à 2014, elle a été rapporteuse spéciale pour le droit à un logement convenable à l'ONU. Depuis 2019, elle dirige un laboratoire de recherche qui a notamment développé un observatoire des expulsions à São Paulo. A.C.

breux investissements et politiques ont fait la différence. La ville a régulé Airbnb, notamment. Ce qui est essentiel. Il faut aussi du logement social. Il faut s'assurer que les loyers soient contrôlés pour ceux qui n'ont plus les moyens de se loger correctement. L'encadrement des loyers est une mesure qui effraie, qui oppose, mais oui, c'est une vraie partie de la solution. « Personne ne mettra plus ses logements sur le marché », entend-on souvent. New York a une très ancienne politique d'encadrement des loyers. Mais New York n'a pas gelé les prix !

**Accéder à la propriété ne permet-il pas de protéger les gens, justement ?**  
Cela fonctionne pour certains, bien sûr ! Mais la clé, c'est la sécurité d'occupation. Ne pas être menacé de perdre son toit si on tombe malade, si on perd son job, si on est pensionnés ! Cette sécurité ne devrait pas être assurée uniquement par l'accession à la propriété. Et, soit dit en passant, on devient généralement propriétaire en s'endettant, la sécurité n'est pas garantie, en réalité – 2008 en est la meilleure illustration.

*La financiarisation du logement a fait grimper les prix du foncier et du bâti à des niveaux inaccessibles par rapport aux revenus de la majorité des populations locales*

”

**En Europe, on est particulièrement friands des partenariats publics-privés. Un promoteur est autorisé à construire mais garanti en échange un certain nombre de logements « abordables » à la localité, par exemple...**

Premièrement, un logement « abordable » n'est pas un logement social : si le marché est à des niveaux exorbitants, garantir quelques unités 10 % moins chères, ce n'est pas une solution... Un loyer social, c'est tout autre chose, c'est proportionné aux revenus des gens. A São Paulo d'où je viens, on a récemment construit énormément de logements « abordables » autour des lignes de métro. Le critère retenu était le prix de vente. Et ces studios – car ils n'ont construit que des mini-appartements – étaient accessibles jusqu'à un certain niveau de revenus. En réalité, il suffisait de le mettre au nom de votre enfant pour l'acheter. Et ils sont tous quasi loués sur des plateformes comme Airbnb aujourd'hui...

**Un logement « convenable », c'est quoi alors ?**

Ce n'est pas une question de mètres carrés. Tout dépend des infrastructures autour. S'il y a des transports en commun. S'il y a des endroits à proximité pour que les enfants puissent faire leur devoir. Des cuisines communautaires même ! On peut très mal vivre dans un logement beau et neuf s'il n'y a rien autour. A São Paulo encore, la ville a « planté » des logements sociaux loin en périphérie. Sauf qu'il n'y a rien à côté : pas d'école, pas de crèche, pas de bus.

**Des cours et des workshops gratuits pour tous**

Pour la huitième année consécutive, la chaire interuniversitaire BSI-citydev.brussels (collaboration entre le Brussels Studies Institute, une plateforme de recherche, et la société de développement régional citydev.brussels) propose ce printemps cours et workshops autour de l'urbanisme et du développement de Bruxelles, gratuits et ouverts à tout le monde. Cette fois, Raquel Rolnik est en charge de la programmation, centrée sur les tensions entre spéculation immobilière et crise du logement en ville. A.C.