

Note d'orientation COVID-19:

Protéger le logement contre la financiarisation et reconstruire un avenir meilleur

Leilani Farha

Rapporteuse Spéciale sur le droit à un logement convenable

28 avril 2020

Dans le monde entier, les États comptent sur les gens pour qu'ils restent chez eux afin d'empêcher la propagation du nouveau coronavirus. En conséquence, le logement est devenu la première ligne de défense contre la maladie. À la lumière de la reconnaissance mondiale de l'importance du logement pour protéger la vie, les États doivent prendre des mesures urgentes pour garantir que des logements adéquats soient disponibles pour les personnes pendant et après la crise.

COVID-19 continue d'avoir un impact financier dévastateur sur les économies locales et nationales dans le monde entier. Les États ont rapidement pris des mesures, telles que la réduction des taux d'intérêt, la génération de liquidités pour les banques et les entreprises, et l'aide financière aux familles, afin de promouvoir la croissance et aider les personnes à surmonter leurs pertes de revenus. Cependant, sans l'apport et la surveillance des droits humains, les mesures prises pour stabiliser les économies et apporter un soulagement temporaire aux personnes et aux familles peuvent également créer des conditions favorables pour que les investisseurs profitent de l'impact de la COVID-19, en particulier dans le domaine de l'immobilier résidentiel.

La COVID-19 a déjà augmenté le nombre de biens immobiliers en difficulté dans le monde entier, ce qui signifie que les investisseurs disposent d'un nombre croissant d'"actifs" qu'ils peuvent acheter à faible coût. Cette réserve pourrait s'accroître considérablement si les personnes locataires et les créanciers hypothécaires qui ont bénéficié d'une aide temporaire au logement pendant la pandémie ne sont pas protégées contre les expulsions et se retrouvent dans l'incapacité de payer leurs dettes ou les coûts de logement en raison de l'insécurité financière persistante après la pandémie.

Dans le même temps, la décision de nombreux États de réduire les taux d'intérêt a entraîné une plus grande disponibilité de crédits bon marché, ce qui incite à l'achat de biens immobiliers, réduisant encore davantage le coût de l'achat de biens immobiliers et augmentant considérablement leur potentiel de rentabilité. En période de crise économique, les investisseurs se tournent vers des investissements de qualité et à faible risque, comme l'immobilier résidentiel, qui ont de bonnes chances de se développer à moyen ou long terme, par rapport à d'autres possibilités d'investissement. Déjà, les investisseurs ont ouvertement déclaré que les conditions créées par la pandémie pourraient constituer une occasion encore plus grande d'acheter des actifs en difficulté que celle de la crise financière mondiale. ¹

Maintenant que le monde a vu exactement à quel point le logement est important pour la préservation de la vie humaine, Les États ont une obligation renouvelée de protéger sa fonction sociale. Cela nécessite une action concertée pour garantir que le logement ne soit pas réduit à un actif financier ou à un investissement sûr. Pour ce faire, ils doivent s'assurer que les droits humains sont au cœur de la politique financière, de la gouvernance économique et des cadres de surveillance financière, qui n'ont traditionnellement répondu qu'à l'idée du logement comme un actif ou un outil d'investissement, mesuré par des principes économiques tels que le risque pour la stabilité financière, la défaillance du marché et l'économie comportementale. Le moment est venu de s'attaquer aux inégalités structurelles de nos systèmes financiers et de logement et de faire en sorte qu'ils soient guidés par les droits humains internationaux et qu'ils y répondent. ²

À cette fin, et conformément aux obligations internationales en matière de droits humains, les gouvernements doivent profiter de cette occasion pour corriger les inégalités structurelles flagrantes dans les systèmes de logement, en : éliminant le phénomène du sans-abrisme ; en régularisant les établissements informels et en garantissant l'accès aux services de base, notamment l'eau et l'assainissement ; en garantissant la sécurité d'occupation pour tous les résidents ; en interdisant toutes les expulsions forcées et en déclarant un moratoire sur les expulsions pouvant pousser les personnes au sans-abrisme ; et en réglementant le coût du logement pour s'assurer qu'il est proportionnel aux revenus des ménages, y compris pour celles et ceux qui vivent dans la pauvreté et avec de faibles revenus. Les communautés, les familles et les personnes doivent sortir de cette pandémie dans leur ensemble, sans dettes écrasantes, sans risque d'expulsion ou de sans-abrisme. Elles doivent également bénéficier des protections nécessaires pour faire face à toute pandémie future et aux catastrophes naturelles ou d'origine humaine provoquées par le changement climatique ou une urbanisation rapide et incontrôlée, par exemple.

Les gouvernements nationaux, régionaux et locaux ont mis en œuvre des mesures visant à protéger les personnes en situation de vulnérabilité en matière de logement d'une manière qui aurait été impensable il y a quelques semaines à peine, par exemple par des moratoires sur les expulsions, le gel des loyers, la fourniture de services d'eau et d'assainissement dans les quartiers informels et des espaces d'hébergement pour les personnes sans-abri. Ces mesures montrent que l'État reconnaît que l'accès à un logement adéquat est essentiel pour se protéger contre le nouveau virus.

¹ Voir Wall Street Journal, 7 avril 2020, disponible à www.wsj.com/articles/real-estate-investors-eye-potentialbonanza-in-distressed-sales-11586260801

² Voir Podraic Kenna, *Housing must be respected and promoted by EU institutions for the benefits of EU citizens*, Briefing paper 2, disponible à www.nuigalway.ie/media/housinglawrightsandpolicy/files/Briefing-2-EUEconomic-Governance-and-Financial-Supervision---.pdf

Les États doivent transformer ces dispositions d'urgence en mesures qui protègent l'humanité et promeuvent la dignité humaine après la fin de la pandémie et pour l'avenir. Et ils doivent faire plus. Ils doivent reconnaître et traiter le rôle que la financiarisation du logement a joué dans la création du sans-abrisme, l'augmentation des établissements informels, l'inabordabilité et la précarité du logement.³ À cet égard, j'invite les États à :

1. Les principes et considérations relatifs aux droits humains doivent guider toutes les interventions financières adoptées pendant et après la pandémie. Toutes les mesures introduites pour protéger l'économie et soulager les personnes et les familles doivent être évaluées afin de garantir un impact positif sur les droits humains et progresser vers la mise en œuvre du droit au logement.⁴
2. Les États devraient charger les institutions nationales des droits humains ou un autre organe indépendant compétent de surveiller l'élaboration, la mise en œuvre et l'impact des politiques financières et fiscales et de veiller à la cohérence avec les obligations en matière de droits économiques, sociaux et culturels, y compris le droit au logement. Les activités des acteurs financiers privés devraient également être soumises à une surveillance en matière de droits humains afin de s'assurer que leurs pratiques commerciales n'ont pas d'effets négatifs sur le droit au logement, comme ce fut le cas lors de la crise financière mondiale.
3. Organiser des consultations au niveau national et local entre les gouvernements, les parties prenantes concernées, les syndicats de locataires, les associations de logement communautaires, les associations de résidents et de propriétaires, les fournisseurs de financement du logement, les promoteurs immobiliers et les entreprises de construction afin de traiter les problèmes de logement aggravés par COVID-19 et d'élaborer des stratégies de logement fondées sur les droits au niveau national et local conformément aux recommandations existantes ([A/HRC/37/53](#)).
4. Se réengager dans la fourniture de logements en augmentant les réserves par le biais d'achats. Cela peut être initié en promulguant la législation sur le droit de premier refus pour les gouvernements infranationaux et nationaux d'acheter des propriétés à vendre sur le marché privé. Il peut s'agir de prendre des mesures pour convertir les achats de biens immobiliers commerciaux en logements temporaires et d'urgence à court terme, en vue de convertir les unités en logements sociaux abordables à long terme. Il faut veiller à ce que les investisseurs privés n'utilisent pas leurs vastes ressources financières, qui dépassent souvent celles des municipalités, pour faire des offres sur des biens immobiliers dont la valeur est bien supérieure à celle du marché, sachant qu'elles ne peuvent être égalées, pour appliquer ensuite des loyers encore plus élevés de manière à récupérer le prix d'achat plus élevé. Une fois achetés, ces biens publics doivent être utilisés comme des logements sociaux et abordables. À cette fin, les États doivent travailler en collaboration avec les fournisseurs de logements publics nationaux et locaux, les associations de logement communautaire, les syndicats et les coopératives de logement.

³ Sur l'impact de la financiarisation sur le droit au logement, voir le rapport de la Rapporteuse spéciale, [A/HRC/34/51](#).

⁴ See United Nations Independent Expert on the effects of foreign debt, 'Guiding principles on human rights impact assessments of economic reforms', [A/HRC/40/57](#), principles 2 and 3.

5. Interdire que les fonds de sauvetage du gouvernement soient utilisés pour acheter des biens immobiliers résidentiels à titre d'investissement. Les conditions d'obtention des fonds de sauvetage gouvernementaux doivent inclure un engagement à respecter, protéger et réaliser les droits humains, y compris le droit au logement. Les renflouements gouvernementaux ne doivent pas être accordés aux entreprises qui détiennent des comptes à l'étranger ou dans des paradis fiscaux.
6. Créer, mettre en œuvre ou renforcer les politiques et la législation concernant l'allègement du loyer et de l'hypothèque afin de garantir que les personnes locataires et propriétaires ne seront pas expulsées ou saisies en raison de leur incapacité à payer leurs dettes une fois que leur loyer ou leur allègement hypothécaire prenne fin.
7. Maximiser l'aide financière aux personnes et aux ménages, en particulier aux locataires, plutôt que d'accorder des avantages aux sociétés d'investissement et à leurs actionnaires en cas de perte de revenus locatifs.
8. Veiller à ce que les prêteurs accordent un traitement préférentiel aux emprunts destinés à l'achat de biens immobiliers pour leur fonction sociale et créer des logements d'urgence, abordables et sociaux pour aider les personnes dans le besoin pendant et après la pandémie.
9. Veiller à ce que tout soutien public ou plan de relance destiné au secteur de l'immobilier et de la construction soit subordonné à la construction de logements abordables, accessibles et écologiquement durables garantissant une mixité sociale. Le pourcentage d'unités qui doivent être mises à disposition en tant que logement à loyer modéré ou abordable doit être calculé de manière à répondre efficacement à la demande dans le contexte local.