

# FORUM MARSEILLE JUIN 2019

# Espagne



## Depuis 1978, le droit au logement est inscrit dans la Constitution espagnole

**Article 47 :** Tous les Espagnols ont le droit de disposer d'un logement décent et approprié. Les pouvoirs publics contribueront à créer les conditions nécessaires et établiront les normes adéquates pour rendre effectif ce droit, en réglementant l'utilisation des sols conformément à l'intérêt général pour empêcher la spéculation. La communauté bénéficiera des plus-values qui sont générées par l'action urbaine des organes publics.

**La gestion des terres, de l'urbanisme et du logement relèvent exclusivement de la compétence de chaque communauté autonome.**



#LeyViviendaPAH  
5 propuestas por el derecho a la vivienda y contra los desahucios

**¡SÍ SE PUEDE!**

## FINANCIARISATION DU LOGEMENT ou comment l'emprunt hypothécaire et une loi inique ont permis 500.000 expulsions

**ACTE 1 :** Sous le régime franquiste, les politiques urbanistiques espagnoles ont largement été guidées par les intérêts des secteurs immobiliers

Elles ont—notamment grâce à des méthodes de corruption—entraîné la réaffectation de terrains à l'origine destinés à l'aménagement d'espaces verts ou d'autres infrastructures, l'attribution de chantiers publics incluant de gros surcoûts, la construction de grands lotissements et aéroports, la destruction du patrimoine existant, et la construction de logements au-delà des ressources financières disponibles.

**Le marché de l'immobilier, hautement spéculatif, se basait sur l'augmentation du prix des terrains pour les rendre constructibles.**

Ainsi, la construction de logements et de certains types d'infrastructures par le secteur privé relevait plutôt de l'investissement que de la volonté de fournir un bien de première nécessité aux ménages. Au début des années 90, l'Espagne connaît une période de récession et continue à encourager le secteur de la construction.

Peu à peu, la politique du logement s'est donc focalisée sur l'accès à la propriété privée grâce au développement et à l'élargissement de l'accès au crédit et à des régimes variés d'abattement fiscal, favorisant au passage la croissance des secteurs financier et immobilier.

Au cours de la première moitié du XXe siècle, la majorité du parc de logements espagnol était encore constituée de locations. La propriété privée est ensuite devenue le principal mode d'habitat.

**ACTE 2 :** Intensification des activités immobilières et endettement massif pour accéder à la propriété

A partir de 1997, l'activité de construction et donc des opérations financières s'intensifient: en 10 ans, 6,6 millions de logements sont construits, faisant de l'Espagne l'un des pays d'Europe comportant le plus grand taux de logements par habitant. Encore une fois, ces constructions ne répondaient pas à une demande résidentielle, mais plutôt à des logiques spéculatives. Elles se situaient d'ailleurs souvent dans des zones éloignées des villes ou sur la côte (immeubles touristiques).

Malgré l'augmentation de l'offre de logements disponibles et la baisse des revenus réels des ménages, les prix des logements ont gonflés (jusqu'à tripler) de manière complètement artificielle. Ce processus d'intensification des opérations immobilières et financières est appelé «**financiarisation du logement**». A partir des années 80, les titres adossés à des crédits hypothécaires permettent que plusieurs créanciers détiennent plusieurs portions de dettes grâce à des portefeuilles de titres (actions et obligations). Cette **titrisation** permet le partage des risques et des intérêts entre les investisseurs.

**L'endettement des ménages est passé de 55% à 130% des budgets disponibles !**

**ACTE 3 : crise du logement**

A partir de 2007, 750.000 saisies hypothécaires et 500.000 expulsions ont eu lieu. Une Loi espagnole de 1946 permettait aux banques de s'approprier le bien immobilier pour 50% de sa valeur tout en continuant d'effectuer des saisies du salaire.

# HABITAT

# WORLDMAP

GO TO THE WEBSITE : <https://habitat-worldmap.org>

UNDER CONSTRUCTION WITH YOU

