

Actes de la 48^e ÉCOLE URBAINE DE L'ARAU (20>24 mars 2017)

L'acquisitif social : comment outiller les ménages à revenus modestes dans l'accession à la propriété ?

Conclusion

Marc Frère, Président de l'ARAU

Cette 48^e école urbaine posait une question générale : comment outiller les ménages à revenus modestes dans l'accession à la propriété ?

Pour tenter d'y apporter une réponse, nous avons travaillé par approches successives. En interrogeant un philosophe sur le besoin, la nécessité ou l'intérêt d'être propriétaire. En gros, Nicolas Bernard nous a précisé que le fait d'être propriétaire de son logement ouvrait à la capacité d'émancipation et d'autonomisation du citoyen et était une condition utile au progrès social.

Nous avons ensuite tenté de savoir, avec Marie-Laurence De Keersmaecker, qui, à Bruxelles, était potentiellement acquéreur d'un logement et de quel type de logement. Marie-Laurence nous a aussi montré que parallèlement à un accroissement global de la population, la désertion de la Ville-Région par la classe moyenne était un processus préoccupant dont l'ampleur ne baissait pas. Cette hémorragie trouvant ses causes dans le prix d'acquisition trop élevé des logements à Bruxelles et un certain nombre de craintes qu'il serait utile, me semble-t-il, d'analyser plus avant.

Pol Zimmer et le lendemain, Agnès Mathieu, nous ont fait un bilan et une évaluation détaillés de la production de logements publics et des investissements publics s'y rapportant. Ces deux exposés nous ont permis de constater que depuis 1989, la réponse aux défis que posent le logement des habitants le plus défavorisés et ceux de la classe moyenne n'avait manifestement pas été à la hauteur des besoins sans cesse plus criants de ces habitants de plus en plus nombreux.

Dans son analyse urbanistique du développement urbanistique du logement social à Bruxelles, Géry Leloutre nous a brillamment montré comment, après des décennies de volontarisme, les intérêts privés avaient petit à petit gangrené la politique du logement social et comment les communes étaient parvenues à utiliser la problématique du logement social à des fins plus politiques que sociales.

La plupart de nos interlocuteurs ont vanté le rôle du Fonds du logement des familles dans la perspective de la question initiale que nous nous posons, à savoir : l'aide à l'accession à la propriété. Fabrice Hellin et Yvan Najdoski, nous ont confirmé l'intérêt de l'approche développée par le Fonds, l'importance des moyens qu'il y consacre ainsi que le rôle social auquel celui-ci est particulièrement attentif.

En démontant avec rigueur et clarté les mécanismes de fixation des valeurs (en particulier des valeurs foncières) à l'œuvre dans la sphère privée des producteurs de logements, Alice Romainville, nous a fait toucher des yeux une évidence qui mine la politique publique du logement : c'est le secteur privé qui dicte ses lois à l'ensemble du processus qui va de la valeur foncière à la production effective des logements. Et seule une réponse ferme et claire des autorités régionales sur un certain nombre de principes urbanistiques pourrait entamer ce monopole de fait.

Ce soir Werner Van Mieghem, nous a détaillé les mécanismes à l'œuvre dans la CLT (*Community Land Trust*) et nous a tracé une perspective du rôle qu'elle pourrait jouer dans la problématique que nous avons soulevée et qui constituerait un appoint utile à une réelle politique publique du logement.

À l'issue de ces 5 soirées, je ne peux m'empêcher de vous dire mon inquiétude et mon irritation face au fossé qui ne cesse de s'élargir entre des prétentions politiques qui ne répondent pas aux besoins essentiels des habitants de la ville et la réalité quotidienne vécue par tous les habitants, ceux qui sont locataires de minables logements, ceux qui attendent désespérément un logement social, ceux qui tentent d'accéder à la propriété sur le marché privé, ceux qui envisagent de sortir de la région par dépit, ceux qui y vivent et craignent de devoir supporter la réalisation de projets pharaoniques inutiles... alors que nul ne peut plus ignorer les besoins criants du logement social à Bruxelles.

On est aujourd'hui confronté à des urgences véritablement vitales en la matière si l'on veut bien admettre qu'offrir un toit à tous les habitants est une exigence fondamentale. Or, à la lecture du PRDD, on se demande si les planificateurs ont bien pris la mesure de cette crise sociale tant leurs intentions sont en deçà des besoins ! Mesurent-ils, en effet, l'ampleur de la crise sociale qui fait que Bruxelles est aujourd'hui, une des seules, voire la seule ville d'Europe dont le nombre d'habitants croît alors que dans le même temps leur revenu global baisse ? En clair... une région en voie d'appauvrissement ! On cherchera, en vain les mesures énergiques envisagées par le PRDD pour enrayer cette lente dégringolade... pourtant inscrite dans les tableaux statistiques depuis plus de 15 ans ! Pire : une série d'intentions et de projets inscrits dans ce grand catalogue de la mégalo promotion urbaine auront inévitablement des conséquences contre productives sur les capacités publiques de maîtrise du développement du territoire urbain :

Tout le monde semble être conscient de rôle néfaste joué par la surenchère foncière qui rend le sol tellement onéreux qu'il compromet une maîtrise publique des destinations urbanistiques. Et, comme l'a bien montré Alice Romainville, sans une action déterminée pour réduire cette rente foncière, il est financièrement impossible de mener des politiques qui répondent aux besoins des habitants. Pourtant que lit-on, dans le projet de PRDD, que découvre-t-on dans le futur COBAT : il faut densifier (prétexte : il faut rencontrer les besoins de nouveaux logements) et il faut libérer les contraintes liées à la limitation des gabarits, en clair il faut déréguler...

Ces deux mesures à elles seules auront des conséquences exactement inverses à celles qui s'imposent en matière de maîtrise foncière puisqu'en permettant au secteur privé de construire (pour la gloriole internationale des décideurs) des immeubles tours iconiques on se lance dans un processus qui va multiplier les valeurs foncières par dix, voire davantage ! Ceci, au seul profit de la promotion immobilière et de l'accumulation du capital ! Et avec des conséquences désastreuses sur le secteur du logement social dont les coûts vont inévitablement subir cet envol du foncier.

Ce qui frappe dans ce processus c'est le climat général dans lequel il s'inscrit : celui d'une concurrence effrénée entre les villes et cette volonté mégalomane de s'inscrire dans le grand marché des métropoles du monde. « Concurrence », « marché » des mots qui illustrent parfaitement les préoccupations essentielles des responsables politiques au pouvoir ! Tout ceci en totale contradiction avec une réalité dont la pauvreté croissante est l'indice le plus inquiétant.

Cette réalité déniée par une majorité de responsables politiques bruxellois qui poursuivent des objectifs à cent lieues des préoccupations et des besoins élémentaires des habitants :

J'ai cité les tours iconiques qui relèvent plus de l'idéologie néolibérale et du marketing que d'un besoin vital ; on peut y ajouter des méga centres commerciaux dont les effets sur la rente foncière sont loin d'être négligeables et dont on se demande à quelle demande non satisfaite ils sont censés répondre, un méga stade de football pour poursuivre l'effet socialement anesthésiant et aliénant du grand marché commercial qu'est devenu le foot et qui fera exploser les valeurs foncières dans le nord-ouest de la région ; des mégas lignes de métro équipées de méga stations cathédrales qui vont engloutir des mégas budgets alors qu'en investissant le dixième de ces budgets dans une politique de développement prioritaire de tramway, on pourrait consacrer les neuf dixièmes restants de ces méga budgets à la construction des dizaines de milliers de logements sociaux qui permettraient enfin à des dizaines de milliers de familles de bénéficier de conditions de logement décentes !

Mais cet objectif-là ne fait pas partie du développement durable tel que le conçoit le gouvernement bruxellois qui vise plutôt à libérer de nouveaux sites et à les confier à l'appétit des producteurs capitalistes de logement (comme les a justement nommés Alice Romainville), auxquels on offre sur un plateau le soin de produire du logement pour des habitants de moins en moins fortunés et donc de moins en moins susceptibles de les acquérir, avec le risque non négligeable et prévisible de voir un jour une bulle immobilière éclater !

Dans leur ouvrage : *Ce cauchemar qui n'en finit pas*, sous-titré *Comment le néolibéralisme défait la démocratie*, Pierre Dardot et Christian Laval écrivent :

« Prise en elle-même, à son plus haut niveau d'abstraction, la logique du capital ne signifie rien d'autre que « produire de la survaleur, faire du plus et du plus ». Cependant cette seule logique ne constitue nullement une quelconque « essence » du capitalisme dont toutes les relations sociales découleraient en vertu de lois « immanentes ». Un travail de représentation symbolique, des interventions politiques répétées et cohérentes, une abondante production normative « économique-juridique » ont été indispensables pour construire ce « monde du capital » ou, comme nous l'avons nommé, ce devenir-monde du capital. Cette dernière expression signifie que le capital ne connaît plus ni frontières géographiques ni séparations entre les sphères de la société. C'est une logique de l'illimitation qui tend ainsi à s'imposer dans tous les domaines. Tout individu est appelé à devenir lui-même « capital humain » ; tout élément de la nature est regardé comme ressource productive ; toute institution est considérée comme instrument de production. La réalité naturelle et humaine s'écrit intégralement dans la langue mathématique de l'économie et de la gestion. C'est là le ressort imaginaire du néolibéralisme, devenu une évidence, une nécessité, la réalité elle-même. Cette métamorphose du monde en capital ne relève pourtant pas plus d'une loi « endogène » de l'économie que d'un destin de la métaphysique occidentale. Elle est le résultat historique d'une formidable mutation dans la manière de gouverner les hommes et les sociétés, elle est le produit d'une transformation institutionnelle dont nous commençons à réaliser les puissants effets sociaux, subjectifs, environnementaux » et j'ajouterai... urbains !

TOUT VA BIEN !

