

LETTRE OUVERTE

Aux:

Secrétariat Général et Comité Préparatoire d'Habitat III
Directeur Exécutif d'ONU Habitat
Ministres Nationaux Responsables

31 Janvier 2016

Que la régulation sociale des marchés de l'immobilier soit un engagement d'Habitat III!

Chère Madame, cher Monsieur,

Nos organisations ont été impliquées dans le processus d'Habitat depuis longtemps et/ou représentent les personnes qui ont été affectées par des crashes financiers et les politiques nocives favorisant le marché. Ensemble, nous nous luttons pour des régulations socialement fondées des marchés qui mettent fin aux spéculations et contemplent le logement, la terre et l'hypothèque comme des biens bénéficiant aux personnes et non au profit. Nous sommes très préoccupé-e-s par les carences fondamentales dont fait preuve l'état actuel des préparatifs Habitat III.

Tout le monde connaît la crise 2007-08 résultante de bulles immobilières et de son contexte de mondialisation des marchés financiers. Des centaines de millions de personnes dans diverses économies ont été appauvries, de nombreux millions d'entre elles ont perdu leurs logements. Rien qu'en Espagne, 436.235 expulsions ont eu lieu depuis 2008. Des gouvernements, des municipalités, des communautés, des organisations sociales et fournisseurs de logements socialement orientés dans le monde entier sont encore aux prises avec les conséquences de ce crash.

Le modèle d'allocation de logement basé sur la propriété privée et l'hypothécaire commercial a totalement échoué. Néanmoins, les gouvernements persistent dans ces politiques. En Asie de l'Est, la croissance explosive des prêts hypothécaires dans les secteurs de l'immobilier et le financement des infrastructures pourrait mener à la prochaine crise. En Inde, le gouvernement promeut la construction de 100 «villes intelligentes», financées par le capital transnational au détriment d'autres priorités sociales. A Londres, le logement social sera «réaménagé» en faveur du marché financier. Les mégaprojets axés sur le marché, l'accaparement des terres et les projets de rénovation urbaine déplacent les personnes et détruisent les communautés à travers le monde. La raison en est que le capital financier privé investit exclusivement au bénéfice du retour sur investissement élevé pour ses partenaires financiers.

Les petits propriétaires, ainsi que les locataires et les habitant-e-s des zones de logement non autorisées doivent en payer le prix. On estime qu'aujourd'hui 330 millions de foyers à travers le monde sont financièrement surchargés par les coûts de logement. En Italie, plus de 250.000 familles sont menacées d'expulsions en raison d'arriérés de loyer. À échelle mondiale, au moins un milliard de nouveaux logements seront nécessaires d'ici à 2025¹. Seront-ils construits par les marchés financiers? Après des décennies de privatisation et de déréglementation, les municipalités aujourd'hui ne disposent pas des capacités et des partenaires à but non lucratif pour fournir un logement convenable pour toutes et tous et pour réguler les marchés concernés (fonciers, loyers, hypothèques ...) au bénéfice de celles et ceux qui en ont besoin.

Nous croyons que la propriété doit être répartie équitablement et régulée socialement afin d'être protégée contre la perversion de la financiarisation et que la possession de propriété comporte un devoir envers la société. Nous croyons également que les alternatives à la propriété privée, qui existent dans de nombreuses sociétés (fiducies foncières communautaires et de logement, logement social, communautés de logement autogérées et autres), jouent un rôle important dans la satisfaction des besoins en matière d'habitat. Leur développement et leur consolidation mondiale représentent une des clés dans la résolution des crises du logement, de la terre et de l'urbanisation.

Nous espérons qu'Habitat III offrirait un espace de réflexion sur les graves leçons tirées de la crise. Ainsi, nous avons examiné les documents de politique ('Policy Paper Frameworks' PPF), qui devraient préparer la Conférence Habitat III des Nations Unies et ses résultats. Toutefois, les documents de politique restent assez silencieux sur ces

questions, alors que le Programme pour l'Habitat II s'était engagé à ce que les États et leurs différentes sphères de gouvernement se fondent sur des politiques macroéconomiques justes, en vue de leur fidèle mise en pratiqueⁱⁱ.

Nous ne pouvons pas comprendre que les faits se référant à la crise financière et du logement ne soient -à quelques exceptions prèsⁱⁱⁱ- qu'à peine mentionnés. Nous sommes également déçus par le fait que les conséquences locales de l'inégalité mondiale croissante; par exemple, la redistribution à l'excès de la richesse mondiale entre les mains de quelques privilégié-e-s^{iv}, ainsi que les conséquences des accords de libre-échange (comme le TISA, le CETA, le TPP), les mesures d'austérité transnationale et les programmes d'ajustement structurel (par le biais des institutions financières internationales ou des programmes de crise européenne) n'aient pas été discutées.

Nous regrettons aussi l'absence d'un débat systématique sur la responsabilité des hommes politiques, des corporations et des banques dans ces développements économiques. Nous ne trouvons rien sur la nécessité de mesures politiques correctives à l'égard de la réglementation juridique du commerce financier de l'immobilier et sur la création d'alternatives aux marchés. Au contraire, on peut trouver un grand nombre d'approches problématiques en faveur du marché dans les documents de politique^v.

Nous sommes très préoccupé-e-s par les conséquences que ces failles fondamentales pourraient avoir sur les résultats d'Habitat III. L'exclusion de ces questions internationales représenterait une extrême régression dans les efforts vers l'égalité et l'équité mondiale promis dans le Programme pour l'Habitat II (1996) et, plus récemment, dans le Programme de Développement Durable 2030. Habitat III pourrait se conclure par une trahison complète des principes et des engagements déjà présents dans le Programme pour l'Habitat, puisque remplacé par un «nouveau programme urbain» plus restreint et minimal. Ce qui, nous le craignons, produira un nouveau prétexte à des attaques économiques sur nos biens communs, nos moyens de subsistance, nos quartiers, nos droits de l'homme.

Néanmoins, nous reconnaissons l'énorme travail et les ressources déjà investies dans les préparatifs, ainsi que les processus ambitieux. Toutefois, la valeur de leurs résultats reste largement en deçà de l'investissement.

Les documents de politiques énumèrent de nombreux objectifs et instruments de régulation nationale et locale des marchés du logement et foncier^{vi}, que nous aimerions voir sérieusement discutés. Cependant, de même que nous ne trouvons aucune réflexion sur les défis mondiaux de la financiarisation, nous constatons l'absence d'un concept systématique qui concerne la mise en pratique nécessaire des régulations transnationales des marchés connexes. Sans un engagement clair de la communauté internationale envers les droits de l'Homme, —tel que cela a été solennellement promis tout au long du Programme pour l'Habitat II— et envers une organisation juste et durable des espaces humains et des pratiques locales, le Programme pour l'Habitat qui sera mis en œuvre pour les vingt prochaines années ne pourra pas vaincre le contexte mondial injuste qui sévit actuellement.

En toute conscience de la complexité des débats, nous espérons vivement que les processus Habitat III qui en découlent puissent surmonter ces anomalies et ces carences alarmantes. Afin de parvenir à un résultat positif et crédible, nous estimons qu'Habitat III devrait immédiatement mettre en place un groupe d'expert supplémentaire (Policy unit) (ou un groupe similaire) qui se concentre sur la financiarisation mondiale de l'immobilier^{vii} en tant que défi, pour la formulation de recommandations en vue de la régulation politique et sociale adéquate des marchés et des parties prenantes liées et sur les alternatives au marché «libre» de logement, de la terre, à l'hypothèque et à la propriété privée^{viii}.

Si un tel groupe d'expert-e-s (Policy Unit) devait être constitué, nous serions prêt-e-s à partager nos expériences, nos propositions et nos revendications avec la conférence.

Nous espérons que vous comprendrez nos préoccupations et que, dans la suite du processus d'Habitat III, vous faciliter la délibération appropriée et les contributions sur les questions mentionnées.

Dans l'attente de votre réponse rapide,

Salutations cordiales,

Housing and Land Rights Network – Habitat International Coalition, Geneva, Switzerland / Giza Egypt Contact: Joseph Schechla, Tel: +20 (0)122 347-5230 Email: jschechla@hlrn.org

International Alliance of Inhabitants c/o Unione Inquilini, via Bettella, 2/ter 35133 Padova – Italy, Contact: Cesare Ottolini, Global Coordinator, Email: info@habitants.org, www.habitants.org

AK Kritische Geografie Frankfurt, Germany

Association des Comités de Défense des Locataires (ACDL), Paris, France; ACDL, Centre Social CERISE, 46 rue Montorgueil, 75002 Paris, France; Contact: Benoit Filippi, +33686002840, Email: ben.filippi@wanadoo.fr

Dublin Tenants Association, Patrick Bresnihan, 195C North Circular Rd, Dublin 7, Email: bresnip@tcd.ie

Forum Umwelt und Entwicklung, Marienstr. 19-20, 10117 Berlin, Tel 0049.30678177588, Contact: Jürgen Maier, Email: chef@forumue.de

HABITA – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade, Lisbon, Portugal, Contact: Rita Silva, Email: habita.colectivo@gmail.com

Habitat Netz. e.V. c/o MieterInnenverein Witten, Schillerstr, 13, D.58452 Witten, Tel 0049.2302-51793 / Fax - 27320; Contact: Knut Unger, Email: knut.unger@habitat-netz.de

Montfort Social Institute, India, Montfort Nagar, Uppal Hyderabad – 500 039, Email: msihyd2009@gmail.com

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), Spain; Contact person: Carlos Macias, Email: lapahdebarcelona@gmail.com

TAIWAN Alliance of Anti-Forced Eviction, Add: No. 22, Lane 61, Tianxiang Rd, Zhongshan District, Taipei City, Taiwan 104, Tel: +886 2-2596 9525, Contact: Hui-yu Huang, Email: rightstohousing@gmail.com

USA Canada Alliance of Inhabitants, Robert Robinson-Coordinator PO Box 762, New York NY 10272, Email: rob.robinson423@gmail.com, phone: +01 212-252-1710

Observatori DESC, C. Casp, 43, baixos, 08010 Barcelona, Spain, <http://observatoridesc.org>

Mieterforum Ruhr (Ruhr Tenants Forum), Bochum, Germany, <http://www.mieterforum-ruhr.de>

Toronto City Women's Alliance (TWCA) c/o NYWC, 2446 Dufferin St., Toronto, ON M6E 3T1 <http://www.twca.ca>

Unione Inquilini, Via Cavour, 101. 00184 Roma Tel. +39 06 4745711 - Contact: Massimo Pasquini, National Secretary, E-mail: unioneinquilini@libero.it, www.unioneinquilini.it

*** *** ***

ⁱNotes de bas de page

Document de politique (PPF) 10, 1.3.

<https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda/policy>.

ⁱⁱHabitat II Agenda, parag. 40(a), 62, 65, 67(b), 115, 186(d), 189(b) and 201(b).

ⁱⁱⁱLe point 1.3. du PPF 10 «Politiques du logement» résume certaines des conséquences, mais sans discuter des mesures politiques. Le PPF 5 fait mention des «politiques macroéconomiques», sans précision. Le PPF 6.1 fait mention de «financiarisation» dans le cadre d'un «scénario» controversé. La version longue du projet de rapport de la CEE pour Habitat III comprend une collection importante et utile des faits liés à la crise financière et du logement qui n'a pas été prise en compte dans les PPF: http://www.unecce.org/housing/committee76thsession.html#. Indépendamment d'Habitat III, depuis 2008, les rapporteuses spéciales de l'ONU sur le droit au logement ont fait d'importants rapports sur les conséquences de la financiarisation et de

ses crises sur le droit au logement. Nous espérons que ces rapports à l'Assemblée générale ne seront pas négligés dans Habitat III:
<http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/AnnualReports.aspx>.

^{iv}p. ex. le PPF 2.1 mentionne «les disparités en augmentation entre les riches et les pauvres» comme un défi.

^vp. ex. Le PPF 5 exige un meilleur accès des municipalités aux marchés de capitaux privés, combinés à un cadre «solide» pour la gestion de la dette qui en résulte. Le PPF 7, .2 se concentre sur la «permission» des marchés et des investissements privés grâce à la «libéralisation équilibrée». Le PPF 8 propose des solutions axées sur le marché pour des problèmes d'environnement.

^{vi}De nombreuses propositions importantes pour la régulation du marché local et national sont répertoriées dans le PPF 1 «droit à la ville»; pour l'objectif de notre lettre ouverte, veuillez vous référer notamment au point 1.3. Cependant, le logement locatif, le contrôle des loyers, etc., y brillent également par leur absence. Le PPF 2 .2 mentionne la régulation des multinationales, mais ne précise aucuns détails. Le PPF 3 répond à la nécessité de «Politiques urbaines nationales», mais ne mentionne pas les investisseurs financiers comme facteur. Le PPF 4 sur la «gouvernance» ne mentionne pas la gouvernance transnationale des marchés. Le PPF 7 voit la régulation comme une approche de «marché favorable», mais soutient également l'infrastructure publique (ce qui ne comprend pas le logement).

^{vii} Par « financiarisation de l'immobilier», nous comprenons la domination de la production, la location, le commerce, le financement, l'entretien et la gestion du logements et d'autres bâtiments, infrastructures, hypothèque et propriété foncière selon la logique de la création de produits financiers (obligations, etc.) pour les clients privés institutionnels et riches dans les marchés transnationaux. Au moyen de la financiarisation, les biens communs et autres produits de base se transforment en actifs financiers pour le commerce mondial.

^{viii} Bien que des alternatives aux titres de pleine propriété soient mentionnés dans quelques documents de politique (PPF 6, PPF 10), il est étonnant que le rôle important des logements locatifs ne soit exclusivement mentionné que dans el PPF 10: 1,2 milliard de personnes est, dans le monde, locataire.