

L'ETAT DU LOGEMENT EN EUROPE 2021



#STATEOFHOUSING

➔ TABLE DES MATIÈRES

➔	Avant-propos du Président et du Conseil de Housing Europe	04
➔	Avant-propos du Président de l'Observatoire de Housing Europe	05
➔	L'Etat du logement en Europe 2021	06
➔	Chapitre 1 Le lien entre le logement et la santé après la crise de la COVID-19	10
➔	Chapitre 2 Pleins feux sur le logement : les premières publications	12
➔	Chapitre 3 L'impact de la crise de la COVID-19 sur le logement social, coopératif et public	18
➔	Chapitre 4 Évolution récente des politiques du logement des Etats-membres	25
➔	Chapitre 5 Politiques du logement pour l'Europe post-COVID	30

➔ PROFILS PAR PAYS

➔	Union européenne :	
	Allemagne	39
	Autriche	43
	Belgique	46
	Danemark	50
	Espagne	53
	Estonie	57
	Finlande	60
	France	63
	Grèce	67
	Irlande	70
	Italie	74
	Luxembourg	77
	Pays-Bas	80
	Portugal	84
	République tchèque	88
	Slovénie	92
	Suède	95
➔	Autres pays européens :	
	Arménie	98
	Norvège	101
	Suisse	104
	Royaume-Uni:	
	- Angleterre	107
	- Écosse	110
	- Irlande du Nord	113
	- Pays de Galles	116





Ce rapport est le fruit de l'expertise des membres d' Housing Europe et de leurs partenaires. Remerciements particuliers aux personnes suivantes pour leur aide et leur soutien :

Ara Nazinyan (ASBA, Armenia), Gerald Koessl and Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald (GBV, Austria), Sven Van Elst (VVH, Belgium - Flanders), Tine Hendrickx (VMSW, Belgium - Flanders), Thierry Martin (SWL, Belgium, Wallonia), Sara Van den Eynde (SLRB, Belgium – Brussels-Capital), Dušan Cechvala (SCMBD, Czechia), Linda Sokacova and Petr Wjia (Institut pro sociální politiku a výzkum, Czechia), Solveig Råberg Tingey (BL, Denmark), Anu Sarnet (EKÜL, Estonia), Jouni Parkkonen (KOVA, Finland), Martin De Bettignie and Virginie Tousain (USH, France), Klaus Schrader and Özgür Öner (GdW, Germany), Gabriel Amitsis (Technological Educational Institute of Athens, Greece), Karen Murphy (ICSH, Ireland), Eoin Carroll (CHI, Ireland), Claudio Di Angelo Antonio (Federcasa, Italy), Hendrik Rolvering (SNHBM, Luxemburg), Robin van Leijen (AEDES, Netherlands), Tore Johannesen (NBBL, Norway), Pedro Pinto de Jesus (Gebalis, Portugal), Črtomir Remec (Housing Fund of Slovenia), Maria Montes Miguel (AVS, Spain), Linn Matic (HSB, Sweden), Aylin Farid (Public Housing Sweden), Anna Bergsten (Riksbyggen, Sweden), Rebecca Omoregie (WGB, Switzerland), Will Jeffwitz (NHF, United Kingdom - England), Heather Porter (NIHE, United Kingdom, Northern Ireland), Cassandra Dove (SFHA, United Kingdom, Scotland), Clarissa Corbisiero (CHC, United Kingdom, Wales).



AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT & DU CONSEIL DU HOUSING EUROPE

#NextGeneration Neighbourhoods – Réaliser l'Europe sociale, un quartier à la fois.

La mission des fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics réunis au sein du réseau Housing Europe consiste à « prendre en compte le climat sans exclure les gens »

Alors que tout le monde s'interroge sur la manière et le lieu où nous vivons, travaillons et apprenons, notre réseau de 43 000 organisations locales nous alerte sur le risque de creusement des inégalités qu'il observe dans bon nombre de quartiers. Pour contrer les divisions croissantes, le travail que nous accomplissons en faveur de la résilience locale, de l'inclusion et de la création d'emplois est plus que jamais indispensable et, comme le montre clairement cet État du logement 2021, investir dans ce travail est à ce stade la meilleure solution pour nos sociétés.

Nous constatons, d'après les observations des membres de Housing Europe qui nous ont servi à préparer ce rapport, que la pandémie a renforcé notre connexion avec les communautés locales et a souligné la nécessité de faire de nos quartiers des pôles d'opportunités et de productivité pour l'apprentissage, le commerce et la culture. Ils doivent être accessibles tant physiquement que financièrement pour les différents groupes d'âge, les différents profils professionnels, les différentes couches de la société.

La nécessité d'améliorer les logements pour qu'ils remplissent de nouvelles fonctions sans pour autant que le prix devienne un facteur d'exclusion des locataires apparaît aujourd'hui plus clairement que jamais. Prévoir des espaces pour travailler et étudier pour que nos logements permettent à tous de mener une vie productive revêtira une importance primordiale pour réduire les inégalités, qui sont renforcées par le fait de ne pas avoir de logement adéquat en des temps où on est obligé de « rester à la maison ».

Parallèlement à cette nécessité immédiate de compenser et de réparer la dégradation de notre tissu social en nous adaptant aux bouleversements structurels auxquels nous sommes confrontés, notre réseau n'oublie pas le rôle déterminant qu'il a à jouer en garantissant une transition énergétique équitable. Le fait de passer plus de temps à la maison a mis en lumière les faiblesses de nos logements au niveau de la performance énergétique. Que cela passe par les économies, le stockage ou la production d'énergie, nos logements et nos quartiers doivent s'inscrire dans une infrastructure de l'énergie propre.

En première ligne face à ces défis communs, les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics nous appellent à adapter nos finances et nos politiques en vue de la reprise de l'économie mais aussi d'une transition sociale et environnementale sur le long terme.

Nos lieux de vie occupent une place de plus en plus grande dans le débat nécessaire pour favoriser l'épanouissement des communautés et des sociétés et dans notre lutte contre le réchauffement climatique.

Travaillons ensemble et dès maintenant afin de façonner les quartiers #NextGeneration neighbourhoods.

BENT MADSEN,
PRÉSIDENT DE HOUSING EUROPE

“ *Factor in climate
without pricing out people.*

*Let's align our finances
& policies to the immediate
kick-starting of the economy.*

*Neighbourhoods must be
accessible physically &
financially for everyone.* ”

OBSERVATOIRE DE HOUSING EUROPE : DÉCODER LA RÉALITÉ POST-COVID-19

L'Observatoire est la branche de recherche de Housing Europe. Il a pour principale mission d'identifier les besoins en recherche et d'analyser les tendances clés du secteur du logement social et du logement en général au niveau européen, et ainsi de soutenir, par ses analyses factuelles et stratégiques, Housing Europe dans son action d'élaboration des politiques. Son rapport phare sur l'état du logement en Europe est devenu une référence pour les chercheurs et les responsables politiques dans le domaine du logement.

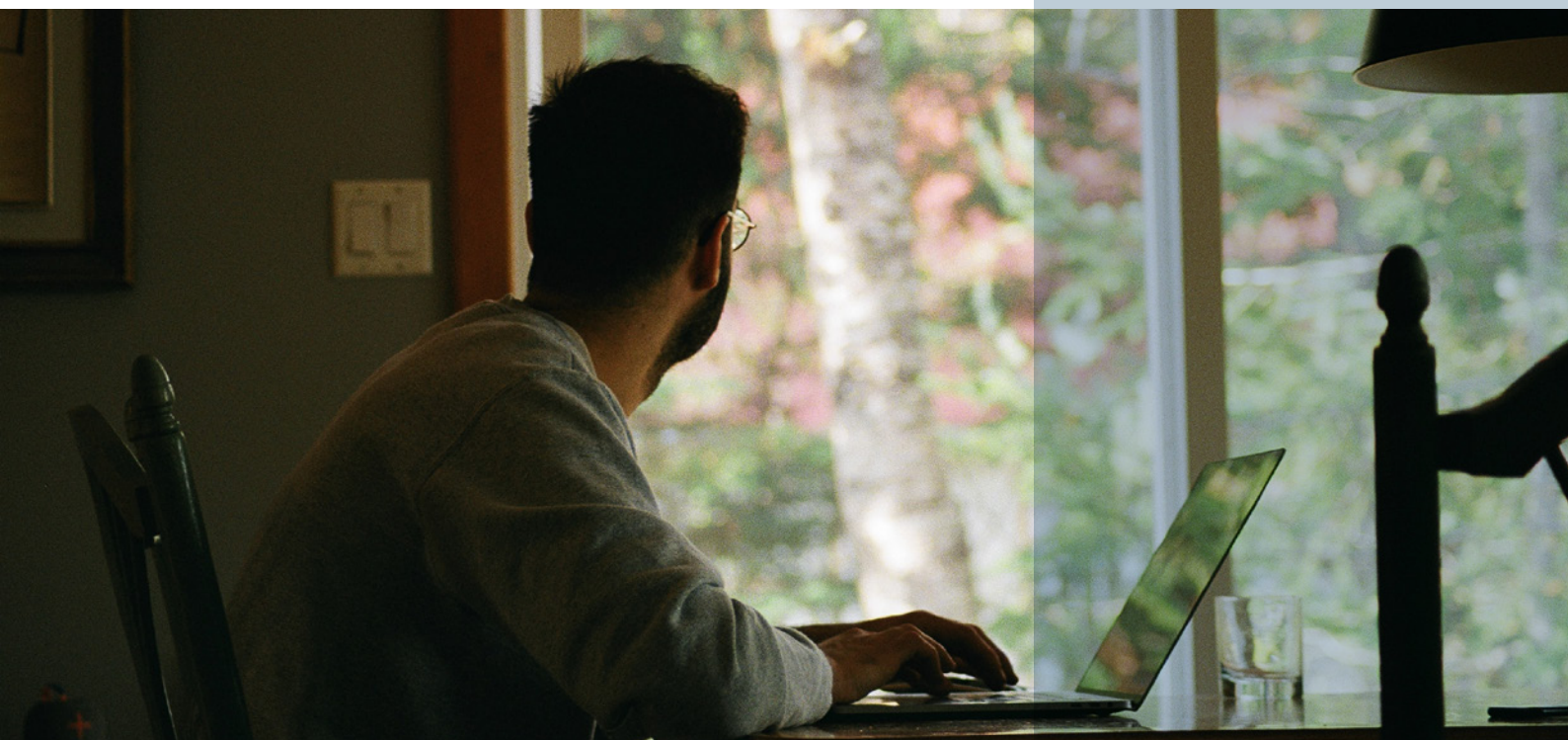
La publication de cette quatrième édition du rapport sur l'État du logement intervient à un moment crucial pour l'Europe et le monde, en plein milieu d'une pandémie qui, en l'espace d'un an à peine, a changé du tout au tout notre manière de vivre et a transformé nos logements en lieux de travail, en lieux d'étude et en espaces de jeu. Cette situation pose clairement la question de l'abordabilité et de l'adéquation du logement car, concrètement, « rester à la maison » a été plus facile à dire qu'à faire pour une très grande partie de la population de l'UE. La question de la manière dont nous vivons ensemble a gagné les sphères les plus hautes

de la vie politique avec le lancement du Nouveau Bauhaus européen par la Présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen.

Bien que les données disponibles au niveau européen ne permettent pas encore de bien appréhender la nouvelle réalité post-COVID-19, les organismes de logements sociaux et abordables perçoivent déjà les répercussions de la pandémie sur les communautés et les quartiers dans leur travail quotidien. Ce rapport, qui a été préparé à partir d'informations récentes recueillies par les organisations membres de Housing Europe dans 21 pays, contribue ainsi à faire la lumière sur ce qui a changé en termes de conditions de logement et de besoins en logements et sur la capacité des politiques nationales mais aussi européennes à nous permettre de relever les défis à venir.



LAURENT GHEKIERE,
PRÉSIDENT DE L'OBSERVATOIRE
DE HOUSING EUROPE



En période d'incertitude, deux choses ne font aucun doute – « Rester à la maison » doit être possible et le besoin en logements abordables et sociaux est bien réel

LE COVID-19 A RENDU LE RÔLE DU LOGEMENT PLUS EXPLICITE QUE JAMAIS

Comme nous le soulignons déjà dans les précédentes éditions du rapport sur l'État du logement, la crise du logement abordable existait déjà avant la pandémie de COVID.

Cette pandémie a eu pour effet de renforcer l'importance d'un logement adapté et abordable et a montré encore plus clairement que les problèmes persistants qui entourent le prix et la qualité des logements ne sont tout simplement pas supportables. Ceci se reflète dans la manière dont elle a accentué les inégalités au niveau des conditions de vie et de logement, en particulier quand on compare l'incidence des conditions de logement sur le bien-être et la santé physique et mentale, comme nous le verrons dans le [Chapitre 1](#).

En conséquence, la pandémie actuelle a mis davantage encore en lumière les problèmes persistants qui entourent le logement, tels que la qualité et l'abordabilité. C'est ce que montre un nombre croissant de publications, de données et d'autres éléments probants en provenance d'organisations et d'institutions européennes et internationales, que nous examinons dans le [Chapitre 2](#).

L'ÉTAT DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE APRÈS LE COVID

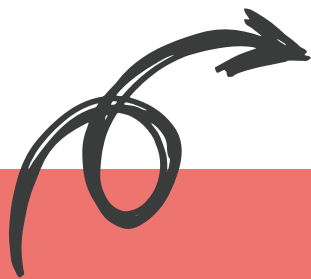
Il est extrêmement difficile de faire un inventaire précis des répercussions de la pandémie sur notre secteur, mais le [Chapitre 3](#) donne quelques indications sur la nouvelle réalité post-COVID. Jusqu'ici, la pandémie a affecté nos membres de différentes manières et à différents degrés. Mais tous les **FOURNISSEURS DE LOGEMENTS PUBLICS, SOCIAUX ET COOPÉRATIFS ONT EN COMMUN DE S'ÊTRE MOBILISÉS POUR SOUTENIR LEURS LOCATAIRES ET LEURS COMMUNAUTÉS**, en prenant des mesures pour rester connectés avec les occupants, en particulier les plus vulnérables et les plus isolés, et les protéger contre le risque de perdre leur logement.

En ce qui concerne la production et la rénovation de logements, la situation diffère grandement d'un pays à l'autre. Dans les pays où les « contraintes » liées à la pandémie ont eu moins de répercussions sur l'activité, les projets se sont dans une large mesure déroulés comme prévu. Mais dans les pays où des mesures de confinement plus strictes ou plus fréquentes ont été prises, l'impact sur la production de logements neufs est plus marqué. La rénovation a elle aussi été touchée, notamment en ce qui concerne les mesures qui n'ont pas pu être mises en œuvre à l'intérieur des logements.

La perte de revenus locatifs varie elle aussi d'un pays à

l'autre. Dans l'ensemble, cependant, la plupart des membres de Housing Europe rapportent que l'augmentation des arriérés n'est pas aussi grave que prévu initialement. C'est probablement le résultat des programmes de maintien de l'emploi et d'aide au revenu annoncés dans la plupart des pays. Cependant, certains de ces programmes ayant déjà pris fin ou étant en passe de le faire, une augmentation des arriérés est à attendre. Les conséquences possibles de la baisse des revenus locatifs sur la capacité des fournisseurs de logements à augmenter voire à maintenir leur niveau d'activités dans un avenir proche constituent un défi majeur.

La pandémie a également déclenché dans tout le secteur une sérieuse réflexion sur l'approche de la conception et de la fonctionnalité des espaces communs. Il est maintenant reconnu qu'un « **BON** » **LOGEMENT DOIT OFFRIR DES ESPACES VERTS ACCESSIBLES OU UN BALCON**. L'évolution prévue des préférences vers une augmentation du télétravail va elle aussi nous obliger à prévoir des espaces séparés pour travailler, étudier et jouer. Dans le même temps, maintenant que les gens passent plus de temps à la maison, il faut s'attendre à voir la facture énergétique s'alourdir. Les ménages qui avaient déjà du mal à joindre les deux bouts risquent d'avoir du mal à y faire face. La performance énergétique des bâtiments va donc devenir un problème de plus en



plus pressant, auquel les responsables politiques vont devoir répondre. Il en va de même pour la numérisation, que la pandémie a considérablement accélérer et qui va selon toute vraisemblance prendre de l'ampleur.

Que nous réserve l'avenir à court terme et à moyen terme ? Telle est la question fondamentale. Les répercussions sur nos économies ne seront-elles qu'un problème temporaire ou vont-elles au contraire affecter nos sociétés pendant longtemps ? Quel impact l'augmentation prévue de la pauvreté et des inégalités en Europe va-t-elle avoir sur l'accès à un logement adapté ?

Si ces questions, et bien d'autres encore, restent encore sans réponse, nous devrions commencer à avoir, en 2021, des indications plus concrètes sur l'impact que cette crise sanitaire va avoir sur le long terme sur les ménages. Pourtant, une certitude virtuelle commence déjà à prendre forme : **UNE AUGMENTATION DE LA DEMANDE EN SERVICES SOCIAUX, ET EN PARTICULIER EN LOGEMENTS SOCIAUX.** Un certain nombre de pays se sont déjà fait l'écho de besoins en logements, sociaux en particulier, non satisfaits, et ce phénomène ne peut que s'amplifier si nous n'intensifions pas les efforts de construction et de rénovation des logements dont l'Europe a besoin.

POLITIQUE DU LOGEMENT – PLANS, ACTIONS ET POSSIBILITÉS DE RECONSTRUIRE MIEUX

Malgré une sensibilisation accrue à l'importance de l'existence de logements sociaux et abordables, la réponse politique est jusqu'ici mitigée. Comme nous le montrons dans le **Chapitre 4**, alors que la plupart des pays ont réagi rapidement à la crise en prenant des mesures pour atténuer le risque de voir des gens perdre leur logement (en leur versant un complément de revenu et en interdisant les expulsions et les augmentations de loyer), ces mesures sont dans la plupart des cas provisoires et certaines ont déjà été supprimées.

Il y a dans le même temps une nécessité **LARGEMENT RECONNUE DE SE TOURNER VERS DES STRATÉGIES INCLUSIVES, SUR LE LONG TERME**, afin de garantir une meilleure disponibilité de logements sociaux et abordables (de meilleure qualité), ce qui peut aussi favoriser la reprise économique et sociale. Pourtant, seuls quelques pays ont récemment adopté des plans qui vont dans ce sens, et aucune tendance soutenue d'augmentation des investissements dans le logement social, public et abordable n'est encore à constater.

Dans les cas où de nouvelles mesures ont été mises en place, elles tendent à cibler la rénovation du stock existant plutôt qu'à augmenter l'offre de logements neufs. Cela semble être aussi le cas des investissements prévus dans le cadre des plans de reprise nationaux (conformément aux objectifs du Pacte vert pour l'Europe)

LE PAYSAGE POLITIQUE DE L'UE AU TEMPS DE LA PANDÉMIE

La pandémie a provoqué un changement important par rapport à la crise financière mondiale de 2007/2008. Certains volets éléments majeurs du Pacte de stabilité et de croissance de l'UE ont été temporairement suspendus, ce qui signifie que les États membres sont autorisés à recourir à la dette pour investir dans des mesures d'urgence et dans leurs plans de reprise.

De plus, l'UE a assoupli ses politiques fiscales et monétaires afin de faire face à la pandémie de COVID-19 et ce nouveau cadre devrait contribuer à soutenir l'investissement dans le logement social et abordable. L'Union européenne a désormais pour mission de mettre en œuvre et de respecter les droits sociaux, parmi lesquels le droit d'accès au logement social. Enfin et surtout, l'UE a fait du Pacte vert son principe directeur, et la transition énergétique équitable ainsi que la décarbonation du stock de bâtiments devraient par conséquent occuper une place centrale dans les années qui viennent.

Dans ce contexte, le **Chapitre 5** décrit une série d'initiatives qui renforceraient la cohérence entre les différentes politiques européennes et contribueraient à créer un environnement favorable pour le secteur du logement social, coopératif et public.





LE LIEN ENTRE LE LOGEMENT ET LA SANTÉ APRÈS LA CRISE DE LA COVID-19

Depuis quelques années, les liens entre les conditions de logement, d'une part, et la santé et le bien-être, d'autre part, font l'objet d'un nombre croissant d'études, notamment – au niveau international – au sein d'organisations de tout premier plan telles que l'Organisation mondiale de la santé¹ et Eurofound².

➔ **De mauvaises conditions de logement peuvent exposer les gens à un certain nombre d'accidents et de maladies, ainsi qu'au stress et à l'isolement social et économique. C'est devenu encore plus clair depuis le début de la pandémie, début 2020, l'accès à un logement sûr et décent s'étant littéralement avéré être une question de vie ou de mort.**

Des preuves sont là pour le montrer. Par exemple, au Royaume-Uni, où une analyse des données de l'ONS réalisée par Inside Housing en mai 2020³ a mis en évidence, dans les *council areas* d'Angleterre et du Pays de Galles, une corrélation entre le niveau de surpeuplement et le taux de mortalité de la COVID-19. Les données montrent également des taux de mortalité plus élevés dans les zones administratives locales qui enregistrent le nombre le plus élevé de sans-abris vivant en hébergement temporaire ainsi que dans les zones où la pénurie de logements sociaux est la plus grave⁴. De même, une étude des données relevées pour toute la France⁵ évalue la relation entre la mortalité due à la COVID et la pauvreté à un niveau très local. L'incidence de l'épidémie sur la surmortalité est deux fois supérieure dans les muni-

cipalités françaises les plus pauvres, et l'analyse montre sans ambiguïté que **la mortalité due à la pandémie augmente proportionnellement au nombre de logements surpeuplés**. Aux États-Unis, une étude nationale réalisée en avril 2020 montre qu'une augmentation de 5 % du nombre de ménages vivant dans de mauvaises conditions de logement se traduit par une augmentation de 50 % du risque d'incidence de la COVID-19 et une augmentation de 42 % du risque de mortalité liée à la COVID.

Les conséquences des **conditions de logement sur la santé mentale** ont elles aussi été mises en lumière dans le contexte de la pandémie. Une étude de juin 2020 publiée par la National Housing Federation⁶ indique qu'en Angleterre, 31 % des adultes avaient connu des

¹ Voir par exemple les Lignes directrices de l'OMS relatives au logement et à la santé (2018), Organisation mondiale de la santé.

² Eurofound (2016), *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg

³ <https://www.insidehousing.co.uk/insight/insight/the-housing-pandemic-four-graphs-showing-the-link-between-covid-19-deaths-and-the-housing-crisis-66562>

⁴ *Ibid.*

⁵ Brandily, Paul & Brébion, Clément & Briole, Simon & Khoury, Laura. 2020. *A Poorly Understood Disease? The Unequal Distribution of Excess Mortality Due to COVID-19 Across French Municipalities*. 10.1101/2020.07.09.20149955.

⁶ National Housing Federation (2020), *Housing issues during lockdown: health, space and overcrowding*.



problèmes de santé physique ou mentale liés au manque d'espace dans leur logement ou à l'état de ce dernier pendant le confinement. Elle constate également que pendant cette période, quelques 3,7 millions de personnes vivaient dans un logement surpeuplé, dont 1,6 million d'enfants, ce qui constitue un niveau record. Les personnes qui disaient avoir souffert du manque d'espace à la maison pendant le confinement étaient également plus susceptibles d'avoir rencontré des problèmes de dépression et d'insomnie. Une vaste enquête menée sur Internet auprès de plus de 8 000 étudiants d'un institut universitaire de Milan, la capitale de l'une des régions les plus durement touchées par la pandémie en Europe, révèle que le mal-logement était associé, pendant le confinement, à un risque accru de symptômes dépressifs. Le fait notamment de vivre dans un petit appartement offrant une vue limitée et une piètre qualité intérieure a des répercussions importantes sur la santé mentale et le bien-être⁷.

Enfin, la santé des personnes âgées a été mise en danger à des degrés divers pendant la pandémie selon qu'elles vivaient dans un logement indépendant ou dans des structures d'hébergement spécialisé collectif. Il ressort d'une étude⁸ de la mortalité liée à la COVID chez les adultes de plus de 70 ans vivant à Stockholm réalisée à partir de données

provenant du registre des causes de décès du Conseil national suédois de la santé et de la protection sociale que **les personnes vivant dans un établissement de soins ont un risque accru de mortalité liée à la covid par rapport à celles qui vivent dans un logement indépendant**. S'il est évident que cette augmentation du taux de mortalité s'explique en partie par le nombre élevé de résidents de maisons de retraite présentant des comorbidités, l'incapacité de nombreux établissements dans toute l'Europe à protéger leurs résidents, quelle qu'en soit la raison, pourrait-elle aussi favoriser un changement dans l'approche des politiques de désinstitutionalisation et de maintien à domicile des personnes âgées.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, nous concluons que l'expression « le

logement, c'est la santé » n'a jamais été aussi vraie. Il y a quelques années déjà, Eurofound⁹ estimait que le coût annuel total pour les économies de l'UE du maintien des gens dans des logements inadéquats approchait les 194 milliards d'euros et que le prix à payer pour venir à bout de l'inadéquation des logements serait remboursé en l'espace de 18 mois par les économies prévues, comme par exemple la réduction des frais de santé ou de meilleurs résultats sociaux. À la lumière de la pandémie actuelle, il est grand temps que les décideurs politiques commencent à repenser l'investissement dans le logement en ciblant les économies potentielles pour le contribuable que de meilleurs résultats en termes de santé et de bien-être permettraient de réaliser, sans parler des répercussions positives sur la compétitivité économique et la mobilité sociale.



⁷ Andrea Armerio et al (2020) 'COVID-19 Lockdown: Housing Built Environment's Effects on Mental Health'. International Journal of Environmental Research and Public Health. Août 2020 ; 17(16): 5973

⁸ Maria Brandén, Siddhartha Aradhya, Martin Kolk, Juho Härkönen, Sven Drefahl, Bo Malmberg, Mikael Rostila, Agneta Cederström, Gunnar Andersson, Eleonora Mussino (2020), Residential context and COVID-19 mortality among adults aged 70 years and older in Stockholm: a population-based, observational study using individual-level data.

⁹ Eurofound (2016), Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg.

PLEINS FEUX SUR LE LOGEMENT : LES DERNIÈRES PUBLICATIONS

➔ Nous avons eu la chance de voir la publication d'une multitude de rapports de grande qualité sur le logement social, coopératif et public ces deux dernières années. Ceci illustre bien l'intérêt que suscitent le logement ainsi qu'un certain nombre de problématiques complémentaires telles que le sans-abrisme, la pauvreté énergétique, l'abordabilité du logement et les moyens qui permettraient de stimuler l'offre de logements neufs ou rénovés.



Les plus récentes de ces publications proposent une analyse particulièrement intéressante de l'impact de la pandémie de COVID-19. Le fait est largement reconnu que les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics contribuent à fournir à un grand nombre de ménages un logement qui resterait, sans eux, hors de la portée de ces ménages à une époque où avoir accès à un logement sûr, abordable et adapté revêt une importance capitale. Notre secteur occupe également une place importante dans les études qui tentent d'imaginer la reprise économique et sociale après la pandémie. La construction de logements neufs abordables et la rénovation du stock existant sont, et resteront, des pièces essentielles du puzzle post-COVID.

Voici, en bref, quelques-unes des principales publications qui ont retenu l'attention de l'Observatoire de Housing Europe ces deux dernières années.

L'OCDE – LE LOGEMENT SOCIAL : UN ÉLÉMENT ESSENTIEL DES POLITIQUES DE LOGEMENT D'HIER ET DE DEMAIN¹⁰

L'une des principales thématiques abordées dans ce rapport est la baisse de l'investissement public dans le logement qui, comme le relève l'OCDE, contribue aux problèmes d'abordabilité. Dans le même temps, l'augmentation du prix des logements reste plus rapide que l'augmentation des revenus. Ce phénomène est en partie le symptôme de l'abandon, par les différents États, de l'investissement « dans la pierre » dans le logement social au profit du versement d'une aide au revenu aux ménages à faible revenu, ce qui peut avoir pour effet de faire monter les prix. Cette réduction des

aides publiques en faveur de la fourniture de logements sociaux signifie également que le secteur devient plus « résidualisé » dans l'ensemble, avec beaucoup de fournisseurs qui ne peuvent loger que les revenus les plus faibles.

En ce qui concerne l'avenir, l'OCDE rappelle que « [m]ême avant la pandémie de COVID-19, le secteur du logement social était déjà en grande difficulté ». Ce rapport conclut par conséquent que « la crise du COVID offre une occasion majeure de lutter contre la crise du logement abordable » en soutenant « l'investissement public dans le logement social et abordable et notamment [en consentant] des investissements importants dans la construction et le développement du secteur du logement social ». Ces interventions publiques bienvenues contribueront à stimuler la reprise économique, garantiront une forme plus « inclusive » de croissance économique et soutiendront une reprise « plus verte ».

¹⁰ <http://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>

L'OCDE – CONSTRUIRE POUR UN AVENIR MEIL- LEUR : DES POLI- TIQUES POUR UN LOGEMENT PLUS ABORDABLE¹¹

Ce rapport s'inscrit dans une série de publications parmi lesquelles figure la synthèse sur le logement social mentionnée ci-dessus. Il contient une évaluation de l'abordabilité du logement – qu'il définit comme « la capacité des ménages à acheter ou à louer un logement adéquat sans compromettre leur capacité à faire face au coût de la vie de base » – et présente dans le même temps des exemples de meilleures pratiques ou de stratégies possibles pour garantir l'abordabilité dans le secteur du logement.

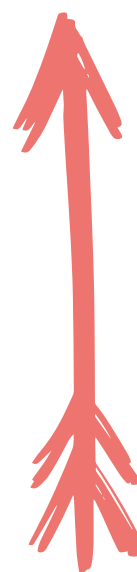
Concernant les suggestions de l'OCDE sur la manière dont les États peuvent agir pour rendre le logement plus abordable, le rapport passe en revue toute une série de mesures de soutien de l'investissement (*c'est-à-dire le développement du logement social*) et d'aide financière (*c'est-à-dire l'aide sociale, les subventions, les réductions d'impôt*) utilisées par les gouvernements.

Pour la suite, l'OCDE le dit clairement : « Les pouvoirs publics doivent investir davantage dans le logement social et abordable ». Elle relève que c'était déjà le cas avant l'épidémie, qui a eu pour effet de « renforcer ces besoins en investissement ». Elle rappelle aussi que ces investissements peuvent être un pilier des efforts de reprise économique. Enfin, le rapport souligne que, sur le long terme, l'incidence de la COVID reste difficile à prédire. L'un des effets possibles serait que les entreprises et les travailleurs optent désormais pour le télétravail de manière plus permanente, ce qui changerait la nature de la demande en logements ainsi que l'immobilier commercial, en mettant davantage l'accent sur la qualité de nos logements et sur l'espace qu'ils offrent.

L'OCDE – LOGEMENT ET CROISSANCE INCLUSIVE¹²

Ce rapport réunit « deux axes de travail de l'OCDE » : la politique sur les inégalités et la croissance inclusive d'une part, et le logement. Il montre que le « logement » est souvent un « obstacle » à la croissance inclusive, car il exclut de nombreux ménages ou représente pour eux un fardeau, au détriment de leur développement économique et person-

nel (c'est-à-dire qu'il les empêche de dépenser dans d'autres domaines, comme l'éducation). Les enfants et les jeunes, les personnes âgées et les sans-abris peuvent être particulièrement défavorisés par leurs conditions de logement. Parmi ses nombreuses recommandations, l'OCDE souligne que l'aide publique étendue au logement social ou coopératif devrait être maintenue et conclut qu'« à l'heure où les pays tracent la voie vers la reprise économique au lendemain de la COVID-19, l'investissement dans la construction et la rénovation de logements sociaux peut être un élément essentiel d'une reprise économique plus inclusive et durable ».



¹¹ https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060_1060075-0ejk3l4u1&title=ENG_OECD-affordable-housing-policies-brief

¹² <https://www.oecd.org/social/housing-and-inclusive-growth-6ef36f4b-en.htm>

RAPPORT POUR LA COMMISSION DE L'EMPLOI ET DES AFFAIRES SOCIALES DU PARLEMENT EUROPÉEN – POLICIES TO ENSURE ACCESS TO AFFORDABLE HOUSING¹³

Ce rapport passe en revue les principales évolutions du secteur du logement dans l'UE ces dernières années en soulignant les difficultés liées à l'accessibilité financière du logement ainsi que d'autres problèmes qui se posent. Il met également en lumière un certain nombre de « meilleures pratiques » au niveau des États membres et présente des recommandations politiques.

Alors que l'UE n'a pas de compétence directe en matière de logement, l'un des principaux objectifs de ce rapport est de souligner certaines compétences « secondaires » ou certains domaines où elle peut avoir une influence indirecte sur les résultats, parmi lesquels des questions qui revêtent une importance clé pour le secteur du logement social, comme par exemple les règlements sur les aides d'État, la réglementation fiscale et le droit de la concurrence. Le rapport montre comment la révision des directives européennes actuellement en vigueur pourrait contribuer à une meilleure prise en compte des évolutions telles que l'essor des plateformes de location de courte durée tout en repensant la définition des services d'intérêt économique général (SIEG), ce qui permettrait aux États de venir plus facilement en aide aux ménages qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins sur le marché privé.

En ce qui concerne la reprise post-COVID, le rapport souligne que l'investissement dans le logement social peut être un bon moyen, pour les gouvernements, de stimuler l'activité économique et de dynamiser la demande globale. Il peut aussi les aider à s'attaquer à des problèmes plus complexes, comme la ségrégation sociale.

CENTRE COMMUN DE RECHERCHE DE LA COMMISSION EUROPÉENNE (CCR) – WHO OWNS THE CITY?¹⁴

La « financiarisation » du logement est de plus en plus souvent pointée du doigt comme l'un des facteurs de la crise actuelle du logement abordable, avec laquelle des millions de ménages sont aux prises. Ce rapport du CCR se penche sur le cas d'un certain nombre de grandes villes européennes et analyse dans quelle mesure les marchés du logement, loin d'apporter une réponse aux besoins fondamentaux des ménages « ordinaires », sont devenus un moyen, pour les investisseurs privés, d'accumuler de la richesse. La principale conclusion de ce rapport est que la plupart des études de cas « confirment l'hypothèse selon laquelle la financiarisation du logement a des conséquences négatives sur l'abordabilité du logement ».

Du point de vue des responsables politiques, le CCR souligne que « les politiques jouent un rôle important dans la mesure dans laquelle le logement est, ou peut être, financiarisé [...] Ainsi, pour comprendre la financiarisation du logement, il faut aussi comprendre la gouvernance du logement (ou son absence) ». En d'autres termes, la financiarisation est dans une certaine mesure un « choix » et il appartient aux responsables politiques de trouver des outils efficaces pour y remédier.

FEANTSA & FONDATION ABBÉ PIERRE – 5^E REGARD SUR LE MAL-LOGEMENT EN EUROPE – 2020¹⁵

Ce cinquième rapport sur les conditions de logement des ménages les plus exclus et vulnérables en Europe a une grande importance. On peut y lire que la pandémie « éclair[e] d'une lumière nouvelle le creusement des inégalités dans les États membres, pourtant entamé depuis longtemps. En première ligne de cette crise sanitaire, les personnes sans domicile, pour qui 'rester chez soi' n'est pas une option, et les personnes mal-logées, pour qui les mesures de confinement représentent une souffrance et parfois même un risque ».

L'une des conclusions les plus importantes de ce rapport est que les auteurs « estiment à 700 000 le nombre de personnes sans domicile dormant à la rue ou en hébergement d'urgence/temporaire [...] dans l'Union européenne. Il s'agit d'une augmentation de 70 % en dix ans ». Dans le même temps, le « profil » des sans-abris a changé, ce qui illustre bien les larges ramifications de ce problème qu'est l'abordabilité du logement, de même que l'augmentation du nombre de demandeurs d'asile en Europe. Le rapport présente aussi l'Index du mal-logement en Europe – 2020. C'est une synthèse très complète des critères de mesure et des indicateurs sur le mal-logement, la précarité et l'abordabilité.

¹³ Caturianas, D. *et al.* (2020). Voir: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU\(2020\)652729_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)

¹⁴ <https://ec.europa.eu/rc/en/publication/eur-scientific-and-technical-research-reports/who-owns-city-exploratory-research-activity-financialisation-housing-eu-cities>

¹⁵ https://www.feantsa.org/public/user/Resources/resources/Rapport_Europe_2020_GB.pdf

POUR ALLER PLUS LOIN

Les publications suivantes contiennent elles aussi de précieuses informations :

OCDE – Housing Amid Covid-19: Policy Responses and Challenges¹⁶

- ➡ Ce rapport analyse l'impact initial de la pandémie sur le secteur de la construction et en évalue les conséquences potentielles à moyen et long termes.
- ➡ **Extrait clé** : « [L]'augmentation des dépenses d'investissement dans le logement social, combinée à des mesures garantissant que l'éligibilité est portable, peut être bénéfique à la fois pour l'abordabilité et l'offre à court terme »

OECD – Housing policies for sustainable and inclusive cities¹⁷

Ce document de travail de l'OCDE s'intéresse aux politiques que les États peuvent mettre en œuvre pour développer des villes durables et « compactes », également dotées de logement abordables adéquats.

- ➡ **Recommandation politique clé** : Le « zonage inclusif » (c'est-à-dire le fait de réserver un pourcentage des terrains ou des logements neufs pour des utilisations sociales) peut renforcer les droits des locataires (notamment en renforçant la garantie de maintien dans les lieux), « soutenir le logement locatif social » et améliorer la coopération et la planification entre les différentes branches du secteur public.

Observatoire européen du secteur de la construction – Accessibilité et durabilité du logement dans l'UE¹⁸

Ce rapport a pour objectif de tirer des enseignements, pour les responsables politiques, sur les moyens de favoriser le développement du logement abordable et durable.

- ➡ **Message à retenir** : Le rapport conclut sans ambiguïté que le logement est un problème grandissant et que les personnes à faible revenu et/ou qui vivent dans les zones urbaines sont « démesurément affectées par les problèmes d'abordabilité et jouissent d'une moins bonne qualité de vie. »

Eurofound – Vivre, travailler et COVID-19¹⁹

L'agence de l'Union européenne chargée de l'amélioration des conditions de vie et de travail suit de près les conséquences de la pandémie sur notre vie quotidienne. Ce rapport couvre toute une série de thématiques, du changement des conditions de travail, avec le télétravail, au stress financier et à la dépression.

- ➡ **Kistique clé** : En juillet 2020, 8 % des ménages dans l'UE avaient des arriérés de loyers, bien que les aides au revenu provisoires aient permis de contenir l'augmentation de ce chiffre. 54 % des ménages ne seraient pas en mesure de

conserver leur niveau de vie pendant plus de trois mois s'ils étaient privés de leur revenu, ce qui, selon Eurofound, dénote un niveau élevé de « fragilité financière » potentielle.

European Mortgage Federation – Hypostat 2020²⁰

Dans son rapport annuel sur le secteur européen du logement, et plus particulièrement sur l'activité hypothécaire, l'EMF propose une analyse intéressante et d'actualité et, comme à son habitude, un recueil complet de faits et de chiffres.

- ➡ **Principale thématique abordée** : Cette enquête vient en conclusion d'un rapport sur le développement des programmes d'accession à la propriété « abordable » (ex. : mise de fonds partagée, copropriété) qui existent déjà ou qui sont en cours de développement dans un certain nombre de pays européen.

- ➡ **Extrait clé** : « L'épidémie aggrave les difficultés liées à l'abordabilité du logement qui existaient déjà avant. »

Institut Wohnen und Umwelt (IWU) – Housing policies in the European Union²¹

Ce rapport complet, qui passe en revue un certain nombre de systèmes de logement européens, a été l'un des objectifs majeurs de la présidence allemande du Conseil européen au deuxième semestre 2020. Il s'intéresse aussi à l'interaction des marchés, de l'environnement réglementaire et des instruments politiques dans les différents contextes nationaux.

- ➡ **Extrait clé** : « L'augmentation des loyers et la pénurie de logements sociaux et abordables dans les zones urbaines sont de loin les problèmes les plus graves et les plus fréquemment rencontrés dans les États membres de l'UE ».

EuroCities – Access to affordable and social housing and support to homeless people²²

Ce rapport souligne les difficultés liées à la fourniture de logements sociaux et d'aides aux sans-abris dans un certain nombre de grandes villes européennes, ainsi que les mesures prises par celles-ci pour venir à bout de ces difficultés dans le respect du Socle européen des droits sociaux.

- ➡ **Remandation politique clé** : Développer l'investissement dans le logement social et abordable, y compris en faisant appel au Fonds européen d'investissement public et aux Fonds structurels européens. Mieux contrôler les conditions de logement au niveau local, y compris dans le cadre du processus du Semestre européen.

¹⁶ <http://www.oecd.org/coronavirus/policy-responses/housing-amid-covid-19-policy-responses-and-challenges-cfdc08a8/>

¹⁷ https://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/housing-policies-for-sustainable-and-inclusive-cities_d63e9434-en

¹⁸ https://www.builddup.eu/sites/default/files/content/ecso_ar_housing_affordability_2019.pdf

¹⁹ <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2020/living-working-and-covid-19>

²⁰ <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>

²¹ https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/aktivitaeten/veranstaltungen/Housing-Policies-in-Europe_Conference-Version.pdf

²² <https://eurocities.eu/latest/access-to-affordable-and-social-housing-and-support-to-homeless-people/>

➔ **NBO Housing Nordic – The State of Housing in Nordic Countries – 2020²³**

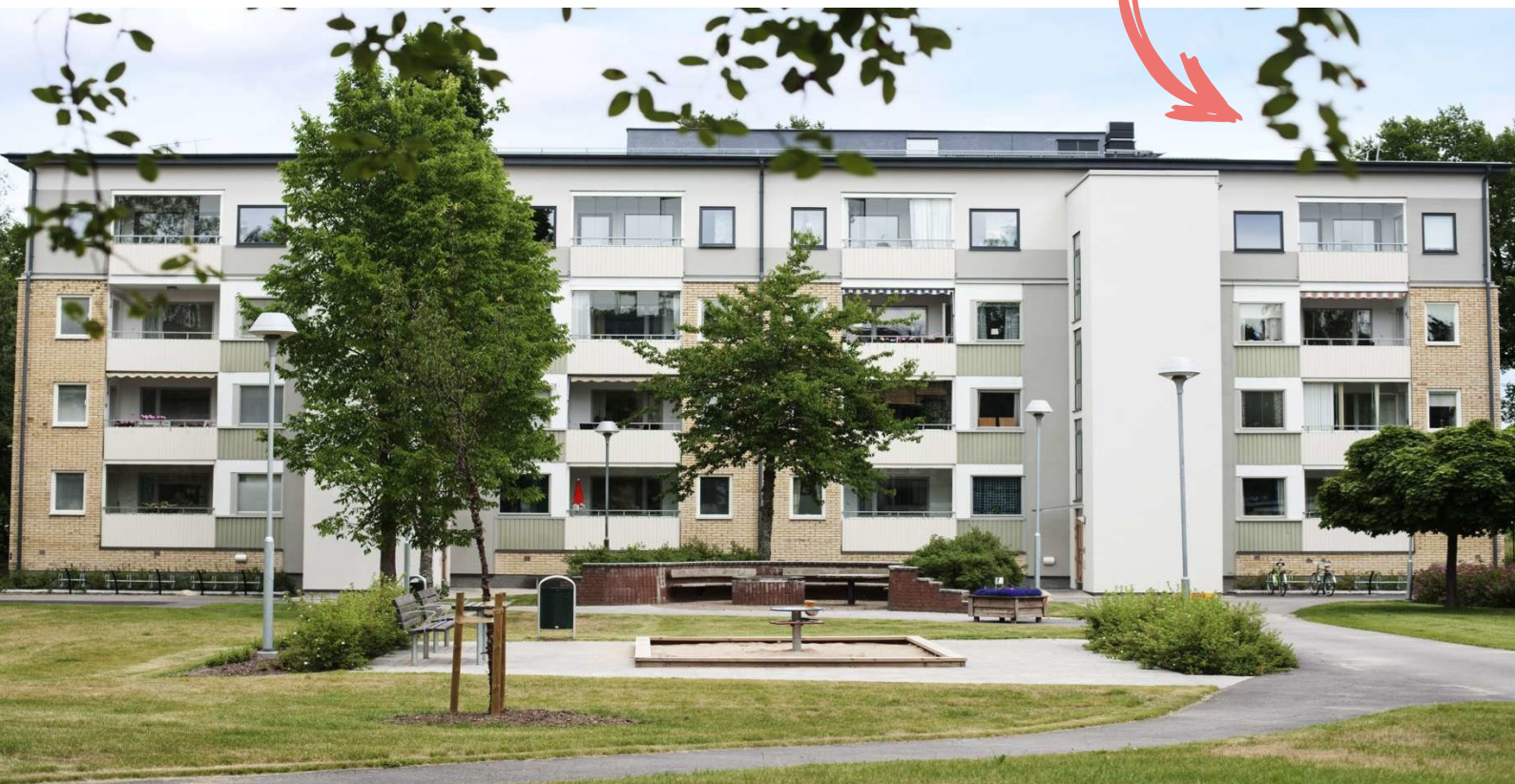
ur la base du modèle développé par l'Observatoire de Housing Europe, ce rapport passe en revue les structures de logement social, public et coopératif dans les cinq pays scandinaves (Danemark, Finlande, Islande, Norvège et Suède).

- ➔ **Point clé :** « *Ce qui était vrai avant l'épidémie de COVID l'est encore plus aujourd'hui : Le besoin en logements abordables est un défi commun à tous les pays scandinaves. Les salariés à faible et moyen revenus ont besoin d'un endroit pour vivre, en particulier dans les grandes villes. Avec l'augmentation du taux de chômage qui a réduit le revenu disponible d'un grand nombre de ménages, l'épidémie de COVID n'a fait qu'aggraver le besoin en logements abordables.* »

➔ **Moody's Investors Service – Housing Europe: COVID-19 accelerates housing market trends, exacerbating wealth inequalities²⁴**

Cette publication tire plusieurs conclusions pertinentes et d'actualité sur les difficultés que rencontrent de nombreux ménages en Europe pour accéder à un logement de bonne qualité et abordable, ainsi que sur les conséquences probables de la COVID sur les besoins en logements et le prix de ces derniers.

- ➔ **Conclusion clé n°1 :** « *Avec la baisse des revenus, le ralentissement économique en Europe et la réduction des programmes de soutien aux salaires mis en place par les gouvernements, la location devient une solution moins abordable pour de nombreux ménages. Nous nous attendons donc à voir la demande en logements sociaux augmenter à la suite de la COVID-19.* »
- ➔ **Conclusion clé n°2 :** « *Même avant la pandémie, l'abordabilité du logement se dégradait en Europe, l'apport à verser pour l'achat d'un logement devenant de plus en plus souvent un obstacle pour les acquéreurs à faible revenu compte tenu des ratios prix du logement/revenu en vigueur. Les conséquences économiques de la pandémie vont exacerber ce problème, en particulier pour les accédants jeunes et à faible revenu, parce que la baisse des revenus et la diminution des possibilités d'emprunt vont annuler la baisse du prix des logements.* »



²³ <https://static1.squarespace.com/static/5a99206bee17593d9ef5cceb/t/5f5b8168fbf0c05dd1e503c/1599832428562/State-of-housing-in-the-Nordic-Countries-2020.pdf>

²⁴ Le rapport complet peut être obtenu sur demande :

https://www.moody.com/research/Moodys-COVID-19-driven-housing-trends-will-exacerbate-wealth-inequalities--PBS_1253921?cid=7QFRKQSZ021



L'IMPACT DE LA COVID-19

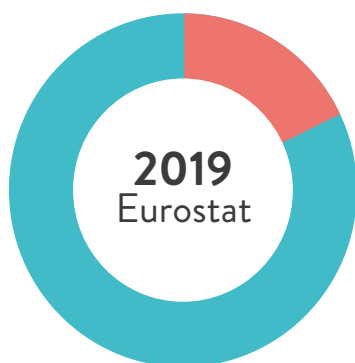
3.1 Où en étions-nous ? Le secteur du logement social, coopératif et public avant le coronavirus à la loupe


Comme le soulignaient les précédentes éditions de ce rapport²⁵, l'Europe devait déjà faire face à une crise du logement abordable lorsque la pandémie de COVID a commencé. En 2019, **17,2 % de la population de l'Europe des 27 vivaient dans des logements surpeuplés. Le taux de surcharge des coûts du logement s'élevait à 9,4 % pour l'ensemble de la population mais il atteignait les 35,4% chez les personnes à faible revenu**, avec d'importantes disparités entre les pays²⁶. **Dans l'ensemble, les locataires, et plus particulièrement ceux qui louent au prix du marché, étaient plus touchés par les problèmes d'abordabilité du logement** que les propriétaires (24,2 % des locataires

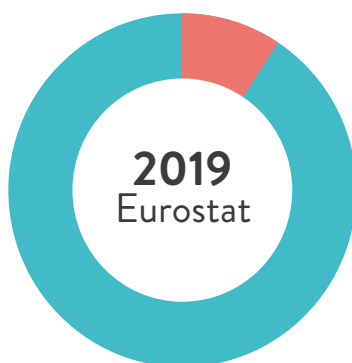
au prix du marché étaient en situation de surcharge des coûts du logement dans l'UE-27 en 2019). C'est dans les grandes villes qu'on constate le **taux de surcharge des coûts du logement le plus élevé** (11,8 %) par rapport aux villes et aux banlieues (8,8 %) et aux zones rurales (7 %) ²⁷.


La qualité des logements s'est améliorée ces dix dernières années, mais **en 2019 encore, 4 % de la population de l'UE-27 vivaient dans des logements surpeuplés et présentant d'importants problèmes de qualité** (parmi lesquels l'absence de baignoire ou de WC, une fuite dans le toit ou le manque de lumière). De plus, le **sans-abrisme**

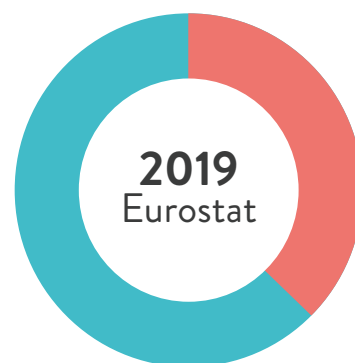
progressé dans l'Union européenne, avec une augmentation systématique du nombre de personnes concernées dans la plupart des États membres au cours des dix dernières années. Les études réalisées estiment que, chaque nuit, au moins 700 000 personnes dorment dans la rue ou en hébergement temporaire ou d'urgence dans l'UE, soit 70 % de plus qu'il y a dix ans²⁸.



17.2% 
EU population living in
overcrowded homes



9.4% 
Housing cost overburden rate
for the overall EU population



35.4% 
Housing cost overburden rate
among those on low incomes

[Tenants are almost **X4 times** as likely than home-owners to suffer from housing cost overburden]

SOURCE : Eurostat.

²⁵ Housing Europe, *L'état du logement dans l'UE*, éditions 2019 et 2017.

²⁶ Le taux de surcharge des coûts du logement parmi la population menacée de pauvreté oscillait entre 88 % et plus en Grèce et 9,2 % à Malte. Hors de l'UE-27, il était de 45,9 % en Norvège et de 55 % en Suisse en 2019, et de 50,3 % au Royaume-Uni en 2018 (dernières données Eurostat SILC disponibles).

²⁷ Source Eurostat SILC.

²⁸ FEANTSA & Fondation Abbé Pierre (2020) 5^e *Regard sur le mal-logement en Europe*.

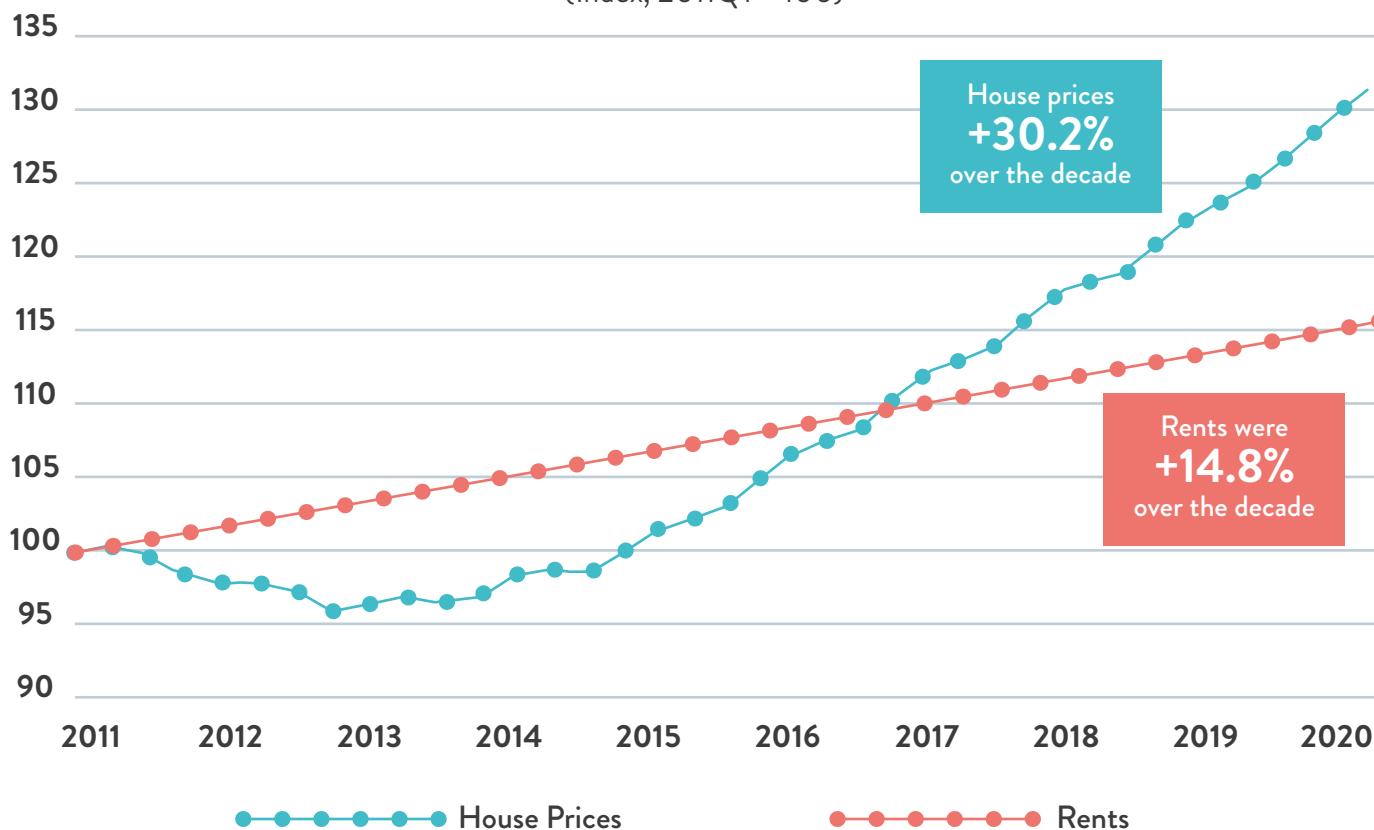
Avant la pandémie, les marchés du logement s'étaient bien redressés après la crise financière mondiale et le prix des logements augmentait, et augmente encore, rapidement (bien que de nombreux experts tablent sur une correction à la baisse du prix des logements²⁹) dans la plupart des pays européens. Mais il est important de noter que, pour la plupart des ménages, **l'augmentation du prix des logements reste supérieure à l'augmentation des revenus**, un phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur ces dernières années au point d'affecter même les revenus moyens, en particulier chez les jeunes travailleurs³⁰. De nombreux facteurs contribuent à cette tendance, parmi lesquels le phénomène de « **financiarisation** » du logement, qui est de plus en plus souvent reconnu comme un problème majeur, en particulier dans les zones urbaines où la demande est forte³¹.

Les loyers ont eux aussi enregistré d'importantes augmentations, bien que ce phénomène soit largement

concentré dans les grandes villes et dans les zones à forte demande. Le développement de la **location de courte durée**, qui a explosé dans bon nombre de capitales européennes et de destinations touristiques et qui est favorisé par la croissance des plateformes de location en ligne, est également pointé du doigt comme l'un des facteurs majeurs de ce phénomène³². Les données indiquent une baisse du volume de locations de courte durée disponibles dans les principales grandes villes européennes depuis le début de la crise de la COVID³³. Certaines grandes villes tentent d'en profiter, comme Lisbonne, qui a lancé un programme visant à encourager les propriétaires de biens proposés à la location de courte durée à remettre leur bien sur le marché de la location de longue durée. Reste toutefois à savoir si les grandes villes européennes verront le nombre de logements locatifs disponibles pour leurs habitants augmenter de manière durable et si cela ramènera les loyers à des niveaux plus compatibles avec les salaires locaux.

Tendances du prix des logements et des loyers (UE)

(Index, 2011Q1 = 100)



SOURCE : Eurostat.

²⁹ Voir par exemple le *Rapport 2021 sur le mécanisme d'alerte*, Commission européenne (2020).

³⁰ OCDE (2019), *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, Éditions OCDE, Paris

³¹ Voir par exemple Van Heerden, S., Ribeiro Barranco, R. et Lavalle, C. editor(s) (2020), *Who owns the city Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg.

³² Voir par exemple OCDE (2020), *Tendances et politiques du tourisme de l'OCDE 2020*, Éditions OCDE, Paris

³³ Voir <https://www.friendsofeurope.org/insights/how-will-the-covid-19-crisis-affect-housing-in-europe/>

L'un des problèmes majeurs qui est de plus en plus souvent mis en évidence, en ce qui concerne la baisse du nombre de logements abordables disponibles, c'est qu'elle est en partie symptomatique de l'abandon, par les différents gouvernements, de l'investissement « dans la pierre » dans le logement social au profit du versement d'une aide au revenus aux ménages à faible revenu, qui peut avoir pour effet de faire monter les prix et de créer une boucle de rétroaction de l'inabordabilité³⁴. Dans l'ensemble, la **part du logement locatif social et public recule depuis des dizaines d'années** à quelques exceptions près, et « [m]ême avant la pandémie de COVID-19, le secteur du logement social était déjà en grande difficulté »³⁵. Dans le même temps, **d'autres solutions de logement abordable**, telles que les coopératives de logement, se heurtent dans certains pays à la fois à une augmentation du prix à la construction et du foncier et à un durcissement des conditions

d'octroi de crédits bancaires. Il en résulte que même les programmes de logements abordables neufs sont maintenant hors de portée d'un grand nombre de ménages à faible et moyen revenu – et en particulier des jeunes ménages.

Les **besoins non satisfaits en matière de logement** constituaient donc déjà un problème important avant la pandémie, et les indications les plus récentes, bien qu'encore un peu fragmentées, devraient résonner comme une sonnette d'alarme dans la tête de bon nombre de responsables politiques en Europe, car il semble que le besoin en logements, en particulier sociaux et abordables, ne peut qu'augmenter dans les années à venir.

En France, par exemple, on compte déjà 2 millions de demandes de logement social en attente, dont 750 000 pour l'Île de France, où une baisse de 25 % du nombre de programmes de logements sociaux neufs autorisés a été enregistrée

en 2020. En Angleterre, 1,1 million de ménages sont déjà sur liste d'attente pour l'attribution d'un logement social, un chiffre qui pourrait presque doubler pour atteindre les 2 millions de ménages l'année prochaine³⁶. Selon une étude récente de Caritas, une personne sur huit en République tchèque craint actuellement de devoir quitter son logement dans les 12 prochains mois et cette proportion monte à une sur quatre dans le cas des appartements locatifs. En Italie, où le secteur du logement social est relativement restreint, environ 1 million de ménages, parmi lesquels des propriétaires et des locataires du secteur privé, sont confrontés à la privation de logement, et la part de ménages locataires ayant des arriérés de loyer dans le secteur locatif privé a grimpé de moins de 10 % à 24 % en l'espace d'un an depuis le début de la pandémie. Le tableau ci-dessous résume, pour certains pays, l'écart actuel entre l'offre et les besoins en matière de logement.

PAYS	BESOIN TOTAL NON SATISFAIT ACTUEL EN MATIÈRE DE LOGEMENT	DONT BESOIN TOTAL NON SATISFAIT EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE	NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS PAR AN	PRINCIPAUX PROBLÈMES QUI EXPLIQUENT LES BESOINS NON SATISFAITS
IRLANDE	Au moins 150 000	Au moins 70 000 logements	17 800	<ul style="list-style-type: none"> • Déficit constant entre le nombre de constructions neuves et les besoins • Nombre élevé de jeunes vivant encore chez leurs parents • Offre insuffisante de logements sociaux neufs
LUXEMBOURG	Difficile à estimer en raison du nombre élevé de travailleurs transfrontaliers - Pénurie de 35 000 ces dernières années	Difficile à estimer en raison du nombre élevé de travailleurs transfrontaliers – environ 6 000 inscrits sur les listes d'attente	4 050	<ul style="list-style-type: none"> • Forte croissance démographique & économique • Offre de logements neufs insuffisante
SUÈDE	170 000 environ	En Suède, le logement public, qui est entièrement intégré au marché global du logement, est « universaliste »	53 000	<ul style="list-style-type: none"> • Forte croissance démographique • Offre insuffisante
ALLEMAGNE	Environ 1 million de logements	Au moins 225 000 logements	288 000	<ul style="list-style-type: none"> • Forte croissance démographique • Offre insuffisante • « Rétrécissement séculier » du secteur du logement social
SLOVÉNIE	Aucune estimation fiable disponible	Environ 10 000 logements	3 165	<ul style="list-style-type: none"> • Offre insuffisante dans les zones urbaines • Migration interne liée à des facteurs d'attraction économique (c'est-à-dire des zones rurales aux zones urbaines)
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	Difficile à estimer en raison du degré élevé de « financiarisation » et de la répartition inefficace des ressources en logements.	Pas de chiffres officiels disponibles – mais 35 000 ménages sont sans abri et 40 000 ont besoin de l'aide au revenu pour rester dans leur logement ; Au moins 65 000 logements « sociaux » supplémentaires selon une estimation approximative	33 000	<ul style="list-style-type: none"> • Forte financiarisation du secteur du logement • Faiblesse de la réglementation • Absence de structures efficaces fournissant des logements sociaux (dont obligation des promoteurs de cotiser) • Migration interne liée à des facteurs d'attraction économique (c'est-à-dire des zones rurales aux zones urbaines)

SOURCE : Estimations Housing Europe basées sur les informations obtenues grâce au questionnaire État du logement en Europe, novembre 2020 - janvier 2021.

³⁴ Voir par exemple : OCDE (2020), *Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain*, Notes de synthèse Emploi, travail et affaires sociales, OCDE, Paris, <http://oe.cd/social-housing-2020>.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Clare Leckie, Rebecca Munro et Mark Pragnell (2020) *Building post-pandemic prosperity*. Rapport préparé pour l'Association of Retained Council Housing, Local Government Association et la National Federation of ALMOs. Pragmatix Advisory Limited.

³⁷ Nomisma (2020), *Dimensione del disagio abitativo pre e post emergenza Covid 19: numeri e riflessioni per una politica di settore*. Rapport préparé pour Federcasa.



Parallèlement à l'aspect quantitatif de ce phénomène, il y a aussi un aspect qualitatif à prendre en compte concernant la diversification des personnes à la recherche de solutions de logement adéquat et abordable. Les tendances récentes dans les grandes villes européennes³⁸ montrent par exemple « **de nouvelles catégories de personnes à la recherche d'un logement social et abordable, des personnes issues de la classe moyenne inférieure qui ne disposent pas, malgré leur emploi, de ressources financières suffisantes pour accéder au logement sur le marché privé.** [...] Il a été constaté dans ces grandes villes que les groupes qui ont le plus fréquemment besoin d'une aide au logement sont **les parents isolés, les couples avec deux enfants ou plus, les personnes qui occupent un emploi précaire, les enfants confiés à l'assistance publique, les personnes handicapées et les hommes âgés** »³⁹.

L'OCDE⁴⁰ souligne de son côté qu'« **une plus grande part de personnes âgées parmi les occupants de logements sociaux** implique la nécessité d'adapter les unités d'habitation, les abords et les services de soutien à des résidents dont les besoins et les capacités physiques changent. Plus généralement, une population vieillissante signifie une main-d'œuvre potentiellement plus réduite et un renforcement de la pression sur les systèmes de pension publics. Non seulement ces tendances ont-elles pour effet de renforcer la demande de logements sociaux mais il en découle aussi la nécessité d'offrir aux résidents qui vivent déjà dans des logements sociaux des services de l'emploi et des services sociaux plus diversifiés. [...] Le secteur du logement social doit aussi faire face à la réduction des possibilités d'obtenir un logement social pour les jeunes générations, qui sont confrontées à une hausse des loyers et des prix du logement, et davantage d'instabilité sur le marché du travail. »

Les fournisseurs de logements publics, sociaux et coopératifs de toute l'Europe sont par conséquent appelés à faire face à des besoins croissants et plus diversifiés. Nous verrons ci-après s'ils ont adapté leur façon de travailler à la pandémie de COVID et, dans l'affirmative, comment ils l'ont adaptée.

³⁸ Eties (2020) *Socle européen des droits sociaux - Cities delivering social rights: Access to affordable and social housing and support to homeless people.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ OCDE (2020), « Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain », Notes de synthèse Emploi, travail et affaires sociales, OCDE, Paris.



3.2 Où en sommes-nous ? Le secteur du logement social, coopératif et public à la loupe après un an de pandémie

Il est difficile de faire le bilan de l'incidence de la pandémie sur notre secteur dans la mesure où, jusqu'ici, les fournisseurs de logements sont affectés de différentes manières et à divers degrés. Cependant, des enjeux et des tendances communs à toute l'Europe se dessinent déjà.

L'un des éléments communs est la rapidité avec laquelle les fournisseurs de logements publics, sociaux et coopératifs se sont **mobilisés pour venir en aide aux occupants et aux communautés**, par exemple en empêchant les expulsions, en adaptant les loyers à la situation des ménages, en reportant le paiement des loyers et en aidant les gens à accéder aux aides disponibles, tant financières que sociales. De nombreux fournisseurs de logements sociaux ont coopéré avec les collectivités locales en mettant à disposition des logements vacants pour y loger les sans-abris. Ils ont également coopéré avec d'autres prestataires de service afin de proposer une aide psychologique et des actions de prévention des comportements anti-sociaux et de la violence familiale. Ils ont contacté régulièrement par téléphone et par visioconférence les personnes les plus vulnérables et organisé des livraisons de nourriture et de médicaments. Ce genre de travail de proximité s'est avéré particulièrement nécessaire pour aider les occupants âgés, qui ont souvent besoin de plus d'assistance ou qui risquent de se trouver isolés.

En ce qui concerne la qualité et la conception des logements, la pandémie a déclenché une réflexion dans le secteur sur l'approche de la conception des logements et des espaces communs, avec par exemple **plus d'extérieurs, un accès à des espaces verts et des balcons. Le manque d'espace à la maison pour travailler, étudier ou, dans le cas des enfants, jouer** est devenu pour beaucoup de gens un problème majeur, susceptible qui plus est d'avoir de graves répercussions. En termes de réussite scolaire, par exemple,

puisque'il a été prouvé que le surpeuplement et l'exposition au bruit affectent la performance scolaire et le développement des enfants. La **performance énergétique des bâtiments est elle aussi devenue un problème crucial**, car le fait de passer plus de temps chez soi peut facilement alourdir la facture énergétique, au risque de précipiter les ménages dans la « pauvreté énergétique »⁴¹.

Avec la pandémie, **le secteur a aussi fait un énorme pas vers la numérisation**, et a progressé rapidement vers la fourniture de services en ligne pour les occupants, le lancement du haut débit et d'autres infrastructures numériques, la visite virtuelle de logements et les assemblées en ligne d'associations et de coopératives de logement.

Mais surtout, le secteur **s'efforce de continuer à fournir des logements neufs tout en rénovant le stock existant**. Pour cela, il a fallu mettre au point un certain nombre d'autres modes d'intervention efficaces afin de garantir la sécurité des occupants et des travailleurs. En termes de production de logements et d'activité de rénovation, l'impact de la pandémie varie énormément d'un pays à l'autre. En Estonie, en Suède ou au Danemark, par exemple, les projets ont en règle générale été livrés comme prévu, malgré de légers retards. Lorsque des problèmes se sont posés, ils étaient principalement dus à la pénurie de matériaux résultant des interruptions de la chaîne d'approvisionnement ou à la pénurie d'ouvriers du bâtiment, conséquence de la limitation des déplacements⁴².

Dans l'ensemble, pourtant, on peut diviser les pays en deux groupes. Le premier groupe, et le plus fourni, rassemble des pays tels que l'Allemagne et l'Autriche, où, après un ralentissement initial au printemps 2020, l'activité est globalement revenue à la normale pendant les très importants mois d'été et à l'automne. La construction de logements s'est ainsi déroulée en grande partie comme prévu. Il est toutefois important

de noter que presque tous les pays ont connu un épisode de confinement plus strict vers la fin 2020, début 2021. Dans le deuxième groupe, constitué quant à lui de pays tels que le Royaume-Uni, l'Italie et la France, l'activité a connu des hauts et des bas, les mesures de confinement ayant été maintenues pendant plus longtemps ou ayant été plus strictes. Là, il y a eu des retards dans la construction et dans le développement de logements.

En règle générale, cependant, le recul de la production de logements, que bon nombre d'experts annonçaient pour mars-avril 2020 pendant la « première vague », n'a pas eu lieu dans les proportions attendues, car le secteur a réussi, **en collaboration avec les constructeurs et les entrepreneurs, à inventer des moyens de faire redémarrer rapidement les chantiers tout en préservant la sécurité des travailleurs et, pour les rénovations, des occupants**. Au Danemark, par exemple, BL (la fédération danoise des fournisseurs de logements sociaux) a créé, en collaboration avec diverses associations des secteurs du bâtiment, de l'architecture, de l'ingénierie, etc., un comité consultatif qui a pour mission de garantir le meilleur processus de construction possible pendant la pandémie et de maintenir l'activité à un niveau élevé. De plus, le Fonds national danois du bâtiment a rapidement mis en place un programme permettant de reloger temporairement les familles pendant les travaux de rénovation afin de réunir les conditions de sécurité nécessaires et de garantir l'absence de retard dans la rénovation des logements. En Italie, des protocoles COVID-19 spéci-

⁴¹ Pour un aperçu de la pauvreté en Europe, voir <https://www.energypoverty.eu/>.

⁴² EURHONET, présentation à l'assemblée générale (22 octobre 2020).

fiques ont été mis en œuvre et les sociétés de logement public ont réfléchi avec les entreprises de construction afin de garantir le redémarrage en toute sécurité des chantiers de construction. Il convient toutefois de rappeler que le respect des mesures de sécurité a engendré des frais supplémentaires représentant environ 3 % du montant budgétisé pour chaque contrat. De même, une augmentation du coût de la construction liée aux nouvelles mesures de sécurité mises en place a également été signalée au Luxembourg et en Angleterre.

De la viabilité financière du secteur dépendront grandement la réalisation des objectifs actuels de construction et de rénovation et, avec un peu de chances, la possibilité de revoir ces objectifs à la hausse de manière à répondre à l'augmentation de la demande. **La perte de revenus locatifs varie d'un pays à l'autre**, mais dans la plupart des cas, les bailleurs sociaux sont confrontés et/ou s'attendent à une augmentation des arriérés de loyers et à des reports de paiement parce que les programmes

d'activité partielle prennent fin et que le chômage augmente. En France, un rapport du parlement⁴³ présenté en novembre 2020 estime que le montant des loyers impayés dans le secteur des HLM va augmenter de 100 millions d'euros en raison de l'impact de la COVID-19 sur l'économie. Au Royaume-Uni, les arriérés de loyer dans le secteur du logement social ont dépassé le seuil de 1,16 milliard d'euros (1 milliard de £) pendant la pandémie de COVID-19, avec une augmentation de 30 % depuis mars 2020, et les prévisions suggèrent qu'il faudra attendre mars 2022 pour voir le montant des arriérés revenir aux niveaux d'avant la pandémie⁴⁴. Les bailleurs sont confrontés à une augmentation des

frais d'exploitation dans un contexte difficile, et une enquête récente menée par HouseMark estime que la baisse de l'activité de location pendant la pandémie a fait perdre au secteur du logement social environ 36,5 millions d'euros (31,5 millions de £). En Espagne, les sociétés de logement public ont senti les répercussions financières des mesures qui ont été prises, comme par exemple le moratoire sur les loyers, et prévoient pour la suite une augmentation des arriérés. De même, en Allemagne, bien que le niveau des arriérés de loyer reste pour l'instant très faible, la plupart des sociétés de logement social prévoient une augmentation des arriérés et des reports de longue durée.



⁴³ Assemblée Nationale, Avis n. 3400 du 9 Octobre 2020, a3400-t111 ([assemblee-nationale.fr](https://www.assemblee-nationale.fr)).

⁴⁴ HouseMark COVID-19 impact data <https://www.housemark.co.uk/subscribe-tools/covid-19-response-solutions/covid-19-impact-monitoring>

⁴⁵ *Ibid.*

→ 3.3 Et maintenant ?

La question cruciale, en ce moment, est de savoir ce qui va se passer à long et à moyen termes. Comme l'a souligné l'OCDE, « sur le long terme, l'incidence de la COVID reste difficile à prédire. L'un des effets possibles serait que les entreprises et les travailleurs optent désormais pour le télétravail de manière plus permanente, ce qui changerait la nature de la demande en logements ainsi que l'immobilier commercial, en mettant davantage l'accent sur la qualité de nos logements et sur l'espace qu'ils offrent »⁴⁶.

Du point de vue des fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics, le problème clé sera les répercussions sur les revenus, qui pourraient bien aggraver le problème de l'abordabilité pour une part importante de la population. À l'heure où nous rédigeons ce rapport, les prévisions économiques pour l'Europe ne sont pas encourageantes : augmentation probable de la pauvreté et creusement des inégalités économiques et sociales. Le taux de risque de pauvreté dans l'UE devrait augmenter de façon notable en raison de la pandémie de COVID : de 16,8 % à 18,6 % avec des mesures politiques destinées à compenser la perte de revenus (ou 21,4 % sans)⁴⁷.

Après un repli de 6,3 % en 2020, l'économie de l'UE devrait commencer à se redresser avec une croissance attendue de 3,7 % en 2021 et de 3,9 % en 2022.⁴⁸ Le taux de chômage dans l'UE devrait, selon les prévisions, passer de 6,7 % en 2019 à 7,7 % en 2020 et à 8,6 % en 2021, avant de revenir à 8,0 % en 2022. Dans la plupart des pays, les informations suggèrent que les personnes qui occupent un emploi précaire ou mal rémunéré, ainsi que les jeunes, seront les plus durement touchées.

Par exemple, l'analyse montre que, dans l'Union européenne, 8 % des travailleurs titulaires d'un diplôme de fin d'études secondaires ou inférieur ont perdu leur emploi entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020⁴⁹. Pour les bas salaires, la perte de revenus due à la COVID a été 3 à 6 fois plus importante que pour les gros salaires dans la moitié des États membres de l'UE, bien que les programmes de compensation des salaires aient contribué à atténuer la perte de revenus dans tous les pays de l'UE, la perte de revenus total ayant été réduite de moitié⁵⁰.

Dans ce contexte, **les experts estiment une augmentation de la demande en logements sociaux et abordables inévitable**⁵¹. Ce que les experts et les institutions au niveau européen comme au niveau mondial reconnaissent également de mieux en mieux, c'est que **l'investissement dans le logement social et abordable doit être une priorité pour les politiques publiques et constitue l'un des piliers des efforts de reprise économique**. « [À] l'heure où les pays tracent la voie vers la reprise économique au lendemain de la COVID-1, l'investissement dans la construction et la rénovation de logements sociaux peut être un élément essentiel d'une reprise économique plus inclusive et durable »⁵².

Dans le prochain chapitre de ce rapport, nous examinons si les derniers développements observés au niveau des politiques nationales et européennes permettent cette évolution vers l'investissement à long terme dans le logement abordable et, si oui, dans quelle mesure.

⁴⁶ OCDE (2021), *Construire pour un avenir meilleur : Des politiques pour un logement plus abordable*, Notes de synthèse Emploi, travail et affaires sociales, OCDE, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>

⁴⁷ Almeida, Barrios, Christi, De Poli, Tumino and van der Wielen (2020) *Households' income and the cushioning effect of fiscal policy measures during the Great Lockdown*. Rapport technique du CCR, Commission européenne.

⁴⁸ Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (provisoire)*. Prévisions économiques de l'hiver 2021, Institutional Paper, 144, février 2021. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne.

⁴⁹ Darvas, Z. (2020) 'COVID-19 has widened the income gap in Europe', Bruegel Blog, 3 décembre.

⁵⁰ Eurostat, *COVID-19 impact on employment income* <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20201210-2>

⁵¹ Voir par exemple OCDE (2020), *Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain*, et Moody's Investors Service (2020), *Housing Europe: COVID-19 accelerates housing market trends, exacerbating wealth inequalities*.

⁵² OECD (2020), *Housing and Inclusive Growth*, Éditions OCDE, Paris.

AT-RISK-OF-POVERTY
(AROP) RATE
IN THE EU
16.8%



18.6%

21.4% without policy measures

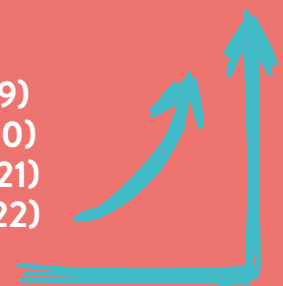
EU
ECONOMY



-6.3 % (2020)
+3.7 % (2021)
+3.9 % (2022)

UNEMPLOYMENT
RATE

6.7 % (2019)
7.7 % (2020)
8.6 % (2021)
8.0 % (2022)



8%

of workers educated to lower secondary level or below in the EU lost their jobs between 4Q of 2019 and 2Q of 2020

ÉVOLUTION RÉCENTE DES POLITIQUES NATIONALES DU LOGEMENT

➔ 4.1 Réponse politique à la COVID-19 : Des mesures d'urgence à l'investissement à long terme

Pendant la crise de la COVID-19, la plupart des pays analysés dans cette étude ont pris des mesures d'urgence afin de venir en aide aux ménages vulnérables et d'éviter qu'ils ne perdent leur logement. « Dès le début de la crise de la COVID-19, les États ont réagi en prenant, afin de protéger les créanciers hypothécaires et les locataires, diverses mesures spécifiques qui sont venues d'ajouter aux filets de protection sociale. Dans la plupart des pays, l'aide d'urgence a pris la forme d'une **suspension des procédures d'expulsion**, d'un

moratoire sur les loyers et le remboursement des crédits hypothécaires et **dans certains cas d'un moratoire sur le paiement des factures de services publics**. La plupart des gouvernements et des collectivités locales ont eux aussi pris des mesures pour loger les sans-abri pendant le confinement »⁵³. Ces mesures ont été décrites par l'OCDE⁵⁴ et par la Commission européenne⁵⁵. Le tableau ci-dessous⁵⁶ donne un bon aperçu des mesures adoptées en Europe.

TYPES DE MESURES D'URGENCE, TEMPORAIRES, ADOPTÉES PAR DES PAYS DE L'OCDE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

TYPE DE MESURE OU D'AIDE	PAYS
POUR LES LOCATAIRES :	
Interdiction des mesures d'expulsion pour non-paiement des loyers	Allemagne, Australie*, Autriche*, Belgique*, Canada*, Espagne, États-Unis*, Finlande, France, Hongrie, Irlande, Israël*, Luxembourg, Nouvelle-Zélande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Suisse
Report de paiement des loyers	Autriche, Espagne*, Mexique, Portugal*, Suisse
Réduction ou suspension temporaires du paiement des loyers pour certains ménages	Australie*, Espagne*, Grèce, Portugal*
Gel des loyers	Australie*, Espagne*, Irlande, Nouvelle-Zélande
Réformes des systèmes d'aides financières aux locataires	Australie*, Espagne, Irlande, Japon*, Luxembourg, Portugal*
POUR LES PROPRIÉTAIRES :	
Assouplissement des conditions des crédits hypothécaires	Allemagne, Australie*, Autriche, Belgique, Canada*, Colombie, Espagne, États-Unis*, Grèce, Irlande, Israël, Italie, Lituanie, Mexique*, Portugal, République slovaque, République tchèque, Royaume-Uni.
Interdiction des saisies pour non-paiement	Finlande, États-Unis*, Pays-Bas, Portugal
POUR TOUS LES MÉNAGES :	
Report du paiement des factures et/ou garantie de continuité des services même en cas de non-paiement	Allemagne, Autriche, Belgique*, Chili, Colombie, Corée, Espagne, États-Unis*, Japon, Portugal, Suisse
Réformes des régimes de subventions au logement	Espagne, France (report de la réforme prévue)
POUR LES SANS-ABRI :	
Aides d'urgence visant à fournir un abri et/ou des services aux sans-abri	Australie, Autriche, Canada, Espagne, États-Unis*, France, Irlande*, Nouvelle-Zélande, Portugal, Royaume-Uni*, Suisse

REMARQUE : Ce tableau dresse un état des mesures en vigueur en décembre 2020 et a été préparé sur la base de sources officielles, de rapports de presse et d'informations communiquées par les pays eux-mêmes. * indique que la mesure s'applique uniquement dans certaines circonscriptions territoriales et/ou aux ménages remplissant les conditions requises.

SOURCE : OCDE (2020₍₂₈₎), OCDE (2020₍₃₃₎) et le système de suivi des politiques par pays, <http://oe.cd/covid19tablesocial>

⁵³ OECD (2020) Housing Amid Covid-19: Policy Responses and Challenges.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Commission européenne (2020) : Proposition de rapport conjoint sur l'emploi 2021, <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?langld=en&catId=89&newsId=9834&furtherNews=yes>

⁵⁶ Source : OCDE (2021), Construire pour un avenir meilleur : Des politiques pour un logement plus abordable, Notes de synthèse Emploi, travail et affaires sociales, OCDE, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>

Si certaines des mesures mentionnées ci-dessus peuvent être prolongées compte tenu de la crise actuelle et de la nature imprévisible de son évolution⁵⁷, elles « **ont cependant été pour la plupart temporaires, et il est peu probable qu'elles soient maintenues aussi longtemps que dureront les effets de la pandémie sur la capacité des ménages à faire face à leurs frais de logement, en particulier pour ceux qui ont perdu leur emploi ou qui ont été confrontés à une perte de revenus pendant la crise. Du côté de l'offre, la baisse de l'investissement public dans l'offre de logements au cours des dix dernières années est un défi majeur⁵⁸, et [...] les réformes des États membres doivent mettre l'accent sur l'investissement dans la rénovation de logements résidentiels et sociaux et sur l'amélioration de l'accès à cette dernière catégorie de logements** »⁵⁹.

Nous avons déjà fait état dans les précédents chapitres de ce rapport d'une nouvelle prise de conscience, au niveau des institutions européennes et internationales, de la nécessité d'abandonner les mesures d'urgence au profit de solutions sur le long terme pour améliorer l'abordabilité du logement. Il s'agit en premier lieu d'investir dans l'offre et dans la rénovation de logements sociaux et abordables dans le cadre d'une reprise économique post-COVID sociale et verte.

Toutefois, d'après les observations dont nous ont fait part les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics membres du réseau Housing Europe, **le contexte, en termes de réponses politiques au niveau national, est toujours quelque peu mitigé**. Globalement, si plusieurs pays ont annoncé de nouveaux investissements dans le secteur, le niveau d'ambition et l'ampleur des différents programmes sont variables.



⁵⁷ OCDE (2021), *Construire pour un avenir meilleur : Des politiques pour un logement plus abordable*, Notes de synthèse Emploi, travail et affaires sociales, OCDE, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>

⁵⁸ Commission européenne (2020) : Proposition de rapport conjoint sur l'emploi 2021, <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?langId=en&catId=89&newsId=9834&furtherNews=yes>

⁵⁹ *Ibid.*

➔ 4.2 Stimuler l'offre de logements neufs abordables

Dans la plupart des pays analysés dans ce rapport, **l'investissement public dans l'offre de logements neufs ne semble pas de nature à répondre à la demande croissante** (comme le montre le chapitre 3).

En France, par exemple, le gouvernement actuel s'est fixé un objectif de 110 000 logements sociaux neufs par an. Pourtant selon un rapport récent de la Cour des comptes⁶⁰, les sociétés de logement social ont dû revoir leur investissement à la baisse ces dernières années après que les réformes adoptées par le gouvernement en 2018 ont entraîné une baisse significative de leurs revenus. En conséquence, la construction de 90 000 logements seulement a été lancée en 2020, et l'investissement dans la maintenance des logements a baissé de 7 %. Il convient cependant de saluer un exemple particulièrement innovant d'adaptation des politiques : **l'Alliance Européenne pour un logement social durable et inclusive**, qui réunit l'USH, la fédération française de logement social, la Banque des Territoires (ex-Caisse des Dépôts et Consignations), la Banque européenne d'investissement et la Banque de développement du Conseil de l'Europe, et qui a pour mission de faciliter l'accès des fournisseurs de logements sociaux aux financements européens.

Aux Pays-Bas, où les élections parlementaires ont été annoncées pour mars 2021, une coalition nationale inédite de 34 acteurs de premier plan venus de tous les secteurs du bâtiment, de l'aide sociale et du financement de l'habitat, parmi lesquels Aedes, la fédération du logement social à l'origine de cette initiative, s'est réunie en février 2021 afin de définir un **Actieagenda Wonen** (programme d'action pour le logement). Elle présentera au prochain gouvernement une proposition « unifiée » pour s'attaquer aux difficultés liées au logement que rencontrent actuellement les Pays-Bas. Il faudra toutefois que le gouvernement réforme de nombreux aspects

du système du logement actuel tout en prenant d'autres mesures de soutien en sa faveur.

Il convient de mentionner, parmi les exemples positifs, le projet de budget 2021-2022 du gouvernement gallois, qui prévoit 44,2 millions d'euros supplémentaires (36,8 millions de £) en faveur de l'offre de logements sociaux neufs, ce qui porte le total des ressources affectées à près de 233 millions d'euros (200 millions de £) et constitue le **budget le plus élevé jamais annoncé pour le logement social au Pays de Galles**.

Dans le même temps, en Belgique, la **Wallonie** a elle aussi adopté des mesures d'aide sans précédent en faveur du logement social ces deux dernières

années, avec 1,2 milliard d'euros pour la rénovation de 25 000 unités en 4 ans et l'objectif d'en rénover 55 000 de plus d'ici à 2030. Le gouvernement régional soutient également la mise à disposition de 3 000 unités supplémentaires d'ici à 2024 et a récemment lancé de nouveaux programmes visant à améliorer l'esthétique, l'innovation et la durabilité dans le logement public.

Enfin, dans le budget 2021 de l'Irlande, 110 millions d'euros ont été affectés au logement abordable et à la mise en œuvre d'un tout **nouveau programme de location à prix coûtant qui permettra à des organismes de logement agréés (les *Approved Housing Bodies*) de proposer 400 logements dans le pays**.



⁶⁰ Cour des Comptes (2020), *Premiers constats tirés de la conception et de la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS)*, Référé S2020-2052.

➔ 4.3 Soutenir la rénovation du stock de logements

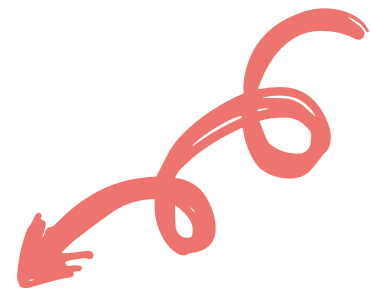
En ce qui concerne les mesures de soutien en faveur de la rénovation et de la rénovation énergétique du stock de logements, **on relève par exemple l'adoption par les pouvoirs publics d'importants programmes d'investissement dans le cadre des mesures de relance.**

Par exemple, au Danemark, un vaste accord politique, entièrement nouveau, permettra de canaliser les **investissements du Fonds national pour le bâtiment pour l'amélioration du logement social** danois. Aux termes de cet accord, 4 milliards d'euros seront investis d'ici à 2026 dans la rénovation verte de l'habitat social danois. Rien que pour 2020 et 2021, près de 2,5 milliards d'euros seront investis dans la rénovation de plus de 70 000 unités, ce qui devrait générer 15 000 nouveaux emplois.

Dans son dernier budget annuel, le **gouvernement suédois a lui aussi annoncé d'ambitieux investissements qui permettront de remplir les objectifs de rénovation et de performance énergétique** qui ont été fixés. Il espère investir près de 90 millions d'euros (900 millions de SEK) en 2021 et atteindre progressivement les 420 millions d'euros (4,3 milliards de SEK) d'ici à 2023.

En outre, de nouveaux **prêts à la rénovation sont proposés en Estonie, en Norvège et en Suisse, et un nouveau programme d'aides fiscales a été lancé en Italie** afin de soutenir la rénovation énergétique dans le secteur du logement, aussi bien public que privé.

Par ailleurs, dans certains États membres de l'UE, des mesures à court terme bénéficiant du financement de Next Generation EU ont été annoncées. C'est le cas par exemple en France, en Italie, au Portugal et en Espagne, où les projets de plans de relance nationaux prévoient un financement pour la rénovation énergétique dans le secteur du logement (social). Le tableau ci-après présente quelques exemples. La liste n'est toutefois pas exhaustive, et à l'heure où nous rédigeons ce rapport, les pays de l'UE n'ont pas tous arrêté leur projet de plan de relance.⁶¹ Les États membres ont jusqu'à fin avril 2021 pour présenter leur plan à la Commission européenne.



LE LOGEMENT DANS LES PROGRAMMES NATIONAUX DE REPRISE ET DE RÉSILIENCE

PAYS	UTILISATION PRÉVUE DES FINANCEMENTS EUROPÉENS DANS LE CADRE DES PROGRAMMES NATIONAUX DE REPRISE ET DE RÉSILIENCE
FRANCE	Le plan France relance prévoit 500 millions d'euros en 2021 et en 2022 pour la rénovation énergétique dans le secteur du logement social.
ALLEMAGNE	Ligne budgétaire pour la rénovation énergétique des bâtiments : 2 milliards d'euros sur deux ans. Le montant des subventions pour la rénovation des immeubles de logements publics et le logement social devraient aussi être revu à la hausse.
ITALIE	Programme « Sûr, vert et social » : 2 milliards d'euros qui seront utilisés pour la requalification du stock de logements publics (rénovation énergétique et requalification antisismique) + investissement potentiel dans la rénovation urbaine et dans le logement social et étudiant.
PORTUGAL	Programme d'aide pour l'accès au logement ; Plan national pour l'hébergement temporaire et d'urgence ; Approche intégrée de l'aide aux communautés défavorisées dans les zones métropolitaines.
ESPAGNE	Projet de plan de reprise « L'Espagne peut » : Plan de rénovation de l'habitat et de rénovation urbaine privilégiant l'efficacité énergétique, l'amélioration des conditions de logement et le déploiement des énergies renouvelables + nouvelle infrastructure résidentielle qui favorise l'autonomie des personnes âgées.

SOURCE : Réponses des correspondants nationaux au questionnaire de l'État du logement 2021 (uniquement pour les États membres de l'UE).

⁶¹ Voir <https://www.euractiv.com/section/eu-council-presidency/news/eight-eu-countries-have-not-yet-submitted-recovery-plans-to-brussels/>

➔ 4.4 Modifications réglementaires qui façonnent le logement social et abordable

Il est bien évident que l'investissement n'est pas le seul levier que les gouvernements peuvent actionner pour influencer l'issue des problèmes de logement. La réglementation est tout aussi importante. À cet égard, d'innombrables réformes ont été mises en œuvre dans toute l'Europe ces dernières années. Elles ciblèrent de nombreux aspects du logement, des aides au logement (par exemple en France) au groupe cible du logement social (aux Pays-Bas), en passant par les règlements d'urbanisme (au Royaume-Uni) pour n'en citer que quelques-uns.

Il serait impossible de résumer toutes ces évolutions ici, mais il convient de mentionner quelques pays où de nouveaux instruments législatifs en cours de préparation devraient (re)modéliser de fond en comble le secteur du logement social et abordable : **une nouvelle loi**

sur le logement locatif social est en cours d'élaboration au Luxembourg, et le gouvernement tchèque entend dévoiler un nouveau concept de politiques du logement au printemps 2021, en plus de la loi sur les logements sociaux neufs. Pendant ce temps, une nouvelle **loi sur les logements municipaux est en préparation en Norvège.** Elle devrait clarifier les obligations des différents acteurs et fixer des normes minimales pour la planification et la mise à disposition des nouveaux logements municipaux. Sans oublier le **gouvernement espagnol, qui accélère l'élaboration d'une nouvelle loi nationale sur le logement.**

Les profils par pays, qui sont réunis dans la dernière section de ce rapport, contiennent de plus amples informations sur l'ensemble des programmes men-

tionnés ci-dessus et beaucoup d'informations importantes sur les évolutions récentes au niveau national. Si nous nous sommes efforcés de résumer les principales tendances et conclusions dans les quatre premiers chapitres de ce rapport, les profils par pays restent indispensables pour bien comprendre la diversité du logement social et abordable en Europe.

Toutefois, avant de passer au niveau national, le chapitre suivant est consacré au rôle de l'Union européenne dans l'adaptation de la situation du logement à la réalité post-COVID.



POLITIQUES DU LOGEMENT POUR L'EUROPE POST-COVID

Comme nous l'avons vu dans les chapitres précédents, les politiques du logement des années à venir auront à relever d'énormes défis économiques et sociaux, qui ont été exacerbés par la crise de la COVID. Cela nécessitera des capacités d'adaptation et de la souplesse de la part de toutes les parties concernées. **Au niveau européen, cela signifie que la Commission européenne va devoir reconnaître son rôle dans la promotion de politiques du logement nationales et locales progressistes, basées sur un financement solide, une coopération intersectorielle et la flexibilité des instruments employés pour répondre à la demande sociale.**

Parallèlement à l'incidence directe de la pandémie sur la demande et l'offre de logements abordables, 2020 et 2021 ont été marquées par une meilleure **reconnaissance de la néces-**

sité d'une approche plus unifiée et cohérente de la part de l'Union européenne en ce qui concerne les questions du logement, même si les États membres et les collectivités régionales et locales restent les principaux instigateurs des politiques du logement. L'adoption par le Parlement européen en janvier 2021 d'une résolution⁶² invitant la Commission européenne et les États membres à développer une approche plus cohérente et plus équitable du logement afin de surmonter la crise grandissante pourrait marquer une étape décisive.

Nous passons en revue dans les sections ci-après quelques-uns des principaux développements politiques récents au niveau européen qui auront une influence sur les politiques du logement.

➔ 5.1. L'UE a assoupli ses politiques fiscales et monétaires afin de faire face à la pandémie de COVID-19 et ce nouveau cadre devrait favoriser l'investissement dans le logement social et abordable

Depuis 2009, la dépense publique en part du PIB dans les politiques du logement (dépenses d'investissement et aide sociale confondues) baisse régulièrement dans les pays de l'OCDE⁶³. Si une légère reprise a été constatée ces deux dernières années, la COVID-19 est apparue dans un contexte de difficultés à proposer des logements sociaux, coopératifs et publics en nombre suffisant en Europe. Si la demande en logements sociaux ne manquera pas d'augmenter dans les années à venir, des questions subsistent en ce qui concerne la capacité ou la volonté des gouvernements à financer ou soutenir de manière adéquate l'offre nécessaire.

Au mois de mars 2020, l'Union européenne a activé la clause dérogatoire générale du Pacte de stabilité et de croissance. Cela signifie que les États membres peuvent être autorisés à déroger à l'objectif budgétaire à moyen terme ou à la trajectoire d'ajustement qui doit conduire à la réalisation de cet objectif. Dans le volet correctif du Pacte, cette clause permettra de prolonger le délai dont disposent les États membres pour corriger leur situation budgétaire dans le cadre de la procédure de déficit excessif.

Dans le même temps, la Banque centrale européenne (BCE) a lancé le *Pandemic Emergency Purchase Programme* (PEPP), une mesure non conventionnelle de politique monétaire qui a vu le jour en mars 2020 et qui a pour objectif de contrer les graves risques que présente la pandémie pour le mécanisme de transmission et les perspectives de la zone euro.

Les États membres disposent maintenant de la souplesse budgétaire nécessaire dans le cadre du Pacte de stabilité et de croissance et de la mise en œuvre du Socle européen des droits sociaux (SEDS) pour préserver les revenus des locataires/occupants grâce à des politiques de protection sociale et à l'investissement dans le logement social. De plus, les banques (publiques et privées) ont bénéficié des opérations

de refinancement de la BCE. Cela devrait permettre aux organismes de financement traditionnels du logement social et à leurs intermédiaires de se refinancer et d'accorder de nouveaux prêts pour les activités de logement sans but lucratif (pour le neuf comme pour la rénovation).

Le Parlement européen a invité la Commission et les États membres à intensifier l'investissement au sein de l'UE dans des logements adéquats et abordables, économes en énergie sociaux et publics et à lutter contre le sans-abrisme et le mal-logement. À cet égard, le Parlement a appelé à poursuivre l'investissement en recourant aux différents mécanismes de financement et de cohésion de l'UE (ex. : Fonds européen de développement régional, Fonds pour une transition juste, InvestEU, ESF+, Horizon Europe et Next Generation EU), et en particulier à la Facilité pour la reprise et la résilience, à l'Initiative d'investissement en réaction au coronavirus (CRII) et à l'Initiative d'investissement en réaction au coronavirus plus (CRII+). Pour cela, il faudra davantage de synergies entre ces instruments. Fait important, le Parlement a appelé à l'inclusion de plans de progrès social dans les plans Reprise et résilience nationaux, précisant la manière dont les principes du SEDS vont être mis en œuvre et ce sur quoi les investissements sociaux, et notamment l'investissement dans le logement social, seront ciblés. Parmi les points essentiels pour le secteur qui ont également été mis en avant figure la nécessité pour la Commission de faire en sorte que les financements européens et de la Banque européenne d'investissement (BEI) soient plus accessibles pour les fournisseurs de logements abordables sociaux et publics locaux et régionaux, qui sont souvent trop petits pour accéder à ces financements.

⁶² https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_EN.html

⁶³ OCDE (2020), *Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain*, Notes de synthèse Emploi, travail et affaires sociales, OCDE, Paris, <http://oe.cd/social-housing-2020>

➔ 5.2. L'Union européenne est maintenant investie d'un mandat qui lui permet de mettre en œuvre et de respecter les droits sociaux, et notamment le droit d'accès au logement social

En novembre 2017, les États membres de l'UE et ses institutions se sont entendus sur un Socle européen des droits sociaux qui définit 20 principes fondamentaux de l'État-Providence du XXI^e siècle. L'un de ces principes, intitulé « Logement et aide aux sans-abri » précise que :

EUROPEAN PILLAR OF SOCIAL RIGHTS - PRINCIPLE 19

A.

LES PERSONNES DANS LE BESOIN DOIVENT BÉNÉFICIER D'UN ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL OU D'UNE AIDE AU LOGEMENT DE QUALITÉ

B.

LES PERSONNES VULNÉRABLES ONT DROIT À UNE ASSISTANCE ET UNE PROTECTION APPROPRIÉES CONTRE LES EXPULSIONS FORCÉES

C.

DES HÉBERGEMENTS ET DES SERVICES ADÉQUATS DOIVENT ÊTRE FOURNIS AUX SANS-ABRI AFIN DE PROMOUVOIR LEUR INCLUSION SOCIALE

En mars 2021, la Commission européenne a publié un plan d'action pour le Socle européen des droits sociaux⁶⁴. Bien que la création d'une plateforme européenne pour lutter contre le sans-abrisme soit annoncée, il faut plus d'instruments pour mettre les principes du logement équitable du Socle en action : il est plus que jamais nécessaire d'augmenter la dépense publique dans le logement abordable pour faire face à l'augmentation de la demande sociale et lutter contre le risque grandissant de mal-logement, de renforcer les capacités afin de rendre les politiques et les acteurs du logement social plus résilients, et enfin de mieux comprendre comment les besoins en matière de logement évoluent ;

Dans sa résolution du 21 janvier, le Parlement européen a appelé la Commission et les états membres à faire du logement l'une des pierres angulaires du plan d'action du SEDS et invite la Commission à « élaborer d'urgence une stratégie intégrée au niveau européen pour le logement social, public,

non ségrégué et abordable, créant un cadre favorable pour les autorités nationales, régionales et locales afin de garantir l'offre de logements de qualité sûrs, sains, accessibles et abordables pour tous ».

Si le traité de l'UE n'attribue aucune compétence juridique pour agir sur les questions liées au logement au niveau européen, il est primordial de reconnaître que le Socle européen des droits sociaux a pour rôle de garantir la cohérence des politiques élaborées au niveau de l'UE ainsi que d'inciter les États membres à consacrer des politiques favorables au logement social, coopératif et public afin de mettre en œuvre le Principe 19. L'un des principaux défis de l'année consistera à rendre la Commission européenne et les États membres responsables de la mise en œuvre du Plan d'action et de garantir le développement d'une approche cohérente du logement au niveau de l'UE. Cette approche cohérente devrait consister en 3 éléments :

1. DE MEILLEURES POLITIQUES

- ➔ Ancrer un principe « d'innocuité sociale » dans les politiques européennes (et notamment dans le Semestre européen et dans les Recommandations spécifiques par pays) de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la capacité des États membres à soutenir les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics dans l'accomplissement de leur mission et à garantir la cohérence des politiques (le Groupe interservices sur le logement de la Commission européenne en particulier devrait prendre ce principe en considération).
- ➔ Moderniser les principes qui régissent l'aide d'État en les adaptant à l'évolution des besoins en matière de logement et autoriser l'aide d'État pour les différents types de groupes vulnérables.
- ➔ Soutenir la mise en œuvre des principes du Logement d'abord/d'approches ciblées sur le logement visant à venir à bout du sans-abrisme, c'est-à-dire la mise à disposition de logements sociaux/abordables accompagnés d'une aide sociale/médicale adaptée.
- ➔ Aider les grandes villes à réglementer les activités immobilières (telles que la location de courte durée d'appartements pour le tourisme) et à investir dans le logement social et abordable de manière à ce qu'il y ait assez de logements disponibles.

⁶⁴ <https://www.housingeurope.eu/resource-1534/additional-instruments-needed-to-turn-fair-housing-principle-of-the-social-pillar-into-action>

2. UN MEILLEUR FINANCEMENT

- ➔ Encourager les États membres et les régions à inscrire la lutte contre l'exclusion face au logement et l'investissement dans des logements sociaux neufs dans leurs priorités pour les Fonds structurels européens (y compris le Fonds pour une transition juste) et les plans de reprise nationaux.
- ➔ Continuer à invoquer la clause d'investissement du Pacte de stabilité et de croissance afin d'intensifier l'investissement public dans des politiques efficaces pour le logement abordable.
- ➔ Réduire les besoins en cofinancement (pour les prêts de la BEI et les Fonds structurels et le Fonds d'investissement européens) dans le cas des projets en lien avec le logement abordable.
- ➔ Créer un portail ou une plateforme spécifique afin de faciliter l'accès aux fonds communautaires gérés de manière centralisée et aux produits de la BEI (par exemple via InvestEU), en particulier pour ceux qui se lancent pour la première fois dans un projet de développement de logements sociaux ou qui partent de très bas.
- ➔ Veiller à ce que le Fonds social européen et le Fonds européen de développement régional soient utilisés pour soutenir des projets intégrés qui contribueront à réhabiliter des quartiers défavorisés et à lutter contre le mal-logement et le sans-abrisme.

3. DE MEILLEURS CONNAISSANCES

- ➔ Une mauvaise compréhension des défaillances du marché du logement et de l'évolution des besoins en matière de logement peut aboutir à des politiques mal conçues. Depuis trop longtemps l'UE ne voit dans le logement qu'un facteur « déstabilisant » potentiel pour l'économie sans prendre en compte le rôle important qu'il joue en tant que source d'emplois en période de relance. Pourtant, l'abordabilité du logement (et son importance pour la mise en œuvre du droit au logement) devrait rester la question centrale pour les responsables politiques.
- ➔ Utiliser des indicateurs qui aideront à guider la prise des décisions sur l'investissement dans le logement social, coopératif et public : il conviendrait d'améliorer les indicateurs existants de l'abordabilité et de les intégrer au tableau de bord des déséquilibres macroéconomiques (actuellement, seule l'évolution du prix réel des logements est prise en compte dans l'évaluation de la situation économique au regard du logement). Ce tableau de bord devrait par conséquent contrôler au moins le niveau des loyers. En ce qui concerne le tableau de bord social, il pourrait être complété par un indicateur du revenu résiduel (net des frais de logement) et du niveau de vie qu'il permet, par exemple.
- ➔ Aide à la collecte et à l'échange de bonnes pratiques et d'outils politiques afin d'associer plusieurs thématiques (logement, santé, accessibilité) en mettant à profit une initiative existante telle que le Housing Evolutions Hub, la Housing Solutions Platform, l'initiative Housing2030.
- ➔ Encourager la tenue de réunions informelles régulières des ministres du logement et des points focaux sur le logement afin de proposer une plateforme d'échange au niveau gouvernemental.

➔ 5.3. L'Union européenne a fait du Pacte vert son principe directeur et la transition énergétique équitable et la décarbonation du stock de bâtiments devraient occuper une place centrale

Les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics sont déjà à l'avant-garde de la transition énergétique équitable dans la plupart des pays. En effet, dans de nombreuses grandes villes et régions, la performance énergétique moyenne de leurs logements est supérieure à celle des autres segments du marché du logement, et ils réussissent dans le même temps à loger les familles à faible revenu en leur garantissant le confort à un prix abordable. Fondamentalement, le principal objectif des fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics pour la vague de rénovation et la transition énergétique équitable est de créer et de maintenir des communautés viables avec un niveau élevé de qualité de vie et un coût de la vie abordable.

Avant la pandémie, les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics avaient pour ambition de consacrer 35 milliards d'euros par an au développement de logements

neufs et approximativement 23 milliards d'euros pour la rénovation et les activités de maintenance, ce qui représente la rénovation d'environ 400 000 logements tous les ans. Pour rénover la totalité du stock de logements sociaux, coopératifs et publics en Europe d'ici à 2050 de manière en les amenant au moins au niveau B (60 à 120 kWh/m²/an) ou A (moins de 50kwh/m²/an), ce qui contribuerait largement à la décarbonation du stock de bâtiments et à une Europe neutre en carbone, il nous faudrait en rénover au moins 200 000 de plus par an tout en augmentant dans le même temps l'ampleur de la rénovation moyenne. Pour cela, il faudrait dépenser au moins 10 milliards d'euros de plus par an jusqu'en 2050, sachant que cela ne couvrirait que l'enveloppe des bâtiments, pas la décarbonation des systèmes de chauffage.

La vague de rénovation sera un objectif intermédiaire important des efforts de l'UE vers une Europe neutre en carbone

d'ici à 2050. Là encore, il y aura des décisions politiques complexes à prendre, car il est impossible de réglementer la performance énergétique des logements de la même manière que l'efficacité énergétique des appareils ou des voitures. L'analyse des résultats des mesures pour l'efficacité énergétique des bâtiments montre que plusieurs voies sont possibles pour la décarbonation du stock de bâtiments. En effet, il n'y a pas de corrélation entre l'ensemble des politiques d'un pays et la performance moyenne du stock de bâtiments⁶⁵.

La vague de rénovation devrait par conséquent favoriser une approche flexible et intégrée de l'efficacité énergétique des bâtiments, avec pour objectif de préserver l'abordabilité et la qualité de vie des occupants et des communautés. Plus spécifiquement, elle favorisera une approche novatrice des interventions par zone : « Pour garantir aux projets locaux de logement social un accès à toutes les capacités techniques nécessaires, la Commission lancera l'initiative en faveur du logement abordable. Celle-ci comprendra, à titre de projets pilotes, 100 districts phares pour la rénovation, selon une approche par petits quartiers, et débouchera sur des plans reproductibles, en mettant en avant l'habitabilité et les dernières innovations. Elle mobilisera des partenariats de projet transsectoriels en les liant avec les acteurs locaux, y compris ceux de l'économie sociale, afin de promouvoir des processus efficaces, circulaires et modulaires, des modèles d'engagement social pour renforcer l'autonomie des habitants, des projets immobiliers inclusifs et accessibles et l'innovation culturelle ».



COMMENT LA VAGUE DE RÉNOVATION - ET L'INITIATIVE POUR LE LOGEMENT ABORDABLE - SERONT-ELLES FINANCÉES ?

Par la Facilité pour la résilience et la reprise (dans le cadre des plans de résilience et de reprise) : Celle-ci apportera un soutien financier étendu aux réformes et aux investissements entrepris par les États membres dans le but d'atténuer les répercussions économiques et financières de la pandémie de coronavirus et de rendre les économies de l'UE plus durables, plus résilientes et mieux préparées aux défis que posent les transitions verte et numérique.

Instrument d'appui technique : Cette proposition a pour objectif de fournir aux États membres qui en font la demande une assistance technique qui leur permettra de renforcer leur capacité institutionnelle et administrative dans la conception et la mise en œuvre des réformes. Dans le cadre du plan de reprise, elle aidera à préparer et à mettre en œuvre des plans de reprise et de résilience, des réformes et des investissements liés aux transitions verte et numérique.

Un autre flux de financement pourrait venir des institutions privées qui seront incitées à investir dans des activités durables par la taxonomie de l'UE. La taxonomie de l'UE est un système de classification qui répertorie les activités durables du point de vue de l'environnement. Concernant le logement, cette taxonomie couvre deux catégories principales d'activités qui sont considérées durables :

La construction de bâtiments neufs pour lesquels :

- ➔ La demande en énergie primaire, qui définit la performance énergétique du bâtiment qui résulte de la construction, est inférieure d'au moins 20 % au seuil fixé par les exigences relatives aux bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB - *nearly zero-energy building*). La performance énergétique est certifiée par un certificat de performance énergétique à la construction.
- ➔ Au moins 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux générés sur le chantier sont préparés pour la réutilisation, le recyclage ou d'autres opérations de valorisation.

⁶⁵ Pour une étude comparative, voir : <http://www.housingeurope.eu/resource-1124/the-financing-of-renovation-in-the-social-housing-sector> ; pour les différentes approches, voir : <https://www.ourhomesourdeal.eu/projects>

La rénovation de bâtiments pour lesquels :

- ➔ La rénovation est conforme aux exigences en vigueur concernant les rénovations majeures Ou bien elle permet une réduction de la demande en énergie primaire d'au moins 30 %.
- ➔ Au moins 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux générés sur le chantier sont préparés pour la réutilisation, le recyclage ou d'autres opérations de valorisation

Si les exigences relatives à la rénovation de bâtiments sont compatibles avec la pratique sur le terrain, le critère employé pour les constructions neuves a suscité des inquiétudes. En effet, la DPEB définit une nouvelle norme pour les bâtiments neufs : Tous les nouveaux bâtiments neufs doivent être des bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB) d'ici à 2021. Si le niveau précis de performance énergétique requis pour les bâtiments neufs peut varier d'un pays à l'autre, la rentabilité est dans tous les cas préservée.

Par conséquent, nous estimons qu'aller au-delà du niveau NZEB pour les bâtiments neufs signifie également passer en-dessous du seuil de rentabilité. L'expérience montre clairement qu'au-delà de la norme de construction à consommation d'énergie quasi nulle, les gains en termes d'efficacité énergétique sont trop limités par rapport au coût. Il ne serait donc ni rentable ni efficace en termes d'économies d'énergie d'adopter ce critère pour la taxonomie de l'UE (le même critère est également utilisé dans la politique de prêt de la BEI pour les nouveaux projets de construction).

Au-delà du financement, il y a aussi des mécanismes qui peuvent aider à réduire le coût de la rénovation :

- ➔ Les règles de l'UE concernant la passation des marchés publics qui permettent une corporation (peut-être faut-il lire coopération ?) sur le long terme, le regroupement des volumes et un dialogue (franc) avec les fournisseurs. Des partenariats plus efficaces avec le secteur du bâtiment afin de créer des chaînes d'approvisionnement locales pour les rénovations bas carbone.
- ➔ Innovation dans le secteur de la construction (rénovation préfabriquée) et utilisation d'outils numériques.

L'utilisation de l'énergie renouvelable est également très importante pour décarboner l'environnement bâti : création de coopératives d'énergies renouvelables, auto-consommation directe d'électricité renouvelable, installation de pompes à chaleur et de système de chauffage urbain géothermiques : le secteur du logement social, coopératif et public déploie les énergies renouvelables depuis plusieurs années. Certains pays, tels que la Suède, ont même pratiquement décarbo-

né l'énergie destinée à leur stock d'immeubles d'habitation grâce à un prix du carbone élevé et à l'utilisation de l'énergie renouvelable pour le chauffage (et de l'énergie nucléaire pour l'électricité). Les Pays-Bas et la France ont décidé d'interdire progressivement l'utilisation de chaudières à gaz dans les logements au profit soit de l'électricité (en France) soit du chauffage urbain à partir de la biomasse ou de déchets (aux Pays-Bas)⁶⁶.



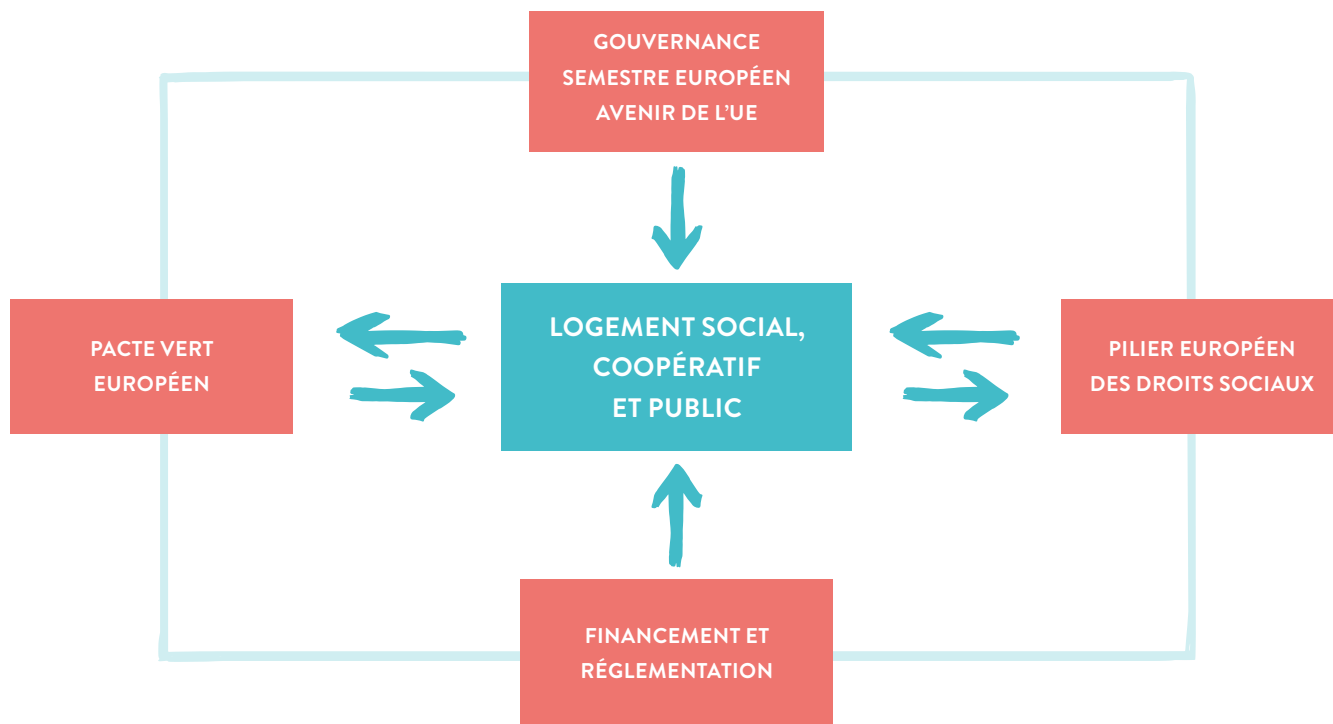
Au-delà de la transition énergétique, l'agenda de la durabilité domine la construction de nouveaux logements abordables, y compris sous la forme des principes de l'économie circulaire. Parce que 10 % des émissions totales de gaz à effet de serre (GES) résultent de nos modes de construction et de rénovation des logements, atteindre la neutralité carbone en Europe nécessite un changement fondamental des processus de construction et d'approvisionnement. Si les exemples de logements neufs construits en utilisant des solutions naturelles (charpentes en bois, béton de chanvre) ou des solutions décarbonées (ciment bas carbone), il faudra du temps pour mettre en place des procédés circulaires où l'extrait d'une étape est l'intrant de l'étape suivante. La réutilisation ou le recyclage des matériaux de construction pour fabriquer de nouveaux matériaux ou remettre en état des matériaux existants est une démarche importante qu'il convient de promouvoir⁶⁷.

⁶⁶ Pour une analyse comparative du stock de bâtiments et des politiques de décarbonation (en français) : <https://www.hautconseilclimat.fr/publications/recover-mieux-lecons-deurope/>

⁶⁷ <https://www.superlocal.eu/>

➔ 5.4. Conclusions - Le paysage politique de l'UE aux temps de la pandémie

Début 2020, nous aurions pu utiliser ce graphique pour résumer le paysage politique de l'UE en ce qui concerne les politiques du logement.



Il montre que le secteur du logement social, coopératif et public est impacté par les décisions prises d'une part dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, et d'autre part dans le cadre du Socle européen des droits sociaux. Inversement, le logement social, coopératif et public contribue de manière décisive à la réalisation des objectifs de ces deux stratégies. Le secteur est aussi impacté par la disponibilité de financements (y compris par la dépense publique consacrée au logement social et abordable) ainsi que par les mesures réglementaires dans le domaine de l'aide d'État et de la TVA, par exemple.

Un an plus tard, le tableau a-t-il évolué ?

Le paysage européen n'a probablement pas beaucoup changé en ce qui concerne l'impact des politiques. Le Pacte vert pour l'Europe va rester le principe directeur des politiques européennes et l'augmentation de la pauvreté et des inégalités en Europe va rendre le Socle européen des droits sociaux encore plus nécessaire (bien que plus difficile à mettre en œuvre). La pandémie est cependant à l'origine d'un changement important : le Pacte de stabilité et de croissance de l'UE a été temporairement suspendu, ce qui signifie que les États

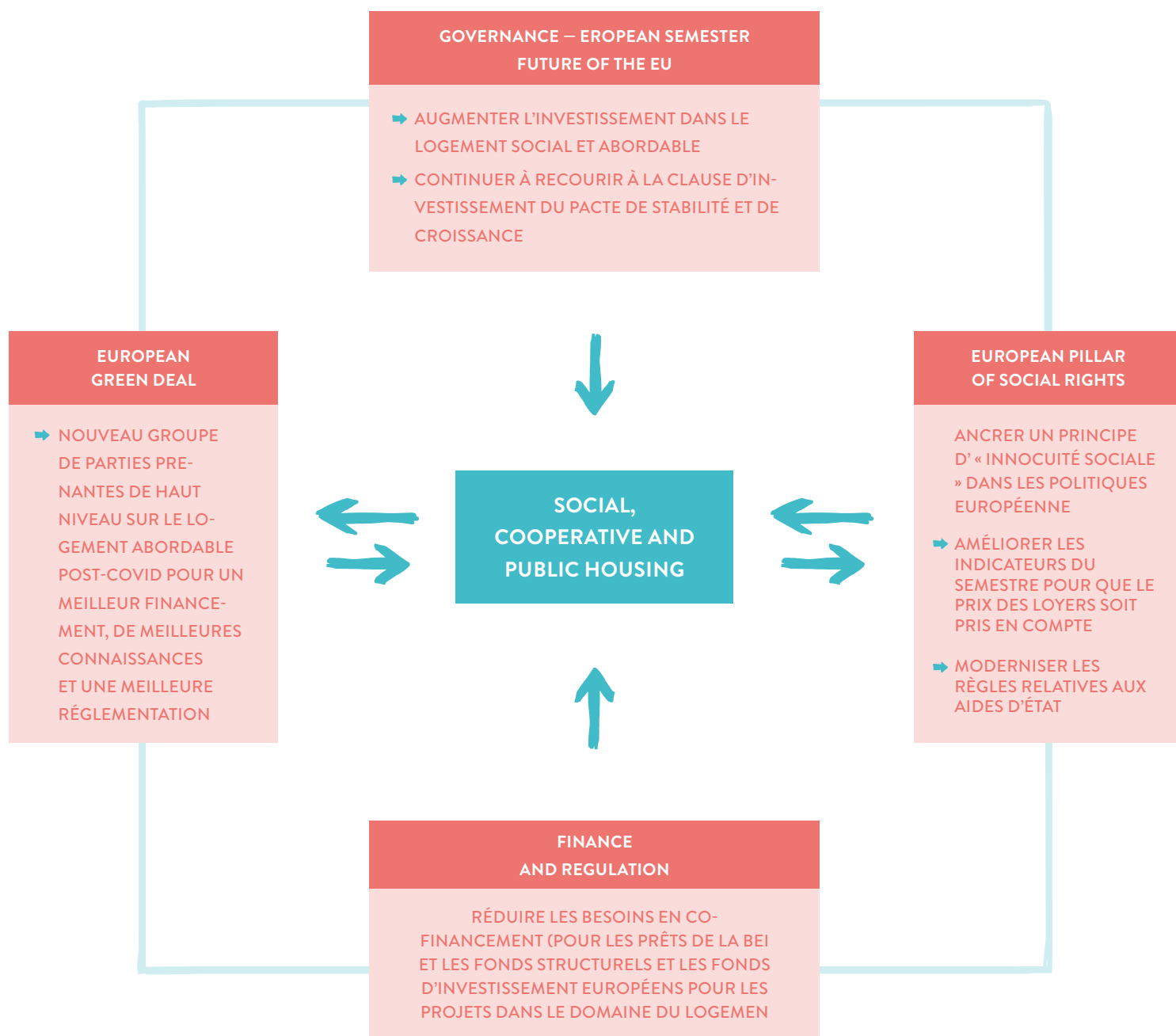
membres sont autorisés à recourir à la dette pour investir dans des mesures d'urgence et dans leurs plans de reprise.

C'est une occasion unique pour les gouvernements d'investir afin d'améliorer les conditions de logement et de rendre le logement plus abordable et résilient. Contrairement au lendemain de la crise financière mondiale de 2007/2008, qui a été marqué par des politiques d'assainissement budgétaire et une baisse de l'investissement dans le logement abordable, cette crise semble avoir fait évoluer l'agenda politique en faveur de l'investissement, quel qu'en soit le coût à court terme. Combiné au plan d'action du Socle européen des droits sociaux, cela devrait amener l'UE et les États membres à mieux soutenir le logement social, coopératif et public. À défaut, le risque serait grand de voir se creuser les fractures sociale, économique et sanitaire qui existent déjà, la ségrégation s'aggraver et la cohésion sociale menacée.





INITIATIVES PROPOSÉES PAR HOUSING EUROPE POUR LA COHÉRENCE DES POLITIQUES





Allemagne

→ Stock de logements 41 400 000

2018

- ➔ Logements sociaux, dont 1 120 000 (3%)
 - coopératives 214 000 (0,5%)
 - sociétés municipales de logement 417 000 (1,0%)
 - autres bailleurs 489 000 (1,2%)
- ➔ Logements coopératifs* 1 886 000 (5%)
- ➔ Logements municipaux* 2 083 000 (5%)
- ➔ Location privée 18 611 000 (45%)
 - petits propriétaires 5 000 000 (36,2%)
 - sociétés de logement privées 3 611 000 (8,7%)
- ➔ Propriétaires-occupants 17 700 000 (43%)

SOURCE : Statist.de, GdW. / REMARQUE : *Hors période de « blocage »

Stock de logements 3%

→ Nouveaux logements locatifs sociaux (membres de la GdW)

Année	Nouvelles constructions
2013	9 874
2014	12 517
2015	14 653
2016	24 550
2017	26 231
2018	27 040
2019	25 565
2020*	-

* Estimation / SOURCE : GdW.

→ Rénovations et réhabilitations (ensemble des membres de GdW)

Année	Rénovations et réhabilitations
2013	79 300
2014	52 600
2015	53 000
2016	53 400
2017	54 200
2018	78 900
2019	79 700
2020*	-

* Estimation / SOURCE : GdW. / REMARQUE : Les membres de la GdW sont des sociétés de logement public, des fournisseurs privés de logements sociaux et abordables, des coopératives et, pour certains, des sociétés cotées en bourse.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

L'Allemagne a adopté une approche globalement prudente face à la pandémie, en introduisant des mesures de confinement plus tôt que certains de ses voisins et en maintenant en place de nombreuses mesures de restriction de l'activité, malgré une reprise pendant les mois d'été. La Bundesbank a déclaré que « la pandémie a profondément marqué la production économique allemande en 2020 »¹, le PIB s'étant contracté d'environ 5 % au cours de l'année. « Néanmoins, grâce à une réponse initiale efficace en matière de santé publique et avec l'aide de bonnes politiques macroéconomiques, l'économie s'est révélée plus résistante que dans de nombreux autres pays »²

Comme dans d'autres pays, les secteurs « à contact élevé », tels que la restauration et le commerce de détail, ont été les plus touchés par les mesures sanitaires renforcées.³ Toutefois, malgré certaines inquiétudes en début d'année, le secteur de la construction dans son ensemble semble s'être bien porté tout au long de l'année, avec même une hausse des investissements par rapport à 2019.⁴

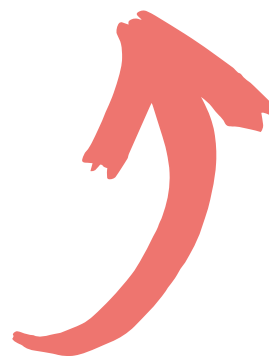
Selon une enquête réalisée en avril 2020 auprès de ses membres par la GdW, l'association fédérale des sociétés allemandes de logement et immobilières, 86 % d'entre eux pensaient mener leurs projets de construction à bien en 2020 conformément aux prévisions. En juin, ce chiffre était passé à 96 %. Les membres de la GdW ont donc probablement construit environ 35 000 logements neufs en 2020, comme ils prévoyaient de le faire. La situation est plus compliquée dans le cas des rénovations, compte tenu des risques de contact entre travailleurs et occupants. 24 % des sociétés interrogées en avril ont indiqué que les rénovations n'étaient possibles qu'avec des restrictions importantes. Toutefois, ce nombre a diminué au cours des mois suivants.⁵

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

La GdW et ses membres se sont fixé un principe clair dès le début du confinement : personne ne doit perdre son logement à cause de la pandémie. Dans le même temps, de nombreux bailleurs ont annoncé l'annulation des augmentations de loyer prévues pour 2020. L'observation des arriérés de loyer par les membres de GdW en avril-juin a montré que ceux-ci restaient à un niveau très faible (moins de 1 % des ménages). Cependant, la plupart des bailleurs prévoient une augmentation des arriérés, ce qui est probablement dû au fait qu'ils s'attendent à voir tout ou partie des aides au revenu accordées par le gouvernement aux ménages touchés par la pandémie réduites, supprimées ou devenir insuffisantes pour d'autres raisons.

La pandémie a obligé les bailleurs à développer de nouveaux outils en ligne afin de maintenir un lien essentiel avec les locataires. Toutefois, l'adaptation des travailleurs à cette nouvelle situation n'a pas été sans poser de problèmes. En outre, certains bailleurs ont dû limiter leurs interactions avec les locataires au niveau de la communauté, certains membres de la GdW ayant même signalé que ce type d'activités était devenu pratiquement impossible. La solitude et l'isolement ressentis par certains locataires ont également été une source de préoccupations qui est venue d'ajouter aux autres conséquences sociales négatives pour les ménages. Côté positif, les bailleurs ont constaté plus de coopération et de solidarité entre les ménages.

GdW estimates that **320,000** new housing units are needed each year. **80,000** of these should be social housing.



¹ <https://www.bundesbank.de/en/tasks/topics/germany-s-economic-output-down-significantly-in-2020-828798>

² IMF (2021). *Germany – 2020 Article IV Consultation*. Washington, DC: The International Monetary Fund.

³ <https://www.bundesbank.de/en/tasks/topics/germany-s-economic-output-down-significantly-in-2020-828798>

⁴ <https://www.bundesbank.de/en/tasks/topics/german-economy-hit-hard-by-coronavirus-pandemic-in-2020-832418>

⁵ https://login.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/vollversion/GdW-DT-2020_final.pdf

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Alors qu'environ 2,4 millions de nouveaux logements ont été construits au cours de la période 2010-2019,⁶ la GdW estime que le déficit de construction de nouveaux logements cumulé au cours des dix dernières années se monte à environ 1 million d'unités. Si l'augmentation de l'immigration depuis 2015 est pour quelque chose dans ce déficit, la GdW note qu'elle n'a fait qu'aggraver un problème préexistant.⁷

Les chiffres d'Eurostat montrent que le prix des logements en Allemagne a augmenté de 53 % au cours de la dernière décennie⁸. Ce chiffre est nettement supérieur à l'augmentation moyenne de 17 % enregistrée dans la zone euro, qui est pourtant déjà considérable par rapport à l'augmentation des revenus. La hausse des prix a une forte dimension « urbaine », l'augmentation constatée dans les sept plus grandes villes du pays étant deux fois supérieure à la moyenne nationale sur la période 2010-2018.⁹ La hausse des loyers payés par les locataires est elle aussi supérieure à la moyenne de la zone euro, mais dans une moindre mesure.¹⁰ C'est en partie le résultat des mesures d'encadrement des loyers qui ont été prises en Allemagne. Selon l'OCDE, les augmentations récentes du coût de la propriété ou de la location en Allemagne constituent « des obstacles à l'accessibilité financière du logement et à la croissance inclusive ».¹¹

L'offre de logements locatifs sociaux en Allemagne est quelque peu atypique. On dénombre actuellement en Allemagne environ 1,12 million de logements qui sont loués à des prix inférieurs à ceux du marché dans le cadre d'un accord juridique entre le bailleur et la région dans laquelle le logement est situé. En échange d'une aide financière de l'État, les promoteurs immobiliers acceptent de louer leurs logements

à un prix abordable pendant une période de blocage (environ 30 ans en général). À la fin de cette période, le logement est proposé sur le marché locatif privé et peut être loué au loyer du marché.¹²

Au cours des dernières décennies, le nombre de logements sociaux « bloqués » a diminué. Cela est dû à un phénomène connu sous le nom de « rétrécissement séculaire »¹³. Il s'agit d'un processus dans le cadre duquel le nombre d'unités sociales arrivant à la fin de leur période de blocage est supérieur au nombre de nouvelles unités ajoutées chaque année. En effet, il a été constaté en 2014 qu'« au cours des deux dernières décennies, 100 000 logements ont quitté le système chaque année, tandis qu'un nombre beaucoup plus faible (entre 20 000 et 30 000 par an) a été produit ».¹⁴ Actuellement, environ 43 000 unités sociales arrivent au terme de cette période de « blocage ». Par conséquent, le stock de logements sociaux, constitué de 1,12 million d'unités, est aujourd'hui bien restreint par rapport aux quelque 2,5 millions d'unités qu'il comptait en 2000.¹⁵

La GdW estime qu'il faudrait 320 000 nouvelles unités de logement chaque année pour répondre à la demande en Allemagne. Elle précise que 80 000 de ces nouveaux logements devraient être des logements sociaux.¹⁶

En 2019, 25 600 nouveaux logements sociaux seulement ont été construits. En effet, si l'on part de l'hypothèse de ces 80 000 unités par an, les 103 000 logements sociaux qui ont été construits au cours de la période 2014-2019 représentent un déficit cumulé de l'offre de nouveaux logements sociaux par rapport aux besoins d'environ 217 000 unités rien que pour cette période de quatre ans. Si le déficit actuel devait se maintenir jusqu'en 2025, le déficit total pour la décennie 2014-2025 avoisinerait les 600 000 logements sociaux. Bien que le gouvernement fédéral ait modifié la constitution allemande en 2019 dans le but de stimuler l'offre de logements sociaux et abordables, la tendance actuelle suggère qu'il devra augmenter drastiquement les financements et les incitations pour que la création annuelle de nouveaux logements approche les besoins estimés par la GdW.

⁶ Destatis (2020). *Baugenehmigungen, Baufertigstellungen nach Gebäudeart – Lange Reihen bis 2019*. Berlin : Statistisches Bundesamt (Destatis).

⁷ GdW (2020). *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021*. Berlin : GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Association fédérale des propriétaires de logements et d'immeubles).

⁸ Eurostat (2020). *Indice des prix des logements (2015 = 100) – données annuelles*. Luxembourg : Eurostat.

⁹ Bundesbank (2018). *System of indicators for the German residential property market*. Francfort : Bundesbank.

¹⁰ Eurostat (2020). *IPCH (2015 = 100) – données annuelles (indice moyen et taux de variation) [prc_hicp_ain]*. Luxembourg City : Eurostat.

¹¹ OECD (2018). *Germany Policy Brief – Housing*. Paris : Organisation pour la coopération et le développement économiques.

¹² Bien que, dans la pratique, les sociétés de logement public municipales ou les coopératives aient la possibilité de continuer à proposer des loyers inférieurs à ceux du marché, créant ainsi un parc de logements sociaux de facto. Nous ne disposons pas de chiffres fiables pour cette partie du secteur. Cf. Housing Europe (2021). *La vente de logements sociaux et publics en Europe*. Bruxelles : Housing Europe.

¹³ Cf. Droste, C. et Knorr-Siedow, T. (2014). *Social housing in Germany*. Dans *Social Housing in Europe*, publié par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 183-202. Chichester, Royaume-Uni : John Wiley & Sons, Ltd.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ OECD (2018). *Germany Policy Brief – Housing*. Paris : Organisation pour la coopération et le développement économiques.

¹⁶ GdW (2020). *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021*. Berlin : GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Association fédérale des propriétaires de logements et d'immeubles)

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Pour l'avenir, parallèlement à la recherche de solutions qui permettraient de répondre à la demande non satisfaite en logements neufs, l'autre grand défi, pour l'habitat subventionné par l'État, sera de répondre aux besoins d'une population vieillissante. Le nombre de patients bénéficiant de soins de longue durée en Allemagne va augmenter de manière significative dans les années à venir. Actuellement, les personnes concernées et les responsables politiques privilégient le maintien à domicile. Le nombre de ménages composés d'au moins un patient en soins de longue durée va donc augmenter.

L'Allemagne compte actuellement environ 3 millions de ménages à mobilité réduite. En 2035, ils seront 3,7 millions. Pourtant, il n'existe actuellement que 560 000 appartements adaptés aux besoins de ces personnes âgées. Il existe donc un déficit de l'offre d'environ 2 millions d'appartements aménagés qui ne pourra pas être comblé dans un avenir proche, même au rythme actuel de la construction et de la rénovation.

REMARQUE IMPORTANTE SUR LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ALLEMAGNE

L'Allemagne compte actuellement environ 1 120 000 logements sociaux, qui représentent environ 2,7 % de son parc immobilier total. Le logement « social », selon la définition allemande, est un logement construit avec l'aide financière de l'État, en échange de quoi les propriétaires doivent louer à un loyer inférieur à celui du marché, qui est défini par la loi, à des ménages à revenus faible ou modéré.

Une fois les aides financières de l'État remboursées (généralement au bout de 30 ans environ), le logement cesse d'être « social » d'un point de vue juridique et le propriétaire peut le louer au prix du marché. Toutefois, si le propriétaire est une coopérative ou une société de logement municipale, alors, dans la pratique, les logements continuent généralement à être loués à des prix inférieurs à ceux du marché. Il existe actuellement près de 4 millions de logements municipaux et coopératifs de ce type en Allemagne, soit 9,6 % du parc national.

On peut donc considérer qu'il existe au total un stock « social » et « abordable » de près de 5,1 millions de logements, soit 12,3 % du parc. Une mise en garde importante s'impose toutefois : une fois la période de blocage terminée, tout le monde peut en théorie demander à vivre dans un logement municipal ou coopératif. Il appartient aux bailleurs de gérer ces demandes.

Gap of around **2 million** 'low-barrier' apartments to respond to demographic change.





Autriche

➔ **Stock de logements 3 949 900**

(résidence principale)

- ➔ **Logements sociaux 930 900 (24%)**
 - dont : Associations de logement à but lucratif limité 655 500 (17%)
 - dont : Municipalités 275 400 (7%)
- ➔ **Location privée 1 165 400 (30%)**
- ➔ **Propriétaires-occupants 1 477 200 (37%)**
- ➔ **Autres/Non connu 376 300 (9%)**

Stock de logements **24%**

SOURCE : Statistik Austria - Mikrozensus 2019.

REMARQUE : Les « condominiums » sont inclus dans la catégorie Location privée, de même que quelque 295 000 unités qui sont gérées par les membres de la GBV, mais qui ne leur appartiennent pas.

➔ **Unités de logement social neuves et rénovations profondes**

Année	New units	Rénovations profondes
2013	13 400	13 230
2014	15 200	11 200
2015	18 000	10 100
2016	14 560	8 000
2017	16 000	9 200
2018	14 900	8 100
2019	16 100	7 100
2020*	17 000	7 400

* Estimation / SOURCE : GBV.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Dans l'ensemble, la COVID a perturbé la vie quotidienne en Autriche de la même manière que dans les autres pays d'Europe centrale, avec des mesures mises en place un peu plus tard qu'ailleurs, un assouplissement significatif de ces mesures pendant l'été puis un renforcement des contrôles lorsque le nombre de cas est reparti à la hausse fin 2020-début 2021.¹

Du point de vue de l'économie, l'activité a diminué de 6,6 % en 2020,² un chiffre supérieur à la moyenne de la zone euro (6,8 %).³ Comme dans d'autres pays, les mesures gouvernementales destinées à protéger les travailleurs ont contribué à atténuer en partie les répercussions de la pandémie sur les ménages à faible revenu et vulnérables (salaire antérieur garanti à hauteur de 80-90 %), bien que les secteurs qui font beaucoup appel à des contrats courts (comme le tourisme hivernal, par exemple) aient été gravement touchés.

Avec une baisse d'environ 3 %, le ralentissement du secteur de la construction semble avoir été moins grave que celui de l'économie dans son ensemble.⁴ C'est le signe que des solutions alternatives et d'autres mesures efficaces ont été prises afin de maintenir les chantiers ouverts. En effet, le nombre de logements neufs livrés en 2020 ne devrait être que légèrement inférieur aux quelque 70 000 logements neufs qui ont été achevés en 2019, un chiffre toujours nettement supérieur à la moyenne annuelle sur le long terme.

Cela se reflète également dans le nombre de logements sociaux locatifs neufs livrés par des associations de logement à but lucratif limité (ALBLL). La GBV, fédération autrichienne qui représente le secteur des ALBLL, estime que ses membres auront livré environ 17 000 nouveaux logements abordables en 2020, ce qui correspond globalement au nombre prévu avant la pandémie et dépasse de fait le nombre de logements livrés en 2019. En effet, malgré la pandémie, l'activité de construction en Autriche se maintient à peu près à son niveau le plus haut depuis 20 ans. Cependant, la GBV constate que la pandémie a eu un impact sur le processus de planification, ce qui pourrait retarder la livraison de certains futurs logements.

Malgré le nombre élevé de nouveaux logements sociaux achevés en 2020, les activités de rénovation ont été un peu plus impactées par le renforcement des mesures sanitaires. Selon les prévisions, environ 8 300 logements d'ALBLL devaient faire l'objet d'une rénovation profonde en 2020, alors qu'au final, le nombre de logements rénovés est probablement plus proche des 7 400. Pour la suite, la GBV observe que le nombre de rénovations suit de près les hauts et bas historiques de la construction de nouveaux logements sociaux. Par exemple, le nombre de logements achevés dans les années 80 est relativement faible, ce qui explique, avec un cycle de rénovation majeure de 35 à 40 ans environ, que le nombre de rénovations a été inférieur à la moyenne ces dernières années. Cependant, parce que beaucoup plus de logements ont été achevés dans les années 90, le nombre de rénovations est susceptible d'augmenter à nouveau dans les années à venir.

Despite the pandemic, construction of limited profit housing remains around a 20-year high.



MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Les ALBLL ont adopté une approche proactive pour protéger leurs locataires en annonçant, avant l'introduction d'une interdiction nationale des expulsions, des reports de loyer. En ce qui concerne la gestion de leur stock, les associations de logement ont mis au point des méthodes « sans contact » afin de permettre aux locataires d'emménager dans leur nouveau logement. Des visites virtuelles des logements disponibles ont été mises en place dans certaines régions. Les travaux de maintenance ou de réparation nécessaires ont également pu se poursuivre, ce qui a permis aux ménages de continuer à bénéficier d'un environnement de vie confortable.⁵

¹ C'est ce que confirme l'étude Covid-19: Government Stringency Index - <https://www.bsg.ox.ac.uk/research/research-projects/coronavirus-government-response-tracker>

² Cf. https://www.statistik.at/web_en/press/125516.html

³ Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (Interim)*. Institutional Paper, 144, février 2021. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne.

⁴ Wifo (2021). *Compensation of High Economic Losses. Economic Outlook for 2020 to 2022*. Vienne : Institut autrichien de recherche économique.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Malgré l'augmentation du nombre annuel de logements neufs livrés en Autriche ces dernières années, un rapport récent de la Commission européenne note qu'il existe un « excédent de la demande en logements » dans le pays. Il en résulte que l'immobilier résidentiel est désormais considéré surévalué d'environ 17 % en Autriche et de 24 % à Vienne.⁷

Alors que le rapport de la CE souligne les besoins en tous types de logements, la GBV observe que : « Bien que la construction de logements sociaux atteigne actuellement un niveau élevé, les retards accumulés les années précédentes font qu'il manque toujours des logements abordables ». ⁸ La baisse des aides financières publiques (ex. : subventions) en faveur du logement social ces dernières années⁹ a probablement fait l'effet d'un vent contraire sur la création de volumes suffisants de logements sociaux neufs.

Cette situation a eu des conséquences évidentes, avec notamment un retard dans la formation des ménages et un nombre croissant de jeunes qui recourent à la colocation. Bien qu'il y ait des signes de ralentissement de la croissance démographique, les loyers pratiqués dans le secteur privé (constructions neuves) sont élevés, surtout dans les villes, ce qui crée une forte demande en logements abordables.¹⁰

Ceci dit, il reste difficile d'estimer les besoins non satisfaits en matière de logement en Autriche, et il n'existe d'ailleurs actuellement aucune estimation officielle. Dans le même temps, il n'existe pas non plus de chiffres publics sur la longueur des listes d'attente des ALBL. Nous savons cependant que la demande dans les zones urbaines est toujours supérieure à l'offre, et de nombreuses associations de logement locales signalent que les listes d'attente se sont considérablement allongées ces dix dernières années.

Les estimations approximatives de la GBV, qui sont basées sur les projections de la population et des ménages d'avant la pandémie, montrent qu'au cours des cinq prochaines années, 15 000 nouveaux logements abordables seront nécessaires chaque année. Ce chiffre est basé sur un ratio historique d'un logement abordable pour un nouveau ménage sur deux, plus le retard accumulé ces dernières années, qui est actuellement estimé à environ 25 000 logements abordables.

⁵ Pour l'ensemble des mesures prises par les membres de la GBV, cf.

<https://www.gbv-aktuell.at/news/628-auswirkungen-der-corona-pandemie-auf-die-gemeinnuetzige-wohnungswirtschaft-ein-stimmungsbild>

⁶ Commission européenne (2020). *Country Report – Austria 2020*. Bruxelles : Commission européenne.

⁷ <https://www.oenb.at/en/Media/20201120.html>

⁸ Basé sur la correspondance entre Housing Europe et la GBV (février, 2021).

⁹ Commission européenne (2020). *Country Report – Austria 2020*. Bruxelles : Commission européenne.

¹⁰ Cf. par exemple

https://cms.gbv.at/DE/repos/files/GBV/Presseausendungen/Research%20Brief_Mieten%20in%20den%20Landeshauptstaedten%20Oesterreichspdf?exp=33860&fps=fa40837ec8aed6a2f145d7641964e71a1dfbd7c

¹¹ https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20200616_klimaschutzmilliarde.html

¹² Cf. <https://gbv-aktuell.at/news/820-mit-klimaschutzinvestitionen-zwei-krisen-bekaempfen>

¹³ <https://www.oenb.at/en/Media/20201120.html>

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Pandémie mise à part, il y a eu un certain nombre de développements politiques importants du point de vue des fournisseurs de logements sociaux ces deux dernières années. Le nouveau gouvernement de coalition, qui est entré en fonction début 2020, a déjà annoncé un certain nombre de mesures, parmi lesquelles un renforcement des critères d'efficacité énergétique liés à l'octroi d'aides publiques pour le logement, bien que l'attribution finale de ces aides relève de la compétence des puissants gouvernements régionaux autrichiens. Le gouvernement national a également décidé de privilégier les modèles de location du foncier, dans le cadre desquels les terrains destinés à la construction de logements abordables restent la propriété de l'État.

Il a en outre lancé une nouvelle série d'initiatives visant à lutter contre le réchauffement climatique. La mesure phare, baptisée *Klimaschutzmilliarde*, va permettre à l'État d'investir un milliard d'euros par an dans la lutte contre le réchauffement climatique.¹¹

D'ici à 2022, dans le cadre de cette politique du climat, 750 millions d'euros vont être consacrés à l'isolation thermique, à la modernisation des systèmes énergétiques des ménages et à la décarbonation des systèmes de chauffage urbain, et 250 millions d'euros seront dépensés pour stimuler l'adoption par les ménages de sources d'énergie renouvelables (l'objectif étant d'équiper 1 million de foyers de systèmes photovoltaïques). 200 millions d'euros seront également alloués aux municipalités pour leur permettre de réduire les émissions de carbone grâce à des mesures localisées et ciblées.

Les ALBL espèrent récupérer une part équitable de ces fonds. Elles proposent également d'utiliser quelque 3 milliards d'euros du fonds de relance NextGenerationEU pour accélérer le passage des systèmes de chauffage des logements sociaux aux énergies renouvelables et pour centraliser les systèmes de chauffage des bâtiments. Cette proposition est appelée *Wärmewende Plus*.¹²

Dans le même temps, la pandémie va probablement obliger l'Autriche à repenser son secteur du logement. Une étude de la Banque centrale autrichienne indique que le prix des logements a continué à augmenter fortement pendant la pandémie.¹³ Selon la Banque centrale, les données disponibles « tendent de plus en plus à confirmer l'idée que la pandémie de COVID-19 et ses conséquences, en particulier le développement du travail à domicile, incitent les gens à vivre en dehors des grandes villes et/ou dans des maisons avec jardin ». Si cette tendance se maintient, elle pourrait avoir de grandes implications pour les ménages et les responsables politiques.



Belgique

➔ **Stock de logements 5 514 332**

2019

➔ **Logements sociaux 299 775 (5.4%)**

dont : Bruxelles-Capitale **39 947**

dont : Flandre **157 285**

dont : Wallonie **102 543**

Stock de logements **5,4%**

SOURCE : Statbel, VVH, SLRB, SWL.

REMARQUE : Les logements fournis par les agences de location sociale ne sont pas comptabilisés dans les chiffres présentés.agencies.

➔ **Logements sociaux neufs, par région**

Année	Brussels-Capitale	Flanders	Wallonia	Total
2013	68	2 765	443	3 276
2014	73	3 840	975	4 888
2015	69	4 083	986	5 138
2016	111	3 465	519	4 095
2017	121	4 102	333	4 556
2018	36	3 764	382	4 182
2019	351	3 339	360	4 050
2020*	136			

* Estimation / SOURCE : VVH, SLRB, SWL.

REMARQUE : Les chiffres indiqués pour Bruxelles-Capitale correspondent uniquement à la production de la SLRB et de ses membres.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

À certains égards, la Belgique est, avec le nombre le plus élevé de décès dus à la COVID par habitant de l'UE, la nation la plus gravement touchée.¹ Pourtant, l'incidence de la pandémie sur l'activité quotidienne est globalement identique à celle qui a été enregistrée dans les pays voisins tels que la France, l'Allemagne et les Pays-Bas.² Le PIB s'est contracté de 6,3 % en 2020.³ Malgré cela, les répercussions sur le marché du travail semblent être relativement modestes jusqu'ici. C'est certainement le résultat des programmes de soutien mis en place pour protéger l'emploi.

En ce qui concerne la construction de logements neufs, 42 032 permis de construire ont été délivrés de mars à novembre 2020, un chiffre en baisse de 4 % par rapport à la même période de 2019.⁴ Cela laisse présager un certain ralentissement de la production future de logements neufs. Cependant, le nombre d'immeubles d'habitation rénovés au cours de la période a progressé de 3 % par rapport à l'année précédente. Bien que l'incidence de la pandémie sur les livraisons de logements sociaux neufs soit encore difficile à évaluer précisément, les fournisseurs régionaux signalent que les chiffres définitifs pour 2020 seront probablement inférieurs aux attentes d'avant la pandémie en raison de la fermeture temporaire des chantiers et d'autres retards dus à la COVID.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Le logement relève de la compétence des trois gouvernements régionaux de la Belgique. De ce fait, les mesures qui ont été prises pour soutenir les locataires n'ont pas obligatoirement été les mêmes partout. Par exemple, alors que les expulsions ont été interdites dans les trois régions, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, cette interdiction a été levée en Flandre et en Wallonie mais a été prolongée à Bruxelles jusqu'à la fin mars.

En mars 2020, le parlement **flamand** a adopté un décret d'urgence qui prévoit un certain nombre d'aides en faveur des locataires du secteur social dans la région⁵, et notamment un ajustement plus rapide des loyers en fonction des revenus, une mesure qui s'est révélée providentielle pour ceux qui ont été confrontés à une baisse de leur revenu pour des raisons liées à la COVID-19. Un nouveau protocole décrivant un nouveau « cadre de base » pour le fonctionnement des principaux aspects du secteur du logement dans son ensemble a également été adopté en octobre.⁶ Cela a permis de mettre en place un cadre efficace et clair à code couleur, qui s'adapte automatiquement en fonction de la sévérité des mesures sanitaires.

La VVH, fédération flamande des fournisseurs de logements sociaux, note que ses membres ont également adapté leur offre aux occupants, par exemple en rendant un certain nombre de services disponibles en ligne. Dans le même temps, elle constate que la pandémie a eu pour effet de mettre en lumière la nécessité de prendre des mesures pour le bien-être mental des locataires, en particulier ceux qui se sont retrouvés isolés.

À **Bruxelles-Capitale**, les membres de la SLRB (l'agence publique qui soutient les fournisseurs régionaux de logements sociaux) ont agi rapidement pour assurer, dans le respect des mesures liées à la COVID, la continuité de leurs services. Ils ont notamment proposé des services supplémentaires en ligne ou par téléphone. Les réparations et autres travaux de maintenance indispensables ont également été assurés, et le ménage dans les communs a été renforcé.⁷ Un effort particulier a été fait pour venir en aide aux locataires âgés, isolés ou encore fragilisés, notamment grâce à des appels téléphoniques « de contrôle » quotidiens. De plus, de nombreux fournisseurs de logements sociaux ont mis en place un service de livraison de produits essentiels, comme les denrées alimentaires et les médicaments, pour les locataires dans le besoin.

Les gens restant confinés pendant de longues périodes dans des espaces restreints, la pandémie a entraîné une augmentation des cas de violence familiale. À Bruxelles, ce problème a fait l'objet d'une attention toute particulière et certains fournisseurs sociaux ont travaillé main dans la main avec les services sociaux pour mettre à disposition des logements d'urgence.

En ce qui concerne la Wallonie, un certain nombre de mesures ont été prises pour protéger les locataires sociaux et leur proposer de nouvelles mesures de soutien. Par exemple, le gouvernement wallon a mis en place un nouveau programme spécial de prêt à taux zéro pour les locataires (du secteur public et du secteur privé) qui peinent à payer leur loyer. Ce dispositif⁸, baptisé Locaprêt, permet aux ménages de bénéficier d'un prêt dont le montant peut atteindre six mois de loyer. Des mesures visant à protéger l'accès aux services publics d'approvisionnement essentiels ont également été mises en place ces derniers mois. Il est ainsi interdit désormais de couper l'eau ou l'électricité à un ménage.

¹ Cf. <https://coronavirus.jhu.edu/data/mortality>

² C'est ce que démontre l'étude *Covid-19: Government Stringency Index* - <https://www.bsg.ox.ac.uk/research/research-projects/coronavirus-government-response-tracker>

³ BNB (2021) *Press Release: GDP declined by 6.3 %, the steepest fall since WWII*. Bruxelles : Banque nationale de Belgique.

⁴ Calculs des auteurs basé sur les chiffres de StatBel – Permis de bâtir autorisés.

⁵ Disponible sur : http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=2020-03-31&numac=2020030439%0D%0A#top

⁶ https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/protocol_woonbeleid_corona_vr_20202310.pdf

⁷ Pour une description précise de ces mesures, cf. SLRB (2020). *Contour – Été 2020*. Bruxelles : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

⁸ Cf. <https://www.wallonie.be/fr/covid19/mesures-relatives-au-logement>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

En **Flandre**, on constate depuis quelques temps une tendance à la baisse de la taille du ménage moyen qui devrait perdurer dans les années à venir. Cette tendance, qui résulte de l'augmentation du nombre de ménages composé d'un seul adulte (jeune ou âgé) se traduit par une augmentation du nombre de petites surfaces nécessaires, en particulier pour les personnes à faible revenu.⁹

Une analyse récente du besoin potentiel en aides au logement supplémentaires, y compris en logements sociaux, en Flandre montre qu'environ 47 % des locataires privés de la région se classent dans le groupe « dont le ratio de dépenses de logement est supérieur à 30 % et/ou qui occupent une maison en (très) mauvais état ». ¹⁰ Cela représente 254 300 ménages. Ce groupe, qui a besoin de meilleures conditions de logement, est en augmentation et rassemble de plus en plus de jeunes et de personnes à revenu faible ou intermédiaire. En 2018, 17 % des locataires privés, soit environ 92 100 ménages, étaient sur liste d'attente pour l'attribution d'un logement social en Flandre. Ce chiffre est lui aussi en augmentation, ce qui suggère que l'inabondabilité dans le secteur locatif privé entraîne une augmentation du nombre de logements sociaux nécessaires. Les derniers chiffres montrent qu'actuellement, 153 510 ménages, toutes catégories confondues, sont en attente d'un logement social en Flandre.¹¹

La région de **Bruxelles-Capitale** a enregistré une forte augmentation de sa population ces dernières années : plus 9 % depuis 2011.¹² Cependant, le nombre de logements neufs n'a pas augmenté au même rythme au cours de la période. Cela a fait grimper les prix de l'immobilier dans une région où environ 61 % de la population vivent dans des logements locatifs privés. Ce qui a rendu la tâche plus difficile encore pour de nombreux ménages cherchant à accéder à un logement décent à un prix abordable.

En effet, à la fin septembre 2020, plus de 49 000 ménages étaient sur liste d'attente pour l'attribution d'un logement social à Bruxelles, dont 866 nouveaux inscrits depuis le début de la crise de la COVID¹³. Ces candidats représentent 10,5 % de la population totale de la région. En plus des personnes sur liste d'attente, il convient également de mentionner le fait qu'au moins 280 000 ménages, soit 50 % du nombre total de ménages dans la région, remplissent les critères fixés pour l'attribution d'un logement social¹⁴.

En **Wallonie**, on dénombrait déjà avant la pandémie quelques 40 000 ménages acceptés et inscrits sur les listes d'attente pour l'attribution d'un logement social, un nombre qui est resté stable l'année dernière mais qui ne devrait pas manquer d'augmenter sous l'effet de l'évolution démographique¹⁵.

In Flanders showed that around 47% of private tenants in the region fell into a group who “have a housing expense ratio of more than 30% and/or occupy a house in a (very) poor physical condition”.



De plus, l'institut de recherche CEHD¹⁶ estime que plus de 49 000 ménages actuellement logés dans le secteur locatif privé ont récemment fait ou refait une demande de logement social et que le nombre de sans-abris augmente. Dans le même temps, les besoins en aides sociales pour les locataires devraient augmenter en raison de l'effet de la pandémie sur la pauvreté ainsi que de facteurs tels que le vieillissement de la population. Cela signifie que les efforts visant à mettre à disposition de nouveaux logements abordables neufs et à rénover les logements existants devront être maintenus et que des mesures en faveur du logement public doivent être prévues dans une politique intégrée et transversale.

⁹ Analyse de ce phénomène et besoins futurs en logements : https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5-5_RAPPORT

¹⁰ Cf. https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing/WP1-4_RAPPORT

¹¹ Cf. <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>

¹² Calculs des auteurs basés sur les données de l'IBSA : <https://ibsa.brussels/themes/population/evolution-annuelle>

¹³ https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Plan-Urgence-Logement_DEF.pdf

¹⁴ Diagnostic redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du COVID-19, p. 58 Perspective.brussels, mai 2020.

¹⁵ <https://www.swl.be/images/memorandum/memorandum-web.pdf>

¹⁶ https://www.cehd.be/media/1250/rapport-2019_owl-2018_final.pdf

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Le gouvernement **flamand** a annoncé un plan de reprise régional baptisé *Vlaamse Veerkracht* (Résilience flamande),¹⁷ qui prévoit l'injection immédiate de 4,3 milliards d'euros. En ce qui concerne le secteur du logement social, 250 millions d'euros ont été alloués à la construction de logements neufs, 5 millions d'euros à l'investissement dans l'infrastructure et 30 millions d'euros à la rénovation énergétique des logements.

En ce qui concerne la gouvernance future du secteur du logement social en Flandre, un paquet de réformes majeures a été annoncé. Il existe actuellement deux formes de logement social dans la région : Le *Sociale HuisvestingsMaatschappij* (SHM), qui est la forme « traditionnelle » de logements publics de logements développés pour les personnes à faible revenu, et le *Sociaal Verhuurkantoor* (SVK), qui permet à un locataire social de bénéficier d'un logement proposé à la location par un bailleur privé. On dénombre actuellement 12 000 logements SVK en Flandre. Ces deux acteurs du logement social vont fusionner en 2023 pour n'en faire plus qu'un, baptisé *Woonmaatschappij*, qui sera doté de règles d'attribution uniformisées. De plus, à l'heure actuelle, VMSW (*Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen*) et *Wonen Vlaanderen* sont deux entités distinctes au sein du gouvernement. VMSW s'occupe du logement social. *Wonen Vlaanderen* a des prérogatives plus étendues et s'occupe du logement en général. Ces deux entités vont-elles aussi fusionner en 2023.

En juillet 2020, le gouvernement régional de **Bruxelles-Capitale** a alloué, en plus du budget régional existant pour le logement, 190 millions d'euros à un *Plan Urgence Logement*¹⁸. Ce plan consiste en une série de mesures destinées à soutenir la rénovation de plus de 36 700 logements sociaux et vise à proposer 15 000 solutions de logement de plus pour les ménages en attente d'un logement social. Ces solutions de logement consistent en la construction/l'acquisition de 4 650 nouveaux logements sociaux, en une aide directe en faveur de 12 800 nouveaux locataires bénéficiaires grâce à une nouvelle allocation logement simplifiée, et en la mise à disposition de 2 500 logements à loyer modéré de plus par l'intermédiaire des agences de location sociale.

Dans le même temps, la fourniture de logements dans le cadre du Plan régional pour le logement et du programme Alliance Habitat se poursuit. Le gouvernement s'inquiète cependant de la longueur des procédures de délivrance des permis d'urbanisme, qui retardent la création de nouveaux logements sociaux. Il va par conséquent accélérer la délivrance de ces permis pour les projets immobiliers comportant au moins

49 thousand
households on social housing
waiting lists in Brussels
+ 40,000
in Wallonia.

25 % de logements sociaux de manière à ce qu'elle ne se prolonge pas au-delà de 195 jours (alors qu'elle peut prendre actuellement jusqu'à 400 jours). Ce permis « accéléré » est également à mettre en perspective avec l'appel lancé aux promoteurs privés et avec la réforme des charges d'urbanisme. De plus, le gouvernement appelle les promoteurs privés à vendre 650 logements à la SLRB, l'agence régionale du logement public. La SLRB a pu acheter environ 400 logements ces deux dernières années.

La **Wallonie** a récemment réalisé un investissement sans précédent dans le logement social, en l'occurrence dans le cadre d'un plan de rénovation régional de 1,2 milliard d'euros, qui devrait permettre de rénover 25 000 logements en quatre ans¹⁹ (avec un objectif à long terme de 55 000 logements rénovés d'ici à 2030). Par ailleurs, un plan de relance rapide de 18,9 milliards d'euros a été lancé en novembre 2020 afin de soutenir la création de 170 logements publics innovants et durables d'ici à 2022²⁰. Ces mesures sont dans la droite ligne des priorités annoncées par le gouvernement régional en septembre 2019, qui prévoyaient, entre autres, la création de 3 000 nouveaux logements publics d'ici à 2024.

Plus récemment, alors que le long confinement a mis en lumière l'importance que présente un logement sûr, adaptable et agréable, la Wallonie a donné début 2021 le coup d'envoi d'un plan de 28 millions d'euros destiné à renforcer la sécurité et à améliorer l'esthétique du stock de logements publics.

Enfin et surtout, à l'heure où nous rédigeons ce rapport, elle a présenté les priorités qu'elle entend financer grâce au plan de reprise national, parmi lesquelles la fourniture de 1 000 nouveaux logements sociaux, et la création d'un fonds pour la rénovation énergétique des logements privés. Les négociations sont en cours au niveau du gouvernement fédéral.

¹⁷ Disponible sur : <https://www.vlaanderen.be/publicaties/relanceplan-vlaamse-regering-vlaamse-veerkracht>

¹⁸ Cf. https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Plan-Urgence-Logement_DEF.pdf

¹⁹ <https://www.swl.be/index.php/accueil/plan-de-renovation>

²⁰ <https://www.swl.be/index.php/accueil/plan-de-relance-rapide-de-creation-de-logements-publics-innovants>



Danemark

➔ **Stock de logements** 2 719 974

2020 (occupés)

- ➔ **Logements sociaux** 558 761 (21%)
- ➔ **Location privée** 711 155 (26%)
- ➔ **Propriétaires-occupants** 1 326 304 (49%)
- ➔ **Autres** 114 044 (4%)

Stock de logements **21%**

SOURCE : Statistics Denmark.

REMARQUE : La catégorie « Autres » est constituée de certains logements publics spécialement adaptés, tels que les logements adaptés aux personnes âgées et les logements pour étudiants.

➔ **Offre et rénovation de logements locatifs sociaux**

Année	Nouvelles constructions	Rénovations et réhabilitations
2013	4 655	16 456
2014	2 419	5 774
2015	2 211	13 905
2016	2 972	11 802
2017	2 112	8 756
2018	2 470	14 472
2019	3 885	10 814
2020*	2 700	39 900

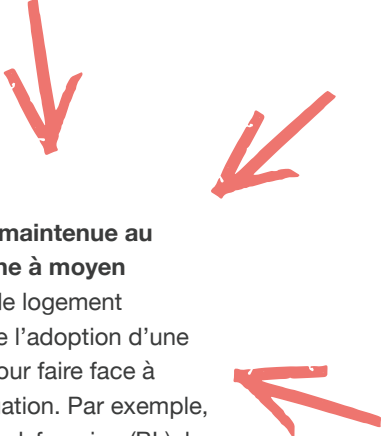
* Estimation / SOURCE : Statistics Denmark; BL.

REMARQUE : La catégorie « Rénovations et réhabilitations » ne donne que le chiffre des rénovations financées par le Fonds national danois de la construction.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Par rapport à certains de ses voisins, le Danemark a constaté un plus grand impact sur la vie quotidienne depuis la mise en place de ses premières mesures de lutte contre la propagation du virus à la fin du mois de février 2020. Toutefois, au fur et à mesure que de nouveaux modes de travail se sont développés, le pays a vu émerger une économie « à deux vitesses »,¹ certaines activités étant fortement touchées (comme le secteur tertiaire, par exemple) et d'autres confrontées à relativement peu de perturbations. De plus, parce que **les travailleurs les plus touchés sont généralement les plus jeunes et les moins bien payés**, ce sont ceux qui comptent déjà parmi les plus vulnérables qui souffriront le plus. Dans l'ensemble, cependant, une forte augmentation de l'investissement public, y compris sous la forme de programmes de soutien du revenu,² a contribué à atténuer certains des effets négatifs potentiels, ce qui a permis au pays d'enregistrer une baisse relativement limitée (par rapport à la zone euro) de 3,5 % de son PIB.³

En ce qui concerne le secteur de la construction, malgré les nouvelles mesures sanitaires et d'autres causes de perturbation associées, le nombre de logements résidentiels neufs achevés semble avoir peu changé en 2020 par rapport à 2019. Parallèlement à cela, **l'offre de logements sociaux locatifs**



neufs semble s'être maintenue au niveau de sa moyenne à moyen terme. Les sociétés de logement social ont bénéficié de l'adoption d'une approche proactive pour faire face à l'évolution de leur situation. Par exemple, Boligselskabernes Landsforening (BL), la fédération danoise du logement social, a mis en place, avec ses membres, un conseil consultatif d'experts, composé de représentants de tous les niveaux du processus de planification et de construction, qui est chargé d'élaborer des stratégies permettant de travailler plus efficacement tout en respectant les contraintes imposées par les mesures sanitaires.

Par ailleurs, **en ce qui concerne la rénovation de logements sociaux existants, 2020 a été une année record au Danemark**, avec près de quatre fois plus de logements rénovés qu'en 2019. Ces bons chiffres sont en partie le résultat de **l'accord sur le « logement vert »**⁴, qui a été conclu par les fournisseurs de logements et le gouvernement danois dans le but de mobiliser des ressources supplémentaires pour ce genre d'initiatives. 2,5 milliards d'euros supplémentaires ont été alloués à la rénovation des logements sociaux en 2020 et 2021, ce qui doit permettre de rénover environ 70 000 logements sociaux et de créer 15 000 emplois.

2020 was an unprecedented year for the renovation of existing social housing units in Denmark, with an almost **fourfold increase** compared to 2019.

¹ DN (2020). *Outlook for the Danish Economy – December 2020*. Copenhagen: Danmarks Nationalbank

² Cf. Commission européenne (2020). *European Economic Forecast – Autumn 2020*. Institutional Paper 136, Nov. 2020. Bruxelles : Commission européenne.

³ Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (Interim)*. Institutional Paper, 144, février 2021.

⁴ <https://www.trm.dk/politiske-aftaler/groen-boligaftale-2020-landsbyggfondens-rammer-2021-2026-og-fremrykkesindsats-i-2020/>

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Les membres de BL ont adopté un certain nombre de nouvelles pratiques visant à minimiser l'impact de la pandémie sur les locataires, parmi lesquelles un élargissement du nombre et des types de services qui étaient proposés en ligne. Les sociétés de logement social ont également travaillé en étroite collaboration avec les autorités de santé publique afin d'élaborer des documents d'information en plusieurs langues à l'intention des locataires sociaux sur l'adoption des nouvelles mesures de santé publique.

Parmi les autres mesures de soutien notables, on peut citer l'adoption par le Parlement danois fin 2020 d'une motion prévoyant l'octroi de **15 millions de couronnes danoises (2 millions d'euros) aux membres de BL pour les aider à mettre en place des mesures visant à lutter contre la solitude et l'isolement** dont souffrent certains locataires de logements sociaux.

En outre, pour réaliser l'ambitieux objectif de rénovation qu'il s'est fixé, le gouvernement a mis en place un programme visant à reloger temporairement les locataires sociaux pendant toute la durée des travaux dans leur logement, ce qui a permis de poursuivre les rénovations en grande partie comme prévu.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Il est difficile de faire une estimation de la demande en logements au Danemark. Il existe un flux clair de migration interne, **les ménages quittant l'ouest du pays pour s'installer dans les grands centres urbains de l'est**. Il semble donc qu'au cours des prochaines décennies, il y aura un excédent de logements dans certaines parties du pays, tandis que d'autres régions pourraient être en situation de pénurie⁵. Dans le même temps, les modes de formation des ménages et la situation démographique évoluent. La part des **ménages composés d'une seule personne** devrait augmenter. Le Danemark a également une **population vieillissante** et le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans devrait fortement augmenter d'ici à 2040. Il est par conséquent urgent d'adapter le stock de logements pour répondre aux besoins d'une population plus âgée.

Selon une estimation de la demande en logements basée sur ce scénario⁶, au cours de la période 2013-2040, environ 390 000 nouveaux logements, soit environ 15 000 par an, seront nécessaires. Bien que ce chiffre ait été largement dépassé ces dernières années, même avant la pandémie, l'activité de construction devrait ralentir dans les années à venir. En outre, il a déjà été fait état d'une pénurie de travailleurs dans le secteur de la construction. L'offre de terrains constructibles dans les zones à forte demande sera également plus restreinte au cours des prochaines décennies, ce qui signifie que ce nouvel objectif d'offre à long terme pourrait s'avérer plus difficile à réaliser.

En ce qui concerne la demande en **logements sociaux, le nombre estimé de nouvelles unités nécessaires chaque année se monte, avec ce modèle, à 3 500**. Toutefois, les données de ces dernières années montrent que l'offre de nouvelles unités n'est **pas suffisante pour répondre à l'augmentation de la demande**. Le gouvernement danois doit par conséquent se mobiliser, aux côtés de BL et de ses membres, afin d'élaborer des stratégies qui favoriseront le développement de formes de logement social au cours des années et des décennies à venir.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

4 milliards d'euros doivent être investis d'ici à 2026 dans la rénovation de dizaines de milliers de logements sociaux dans le cadre de l'initiative « Logement vert » mentionnée ci-dessus.⁸ Dans le cadre de l'accord, 14 % au moins des personnes employées doivent être des apprentis. Cela permettra de renforcer la capacité de la main-d'œuvre à atteindre l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050 que s'est fixé le Danemark. **Outre cet accord « Logement vert », un système de garantie écologique est en cours de lancement** dans le cadre du Fonds national danois de la construction. Ce système renforcera l'incitation à la rénovation énergétique et contribuera à la diffusion des solutions estampillées « ESCO »⁹. Enfin, un pool de développement est réservé aux investissements durables, par exemple dans les matériaux de construction recyclables, la gestion numérique de la consommation d'énergie et l'amélioration du climat intérieur.

⁵ Cf. DREAM (2017). *Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i udvalgte danske kommuner*. Copenhague : Groupe DREAM.

⁶ *Ibid.*

⁷ Voir : Commission européenne (2020). *Country Reports – Denmark: 2020*. Bruxelles : Commission européenne.

⁸ Voir <https://www.ourhomesourdeal.eu/post/green-recovery-for-denmark>

⁹ Pour en savoir plus sur les ESCO, cf. <https://e3p.jrc.ec.europa.eu/communities/energy-service-companies>



Espagne

➔ **Stock de logements¹** **25 793 323**

2020

➔ **Logements locatifs sociaux** **290 000 (1.1%)**
(bailleurs publics)

dont : Régions **180 000**

dont : Municipalités **110 000**

Stock de logements **1,1%**

SOURCE : Gobierno de España. Ministère des transports, de la mobilité et de l'urbanisme.²

➔ **Offre et rénovation du parc immobilier public protégé (VPO)**

Type	2020 (Jan-Sept)	2019	2018	2017
Constructions neuves (promoteurs privés)	5 139	5 229	4 576	3 902
Constructions neuves (promoteurs publics)	502	1 386	615	1 036
En cours de construction	6 738	12 496	11 903	7 271
Rénovations	20 977	60 829	45 856	78 675
En cours de rénovation	26 420	51 754	27 545	47 660

SOURCE : Gobierno de España. Ministère des transports, de la mobilité et de l'urbanisme.³

REMARQUE : En Espagne, on entend par « logement public protégé » (Vivienda de protección pública ou VPO) le logement subventionné. Il s'agit principalement de subventions pour l'accès à la propriété, mais aussi de locations avec option d'achat et de logements locatifs publics. Seuls les logements appartenant à cette dernière catégorie doivent être considérés comme des logements locatifs sociaux.

¹ Données 2019 :

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>

² Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo (2020). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial vivienda social 2020.*

³ Cf. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Après une période de relative stabilité économique, la pandémie de COVID-19 a eu de graves répercussions sur la société et l'économie espagnoles. La propagation rapide du virus lors de la « première vague » a donné lieu à l'un des confinements les plus stricts d'Europe, qui a eu un impact socio-économique important sur le pays.

Combinées aux ruptures d'approvisionnement et à un effet de confiance négatif, les mesures de confinement ont plongé l'économie dans une profonde récession⁴, avec une chute du PIB réel de 11 % en 2020⁵. Le chômage a quant à lui atteint un sommet à l'été 2020, avec un taux alarmant de 16,7 %⁶. Malgré une certaine amélioration depuis, il faudra, selon les prévisions, plusieurs années pour que l'économie se redresse, et de gros risques de détérioration pèsent sur les perspectives économiques⁷.

En ce qui concerne le secteur de la construction, l'impact de la pandémie est principalement lié à un retard dans le processus de construction et de livraison, lui-même dû à la suspension des délais administratifs résultant des mesures sanitaires renforcées. Selon l'AVS (l'association espagnole des fournisseurs de logements publics), l'impact complet de COVID-19 sur la construction et la rénovation d'immeubles n'a pas encore été observé, notamment en ce qui concerne le logement social et abordable.

Ceci dit, la pandémie semble avoir provoqué une forte prise de conscience publique et politique des besoins en logements abordables et de meilleure qualité en Espagne. D'importantes implications sont à prévoir pour l'investissement public dans le logement social ces prochaines années.

Parmi les autres changements importants provoqués par la pandémie, citons une augmentation de la demande en logements plus grands et avec terrasse, qui devrait avoir une influence sur les exigences techniques liées à la construction et à la conception des futurs logements. En outre, l'offre de logements pour personnes âgées devrait évoluer de manière à privilégier des logements accessibles « plus intelligents » permettant aux gens de rester autonomes plus longtemps, au détriment du système actuel de maisons d'accueil spécialisées. Les maisons de retraite se sont avérées être un foyer de cas graves de COVID pendant la pandémie.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Pendant la situation d'urgence sanitaire, les bailleurs publics espagnols, représentés par l'AVS, ont continué à proposer des services et un soutien aux locataires, notamment en développant de nouveaux « outils » tels que des lignes d'appel d'information et d'urgence et même des groupes WhatsApp dédiés. Ils ont également renforcé la collaboration avec les services d'urgence et collaboré à la conception de services spécifiques pour répondre aux besoins des sans-abris.

Des mesures concrètes ont également été prises pour venir en aide aux locataires les plus vulnérables, comme ceux qui ne parvenaient plus à payer leur loyer à cause de la COVID-19 ou qui n'avaient pas d'autre solution de logement (conformément aux mesures d'aide approuvées par le gouvernement espagnol dans le cadre de différents décrets). Ces mesures consistaient en une suspension des expulsions, en un moratoire (sur les loyers et les remboursements hypothécaires), en des aides directes et des subventions, ainsi qu'en des « microcrédits » spéciaux. Des dispositifs spécifiques destinés aux victimes de violences domestiques, aux sans-abris et à d'autres catégories de personnes particulièrement vulnérables sont spécifiquement prévus dans le cadre du nouveau plan national pour le logement⁸ afin de les aider à trouver une solution de logement immédiate.

⁴ FMI (2020). *Spain: Staff Report for the 2020 article IV consultation*. Rapport national n° 2020/298. Washington D.C. : Fonds monétaire international.

⁵ Eurostat (page consultée le 17/03/2021) <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00115/default/table?lang=en>

⁶ Eurostat Recovery Dashboard (visité le 17/03/2021) <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/recovery-dashboard/>

⁷ FMI (2020). *Spain: Staff Report for the 2020 article IV consultation*. Rapport national n° 2020/298. Washington D.C. : Fonds monétaire international.

⁸ Cf. <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/objetivos>

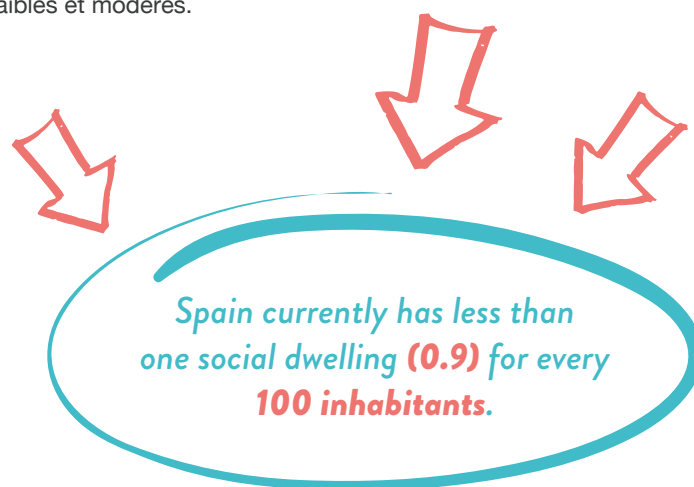
LE BESOIN EN LOGEMENTS

Bien que la majorité des espagnols soient propriétaires de leur logement, la demande en logements locatifs a augmenté ces dernières années, en particulier chez les jeunes vivant en milieu urbain⁹. L'offre n'est cependant pas à la hauteur. Une analyse du Fonds monétaire international portant sur la corrélation entre l'augmentation des loyers et « l'efficacité des règlements de construction » dans les provinces espagnoles¹⁰ suggère qu'une simplification des règlements de construction contribuerait à stimuler l'offre.

Actuellement, le stock locatif social est assez limité, puisqu'il ne compte qu'environ 290 000 logements.¹¹ Toutefois, ce chiffre ne cadre pas avec les 2,3 millions de logements « protégés » (VPO) et plus qui ont été construits au cours de la période 1981-2019¹². D'après les informations communiquées par l'AVS, cet écart s'explique par le fait que la plupart de ces logements sociaux ont été construits dans le cadre de programmes d'achat abordable qui bénéficiaient du soutien de l'État. Il montre également le niveau historiquement faible des dépenses publiques consacrées au volet logement de la protection sociale.

Ainsi le stock locatif social représente-t-il 1,6 % des 18,6 millions de résidences principales en Espagne, ce qui indique un net déficit, en particulier par rapport aux autres pays de l'UE. Cela signifie que, pour être plus en conformité avec les « normes » européennes, l'Espagne devrait actuellement élargir de manière significative son stock social existant. Cette pénurie de logements locatifs sociaux en Espagne est d'autant plus alarmante que 76 % des ménages à faible revenu (quintile inférieur) vivant dans le secteur locatif privé consacrent 40 % ou plus de leur revenu disponible au logement.¹³ Pour les personnes à revenu modéré (deuxième quintile), ce chiffre reste très élevé à 44 %. Il est clair qu'un pourcentage important de ces ménages a besoin de solutions de logement plus abordables.

En résumé, l'Espagne compte actuellement moins d'un logement social (0,9) pour 100 habitants. Les données confirment l'écart très important qui sépare l'Espagne des autres grands pays de l'UE, généralement mieux dotés en logements sociaux. Toutefois, la situation s'améliore quelque peu si, au lieu de se baser sur la population, on compare le nombre de logements protégés au nombre total de logements. La proportion grimpe alors à 2,5 logements sociaux pour 100 logements. Il est toutefois clair qu'il faut faire davantage pour améliorer la situation et alléger les pressions liées au logement qui pèsent sur les ménages à revenus faibles et modérés.



⁹ FMI (2020). [Spain: Selected Issues](#). Rapport national n° 2020/299. Washington D.C. : Fonds monétaire international.

¹⁰ FMI (2020). [Spain: Selected Issues](#). Rapport national n° 2020/299. Washington D.C. : Fonds monétaire international.

¹¹ Remarque : Ce chiffre est basé sur les réponses fournies par les 17 régions espagnoles et sur des données communiquées par un total de 162 municipalités qui ont répondu au questionnaire et qui représentent, à elles toutes, 21,9 millions d'habitants.

¹² Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo (2020). [Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial vivienda social 2020](#).

¹³ D'après la base de données de l'OCDE sur le logement abordable - Tableau HC12_A4.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

À court terme, le Fonds COVID-19 annoncé par le gouvernement national en 2020 pour soutenir la reprise post-pandémie prévoit 16 milliards d'euros¹⁴ qui seront répartis entre les différentes régions, dont 300 millions qui ont été alloués à des fins sociales (parmi lesquelles le soutien aux sans-abris). Par ailleurs, 100 millions d'euros ont été affectés au renforcement du plan national pour le logement¹⁵. Selon l'AVS, l'augmentation réelle du financement est prévue pour 2021 dans le cadre du budget national pour l'année (PGE) qui a été approuvé récemment.

Le gouvernement prévoit, d'après le budget national qu'il a présenté, de multiplier par trois le budget du logement et de la construction publics par rapport à 2020. Ainsi, sur les 239,7 milliards d'euros du budget annuel global, 2,25 milliards d'euros seront affectés à l'action du Mitma, le ministère des transports, de la mobilité et des programmes urbains¹⁶, bien plus que les 481 millions d'euros qui lui avaient été alloués l'année précédente. Si ces grandes avancées sont possibles, c'est principalement grâce aux fonds de Next Generation EU¹⁷. Le Mitma met également l'accent sur la rénovation des bâtiments, un volet qui, en plus de renforcer le droit au

logement, est en phase avec les objectifs de développement numérique et vert fixés par la Commission européenne. La gestion de ce financement européen sera partagée entre l'État (34 %), les collectivités régionales (49 %) et les municipalités (17 %).

Autre développement important : la préparation en cours d'un projet de loi nationale sur le logement, qui devrait être voté courant 2021. La finalisation de ce texte a toutefois créé des difficultés au sein de l'actuel gouvernement de coalition, les deux partis qui se partagent l'exécutif, le PSOE et Podemos, ayant eu du mal à trouver un consensus sur la question importante de la réglementation des loyers. Reste donc à voir quel scénario, entre le plafonnement obligatoire des loyers et les d'incitations fiscales pour les bailleurs qui acceptent de louer leur bien à des prix inférieurs à ceux du marché, sera finalement retenu dans le texte définitif.

L'AVS a proposé un certain nombre de mesures clés à inclure dans cette nouvelle loi sur le logement, parmi lesquelles la planification et la mise en œuvre d'une politique du logement basée sur des besoins démontrables, l'augmentation du budget alloué au logement social, le développement de mécanismes de financement qui permettraient de financer le logement locatif social et la rénovation, et enfin le renforcement, l'élargissement et un meilleur entretien du stock de logements publics, le tout en plus d'une fiscalité favorisant la location et la rénovation.

À moyen et long termes, le plan de relance espagnol (*España Puede*) comprend, parmi ses 10 réformes structurelles, un volet intitulé *Plan de rénovation de l'habitat et de rénovation urbaine*, qui met l'accent sur l'efficacité et l'amélioration de l'habitabilité¹⁸. La facilité pour la reprise et la résilience de l'UE constitue une opportunité exceptionnelle de stimuler la demande, de combler le retard en matière d'investissements dans les infrastructures vertes et l'emploi, et d'assurer la transition vers une économie à faibles émissions de carbone.

Plus important encore, les fonds européens pourraient également servir à soutenir le développement du logement social. L'AVS a collaboré avec le gouvernement espagnol dans le cadre d'une action commune visant à faire du logement social un pilier essentiel de la relance, l'objectif étant de promouvoir la rénovation des bâtiments en tant que levier économique pour la relance et d'offrir une opportunité de favoriser les possibilités de collaboration entre les secteurs du logement social et de la rénovation.

The National Budget presented by the Government contemplates a threefold increase in the public housing and construction budget compared to that of 2020.

¹⁴ It should be noted that 'billion' here refers to 1,000,000,000 – equivalent to the Spanish 'mil millones'.

¹⁵ Real Decreto-ley 22/2020, de 16 de junio, por el que se regula la creación del Fondo COVID-19 y se establecen las reglas relativas a su distribución y libramiento (Cf. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/06/16/22>)

¹⁶ Gobierno de España (2020). *Presupuestos Generales del Estado 2021 (Serie Roja/Tomo VII: M^o de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)* https://www.sepg.pap.hacienda.gob.es/Presup/PGE2021Proyecto/MaestroTomos/PGE-ROM/doc/L_21_A_G7.PDF

¹⁷ https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/10/27/economia/1603828846_573500.html

¹⁸ Gobierno de España (2020). *España Puede* https://www.lamoncloa.gob.es/lamgen/presidente/news/Documents/2020/20201007_RecoveryPlan.pdf



Estonie

➔ **Stock de logements** **730 000**
2019

➔ **Logements locatifs publics** **8 030**

➔ **Associations d'appartements coopératifs** **22 600 (immeubles)**

SOURCE : Statistics Estonia, EKYL, OECD, Housing Europe.

➔ **Nouveaux immeubles coopératifs et rénovations**

Année	Nouveaux immeubles d'habitation coopératifs	Rénovation d'immeubles appartenant à des coopératives de logement
2016	125	-
2017	125	-
2018	125	-
2019	125	400
2020*	125	300

* Estimation / SOURCE : EKYL.

REMARQUE: Les chiffres ci-dessus correspondent au nombre d'immeubles complets, pas au nombre de nouvelles unités de logement individuelles.

Associations d'appartements coopératifs **70%**

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Dans son récent résumé de l'impact économique de la COVID sur l'Estonie en 2020, la Banque centrale estonienne (Eesti Pank) souligne que : « *L'Estonie a connu l'une des récessions les plus fortes d'Europe lors de la crise financière il y a une dizaine d'années, mais cette fois, la récession a été l'une des moins fortes* »,¹ en partie grâce à la bonne santé de son secteur des exportations. En effet, selon les prévisions de la Commission européenne, la nation balte a enregistré une baisse relativement modeste de 2,9 % de son activité économique en 2020 (moyenne de la zone euro à - 6,8 %), un rebond important étant prévu pour cette année et 2022.² Au dernier trimestre 2020, l'emploi a diminué de 2,8 % en glissement annuel.³

L'impact total de la crise sanitaire sur la production de nouveaux logements ou sur les activités de rénovation en Estonie n'est pas encore clairement connu. Toutefois, les données préliminaires suggèrent que le secteur a globalement réussi à surmonter la tempête. C'est du moins la position de l'EKYL, la fédération estonienne des associations de logement, qui souligne que les informations qu'elle a pu rassembler indiquent un faible impact sur la création et la rénovation de logements. C'est le résultat des solutions de contournement efficaces qui ont été développées et qui



ont permis la poursuite des travaux dans la plupart des cas.

Il n'existe pas, en ce qui concerne le secteur public du logement, d'indicateurs récents de l'activité. Dans l'ensemble, l'Estonie est un pays où le logement locatif public est à la fois très décentralisé dans ses activités (développement, attribution, etc.) et de taille très réduite (environ 1,1% du stock national).⁴ Ces logements publics sont souvent réservés à des « segments » très spécifiques de la population, notamment aux personnes âgées et aux personnes handicapées. Plus récemment, des villes comme Tallinn ont dû construire des logements publics afin de proposer des solutions de logement abordables aux travailleurs « essentiels », tels que les professionnels de santé. Cette politique est antérieure à la pandémie.

Les associations d'appartements de type « coopératif », qui regroupent les propriétaires d'immeubles à logements multiples au sein d'une structure collective d'ONG, sont beaucoup plus répandues en Estonie. Ces structures communes aident les occupants à prendre des décisions collectives sur les investissements, les rénovations et la gestion des immeubles. Les associations d'appartements ne construisent cependant pas elles-mêmes les logements.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Les membres de l'EKYL sont là pour assister les occupants dans la gestion collective des immeubles et dans la mise en œuvre des décisions qui sont prises. À cet égard, ils ont contribué à modifier la manière dont les occupants interagissent avec leur logement au quotidien, notamment en produisant, à l'intention des associations d'appartements, des guides simples basés sur les consignes des autorités sanitaires nationales. Des activités telles que le nettoyage des parties communes ont été intensifiées dans les immeubles. Des enquêtes ont également été menées auprès des membres de l'EKYL afin de mieux connaître l'impact de la pandémie et des mesures sanitaires renforcées sur les résidents. Dans le même temps, la législation a été rapidement modifiée de manière à autoriser les associations d'appartements à organiser des réunions et des scrutins virtuels, ce qui n'était le cas auparavant.

Au niveau national, un certain nombre de mesures qui ont contribué à stimuler l'activité économique et à soutenir les associations d'appartements ont été prises. Le gouvernement estonien a par exemple annoncé des mesures budgétaires supplémentaires, dont 105 millions d'euros provenant d'un fonds d'investissement public (KredEx),⁶ en faveur du secteur du logement. Cet argent a principalement servi à aider les associations d'appartements à accélérer la rénovation des immeubles. C'est là un développement important, car l'incertitude accrue des occupants, suite à la pandémie, avait remis en question la pérennité de ces rénovations. Ce financement va contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de rénovation à long terme définie par l'EKYL.⁷

¹ Eesti Pank (2020). *Estonian Economy and Monetary Policy 4/2020*. Tallinn: Eesti Pank.

² Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (Interim)*. Institutional Paper, 144, février 2021. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne.

³ Cf. <https://www.eestipank.ee/en/press/labour-market-did-not-deteriorate-fourth-quarter-15022021>

⁴ Chiffre basé sur les chiffres de la base de données de l'OCDE sur le logement abordable

⁵ See for example: <https://www.ekyl.ee/kriisi-abc-abiks-korterihistu-juhile/>

⁶ Cf. <https://kredex.ee/en/node/2051>

⁷ Cf. par exemple <https://www.ekyl.ee/wp-content/uploads/Long-term-strategy-for-building-renovation-in-Estonia.pdf>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

La Commission européenne conclut dans une de ses analyses que « *la demande de logements a augmenté en Estonie, principalement dans les zones urbaines. Néanmoins, le pays ne semble pas être confronté à une pénurie de l'offre de logements, ce qui a finalement permis de contenir la pression à la hausse sur les prix des logements* ». ⁸ Dans le même temps, l'OCDE observe : « Le logement est abordable. Le prix des logements a augmenté de 5,7 % au deuxième trimestre 2019 par rapport à l'année précédente, mais la hausse des salaires est soutenue depuis un certain temps, et le ratio moyen prix/revenu est stable depuis dix ans. De même, le ratio prix/loyer et l'endettement des ménages restent stables après avoir reculé à la suite de la crise financière ». ⁹ Le dernier indice de l'accessibilité du logement dans les pays baltes produit par Swedbank ¹⁰ indique une amélioration de l'abordabilité du logement en Estonie en 2020.

Il n'en demeure pas moins que ces chiffres sont des moyennes nationales. Dans ces moyennes, il y a bien sûr de nombreux ménages qui ont plus de difficultés à accéder à un logement adapté à leurs besoins et à un prix abordable. Comme nous l'avons déjà dit, le secteur locatif public en Estonie est très restreint et s'adresse principalement aux personnes qui présentent des besoins particuliers (personnes âgées, handicapés, etc.). En même temps, la forte décentralisation du système public fait que nous ne disposons pas de chiffres concernant les ménages qui attendent qu'un de ces logements leur soit attribué.

À Tallinn, la plus grande région métropolitaine du pays, 2 443 ménages étaient en attente d'un logement fourni par la ville en 2020. ¹¹ Parmi eux, 1 373 (56 %) attendaient d'accéder à une forme de logement locatif social. 1 070 (44 %) des candidats attendaient d'accéder à un logement spécial mis à disposition par la ville aux « jeunes familles » et aux « travailleurs indispensables à la ville » (infirmières, enseignants, etc.). Dans l'ensemble, il convient toutefois de noter que le nombre de personnes en attente d'un logement public à Tallinn diminue depuis quelques années, alors que la population de la région augmente.

Au lieu d'investir dans le logement locatif public, des investissements ont été réalisés pour améliorer l'efficacité énergétique et la qualité du parc immobilier en Estonie. L'objectif est non seulement de s'attaquer au problème du réchauffement climatique, mais aussi de réduire la pauvreté énergétique des ménages. Les chiffres d'Eurostat montrent que le pourcentage de ménages à faible revenu vivant dans des logements insalubres en Estonie diminue régulièrement, de près de 40 % en 2004 à environ la moitié de ce taux ces dernières années, ¹² ce qui place le pays au niveau de la moyenne de la zone euro, voire en-dessous. L'EKYL et ses membres ont eu un rôle important à jouer dans cette réalisation.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF ET PERSPECTIVES

La Banque centrale d'Estonie estime que : « [l]a construction et le marché de l'immobilier vont rester relativement actifs dans les années à venir. C'est ce qu'indiquent les permis d'usage et les permis de construire délivrés au cours des derniers trimestres et le nombre relativement important de projets en cours de construction, aussi bien dans l'immobilier résidentiel que non résidentiel. Même si les revenus de certains ménages vont diminuer, il restera un nombre relativement important de ménages désireux d'acheter un logement neuf ». ¹³

L'un des principaux objectifs du gouvernement et du secteur des associations d'appartements pour les années à venir sera l'amélioration continue de la qualité et de l'efficacité énergétique des bâtiments. En effet, le gouvernement estonien a récemment défini une stratégie nationale de rénovation à long terme très complète et ambitieuse. ¹⁴ La principale ambition de cette stratégie est la « rénovation complète, d'ici 2050, des bâtiments construits avant 2000 ». On estime que cela améliorera les conditions de vie de 80 % de la population estonienne. En ce qui concerne les immeubles des associations d'appartements, la plupart des travaux de rénovation nécessaires ont déjà été réalisés, mais une aide publique d'environ 650 millions d'euros sera nécessaire au cours de la prochaine décennie pour inciter les occupants des immeubles d'appartements à investir davantage dans la modernisation de leur logement. Le gouvernement récupérera cependant un gros pourcentage de son investissement sous la forme de taxes sur les activités de rénovation. En tout état de cause, le plan prévoit que les prêts consentis aux associations d'appartements pour le financement des travaux de rénovation seront garantis par le KredEx. the provision of loan guarantees by KredEx for apartment associations for financing renovation-related work.



⁸ ECSO (2020). *Country Profile Estonia – November 2020*. Observatoire européen du secteur de la construction. Luxembourg : Office des publications de l'UE.

⁹ OECD (2019). *OECD Economic Surveys – Estonia 2019*. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.

¹⁰ Cf.

<https://www.swedbank.lv/about/swedbank/about/economic/balticHousing?language=ENG>

¹¹ TCG (2020). *Statistical Yearbook of Tallinn - 2020*. Tallinn : Gouvernement de la ville de Tallinn.

¹² Basé sur l'enquête EU-SILC : Population totale vivant dans un logement dont le toit fuit, dont les murs, le sol ou les fondations sont humides, ou dont les cadres de fenêtres ou le sol sont pourris - Tableau [ilc_mdho01].

¹³ Eesti Pank (2020). *Estonian Economy and Monetary Policy 4/2020*. Tallinn: Eesti Pank.

¹⁴ Cf. MEAC (2020). *Long-term strategy for building renovation*. Tallinn : Ministère estonien des affaires économiques et des communications.

Finlande



➔ Stock de logements 2 734 219

2019

➔ Logements locatifs publics	308 953 (11%)
➔ Droit d'occupation	47 288 (2%)
➔ Logements locatifs privés	613 608 (22%)
➔ Propriétaires-occupants	1 710 877 (63%)
➔ Autres	53 493 (2%)

SOURCE : Statistics Finland.

REMARQUE : Le « droit d'occupation » désigne une forme de logement dont la construction a été financée par des fonds publics, qui est détenu en copropriété par un ménage de locataires sociaux qui remplit les conditions requises (participation d'au moins 15 %) et par le promoteur de logement public. Le locataire paie des frais d'occupation mensuels au promoteur.

➔ Augmentation du stock de logements locatifs publics (membres de la KOVA)

Année Nouvelles constructions

2017	8 560
2018	8 627
2019	7 441
2020*	9 000

* Estimation / SOURCE : KOVA.

Stock de logements **11%**

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

L'économie finlandaise a été perturbée par la pandémie. Toutefois, grâce à un confinement rapide et complet du pays dès les premiers mois de la crise sanitaire et à une gestion efficace par les agences publiques, le pays a pu rouvrir ses portes dans une plus large mesure que nombre de ses voisins, en particulier pendant les mois d'été.

C'est donc une baisse significative, mais en aucun cas catastrophique, du PIB (3,1 %) qui a été enregistrée en 2020.¹ C'est de fait un très bon chiffre par rapport au repli de 6,8 % de l'économie qui est prévu pour l'ensemble de la zone euro. De plus, l'investissement fixe public (*c'est-à-dire les dépenses publiques d'investissement*) semble avoir fait un bond significatif en 2020.² Il est possible que cela ait contribué à soutenir l'investissement dans des projets de logements publics et abordables. Alors que les chiffres montrent que le nombre de logements achevés en



Finlande a baissé d'environ 10 % en 2020³, un ralentissement était attendu avant même la COVID, après plusieurs années fastes pour le secteur de la construction de logements.⁴ Il est donc difficile de savoir dans quelle mesure cette baisse est liée à la pandémie. En ce qui concerne la construction de logements locatifs publics, selon la KOVA, l'association finlandaise des sociétés de logement sans but lucratif, ses membres ont achevé la totalité des 9 000 nouveaux logements initialement prévus pour 2020.

Dans le même temps, alors qu'au printemps dernier certaines activités de rénovation ont été reportées, la KOVA signale que bon nombre de ses membres sont maintenant revenus à une situation largement dégagée, tout en respectant bien sûr les consignes sanitaires les plus strictes. Cependant, si une rénovation de grande ampleur est prévue dans un logement, les occupants sont temporairement relogés afin de maintenir une distanciation sociale efficace.

Public fixed investment looks to have jumped significantly in 2020. This may have helped to support investments in public and affordable housing projects.

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

Au début de la pandémie, on s'attendait à une augmentation des cas de défaut de paiement des loyers. Globalement, toutefois, cela n'a pas été le cas. En effet, l'augmentation totale du nombre de demandeurs d'aide au logement a été relativement limitée, bien que la plus grande partie de cette modeste augmentation ait été constatée dans l'Uusimaa,⁵ région dans laquelle se trouve la zone métropolitaine d'Helsinki et où les problèmes d'abordabilité du logement sont ressentis le plus vivement.

En ce qui concerne les autres répercussions sur les locataires, le secteur locatif sans but lucratif a réussi à adapter assez rapidement sa présence auprès des locataires et les services qu'il leur propose, notamment en mettant en ligne bon nombre de ses activités.

¹ Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (Interim)*. Institutional Paper, 144, février 2021.

² https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17786/BoF_Bulletin_tables_6_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y

³ Calculs des auteurs basés sur les chiffres de Statistics Finland

⁴ Commission européenne (2020). *Country report - Finland*. Bruxelles : Commission européenne.

⁵ <https://www.helsinki.fi/corona/eng/>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Comme beaucoup d'autres pays d'Europe, la Finlande a connu de fortes migrations internes, de nombreux finlandais étant attirés par les grandes zones métropolitaines, notamment Helsinki, où se concentrent les possibilités d'emploi. Il en résulte un marché du logement quelque peu déséquilibré, avec, dans la plupart des grandes villes, une pression sur les prix supérieure à celle constatée pour l'ensemble du pays. Toutefois, comme l'a relevé la Commission européenne dans un récent rapport sur la Finlande, « [l]a construction de logements est particulièrement soutenue, car les gens quittent les zones rurales pour s'installer dans les centres urbains dynamiques. Au-delà des conditions toujours favorables dont bénéficient les emprunteurs, l'investissement public dans le logement social et les incitations publiques en faveur de la construction de logements restent considérables ».⁶ En effet, comme cela a déjà été mentionné, même avant la pandémie, une baisse du nombre annuel de logements achevés étaient attendue pour 2020 et 2021.

Malgré le fort soutien public dont bénéficie le logement social et abordable et les bonnes performances du secteur de la construction ces dernières années, de nombreux ménages à faible revenu sont toujours confrontés à des problèmes d'accessibilité financière du logement. En effet, selon les chiffres de l'OCDE, 46 % des ménages à faible revenu qui se logent dans le secteur locatif privé sont en situation de surcharge des coûts du logement, ce qui représente le taux le plus élevé des États membres de l'UE dans la région de l'OCDE.⁷

Bien qu'il n'existe pas de registre national des demandeurs de logement sans but lucratif, il existe des statistiques au niveau local. En 2019, à Helsinki, les sociétés municipales de logement ont proposé 3 476 logements à la location alors que 22 982 demandes avaient été acceptées,⁸ soit un ratio de l'offre sur la demande de 1 sur 6,6. Espoo, deuxième ville la plus peuplée de Finlande, une centaine de logements locatifs sans but lucratif se libèrent chaque mois, alors que le nombre de candidats approuvés reste stable à environ 5 500.⁹

46% of low-income households in the private rental sector are overburdened by their housing costs; the highest rate of any EU Member State in the OECD region.



ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF ET PERSPECTIVES

La demande en logements abordables devrait augmenter dans les principales zones métropolitaines de Finlande au cours des prochaines années. Dans le même temps, le nombre de personnes âgées dans le pays va augmenter, ce qui va obliger le gouvernement à adapter son investissement dans le logement. En effet, la demande en logements « accessibles » pour les personnes âgées est déjà importante dans de nombreuses régions. Alors qu'il existe actuellement environ 500 000 logements adaptés aux besoins des personnes âgées en Finlande, il en faudrait, selon les prévisions, environ 1 million d'ici à 2030. En outre, le pays va continuer d'investir dans son fameux modèle du « logement d'abord », qui lui a déjà permis de devenir le seul pays d'Europe où le nombre de sans-abri est en constante diminution.¹⁰

Le réchauffement climatique sera également en enjeu majeur pour le secteur finlandais du logement public dans les années à venir. Le pays s'est donné pour objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2035, soit plusieurs années avant ses voisins réputés les plus écologiques, tels la Suède (objectif 2045) ou le Danemark (2050).¹¹ Pour y parvenir, les fournisseurs de logements sans but lucratif devront pouvoir compter sur un soutien financier important de la part du gouvernement.

⁶ Commission européenne (2020). *Rapport par pays - Finlande*. Bruxelles : Commission européenne.

⁷ Un ménage « en situation de surcharge des coûts du logement » est un ménage qui consacre 40 % ou plus de son revenu disponible au logement. Chiffre tiré de la base de données de l'OCDE sur le logement abordable - Tableau HC12_3.

⁸ <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/hakijat-ja-valitut>

⁹ <https://www.espoonasunnot.fi/uutiset/asunnonhaku-ruuhkautunut-espoon-keskuksessa-ja-leppavaarassa>

¹⁰ Cf. <https://ysaatio.fi/en/home>

¹¹ NBO (2020). *State of Housing in the Nordic Countries - 2020*. Copenhagen: NBO Housing Nordic.



France

➔ Stock de logements 33,721,040

2019

➔ Logements sociaux	5 329 720 (16%)
➔ Logements locatifs privés	7 451 710 (16%)
➔ Propriétaires-occupants	17 321 240 (51%)
➔ Résidences secondaires	3 618 370 (11%)

Stock de logements **16%**

SOURCE : Compte du Logement. / REMARQUE : Hors logements vacants.

➔ Augmentation du stock de logements locatifs sociaux (secteur HLM)

Année	Nouvelles constructions	Acquisitions	Nombre total de nouveaux logements sociaux
2013	58 056	23 713	81 769
2014	59 802	29 454	89 256
2015	58 929	33 147	92 076
2016	56 026	30 168	86 194
2017	50 846	27 379	78 225
2018	44 676	35 727	80 403
2019	42 030	33 996	76 026
2020*	-	-	-

* Estimation / SOURCE : RPLS. / REMARQUE : Hors nouvelles unités sociales provenant du secteur du logement social « secondaire » (Anah, par exemple).

➔ Rénovations et réhabilitations (membres de l'USH)

Année	Rénovations et réhabilitations
2013	120 000
2014	105 000
2015	125 000
2016	110 000
2017	135 000
2018	150 000
2019	111 000
2020*	-

* Estimation / SOURCE : USH - Chiffres clés du logement socialsocial*.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Dans son récent rapport sur la France, le FMI estime que le pays « figure parmi les pays les plus touchés par la pandémie mondiale, tant sur le plan sanitaire que sur le plan économique ».¹ Il prévoit également une très forte baisse du PIB, d'autant que les secteurs du tourisme et de l'hôtellerie, très développés en France, sont en souffrance. L'activité accuse en effet une baisse de 8,2 % en 2020², un chiffre supérieur à la moyenne de la zone euro. Les catégories les plus durement touchées par les mesures liées au Covid sont les travailleurs les moins qualifiés et les jeunes travailleurs.

En ce qui concerne le secteur de la construction, l'investissement a enchaîné les hauts et les bas tout au long de l'année en raison de fortes variations de l'activité d'un trimestre à l'autre, elles-mêmes reflet des changements importants intervenus dans les mesures de confinement et sanitaires appliquées. Au final, cependant, une baisse substantielle de 14,5 % de l'investissement dans la construction en termes de valeur ajoutée a été enregistrée pour 2020.³

Concernant le secteur du logement social, les confinements successifs qu'a connus la France n'ont pas été le seul frein à la production de logements neufs en 2020. Les longues élections locales ont rendu la planification des investissements futurs très difficile, y compris dans le domaine du logement social, et ce en particulier dans les grands centres métropolitains où un second tour a le plus souvent été nécessaire.⁴ En conséquence, alors que l'Union sociale pour l'habitat (USH) s'attendait à voir la construction d'environ 110 000 nouveaux logements sociaux autorisée en 2020, elle estime aujourd'hui que 95 000 autorisations seulement ont été accordées, soit un déficit de 15 000 unités.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Comme nous l'avons déjà dit, les personnes à faible revenu ont été les plus durement touchées par les effets secondaires de la pandémie en France. Bon nombre d'entre elles résident dans des logements sociaux. Pour pallier ces difficultés, le gouvernement français a toutefois annoncé d'importantes mesures fiscales, avec des dispositifs destinés à préserver le revenu des ménages, ce qui signifie qu'au niveau national, le revenu disponible des ménages a en fait augmenté d'environ 1 % en 2020.⁵ De son côté, le groupe Action Logement⁶ a versé à certains locataires sociaux une aide au revenu pouvant atteindre les 150 euros par mois.⁷

En tout état de cause, un moratoire sur les expulsions garantit aux locataires sociaux qu'ils ne perdront pas leur logement à cause de la pandémie. Globalement, si certains organismes de logement social ont enregistré une augmentation des impayés de loyers au début de la pandémie, l'augmentation des impayés observée sur l'année 2020 a été faible. Avec la suppression de certaines mesures de soutien et l'augmentation du chômage, une augmentation est toutefois à prévoir à moyen terme.

L'USH et ses membres ont quant à eux mis en place un grand nombre de nouvelles mesures pour soutenir les locataires et participer à l'effort de lutte contre la pandémie, avec notamment une nouvelle offre de services en ligne, une augmentation de la fréquence du nettoyage des parties communes des immeubles et un soutien aux locataires confrontés à des difficultés financières.⁸

Par ailleurs, des logements sociaux ont été mis à la disposition des personnels soignants de première ligne qui ont dû être temporairement redéployés dans des zones fortement touchées ou qui souhaitaient se rapprocher des hôpitaux. Des initiatives spéciales d'action sociale ont également été organisées, parmi lesquelles des programmes visant à lutter contre la solitude des personnes âgées et à proposer des clubs scolaires et une aide aux devoirs aux enfants.⁹

¹ IMF (2021). *France – 2020 Article IV Consultation*. Washington, DC : Fonds monétaire international.

² INSEE (2021). *Comptes nationaux trimestriels - résultats détaillés (PIB) - quatrième trimestre 2020*. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

³ *Ibid.*

⁴ Voir le communiqué de presse de l'USH sur ce sujet

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/communiqués/documents/2020-11/cp-le_gouvernement_doit_poursuivre_lanalyse_des_causes_de_la_baisse_de_la_production_de_logements.pdf


⁵ INSEE (2021). *Comptes nationaux trimestriels - résultats détaillés (PIB) - quatrième trimestre 2020*. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.

⁶ <https://groupe.actionlogement.fr/investor-relations>

⁷ <https://www.actionlogement.fr/nouvelles-aides-logement-salaries-demandeurs-emploi-saisonniers-agricoles>

⁸ Cf. <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/covid-19-charte-d-engagements-en-faveur-des>

⁹ <https://www.union-habitat.org/communiqués-presse/covid-19-le-mouvement-hlm-plus-que-jamais-mobilise-sur-sa-mission-sociale>



500,000 new dwellings are required each year. Of these, USH suggests that at least **150,000** units ought to be for social tenants.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Il n'existe pas d'estimation à jour des besoins nationaux en matière de logement en France. Toutefois, de nombreux fournisseurs de logements et administrations estiment à environ 500 000 le nombre de nouveaux logements nécessaires chaque année. Sur ces 500 000 logements, l'USH suggère d'en réserver au moins 150 000 aux locataires sociaux.

Pourtant, ces dernières années, environ 400 000 nouveaux logements par an seulement ont été mis en chantier en France, un chiffre qui devrait encore baisser d'environ 9 % à environ 350 000 en 2020.¹⁰ Le déficit apparent accumulé ces dernières années se chiffre ainsi à au moins 100 000 unités par an. En ce qui concerne le logement social, les membres de l'USH ont augmenté leur stock d'environ 80 000 à 85 000 nouveaux logements par an ces dernières années.¹¹ Il y a donc un déficit potentiel d'environ 65 000 nouveaux logements sociaux par an. Bien que des ménages à faible revenu puissent en réalité être logés dans le cadre de dispositifs « secondaires » pour le logement social, tels que ceux supervisés par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)¹², qui permettent de louer des logements privés à des locataires sociaux (ex. : baux de longue durée).

Fin 2019, on dénombrait 2,1 millions de ménages en attente d'un logement social en France. Il s'agissait, pour 700 000 d'entre eux, de locataires qui souhaitaient emménager dans un autre logement (par exemple parce qu'ils avaient besoin de changer de quartier ou parce que leur logement actuel ne répondait pas à leurs besoins) et, pour 1,4 million, de ménages qui avaient besoin d'un logement social. Plusieurs modifications récentes de la législation ont empêché les fournisseurs de logements sociaux d'atteindre leur objectif annuel d'élargissement de leur stock. C'est le cas notamment de l'obligation de regroupement des petits bailleurs sociaux, de l'augmentation de la TVA sur la construction de logement sociaux et de la réduction des aides au logement versées aux locataires sociaux. Il en a résulté, en plus d'une augmentation des coûts, une baisse de la capacité et du financement. À quoi il convient d'ajouter l'ambition du gouvernement d'augmenter la vente de logements sociaux afin d'aider à financer les nouveaux projets de construction. 13 000 logements locatifs sociaux environ ont ainsi été vendus en 2019.

Cependant, dans une évaluation publiée en mars 2021, la cour des comptes - l'organe indépendant chargé de contrôler l'utilisation des fonds publics - a critiqué la réduction de loyer de solidarité,¹³ concluant qu'elle avait été à l'origine de « difficultés importantes » pour les bailleurs sociaux et qu'une réforme serait nécessaire lors du réexamen du système actuel en 2022 afin de trouver un meilleur équilibre entre l'objectif d'économies budgétaires et la viabilité du secteur du logement social en France.

¹⁰ Calculs des auteurs basés sur les chiffres du Ministère de la Transition Écologique - *Construction de logements : résultats à fin janvier 2021 (France entière)*.

¹¹ D'après le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) - <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2020-0>

¹² Voir le guide en ligne de l'Anah sur ces dispositifs <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/>

¹³ Cours des Comptes (2021). *Premiers constats tirés de la conception et de la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS)*. Paris : Cours des Comptes.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Dans une volonté d'atteindre son objectif de neutralité carbone d'ici 2050, le gouvernement français a placé la lutte contre le réchauffement climatique au cœur de son *Plan de relance*¹⁴ post-pandémie en affectant 30 milliards d'euros à des mesures « vertes ».

La rénovation de logements sociaux constitue un volet important de ce plan. Ainsi, 500 millions d'euros vont être alloués aux bailleurs sociaux en 2021 et 2022, dont 40 millions d'euros pour les aider à renforcer leurs capacités de rénovation sociale rentable sur le long terme. L'objectif, avec ce financement, est de rénover 40 000 logements sociaux.

Action Logement finance pour sa part actuellement la rénovation de 60 000 autres logements sociaux.¹⁵ Le groupe va également contribuer à la mise à disposition de 50 000 nouveaux logements sociaux supplémentaires (*processus déjà en cours, 10 000 logements ayant été achetés à des promoteurs privés en 2020*) à moyen terme,¹⁶ ce qui va lui permettre d'accélérer la réalisation de ses objectifs en matière de logement social tout en soutenant l'emploi dans le secteur de la construction.

En ce qui concerne les perspectives « sociales » générales, si les dispositifs de soutien des revenus se sont avérés plutôt efficaces en 2020, les multiples confinements ont fait des ravages. En effet, alors que « l'emploi n'aurait baissé, selon les estimations, que de 1,3 % en 2020 [...] la création d'emplois devrait rester faible dans un contexte de dépression persistante de l'activité, en particulier dans les secteurs des services à forte intensité de main-d'œuvre, avec pour conséquence une hausse du taux de chômage » dans les années à venir (*plus de 10 % en 2021 selon les prévisions*).¹⁷

Selon l'USH, cela va avoir pour effet d'accroître les besoins en investissements dans le logement social. Dans le même temps, les confinements successifs ont suscité une réflexion en France sur la qualité et l'adéquation des logements des particuliers et sur la nécessité de disposer d'espaces verts. En effet, il ressort d'une étude récente que le confinement a décidé un français sur cinq à déménager.¹⁸ Parallèlement à cela, l'USH note également que la pandémie devrait entraîner une augmentation du nombre de ménages composés d'une seule personne, ce qui nécessiterait de repenser les stratégies de logement ainsi que les directives d'aménagement au niveau régional.

Dans l'ensemble, des investissements significatifs seront donc nécessaires pour relever les défis qui ont été mis en lumière ou créés par la pandémie de COVID. L'Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif en France, qui vient d'être lancée, jouera un rôle clé à cet égard en rassemblant en un seul point des fonds provenant de plusieurs sources¹⁹ et en facilitant ainsi l'accès des bailleurs sociaux aux financements dont ils ont tant besoin.

Pourtant, il faut faire davantage. L'USH a créé *Pour être utiles ensemble*, une série de propositions détaillées visant à mieux armer les bailleurs sociaux pour relever ces défis et d'autres auxquels le secteur sera confronté dans les années à venir.²⁰ Elle propose notamment d'abroger et de modifier certaines des réformes adoptées récemment par le gouvernement, qui ont été examinées ci-dessus.

Renovation of **40,000** social dwellings through the Recovery Plan + newly launched European Alliance for sustainable and inclusive social housing'



¹⁴ <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/lancement-plan-relance-3-septembre-2020#>

¹⁵ <https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-accompagne-60-000-menages-pour-la-renovation-energetique-de-leur-logement>

¹⁶ Cf. <https://www.banquedesterritoires.fr/la-caisse-des-depot-et-action-logement-sengagent-sur-la-construction-de-50000-logements-pour>

¹⁷ IMF (2021). *France – 2020 Article IV Consultation*. Washington, DC : Fonds monétaire international.

¹⁸ Ipsos (2020). *Baromètre Qualité-Ipsos 2020 - Logement: à la conquête de l'espace*. Paris: Ipsos France.

¹⁹ https://union-habitat-bruxelles.eu/sites/default/files/congres/field_document/plan_de_relance_europeen_-_decodage_hlm_1.pdf

²⁰ https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2020-09/rapport_pour_etre_utiles_ensemble.pdf



Grèce

Répartition des ménages par statut d'occupation en pourcentage

➔ **Stock de logements** **3 949 900**
2019

- ➔ **Propriétaires-occupants** **75,4%**
 - avec hypothèque ou prêt **12,7%**
 - pas d'hypothèque ou de prêt en cours **62,7%**
- ➔ **Locataires** **24,6%**
 - loyer au prix du marché **20%**
 - loyer à prix réduit ou gratuit **4,6%**

SOURCE : Eurostat*

Pas de secteur du logement locatif social

➔ **Tendances des statuts d'occupation**

Année	Logements occupés par le propriétaire	Logements loués
2019	75,4%	24,6%
2018	73,5%	26,5%
2017	73,3%	26,7%
2016	73,9%	26,1%
2015	75,1%	24,9%
2014	74%	26%

SOURCE : Eurostat*

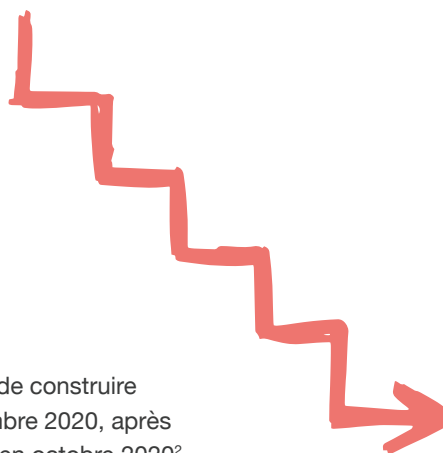
* Eurostat (2021), *Distribution de la population par statut d'occupation, type de ménage et groupe de revenu en Grèce - Enquête EU-SILC*
https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/I.LC.LVHQ02_custom_633358/default/table?lang=en

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

La COVID-19 a fortement impacté le marché immobilier grec. En 2019, le prix des logements grecs dans les zones urbaines a enregistré une forte hausse de 9,3 %, en partie sous l'effet des mesures expansionnistes. Toutefois, le marché immobilier grec est fortement tributaire des acheteurs étrangers et du tourisme. En raison de l'incertitude qui règne quant à la durée de la crise actuelle et à son incidence sur l'économie, la demande étrangère a chuté dès le début de la pandémie de COVID et bon nombre des transactions prévues ont été gelées ou annulées. Bien que les statistiques officielles sur le prix des logements ne soient pas encore disponibles pour 2020, la Banque de Grèce a émis en avril 2020 le « premier signal d'alerte » concernant le marché immobilier grec et on estime que les prix du marché vont stagner en 2021.

En outre, la pandémie a eu des répercussions sur le secteur de la construction¹. Bien que l'activité de construction n'ait pas été mise à l'arrêt, le secteur a accumulé les retards et a dû faire face à une augmentation des coûts d'exécution en raison des strictes mesures qui ont été mises en œuvre en matière de santé et de sécurité au travail. Au deuxième semestre 2020, la construction a encore ralenti, comme en témoigne la baisse de 12,4 % du nombre

The number of economically inactive people increased by **37,944** due to the pandemic.



de nouveaux permis de construire enregistrée en novembre 2020, après une baisse de 4,9 % en octobre 2020².

Contrairement au secteur de la construction qui a fait preuve d'une certaine résilience, l'activité économique dans le secteur des services a fortement diminué, principalement en raison de l'impact négatif de la pandémie de coronavirus sur le tourisme. Les récentes prévisions économiques européennes montrent que la Grèce a subi la deuxième récession la plus grave de l'UE, avec une baisse de 10 % de son PIB en 2020³. Selon les prévisions de la Commission européenne, le PIB de la Grèce ne devrait progresser que de 3,5 % en 2021 et de 5 % en 2022.

L'autre impact de la pandémie sur la situation de l'emploi des Grecs est rapporté par l'*Autorité statistique grecque* (ELSTAT), selon laquelle le chômage est tombé à 16,2 % en novembre 2020. Alors que le nombre de chômeurs a diminué de 15 849 par rapport au mois précédent, le nombre de personnes économiquement inactives a augmenté de 37 944 en raison de la pandémie.

¹ Commission européenne, Observatoire européen du secteur de la construction - *Profil national Grèce 2020*, 2020. Disponible sur : <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/44164>

² Autorité statistique grecque (ELSTAT).

³ Commission européenne, *European economic forecast (2021)*, INSTITUTIONAL PAPER 144 | FÉVRIER 2021. Disponible sur : https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip144_en_1.pdf

NOUVELLES POLITIQUES ET NOUVEAUX FINANCEMENTS POUR SOUTENIR LES MÉNAGES À FAIBLES REVENUS PENDANT LA CRISE DE LA COVID-19

Pour soutenir les personnes touchées par les conséquences économiques de la pandémie de COVID, le gouvernement grec a lancé le programme subventionné GEFYRA, « Pont », qui doit rester en place jusqu'à la fin mars 2021. Ce programme couvre jusqu'à 9 mois de mensualités pour les primo-accédants qui ont des difficultés à rembourser leur prêt hypothécaire.

Bien que la Grèce soit l'un des rares pays européens à ne pas disposer d'un cadre juridique et d'une politique en matière de logement public/social, des développements positifs ont été constatés ces dernières années. Par exemple, en 2019, une nouvelle aide au logement accordée sous conditions de ressources a été introduite pour les ménages à faible revenu. En outre, la même année, la loi n° 4605/2019 a été adoptée dans le but d'aider les ménages surendettés qui présentent des risques élevés de perdre leur résidence principale. Plus important encore, le gouvernement grec prévoit de recourir aux fonds et aux instruments de financement de l'UE pour soutenir le développement d'initiatives dans le domaine du logement public/social. Un total de 19,2 milliards d'euros a été alloué à la Grèce au titre du Cadre de référence stratégique national (CRSN) de l'UE pour la période 2021-2027, qui s'articule principalement autour de cinq grands objectifs : transformation numérique et compétitivité économique, environnement, énergie et protection civile, transports et réseaux haut débit, emploi, éducation et protection sociale, et enfin développement urbain. Parallèlement à cela, le pays bénéficiera de fonds supplémentaires dans le cadre du programme européen Next Generation.

Dans sa version provisoire, le projet de plan de reprise et de résilience national pour la Grèce⁴ prévoit, dans le cadre de son volet « Rénovation », des réformes et des investissements destinés à favoriser à la fois la rénovation et l'amélioration énergétique des bâtiments, et la mise en œuvre de mesures d'urbanisme.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

En ce qui concerne la demande en logement en Grèce, il est important de noter qu'il n'existe aucune estimation officielle ni des besoins annuels en nouvelles unités de logement ni des besoins en logement non satisfaits. Pourtant, les roms, les demandeurs d'asile et les réfugiés ont été identifiés comme des groupes confrontés à la pauvreté et à l'exclusion sociale ainsi qu'à des conditions de logement gravement inadéquates.

Le pays est cependant confronté à d'importants défis socio-démographiques qui risquent d'empirer dans un avenir proche.

Selon l'enquête 2019 sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC)⁵, les personnes menacées de pauvreté ou d'exclusion sociale représentaient 30 % de la population grecque totale en 2019.

L'accessibilité financière du logement était déjà un problème critique pour la Grèce en 2019 et ce problème n'a fait que s'aggraver pendant la pandémie⁶. Le taux de surpeuplement était de 28,7 % en 2019 tandis que le taux de privation sévère liée au logement s'élevait à 6,0 %⁷. En outre, 36,2 % de la population étaient en situation de surcharge des coûts de logement en 2019⁸, une proportion qui a plus que doublé en dix ans (18,1 % en 2010).

Les locataires à faible revenu ont déjà été confrontés à de graves problèmes ces dernières années, notamment dans les quartiers proches des centres urbains⁹. C'est ce que confirment les données d'Eurostat¹⁰, qui montrent qu'un pourcentage stupéfiant de 83,1 % des locataires en Grèce consacraient plus de 40 % de leur revenu au logement en 2018.

⁴ <http://www.opengov.gr/minfin/wp-content/uploads/downloads/2020/11/Greece-RRP-EN-1.pdf>

⁵ Autorité statistique grecque (ELSTAT), *Report on income and living condition (2020)* :

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEWiH1fGclqXtAhUPEBQKHQR2DiwQFjAEgQIDBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.statistics.gr%2Fen%2Fstatistics%2F-%2Fpublication%2FSA10%2F-&usg=AOvVaw0m_rlBsoR3j58LGFusHQ5

⁶ T. Maloutas, D. Siatitsa et D. Balampanidis, *Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era : Contextualizing Recent Trends in the City of Athens*, *Social Inclusion*, 2020, 8(3) : 5-15, 5-15, https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEWjJvdvz_XuAhUbCWMBHAlGdQMQFjAGegQlChAD&url=https%3A%2F%2Fwww.cogitatiopress.com%2Fsocialinclusion%2Farticle%2Fdownload%2F2778%2F2778&usg=AOvVaw2TlCjwGCf29uXpJslWpjh3

⁷ Données de l'enquête Eurostat EU-SILC 2019 concernant le taux de privation sévère de logement par âge, sexe et statut de pauvreté,

http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho06a&lang=en

⁸ Données de l'enquête Eurostat EU-SILC 2019 concernant le taux de surcharge du coût du logement par sexe, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi160/default/table?lang=en>

⁹ S. Sideris, "The Rent Is Too Damn High", *AthensLive*, 29.1.2020, <https://medium.com/athenslivegr/the-rent-is-too-damn-high-69e22e0daa8>, Sideris affirme que le salaire minimum ne permet pas de payer le loyer d'un appartement de deux chambres à coucher construit avant 2004 dans l'Attique (la plus grande région de Grèce - plus de 4,5 millions d'habitants), compte tenu du niveau des loyers pratiqués dans la région d'après le réseau national E-Real Estates et le descriptif de plus de 17 000 biens proposés un même jour à la location sur spitogatos.gr, l'un des principaux sites web immobiliers de Grèce.

¹⁰ Eurostat (2021), https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics

Irlande



➔ **Stock de logements** **2 049 000**

2019

- ➔ **Logements sociaux** **177 000 (9%)**
 - dont : Organismes de logement agréés **38 000 (2%)**
 - dont : Collectivités locales **139 000 (7%)**
- ➔ **Logements coopératifs** **5 500 (0.3%)**
- ➔ **Location privée** **324 000 (16%)**
- ➔ **Autres** **1 542 500 (75%)**
(propriétaires-occupants, logements vacants, logements de vacances)

Stock de logements **9%**

SOURCE : DHLGH, NOAC, ICSH, CHI, Housing Europe.

REMARQUE : Le chiffre indiqué pour la catégorie « Autres » est une estimation de Housing Europe. Les « logements coopératifs » sont des unités qui appartiennent à des coopératives et qui sont louées par celles-ci. Co-operative Housing Ireland gère actuellement 3 160 logements locatifs.

➔ **Nouveaux logements sociaux**



Année	Organismes de logement agréé / Coopératives de logement	Collectivités locales	Total
2013	211	546	757
2014	357	285	642
2015	1 312	4 000	5 312
2016	1 157	4 025	5 185
2017	2 321	4 209	6 530
2018	3 219	4 115	7 334
2019	4 127	4 479	8 606
2020*	-	-	-

* Estimation / SOURCE : DHLGH, ICSH, CHI.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

La COVID a eu un impact très important sur la vie quotidienne en Irlande, le pays ayant dû introduire des mesures plus strictes que ses voisins les plus proches, le Royaume-Uni, la France et la Belgique.¹ Au début de l'année 2021, la Banque centrale d'Irlande a déclaré que « les perspectives à court terme se sont dégradées et sont devenues plus incertaines ».² Dans le même temps, l'accord commercial relativement « maigre » conclu entre l'UE et le Royaume-Uni à la fin de la période de transition du Brexit a déjà des conséquences négatives pour l'Irlande. Cependant, les perspectives ne sont pas aussi sombres qu'elles l'auraient été en cas de « no deal », et de nombreux experts ont donc revu à la hausse leurs prévisions pour les années à venir.³

La demande intérieure modifiée (mesure la plus fiable de l'activité économique irlandaise sous-jacente) devrait avoir reculé d'environ 7 % en 2020.⁴ En février 2021, le taux de chômage en Irlande était de 5,8 %, contre 5 % en février 2020. Si l'on tient compte des personnes qui ne travaillent pas en raison de la COVID, le taux de chômage s'élevait à 24,8 % en février.⁵

Le secteur de la construction a également souffert de la pandémie. Le nombre de nouveaux logements mis en chantier en 2020 devrait baisser d'au moins 15 %.⁶ Compte tenu de la grande incertitude économique qui règne et du fait que tous les travaux de construction ont été interrompus pendant plusieurs semaines en avril et mai, il n'y a rien de surprenant à cela. En ce qui concerne le logement social, l'objectif pour 2020 était de livrer un peu plus de 11 000 nouveaux logements. Toutefois, à la fin du troisième trimestre 2020, 1 700 nouvelles unités seulement avaient été achevées, alors que 9 562 unités étaient en cours de construction.⁷ Les travaux de rénovation ont également été interrompus par la pandémie même si, à la fin du troisième trimestre 2020, 500 logements désaffectés avaient été réhabilités et intégrés au stock de logements sociaux.

Co-operative Housing Ireland (CHI) note que ses membres ont réussi à livrer en 2020 le nombre de logements qui avait été prévu (environ 450) mais s'attend cependant à voir retards et autres problèmes s'accumuler, ce qui signifie que les perspectives à court terme pour ses projets de construction comme pour ceux de l'ensemble du secteur du logement sans but lucratif en Irlande pourraient s'avérer plus « compliquées ».

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

L'Irish Council for Social Housing (ICSH), la fédération des organismes de logement agréés irlandais, a pris un certain nombre de mesures pour venir en aide à ses membres et à leurs locataires. Il les tient ainsi régulièrement informés des développements clés et leur propose une série d'événements et de rencontres en ligne.

Les organismes de logement agréés se sont eux aussi mobilisés pour proposer de nouveaux services à leurs locataires, et notamment un service de courses et de portage de repas pour les locataires fragilisés, une augmentation de la fréquence du nettoyage des parties communes, la fourniture de produits essentiels (du désinfectant pour les mains, par exemple), ainsi que des mesures pour lutter contre la solitude parmi les locataires. De plus, un moratoire sur les expulsions et les augmentations de loyer a été décidé. CHI note que si ses membres ont dû s'adapter à la nouvelle situation, ils ont quand même réussi à apporter un certain nombre d'améliorations à la qualité de leurs logements afin d'offrir un cadre de vie plus confortable aux occupants.

¹ C'est ce que confirme l'étude Covid-19: Government Stringency Index - <https://www.bsg.ox.ac.uk/research/research-projects/coronavirus-government-response-tracker>

² CBI (2021). *Quarterly Bulletin – QB1: January 2021*. Dublin : Banque centrale d'Irlande.

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

⁵ CSO (2021). *Monthly Unemployment – February 2021*. Cork, Irlande : The Central Statistics Office.

⁶ Estimation basée sur les chiffres du ministère du logement.

⁷ Rebuilding Ireland (2020). *Social Housing Construction Projects – Status Report Q3 2020*. Dublin : Gouvernement irlandais.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Selon la Banque centrale d'Irlande, « *il est généralement admis que le niveau de l'offre de logements neufs est trop faible et contribue aux déséquilibres actuels du marché irlandais de l'immobilier résidentiel* ». ⁸ Elle estime qu'environ « *27 000 logements auraient été nécessaires chaque année entre 2011 et 2019* » pour répondre à la demande démographique sous-jacente. 92 480 logements résidentiels ont été achevés entre 2011 et 2019. ⁹ Il y a donc eu un déficit d'environ 150 000 nouveaux logements au cours de la période.

La Banque centrale estime en outre qu'il faudrait 34 000 nouveaux logements par an jusqu'à la fin de la décennie. Rien que pour suivre le rythme de la croissance démographique et sans compter la demande « refoulée » de la période 2011-2019. Il faudra donc, pour « rééquilibrer » le secteur du logement, encore plus de nouveaux logements. Quelque 18 500 nouveaux logements seulement devraient avoir été achevés en 2020, et 19 600 devraient l'être en 2021. ¹⁰ Le déficit pourrait par conséquent s'élever à 29 900 logements rien que pour ces deux années.

Il n'existe toutefois aucune estimation officielle du besoin total non satisfait en logements sociaux supplémentaires en Irlande. Il ne manque heureusement pas de sources utiles qui peuvent permettre d'estimer cette demande. Par exemple, à la fin du mois de juin 2019, 68 693 ménages étaient sur liste d'attente pour un logement social. ¹¹ Ce chiffre est cependant loin de la réalité, car il ne prend en compte ni les personnes qui vivent déjà dans un logement social (c'est-à-dire celles qui ont demandé à déménager), ni celles qui trouvent de quoi satisfaire à leurs besoins en matière de logement sur le marché locatif privé et dont les bailleurs privés sont payés directement par l'État.

Concernant ce dernier groupe, 57 630 ménages percevaient une aide au logement, le *Housing Assistance Payment* (HAP), en Irlande en 2019. ¹² Cet HAP est une somme qui est versée par une collectivité locale au bailleur au nom du bénéficiaire afin d'aider ce dernier à couvrir des besoins en matière de logement qu'il n'aurait pas sans cela les moyens de couvrir. Parmi les ménages bénéficiaires, nombreux sont ceux qui attendent qu'un logement social leur soit attribué, mais ils ne sont pas comptabilisés dans les statistiques officielles de l'administration irlandaise. Et ce malgré le fait qu'environ 35 % des ménages qui sortent du système HAP le font lorsqu'ils parviennent enfin à obtenir un logement social. ¹³

En ce qui concerne les besoins les plus urgents, les chiffres montrent qu'il y avait 8 313 sans-abris officiellement enregistrés en Irlande début 2021, dont 2 326 enfants ¹⁴. Les mesures prises pendant la pandémie ont contribué à réduire ces chiffres.

Dans l'ensemble, donc, le nombre insuffisant de logements construits en Irlande continue de comprimer le marché, ce qui met en difficulté les personnes à faible revenu et les jeunes ménages. Bien qu'il n'existe pas de chiffres officiels, le nombre de logements sociaux qu'il faudrait en plus peut être raisonnablement estimé à au moins 80 000.

Il s'agit toutefois d'une estimation plutôt prudente, car il y a probablement de nombreux ménages qui ont droit à un logement social et qui en tirerait grand avantage mais qui ne sont actuellement pas enregistrés. Par exemple, plus de 110 000 jeunes de 25 à 34 ans qui travaillent à temps plein vivent encore chez leurs parents. ¹⁵ Nous savons qu'une fraction seulement de ces jeunes actifs sont actuellement inscrits sur les listes d'attente pour un logement social. ¹⁶

⁸ Conefrey, T. and Staunton, D. (2019) *Population Change and Housing in Ireland. Economic Letter, Vol. 2019, No.14*. Dublin : Banque centrale d'Irlande.

⁹ CSO (2020b). *New Dwelling Completions – Quarter 3 2020*. Cork : The Central Statistics Office.

¹⁰ ESRI (2020). *Quarterly Economic Bulletin – Winter 2020*. Dublin : The Economic and Social Research Institute.

¹¹ Housing Agency (2019). *Summary of Social Housing Assessments 2019*. Dublin : The Housing Agency.

¹² CSO (2020c). *Social Housing in Ireland 2019 - Analysis of Housing Assistance Payment (HAP) Scheme*. Cork : The Central Statistics Office.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ <https://www.focusireland.ie/resource-hub/latest-figures-homelessness-ireland/>

¹⁵ Calculs des auteurs basés sur les chiffres d'Eurostat.

¹⁶ Housing Agency (2019). *Summary of Social Housing Assessments 2019*. Dublin : The Housing Agency.

In its annual Budget for 2021 capital funding for housing increased by €500m to around €2 billion.



ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES D'AVENIR

De nombreux organismes de logement agréés sont liés à des organisations caritatives ou communautaires. Pour cette raison, les opérations de collecte de fonds et les dons destinés à les soutenir dans leur action représentent chaque année une part importante de leurs ressources. La pandémie n'a pas permis d'organiser ces opérations normalement, ce qui a des conséquences sur les ressources dont disposent ces bailleurs sociaux.

Le gouvernement irlandais a cependant revu à la hausse le financement consacré à la construction de nouveaux logements sociaux. Dans son budget annuel 2021, 500 millions d'euros de plus ont été alloués au logement, ce qui porte le total à environ 2 milliards d'euros, avec notamment un plan de 65 millions d'euros pour la rénovation de 2 400 logements sociaux.¹⁷ Ce financement vient en plus du Voids Stimulus Program, annoncé séparément en septembre, qui vise à soutenir 2 500 réhabilitations. Le budget prévoit également une enveloppe de 110 millions d'euros pour le logement abordable et pour la création de 400 logements à loyer à prix coûtant par les organismes de logement agréés.

La location à prix coûtant est une nouvelle avancée dans le domaine du logement social en Irlande, où les loyers sociaux sont traditionnellement basés sur les revenus des locataires. L'Irlande espère développer ce nouveau dispositif dans les années qui viennent en s'inspirant du modèle mis au point dans des pays tels que l'Autriche et le Danemark, où il a fait ses preuves. Le premier programme de logements à loyer à prix coûtant du pays devrait être achevé courant 2021.

En ce qui concerne l'évolution des besoins des ménages en Irlande, il est encore trop tôt pour dire quelles seront les conséquences de la pandémie sur le long terme. Le nombre croissant de personnes âgées fait cependant d'ores et déjà partie des défis qu'il faudra relever. Pour cela, il faudra investir davantage et trouver des modèles plus innovants pour proposer des logements protégés. Mieux répondre aux besoins en matière de logement des personnes handicapées est un autre défi qui se pose.

D'autre part, le rôle et la réglementation du secteur des organismes de logement agréés évoluent. Une nouvelle loi adoptée fin 2019 rend la réglementation du secteur, jusqu'ici volontaire, obligatoire. Elle prévoit la création d'une autorité de réglementation des organismes de logement agréés (*Approved Housing Bodies Regulatory Authority*), qui aura pour mission de surveiller la gouvernance, la gestion financière et les performances de tous les organismes de logement bénévoles et coopératifs. Cette nouvelle loi intervient au moment où les organismes de logement agréés ont augmenté leur production annuelle de nouveaux logements sociaux, ce qui les place globalement au même niveau que le secteur du logement social des collectivités locales en 2019.

Enfin, en ce qui concerne l'incidence de la COVID sur le secteur du logement dans son ensemble, le groupe de réflexion ESRI note, dans la conclusion d'une étude récente : « *Bien qu'on puisse s'attendre à ce que la crise sanitaire ait un grand nombre d'effets divers et variés, sa conséquence la plus durable sera une aggravation potentielle du déséquilibre de l'offre et de la demande en logements qui existe déjà sur le marché. Dans ce contexte, la réponse politique la plus efficace consiste à augmenter l'offre publique de logements sociaux et abordables à court et à moyen termes* ». ¹⁸ De même, il ressort d'une récente étude de la Commission européenne sur l'abordabilité du logement en Irlande que : « Soutenir l'offre de logements, notamment en intensifiant l'investissement dans le logement social, sera primordial pour améliorer l'abordabilité du logement après la pandémie de COVID-19 ». ¹⁹

¹⁷ Cf. <https://icsh.ie/budget-2021-housing-detail/>

¹⁸ Allen-Coghlan, M., K. McQuinn and C. O'Toole (2020). *Assessing the impacts of COVID-19 on the Irish property market: An overview of the issues*. Dans Quarterly Economic Commentary, Autumn: Special Articles. Dublin : The Economic and Social Research Institute.

¹⁹ CE (2020). *Housing Affordability in Ireland*. Economic Briefing 061 | Décembre 2020. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne.



Italie

➔ **Stock de logements** **24 611 766**
2011 (occupés)

- ➔ **Logements sociaux** 954 161 (3,8%)
- ➔ **Logements locatifs privés** 3 468 141 (14%)
- ➔ **Propriétaires-occupants** 17 691 895 (72%)
- ➔ **Autres** 2 468 993 (10%)

Stock de logements 3,8%

SOURCE : Istat, Recensement de la population et des logements 2011
http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_FAM_CARATT1 ;
 Ministero infrastrutture e trasporti. Decreto 16 marzo 2015. « Criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica » (GU Serie Generale n.116 del 21-05-2015).

➔ **Offre et rénovation du stock public de logements locatifs sociaux**

Year	Constructions neuves	Rénovations et réhabilitations
2013	données manquantes	données manquantes
2014	4 557	11 423 / 4 999
2015	données manquantes	données manquantes
2016	1 111	3 437 / 1 174
2017	1 204	6 578 / 1 578

SOURCE : Federcasa.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

L'Italie a été le premier pays d'Europe à voir le coronavirus se propager et, à ce jour, elle enregistre le deuxième plus grand nombre de décès liés à la Covid en Europe après le Royaume-Uni¹. Le pays a mis en œuvre l'un des confinements les plus stricts d'Europe de mars à juin 2020 et son économie a été sévèrement touchée : Le PIB s'est contracté de 9,9 % en 2020 et l'emploi a diminué de 10,3 %. Plus inquiétant, le taux de chômage devrait encore augmenter pour atteindre 11,6 en 2021, contre 9,9 en 2020.

Le secteur de la construction a été considérablement affecté dans son ensemble par les mesures de confinement : selon Eurostat, le taux de croissance du secteur a chuté de 70 % entre février et avril 2020 (la plus forte baisse de l'UE)², mais il n'existe pas de statistiques officielles pour le reste de l'année. En ce qui concerne l'offre de logements sociaux, la situation d'urgence liée au Covid a entraîné des retards : la construction de nouveaux logements publics au cours de l'année 2020 s'est avérée inférieure d'environ 10 % aux prévisions, tandis que l'impact sur la rénovation et la maintenance non planifiée a été encore plus fort, avec 20 % d'unités rénovées de moins que prévu, selon les estimations³. Et ce, malgré le fait que des protocoles spécifiques aient été mis en œuvre pour la Covid-19 et que les sociétés de logement public aient réfléchi avec les entreprises du bâtiment afin de garantir la reprise en toute sécurité des travaux. On estime que le respect des mesures de sécurité a entraîné des coûts supplémentaires d'environ 3 % du montant budgétisé pour chaque contrat.

According to Eurostat construction growth rate fell by **70%** between February and April 2020.

Construction of new public housing over the year 2020 turned out to be about **10% less than expected**.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Le paiement des loyers des logements sociaux publics a été suspendu (entre avril et juin 2020) pour les ménages dont un ou plusieurs membres ont dû cesser temporairement de travailler ou se sont retrouvés au chômage (la même mesure a été prise pour certains locaux commerciaux). Des échéanciers ont été établis pour le paiement échelonné des arriérés de loyer, et les expulsions ont été suspendues. Dans l'ensemble, la pandémie a provoqué une baisse des revenus locatifs des sociétés de logement public, qui s'est répercutée sur leurs finances.

Le secteur du logement coopératif a lui aussi mis en œuvre des mesures exceptionnelles pour soutenir les locataires à faible revenu qui avaient du mal à payer leur loyer, en partie grâce aux fonds mis à disposition par le gouvernement et alloués par les municipalités pour les aider à couvrir les arriérés de loyer.

En outre, des services spécifiques à destination des personnes âgées et d'autres groupes vulnérables ont été mis en place au niveau local. Par exemple, plusieurs de sociétés de logement se sont efforcées, en coopération avec les municipalités, de mettre des logements à disposition pour héberger temporairement les sans-abris.

Enfin, et surtout, la pandémie a considérablement accéléré la numérisation. Des services en ligne ont été mis en place pour les démarches administratives nécessaires pour ou de la part des locataires, et certaines sociétés de logement ont pu proposer des visites virtuelles aux candidats.

¹ Source : Tableau de bord de l'OMS sur la maladie à coronavirus (COVID-19), consulté le 2 février 2021 <https://covid19.who.int>

² [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Construction_growth_rates_November_April_2020_April_February_2020_and_recovery_\(%25\)_T1.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Construction_growth_rates_November_April_2020_April_February_2020_and_recovery_(%25)_T1.png)

³ Estimations communiquées par Federcasa, janvier 2020.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

En termes de disponibilité de logements, l'Italie fait partie des pays qui comptent le plus grand nombre de logements par habitant⁴. Toutefois, les experts estiment que, au rythme de construction actuel, 1,2 million de logements seront produits au cours des dix prochaines années, soit 500 000 de moins que ce qu'il faudrait pour faire face à la formation de nouveaux ménages⁵.

Plus important encore, le secteur du logement social est relativement petit, avec moins de 4 % du parc total du pays. Selon une estimation récente de l'institut de recherche Nomisma, 1 million de ménages qui ne bénéficient pas d'un logement social ont été confrontés à la privation de logement. L'incidence de la Covid sur le logement n'est pas encore bien connue, mais compte tenu de la situation décrite ci-dessus et des répercussions sur le revenu (baisse de 7 % du T3 2019 au T3 2020), la demande en logements sociaux ne devrait pas manquer d'augmenter dans un avenir proche. En 2016, le ministère des infrastructures recensait plus de 320 000 demandes de logement public en attente mais ce chiffre ne couvrait pas toutes les municipalités⁶.

Nous avons déjà constaté une forte augmentation de la proportion de ménages ayant des arriérés de loyer dans le secteur locatif privé (de 9 % à 24 % en un an), et l'on craint que cette proportion n'atteigne les 40 % en 2021. Dans le même temps, la part des ménages ayant des arriérés de remboursement hypothécaire a augmenté de 4,1 % à 11,9 % pendant la situation d'urgence liée à la COVID⁷.

Outre le manque de logements sociaux et abordables, on assiste à l'émergence d'une nouvelle demande en logements pour les étudiants et les jeunes ainsi qu'en solutions de logement pour les personnes âgées, tels les logements intergénérationnels et la colocation.



ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

L'Italie a été l'un des principaux partisans d'une intervention plus forte de l'UE depuis le début de la crise et elle devrait être le principal bénéficiaire des fonds alloués dans le cadre de Next Generation EU. Le plan national de reprise et de résilience prévoit, dans sa version provisoire, un programme « sûr, vert et social » pour le logement public, auquel ont été alloués 2 milliards d'euros qui seront utilisés pour la requalification du stock de logements publics existant et qui serviront également à financer la rénovation énergétique (de la classe G à la classe E) et des mesures parasismiques. Un cinquième environ du stock total de logements publics pourrait ainsi être rénové. Le plan prévoit également la possibilité de financer des projets de rénovation urbaine ainsi que l'augmentation du nombre de logements sociaux abordables et de logements pour étudiants.

En outre, une nouvelle mesure baptisée « Superbonus 110 % » a été mise en œuvre en juillet 2020 pour soutenir la rénovation énergétique, la rénovation parasismique, l'installation de panneaux photovoltaïques et de structures/bornes de recharge pour les voitures électriques. Cette mesure permet de déduire de l'impôt sur le revenu 110 % des dépenses engagées pour ces types de travaux. Elle s'adresse aux ménages privés, aux condominiums, aux coopératives, aux fournisseurs publics et aux ONG/associations et devrait être élargie dans le cadre du plan de reprise.

Outre les mesures prévues par le plan de reprise, il est important de mentionner que le « programme national d'amélioration de la qualité du logement » (approuvé fin 2019, avant la crise de la COVID) a permis de mobiliser plus de 853 millions d'euros pour la période 2020-2030. Le financement disponible dans le cadre de ce programme est destiné aux régions, municipalités et zones métropolitaines qui en font la demande.

Plus récemment, 50 millions d'euros supplémentaires ont été versés pour l'année 2021 dans le Fonds des arriérés de loyer (créé en 2013) afin d'aider les ménages à surmonter leurs difficultés financières.

⁴ Base de données de l'OCDE sur le logement abordable.

⁵ Reviglio, Edoardo (2020) Rilanciare le infrastrutture sociali in Italia. Rapporto sull'investimento delle infrastrutture sociali in Italia.

⁶ Ministero delle infrastrutture e trasporti. Decreto 4/7/2019 (allegato 9.2).

⁷ Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020 <https://www.nomisma.it/indagine-famiglie-italiane-2020/>



Luxembourg

➔ **Stock de logements** 233 675
2020

➔ **Logements locatifs sociaux** 2 217 (1%)

SOURCE : SNHBM, Fonds du Logement, STATEC.

REMARQUE : Chiffre basé uniquement sur le parc locatif de la SNHBM et du Fonds du Logement.

Stock de logements **1%**

➔ **Nouveaux logements locatifs sociaux**

Année **Constructions neuves**

2013	9
2014	45
2015	75
2016	21
2017	79
2018	23
2019	84

SOURCE : SNHBM, Fonds du Logement.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Par rapport aux pays voisins tels que la Belgique, la France et les Pays-Bas, les mesures susceptibles de freiner l'activité sociale et économique au Luxembourg ont eu un effet relativement modéré sur l'ensemble de l'année 2020,¹ même si elles ont dû être renforcées ces derniers mois en raison de l'augmentation du nombre de cas quotidiens.

Une grande partie de la main-d'œuvre employée au Luxembourg travaille dans la finance, l'administration publique et d'autres services connexes, ce qui signifie que le télétravail est une solution pour beaucoup. Cela a permis de limiter certains des effets négatifs potentiels sur l'emploi et l'économie. En effet, le Luxembourg est le seul pays de l'UE où l'on prévoit une augmentation de l'emploi en 2020.²

En ce qui concerne la construction, les données concrètes sur les logements achevés et les permis délivrés sont en retard. Toutefois, l'enquête mensuelle sur les entreprises de construction indique que l'activité a diminué pendant la majeure partie de l'année.³ La Commission européenne estime que le pays a enregistré en 2020 la deuxième plus forte baisse des investissements dans la construction de l'UE (environ -16 %).⁴ Il convient d'attendre de plus amples informations sur ce sujet, mais le fait que les chantiers de construction aient été fermés pendant plusieurs semaines, la multiplication des contrôles sanitaires ainsi que les cas où des équipes de construction entières ont dû se mettre en quarantaine sont autant de facteurs qui ont contribué à cette forte baisse.

En ce qui concerne l'incidence de la pandémie sur le logement social, la SNHBM, l'un des plus grands fournisseurs de logements sociaux et abordables au Luxembourg comptait être en mesure de fournir 250 à 300 nouveaux logements en 2020. Elle estime aujourd'hui qu'en raison de la pandémie, environ 200 logements seulement ont été achevés dans l'année.



MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

Le Luxembourg compte un très grand nombre de travailleurs transfrontaliers, qui font normalement la navette chaque jour depuis leur pays d'origine - Belgique, France ou Allemagne - où le coût de la vie et les prix de l'immobilier sont généralement moins élevés.⁵ De nombreux travailleurs de première ligne se trouvent parmi ces transfrontaliers. En raison de la pandémie et de la restriction de la circulation des personnes, les fournisseurs de logements sociaux se sont efforcés avec les pouvoirs publics et d'autres groupes de fournir un logement à ces travailleurs essentiels.

Le gouvernement a augmenté les aides au revenu pour les ménages à faible revenu et les autres personnes touchées par le COVID afin de les aider à couvrir leurs dépenses de base, parmi lesquelles le logement. En ce qui concerne les candidats à la location sociale, les délais de demande ont été prolongés afin de leur laisser une plus grande marge de manœuvre pour s'adapter aux nouvelles circonstances. De nombreux services proposés aux locataires actuels ont été mis en ligne afin d'éviter tout contact direct.

¹ D'après Covid-19 : Government Stringency Index - <https://www.bsg.ox.ac.uk/research/research-projects/coronavirus-government-response-tracker>

² Commission européenne (2020). *European Economic Forecast – Autumn 2020*. Institutional Paper 136, Nov. 2020. Bruxelles : Commission européenne.

³ https://statistiques.public.lu/stat/ReportFolders/ReportFolder.aspx?IF_Language=eng&MainTheme=4&FldrName=4&RFPath=34

⁴ Commission européenne (2020). *European Economic Forecast – Autumn 2020*. Institutional Paper 136, Nov. 2020. Bruxelles : Commission européenne.

⁵ OECD (2020). *Housing and inequality: The case of Luxembourg and its cross-border workers. OECD Economics Department Working Papers, No. 1608*. Documents de travail du département des affaires économiques de l'OCDE, n° 1608. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

La forte croissance démographique et le nombre insuffisant de logements neufs achevés ont entraîné une dégradation de l'accessibilité financière du logement au Luxembourg ces dernières années,^{6,7} ce qui se révèle particulièrement problématique pour les jeunes. Cette situation, combinée à la population « native » relativement faible du Luxembourg, à sa taille géographique et à l'attractivité de son marché du travail, signifie qu'environ la moitié de la main-d'œuvre fait la navette depuis les pays voisins.⁸

Bien que cela contribue à limiter la pression sur le marché immobilier, le Luxembourg devait malgré tout construire quelque 78 000 nouveaux logements entre 2005 et 2018⁹. En réalité, seuls 44 000 nouveaux logements ont été produits.¹⁰ Le gouvernement luxembourgeois reconnaît que la construction de nouveaux logements a été « insuffisante ».¹¹

Pour les années à venir, on estime que si la moitié de la main-d'œuvre continue de vivre hors des frontières du Luxembourg, le pays devra construire 92 000 nouveaux logements entre 2020 et 2030, soit aux alentours de 7 100 par an.¹² En 2018, 4 000 nouveaux logements environ seulement ont été construits.¹³

Malgré un « large consensus sur le fait que la pénurie de logements abordables représente un défi structurel pour l'économie »¹⁴, la création de logements locatifs sociaux et abordables ne compte traditionnellement pas pour beaucoup dans les efforts visant à remédier à la

pénurie de logements et aux problèmes d'abordabilité associés. Au lieu de cela, l'outil politique le plus couramment utilisé consiste en le versement d'aides financières aux ménages afin de les aider à faire face au coût de la construction, de l'achat ou de la location d'un logement.¹⁵

Il y a eu également des programmes d'« achat abordable », dans le cadre desquels des maisons étaient construites par des fournisseurs sociaux et vendues à des prix inférieurs à ceux du marché à des ménages remplissant les conditions requises.

Les deux plus grands fournisseurs luxembourgeois de logements sociaux, le Fonds du Logement et la SNHBM, ont actuellement près de 5 750 ménages sur liste d'attente pour la location sociale,¹⁶ tandis que des milliers d'autres attendent une solution d'achat abordable. Ils ont toutefois pour projet de construire plus de 3 000 logements sociaux locatifs neufs dans les années à venir, auxquels il convient d'ajouter de nouveaux programmes d'achat abordable.¹⁷

Dans l'ensemble, cependant, il est possible de faire encore mieux. Selon une analyse récente de la fourniture de logements sociaux au Luxembourg, pour « augmenter l'offre de logements sociaux, l'État [devrait] financer directement l'achat de terrains disponibles pour la construction résidentielle en puisant dans le budget [...] Les terrains ainsi achetés devraient rester la propriété de l'État et être mis à disposition pour la construction de logements sociaux, par exemple par le Fonds du logement et la SNHBM, dans le cadre de baux de longue durée ».¹⁸

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF ET PERSPECTIVES

Le développement de logements sociaux et abordables au Luxembourg semble devoir s'accélérer dans les années à venir. La pandémie devrait cependant avoir pour effet d'augmenter la demande en ce type de logements, ce qui signifie qu'il n'est pas certain que les constructions prévues soient suffisantes.

Des modifications de la législation visant à réformer et à adapter certaines des pratiques des fournisseurs de logements étaient en cours d'élaboration avant la pandémie (*concernant par exemple la fixation des loyers et les critères d'attribution*). Nous devrions ainsi assister à des changements dans le secteur à court terme. Dans le même temps, il n'existe actuellement aucune base de données nationale pour la gestion des demandes de logement social et abordable. Les fournisseurs de logements sociaux signalent que des progrès sur ce front contribueraient à améliorer le fonctionnement et l'efficacité du secteur du logement social.

⁶ OECD (2020). *Housing and inequality: The case of Luxembourg and its cross-border workers*. Documents de travail du département des affaires économiques de l'OCDE, n° 1608. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.

⁷ Stráský, J. (2020). *Policies for a More Efficient and Inclusive Housing Market in Luxembourg*. Document de travail du Département des affaires économiques, n° 1594. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.

⁸ KOF (2020). *Modelling the Housing Market in Luxembourg*. Working papers Économie et statistiques du STATEC, n° 113, mai 2020. Ville de Luxembourg : Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

⁹ ACalcul des auteurs basés sur des informations de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

¹⁰ STATEC - *Bâtiments achevés*.

¹¹ Ministère du Logement (2020). *Rapport d'activités 2019*. Ville de Luxembourg : Ministère du Logement.

¹² KOF (2019). *Projections des ménages et de la demande potentielle en logements: 2018-2060*. Économie et statistiques working papers du STATEC, n° 106, avril 2019. Ville de Luxembourg : Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

¹³ STATEC - *Bâtiments achevés*.

¹⁴ Commission européenne (2020). *Country Report Luxembourg 2020*. Bruxelles : Commission européenne.

¹⁵ L'OBS (2020). *Le « Logement abordable » au Luxembourg: définition, offre et bénéficiaires potentiels*. Luxembourg : L'Observatoire de l'Habitat.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ministère du Logement (2020). *Rapport d'activités 2019*. Luxembourg City : Ministère du Logement.

¹⁸ Stráský, J. (2020). *Policies for a More Efficient and Inclusive Housing Market in Luxembourg*. Economics department working paper, No. 1594. Paris: The Organisation for Economic Cooperation and Development.



Pays-Bas



→ Stock de logements 7 891 786

2020

- Logements sociaux 2 294 219 (29,1%)
- Logements locatifs privés 1 047 799 (13,3%)
- Propriétaires-occupants 4 517 921 (57,2%)
- Non connus 31 847 (0,4%)

Stock de logements **29,1%**

SOURCE : CBS, Aedes datacentrum.

REMARQUE : Social housing* is rent capped housing owned by Housing Corporations (Woningcorporatie).

→ Supply and renovation of social rental housing

Year	Nouvelles constructions et acquisitions	Rénovations et réhabilitations
2013	36 566	-
2014	20 678	29 400
2015	24 821	-
2016	19 612	50 800
2017	21 405	39 600
2018	19 069	-
2019	19 926	-
2020*	-	-

* Estimation / SOURCE : Aedes datacentrum, CBS.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Le Brexit revêtant une importance considérable pour les secteurs portuaires et logistiques, très développés dans le pays, l'incertitude régnait déjà aux Pays-Bas avant la pandémie. Le pays a mis en place des mesures de confinement plus tard que la plupart de ses voisins, et les restrictions de l'activité quotidienne ont été généralement moins strictes qu'ailleurs pendant les mois d'été. Pourtant, vers la fin 2020, l'augmentation du nombre de cas a entraîné l'adoption de mesures plus strictes.

Ceci étant dit, une baisse relativement « gérable » du PIB - un peu plus de 4 % - était attendue pour 2020.¹ Des interventions gouvernementales opportunes ont permis d'éviter certaines des conséquences potentielles les plus dommageables. Ainsi le taux de chômage devrait-il n'avoir que légèrement augmenté en 2020, tout en restant globalement très bas à près de 4 %. Une nette augmentation du chômage en 2021 est cependant attendue, malgré l'accélération prévue des dépenses publiques et un rebond partiel de l'activité dans d'autres secteurs.²

En ce qui concerne le secteur de la construction, l'incidence de la pandémie est restée quelque peu limitée, tout du moins d'après le nombre de logements achevés. 69 300 nouveaux logements ont été achevés en 2020 contre 71 500 en 2019 (-3 % en glissement annuel). Malgré tout, des indicateurs plus prospectifs, tel le nombre de permis de construire délivrés, présagent d'une baisse d'activité plus marquée à court terme.³

Concernant le logement social, les membres de l'Aedes (la fédération néerlandaise des sociétés de logement social) n'ont pas signalé avoir été confrontés à des perturbations majeures dans leurs activités de construction. L'Aedes table donc sur plus de 20 000 logements sociaux neufs en 2020. De même, si la prudence des bailleurs sociaux et de leurs locataires a eu un certain impact sur les rénovations au cours du premier semestre, des solutions efficaces ont été trouvées pour contourner les difficultés et l'activité a pu se poursuivre pratiquement sans interruption.

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

Comme ailleurs, les bailleurs sociaux néerlandais ont réussi à mettre en ligne la plupart des services nécessaires à leurs locataires. Globalement, cette solution s'est avérée convenir à la plupart des locataires, comme en témoigne le fait que les taux de satisfaction ont peu évolué pour tous les domaines de la prestation de services en 2020.⁴

En outre, avant même la pandémie, l'Aedes avait signé un nouvel accord de loyer social avec l'association néerlandaise des locataires. Cet accord prévoyait un nouveau mécanisme permettant aux locataires confrontés à des difficultés financières, qui ont donc du mal à payer leur loyer, de négocier une baisse de loyer avec leur bailleur social.⁵ Ce dispositif a beaucoup protégé les locataires sociaux, qui ont été les plus durement touchés par la crise du COVID.

¹ CPB (2020). *Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021*. La Haye : CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

⁴ Cf. <https://benchmark2020.aedes.nl/>

⁵ Cet accord peut être consulté à l'adresse : <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/6868e4f3592135b9/original/Sociaal-Huurakkoord-2018.pdf>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

L'existence d'une pénurie de logements aux Pays-Bas est un fait reconnu, y compris par le gouvernement.⁶ C'est le résultat d'un certain nombre de facteurs, parmi lesquels une forte augmentation de la population, les prévisions de croissance démographique ayant été récemment revues à la hausse par les autorités néerlandaises.⁷ Il est également vrai que, chaque année, le pays ne produit tout simplement suffisamment de nouveaux logements.

Ainsi, une estimation récente prévoyait pour 2020 un déficit global de 331 000 logements aux Pays-Bas, soit 4,2 % du stock total.⁸ En ce qui concerne la gravité de la pénurie, des « différences régionales majeures » ont toutefois été observées, la plupart des grandes villes du pays accusant un déficit équivalent à plus de 6 % de leur stock actuel. Ce déficit devrait atteindre les 419 000 unités d'ici 2025 sous l'effet de plusieurs facteurs qui viendront perturber l'offre dans les années à venir et qui sont liés à un certain nombre de problèmes, la pandémie n'étant que l'un d'entre eux. Si ces perturbations sont résolues et que la croissance démographique reste dans les limites des projections, ce déficit pourrait commencer à se résorber à partir de 2026.

Dans le secteur du logement social, la durée d'attente pour l'attribution d'un

logement varie d'une région à l'autre.

Dans la région d'Amsterdam, où la demande en logements abordables est très forte, un ménage doit, selon les derniers chiffres disponibles, prévoir cinq ans et demi d'efforts actifs en moyenne avant de signer un bail pour un logement social.⁹

Dans le même temps, le principal critère d'éligibilité au logement social consiste en un plafond de revenu strict et incontournable, qui est fixé par la législation nationale. Il reste donc toute une catégorie de ménages dont le revenu est trop élevé pour avoir droit à un logement social, mais trop faible pour bénéficier des solutions de logement abordable proposées sur le marché privé. Par exemple, en 2020, le loyer maximum autorisé pour un locataire social était fixé à 752,33 €, alors que le loyer moyen dans le secteur privé dépassait largement les 1 000 €. Des études montrent qu'aux Pays-Bas, quelque 700 000 ménages qui ne peuvent prétendre à un logement social n'ont pas non plus les moyens de payer un loyer mensuel de 980 euros ou plus. Le pays ne compte cependant qu'environ 400 000 logements locatifs

dont le loyer est inférieur à ce chiffre, ce qui laisse des centaines de milliers de ménages « coincés » entre les solutions de logement social et privé.

Il faut plus de logements dits « intermédiaires » pour répondre au besoin de ces ménages. Conscient de ce fait, le gouvernement néerlandais a récemment consenti à un « assouplissement » temporaire des règles de concurrence du marché, permettant ainsi aux sociétés de logement social de développer plus facilement des logements pour cette catégorie de ménages. Dans le même temps, une réforme du plafond de revenu mentionné ci-dessus a été approuvée, et pour la première fois, les ménages seront différenciés d'après leur composition. Les études réalisées par l'Aedes et le gouvernement néerlandais montrent qu'environ 87 000 nouveaux logements seront nécessaires chaque année d'ici à 2035.¹⁰ Sur ce total, 27 000 nouvelles unités par an devraient provenir des bailleurs sociaux. Comme nous l'avons déjà mentionné, cet objectif semble ne pas avoir été atteint en 2020, et tout indique que, pour 2021 et 2022 au moins, l'offre sera une fois de plus insuffisante.

⁶ Ministre néerlandais de l'intérieur – '[Kamerbrief over voortgang versnelling woningbouw](#)'.

⁷ *Ibid.*

⁸ ABF Research (2020). [Primos Report 2020](#). Delft, Pays-Bas : ABF Research BV.

⁹ Voir <https://www.rigo.nl/wachttijden-voor-sociale-huurwoningen-nemen-toe/>

¹⁰ Cf. <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2020/07/03/bijlage-1-hoofdrapport-opgaven-en-middelen-woningcorporaties/bijlage-1-hoofdrapport-opgaven-en-middelen-woningcorporaties.pdf>

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Les élections législatives ayant été annoncées pour mars 2021, le gouvernement néerlandais en exercice a décidé de ne pas présenter de plan de relance national. Le parlement a toutefois adopté une résolution autorisant le recours à la facilité pour la reprise et la résilience afin de lancer un programme national d'isolation des logements.

Les fournisseurs de logements sociaux sont déjà à l'avant-garde de la décarbonation du stock de logements néerlandais. C'est ainsi que de nombreuses installations de chauffage anciennes sont remplacées et des solutions plus innovantes adoptées. Le nombre de logements équipés de panneaux solaires augmente rapidement, puisque quelque 250 000 d'entre eux disposent désormais de ce type d'équipement. Des systèmes de chauffage de l'eau et de ventilation de haute technologie sont également installés, ainsi qu'une isolation, des fenêtres et des toits plus efficaces.

Le plan de relance néerlandais n'a pas encore été arrêté mais, dans son dernier budget annuel, le gouvernement sortant a prévu environ 130 millions d'euros d'aides fiscales pour les fournisseurs de logements sociaux afin de faciliter une réduction permanente des loyers

pour les locataires à faible revenu. Ces 130 millions d'euros s'ajoutent aux 200 millions alloués à la lutte contre le sans-abrisme, à la création d'un fonds de 450 millions d'euros pour l'investissement dans le logement durable, et enfin à l'amélioration de la qualité de vie dans les villes et les régions en déclin. Des crédits d'impôt ont également été proposés pour faciliter l'augmentation du nombre de logements sociaux construits et rénovés.¹¹

Toutes ces mesures s'inscrivent dans le cadre d'un renforcement des efforts de l'État néerlandais pour faire face à la crise grandissante du logement. En plus d'une plus grande marge de manœuvre pour les sociétés de logement chargées de loger les ménages à revenu moyen, d'autres efforts pour stimuler l'offre abordable sont à l'étude. La création d'une agence nationale de développement foncier est par exemple proposée. En outre, des objectifs

de développement de l'habitat plus ambitieux sont proposés aux régions, avec des objectifs plus stricts en matière de capacité de planification, de production de logements et de développement du logement pour certains groupes cibles.

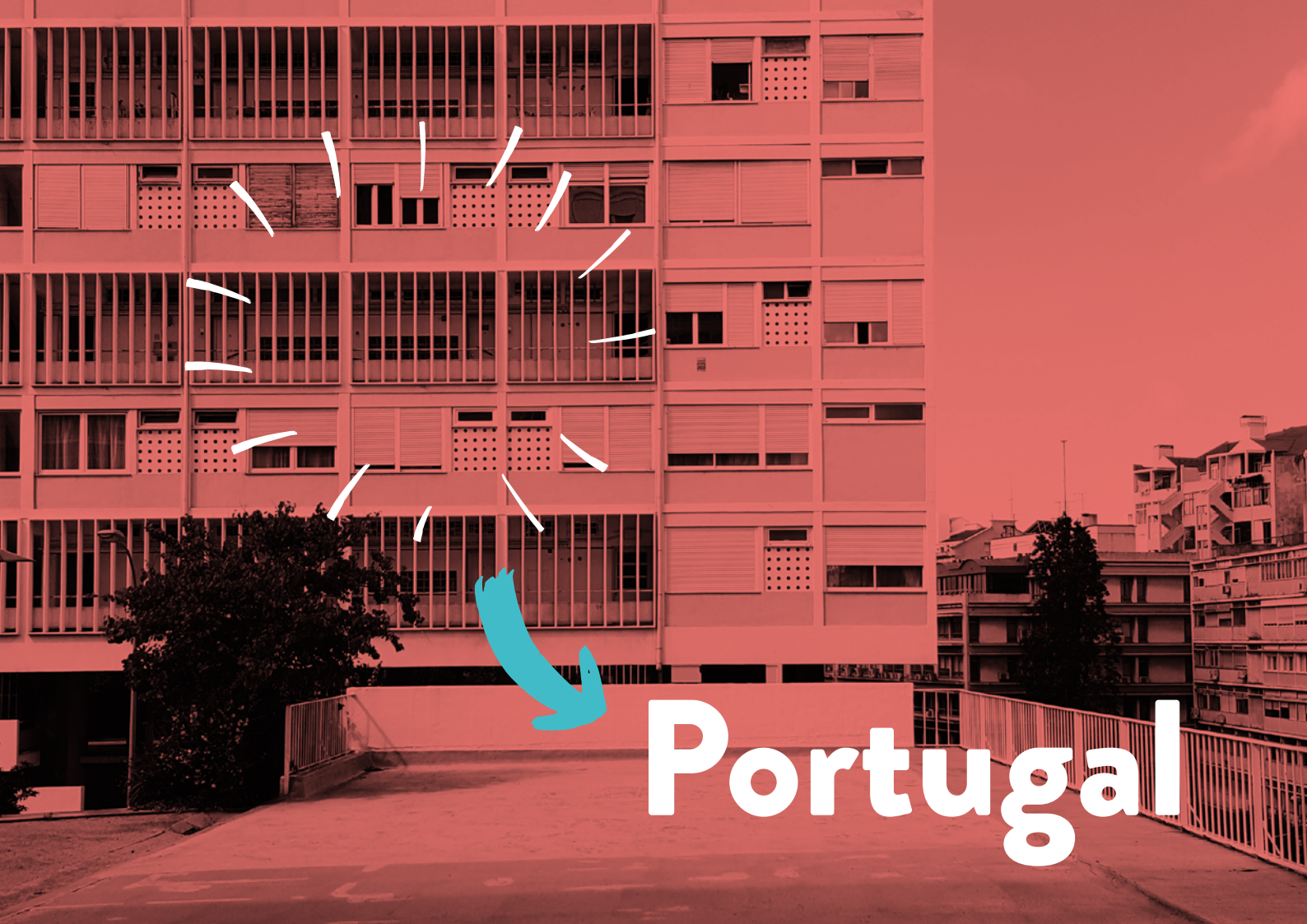
En ce qui concerne la planification à long terme, si l'augmentation de la population est censée se maintenir à un niveau soutenu dans les années à venir, la situation démographique est en train de changer. On s'attend à une augmentation du nombre de ménages composés d'un seul adulte, notamment en raison du vieillissement de la population, bien que la diminution du nombre de couples en cohabitation dans les classes d'âge inférieures soit également un facteur. Une étude montre qu'en « 2010, un ménage privé était composé en moyenne de 2,22 personnes. Aujourd'hui, il n'est plus composé plus que de 2,14 personnes. La taille moyenne des ménages devrait encore diminuer pour atteindre 2,07 personnes en 2030 ». ¹² Cela nécessitera une adaptation du stock existant et une planification détaillée de la part des fournisseurs de logements sociaux et du secteur du logement en général.

Ceci étant dit, il est important de noter qu'en février 2021, une coalition nationale inédite de 34 acteurs de premier plan venus de tous les métiers de la construction, de l'aide sociale et du financement de l'habitat, parmi lesquels l'Aedes, la fédération à l'origine de cette initiative, s'est réunie en février 2021 afin de définir un *Actieagenda Wonen*¹³ (programme d'action pour le logement). Elle présentera au prochain gouvernement une proposition unifiée pour lutter contre les difficultés que rencontrent actuellement les Pays-Bas dans le domaine du. Cela obligera toutefois le gouvernement à réformer de nombreux aspects du système de logement actuel et à mobiliser des aides supplémentaires.

¹¹ Aedes (2020). *Rijksbegroting 2021: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties*. La Haye : Aedes vereniging van woningcorporaties.

¹² ABF Research (2020). *Primos Report 2020*. Delft, Pays-Bas : ABF Research BV.

¹³ Cf. <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/verkiezingen/tweede-kamer/actieagenda-wonen.html>



Portugal

➔ Stock de logements **5 968 00**

2019

➔ Logements sociaux **130 000 (2%)**

➔ Logements coopératifs **200 000 (3%)**

SOURCE : INE, FENACHE.

Stock de logements **2%**

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Le Portugal a été profondément impacté par la pandémie. La Commission européenne a en effet estimé récemment que le COVID avait « pesé lourdement sur tous les aspects de la vie sociale et économique, avec un impact particulièrement fort sur le secteur hôtelier, très développé dans le pays ». ¹ Le PIB s'est apparemment contracté de 7,6 % en 2020, un chiffre supérieur à la moyenne de la zone euro. Les aides publiques versées aux travailleurs touchés par la pandémie ont été à certains égards plus limitées que dans de nombreux autres pays de la zone euro. Malgré cela, le taux de chômage n'a pas évolué de manière significative sur l'année complète ², et le revenu disponible des ménages semble être resté globalement « stable » en 2020. ³

En ce qui concerne la construction de nouveaux logements, malgré la pandémie et l'incertitude qui en découle pour le secteur du tourisme, le nombre de logements neufs achevés a en réalité augmenté au cours des trois premiers trimestres de 2020. Environ 12 600 nouveaux logements ont ainsi été achevés sur cette période, contre seulement 10 000 en 2019. Parallèlement à cela, les permis de construire de quelque 10 500 nouveaux logements ont été délivrés de mars à décembre 2020, un chiffre en légère augmentation par rapport à la même période de 2019. ⁴

En ce qui concerne le secteur du logement social, nous ne disposons pas encore de chiffres à jour sur les nouvelles constructions. Toutefois, le secteur a bénéficié récemment d'un « coup de pouce » notable, certaines municipalités portugaises s'étant engagées à louer des logements pendant au moins cinq ans et à les proposer ensuite à un loyer abordable à des ménages à faible revenu. Nombre de ces logements étaient jusqu'alors proposés sur le marché de la location de courte durée, très développé au Portugal. À Lisbonne, la société municipale de logement (GEBALIS) a pu construire de nouveaux logements locatifs abordables dans le cadre du programme *Renda Segura* (revenu sûr). Cependant, la location à court terme reste omniprésente dans de nombreuses régions du Portugal. 16 481 logements entiers étaient proposés à la location sur Airbnb à Lisbonne en février 2021, ce qui représente une baisse bien modeste par rapport à février 2020 (18 272) ⁵.

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

Le logement social est assuré exclusivement par des entités publiques, les « sociétés de logement » municipales en étant la forme la plus répandue. À Lisbonne, qui constitue la plus grande zone région métropolitaine du Portugal, le bailleur municipal est la GEBALIS. La GEBALIS a pris un certain nombre de mesures concrètes pour soutenir les locataires sociaux au cours des derniers mois. Elle a notamment décidé une suspension des loyers en avril-juin 2020 pour tous les locataires, ce qui a permis de soulager financièrement quelque 70 000 personnes.

Dans le même temps, les ménages ont toujours la possibilité de demander une réduction de leur loyer s'ils peuvent prouver un changement dans leur situation financière. Par ailleurs, la GEBALIS a mis en place une politique de non-expulsion des locataires en cas d'arriérés de loyer. Les ménages qui souhaitent demander des aides sociales, financières ou non, ont également la possibilité de se faire aider à constituer leur dossier, notamment grâce à un élargissement des services proposés en ligne et par téléphone. Des efforts particuliers ont été mis en œuvre pour identifier et soutenir les occupants âgés susceptibles de souffrir d'isolement ou de solitude (*Projecto RADAR*). ⁶

En tant qu'organisme public, la GEBALIS est également chargée de la lutte contre le sans-abrisme à Lisbonne. Pour accomplir cette mission, elle a bénéficié d'une augmentation de son financement ces derniers mois. Elle a ainsi pu proposer des services d'hébergement provisoire 24 heures sur 24 qui sont associés à un certain nombre d'aides complémentaires pour les sans-abri : repas, vêtements, examens de santé, aides sociales, etc.

En janvier 2021, la ville de Lisbonne a lancé un nouveau programme complet d'assistance sociale : *LISBOA PROTEGE*. ⁷ Ce programme comprend des mesures destinées à venir en aide aux familles dont le loyer est devenu inabordable, ainsi qu'une aide financière destinée à faciliter l'achat de produits et de services de première nécessité.

¹ Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (Interim)*. Institutional Paper, 144, février 2021. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne.

² Chiffres du taux de chômage de l'INE https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

³ Banco de Portugal (2020). *Economic Bulletin – December 2020*. Lisbon: Banco de Portugal.

⁴ Calculs des auteurs basés sur les chiffres de l'Institut national de la statistique du Portugal (INE).

⁵ Calculs des auteurs basés sur les données de www.insideairbnb.com

⁶ Pour une description détaillée de ce programme : <https://mais.scml.pt/lisboacidadetodasidades/projeto-radar/>

⁷ Cf. <https://www.lisboa.pt/lisboaprotege>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Le prix des logements a très fortement augmenté au Portugal ces dernières années. Même en 2020, la hausse des prix en glissement annuel est restée supérieure à 7 %. Dans le même temps, les loyers ont augmenté de plus de 10 % au cours des cinq dernières années, à 4 points de pourcentage au-dessus de la moyenne de la zone euro.⁹ Bien sûr, il ne s'agit que de moyennes nationales. Un angle de vue plus régional permet d'avoir une vision plus nuancée des pressions qui s'exercent sur le coût du logement.

Par exemple, deux villes portugaises sont incluses dans le rapport de l'UE sur la qualité de vie dans les villes européennes (¹⁰) : Lisbonne (zone métropolitaine) et Braga. À Lisbonne, qui compte environ 2,8 millions d'habitants et constitue le principal pôle économique du pays, 14 % des habitants seulement estiment qu'il est facile ou assez facile de trouver un logement de bonne qualité à un prix abordable.¹¹ À Braga, où vivent environ 190 000 habitants, ce chiffre passe à 60 %. Les problèmes de logement sont également fortement liés à l'âge. Selon l'OCDE, près d'une personne sur deux vivant au Portugal et âgée de 25 à 29 ans voit dans l'obtention ou la conservation d'un logement adéquat l'une de ses principales préoccupations, contre environ une sur quatre pour l'ensemble de la population adulte.¹²

Il n'existe actuellement aucune estimation « officielle » des besoins non satisfaits en matière de logement dans le pays, bien qu'une étude universitaire récente apporte un éclairage sur cette question.¹³ En ce qui concerne les importantes disparités régionales qui existent sur le marché du logement portugais, cette étude conclut que dans « le nord-ouest, le besoin en matière de logement est critique, alors que dans le sud, ce n'est pas un problème majeur ». Malheureusement, elle ne va pas jusqu'à quantifier le besoin en logements supplémentaires.

L'évaluation du besoin potentiel en logements sociaux est également problématique. Par exemple, selon les informations de la GEBALIS, la municipalité de Lisbonne a reçu en 2020 13 685 demandes de logement. Ce chiffre n'est cependant pas disponible au niveau national. En outre, comme le note la FEANTSA dans le dernier profil en date du Portugal : « Il n'existe pas, à ce jour, de données concrètes provenant de sources officielles sur le nombre de sans-abris au niveau national au Portugal »¹⁴ Selon une étude récente toutefois, plus de 6 000 personnes vivaient d'une manière ou d'une autre dans la rue.¹⁵ Un étude nationale de 2018 recense également au moins 26 000 familles « vivant dans des conditions au-dessous de la norme au Portugal »¹⁶.

Dans le même temps, une analyse de l'OCDE montre que, dans le secteur locatif, près d'un ménage sur cinq consacre actuellement plus de 40 % de son revenu disponible au logement.¹⁷ Pour les ménages à faible revenu qui se logent dans le secteur locatif privé, le taux de surcharge s'élève à 66 % contre 17 % seulement dans le secteur locatif « subventionné ».¹⁸ Il est par conséquent raisonnable d'en conclure qu'il y a actuellement au Portugal un nombre important de ménages qui ont grandement besoin d'un logement social ou abordable.

*In Lisbon, which has a population of around **2.8 million** and is the main economic hub of the country, only **14%** of residents agree that finding good quality housing at an affordable price is easy or somewhat easy.*

*In Braga, with a population of around **190,000**, this figure jumps to **60%**.*

⁸ Calculs des auteurs basés sur les chiffres de l'Institut national de la statistique du Portugal (INE).

⁹ Calculs des auteurs basés sur l'IIPCH - Loyers réels du logement Eurostat - [prc_hicp_midx]

¹⁰ Le dernier rapport en date peut être consulté ici : https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/work/qol2020/quality_life_european_cities_en.pdf

¹¹ D'après Eurostat - Tableau [urb_percep].

¹² Base de données de l'OCDE sur le logement abordable - HC1.4.

¹³ Marques João, L., Batista, P., Borges, M., et Gonçalves, C. (2020). *Spatial Patterns of Affordable Housing Needs in Portugal*. Journal of Economic and Social Development (JESD) - Vol. 7, n° 2, septembre 2020.

¹⁴ Cf. <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2020/11/12/country-profile-portugal?bcParent=27>

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Alves, S. (2020). *Divergence in planning for affordable housing: A comparative analysis of England and Portugal*. Progress in Planning.

¹⁷ Extrait de la base de données de l'OCDE sur le logement abordable - HC1.2.

¹⁸ *Ibid.*

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Le gouvernement national portugais a pris ces dernières années des mesures pour s'attaquer au double problème de l'« accessibilité » et de la « qualité » des logements. Il a concentré son action sur deux initiatives politiques principales. La première, le 1^o *Direito* (premier droit), est un programme de subventions pour l'achat de terrains destinés à la construction de nouveaux logements sociaux ou pour l'acquisition de logements destinés aux familles à faible revenu. Grâce aux 81 millions d'euros de subventions alloués par le gouvernement central, la construction de milliers de nouveaux logements sociaux, dont 4 500 à Lisbonne, est déjà prévue dans le cadre de ce programme.¹⁹

La deuxième, le *Programa de Arrendamento Acessível* (programme de logement abordable), est un programme qui permet aux propriétaires privés de bénéficier de certains avantages fiscaux s'ils acceptent de louer leurs biens à des prix inférieurs à ceux du marché (jusqu'à 20 %) dans le cadre de baux d'au moins cinq ans. Le loyer demandé ne peut dépasser 30 % du revenu disponible d'un ménage. Il a toutefois été constaté qu'à Lisbonne, ces loyers sont encore trop élevés pour de nombreux ménages, ce qui a conduit plus récemment au développement du *Programa de Renda Acessível* (programme de loyers accessibles), qui permet aux ménages de la ville de se loger à des loyers certes supérieurs aux loyers sociaux, mais inférieurs aux loyers du marché.²⁰ Ce programme devait permettre la construction de 6 000 logements abordables à Lisbonne, mais il a été « bloqué » à la suite d'un contrôle de la cour des comptes nationale portugaise.

Le gouvernement national a également pris des mesures législatives pour résoudre les problèmes de logement actuels. C'est ainsi qu'a été adoptée, fin 2019, la *Lei de Bases da Habitação*, qui, entre autres, réaffirme le droit constitutionnel à un logement décent et abordable pour tous, et fait de l'État le « garant » de ce droit.²¹ Cette loi décrit par ailleurs clairement les obligations des municipalités en matière de logement, parmi lesquelles l'évaluation des besoins locaux en matière de logement et l'élaboration de politiques de logement et d'aménagement du territoire adaptées. Elle prévoit également une meilleure protection pour les locataires, des amendes pour les propriétaires de logements vacants et la création d'un programme national pour le logement. Alors que le gouvernement intensifie ses efforts en matière de logement, plusieurs autres programmes ciblés d'aide au logement ont également été annoncés ces deux dernières années.²²



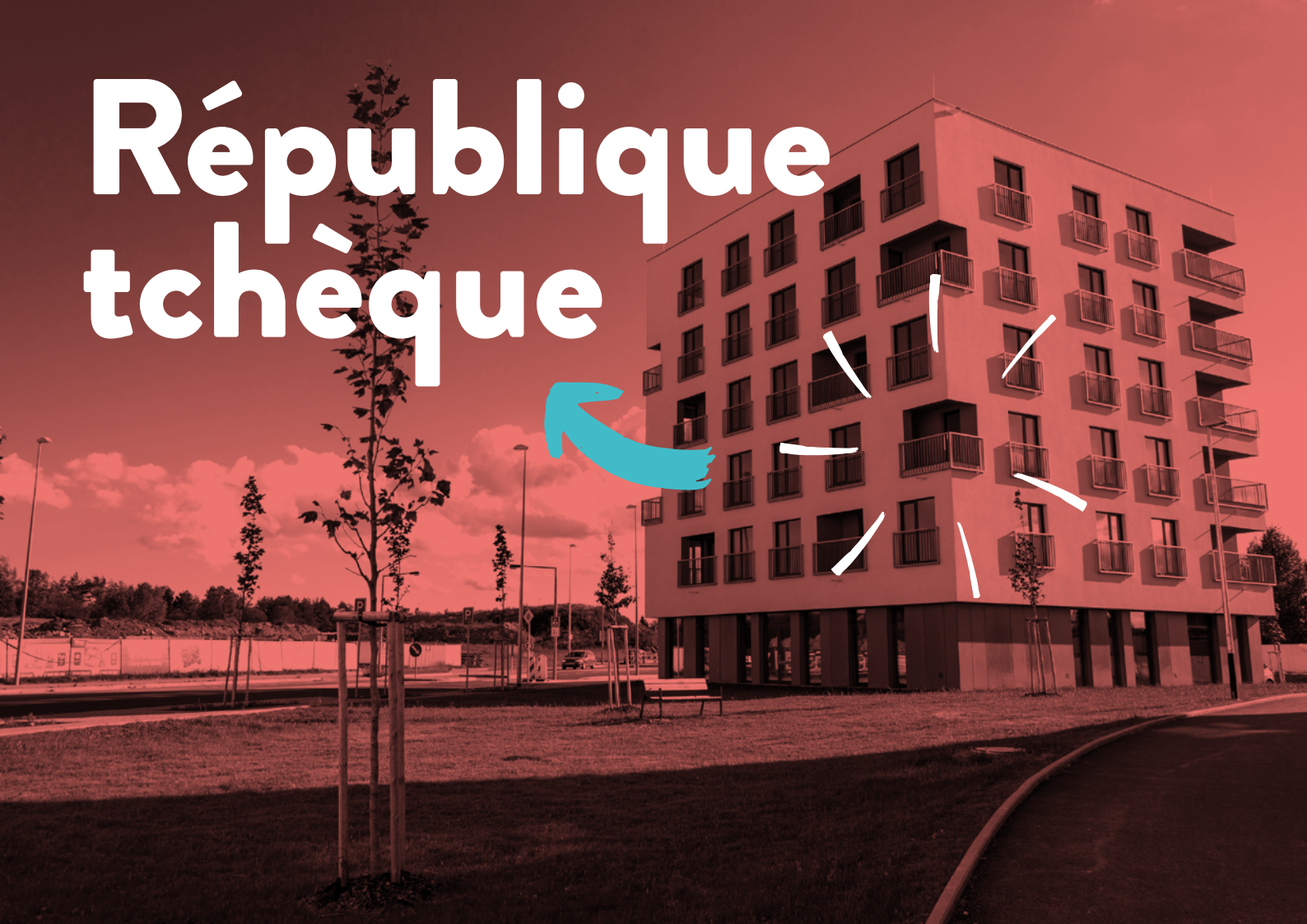
¹⁹ Alves, S. (2020). *Divergence in planning for affordable housing: A comparative analysis of England and Portugal*. Progress in Planning.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Pour une analyse de la loi, cf. <https://www.e-konomista.pt/lei-bases-habitacao/>

²² Pour un aperçu complet des diverses aides disponibles et des changements de politique en matière de logement, cf. <https://www.portaldahabitacao.pt/>

République tchèque



➔ Stock de logement **4 104 635**
(occupés)

- ➔ Logements locatifs 22,4 %
- ➔ Propriétaires-occupants 55,9 %
- ➔ Logements coopératifs 9,4 %
- ➔ Autres 4,5 %
- ➔ Non connus 7,8 %

Stock de logements coopératifs **9,4%**

SOURCE : Recensement de la population et du logement de 2011, tel que rapporté au Ministère du développement régional de la RT (2019), Le logement en République tchèque en chiffres, août 2019.

➔ Offre et rénovation de logements locatifs sociaux

Year	Mises en chantier (en milliers)	Logements achevés (en milliers)
2013	22,11	25,24
2014	24,35	23,95
2015	26,38	25,09
2016	27,22	27,32
2017	31,52	28,57
2018	33,12	33,85
2019	38,68	36,41
2020	35,25	34,43

SOURCE : Base de données ARAD de la Banque nationale tchèque (CNB).

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Ces dernières années, le secteur tchèque du logement¹ s'est principalement caractérisé par des contraintes d'offre et la pénurie de logements neufs, bien avant la pandémie de COVID-19. Cette pénurie de logements neufs est particulièrement marquée dans les villes. En effet, selon le conseil municipal de la ville de Prague, il faudrait que le nombre de biens achevés chaque année soit **multiplié par trois pour répondre à la demande de logements dans la région.**² C'est un chiffre important, puisque c'est à Prague que sont enregistrés les deux tiers des transactions immobilières résidentielles en République tchèque. Les mesures adoptées pendant la pandémie de COVID-19 ont elles aussi eu une incidence sur l'offre de logements, et le nombre de mises en chantier dans le pays est tombé à 35 200 en 2020, contre plus de 386 000 l'année précédente³.

Même la dégradation de la situation économique n'a pas freiné la hausse des prix (sauf à Prague, où des données récentes montrent une légère baisse), avec plus de 6 % d'augmentation en glissement annuel entre 2019 et 2020⁴. Alors qu'elles ne sont en rien justifiées par les fondamentaux économiques sous-jacents tels que la hausse des salaires, ces tendances à la hausse persistantes du prix des logements ont réduit l'accessibilité financière du logement ces dernières années. Selon les données recueillies par l'Office tchèque des statistiques (CSO), le prix des appartements a augmenté entre 2010 et 2019 de 53 % en République tchèque et de plus de 75 % à Prague⁵.

Si l'on considère le segment abordable du marché du logement en République tchèque, les coopératives de logement représentent une forme répandue d'accès à la propriété dans le pays et gèrent plus de 9 % du stock de logements. Aujourd'hui, elles concentrent leur action principalement sur la gestion et la maintenance de leur stock de logements et ne produisent qu'un nombre très limité de nouveaux logements. **L'incidence de la COVID-19 sur le secteur coopératif s'est donc principalement manifesté sous la forme d'un ralentissement des travaux de rénovation et de réparation**, en partie dû au fait que les **restrictions concernant les rassemblements ont affecté la prise des décisions collectives au sein des coopératives de logement**⁶.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Les ménages propriétaires et locataires ont droit à une allocation logement si leurs frais de logement dépassent 30 % (ou 35 % à Prague) de leur revenu net, à la condition que leurs frais de logement individuels réels soient inférieurs à certain un plafond (fixé légalement chaque année en fonction de l'évolution réelle des prix). **Les personnes confrontées à des difficultés en raison de la pandémie de coronavirus ont été encouragées à faire une demande, et une aide au logement complémentaire** a également été versée aux bénéficiaires de l'allocation de logement dont les revenus ont diminué pendant la pandémie. En outre, les personnes qui se sont retrouvées en situation de détresse financière en raison du coronavirus pouvaient demander une **aide financière ponctuelle générale (MOP COVID-19)** destinée à couvrir leurs besoins de base, et notamment le loyer et les autres frais liés au logement (énergie, services).

Dans le même temps, le parlement tchèque a adopté en avril 2020 une loi permettant aux **emprunteurs hypothécaires de reporter de jusqu'à six mois les mensualités prévues**. Parallèlement à cela, en réponse à la pandémie, la Banque nationale tchèque a assoupli ses recommandations sur l'évaluation des nouveaux prêts hypothécaires, plus particulièrement en ce qui concerne les ratios prêt/valeur et remboursement de la dette/revenu.

Enfin, les municipalités ont également mis en œuvre un certain nombre d'initiatives au niveau local. Par exemple, la ville de **Prague a hébergé des personnes vivant dans des conditions sociales et de vie difficiles dans des « auberges humanitaires »** installées dans des auberges ou des hôtels vides⁷. En outre, en 2020, Prague a loué 470 appartements urbains en donnant **la priorité aux familles en besoin de logement, aux malades mentaux et aux « professions nécessaires »** (enseignants, policiers, ambulanciers, etc.)⁸. La ville prévoit également d'accroître sa capacité d'accueil afin de pouvoir héberger jusqu'à 500 personnes et tente pour cela d'obtenir un prêt de la Banque de développement du Conseil de l'Europe⁹.

¹ Chiffres de la Banque nationale tchèque, repris dans : Commission européenne (2020). *Country Report 2020 – Czechia*. Bruxelles : Commission européenne.

² *Ibid.*

³ Données sur les mises en chantier tirées de la base de données ARAD de la Banque nationale tchèque (CNB).

⁴ Estimations basées sur les prix réels de l'immobilier disponibles dans la base de données ARAD de la Banque nationale tchèque (CNB).

⁵ Programme national de réforme de la République tchèque 2020 https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2019-european-semester-national-reform-programme-czech-republic_en_0.pdf

⁶ Source : SCMBD, janvier 2021.

⁷ <https://socialnipolitika.eu/2020/10/praha-chce-nakoupit-ubytovani-az-pro-500-lidi-z-podporovanych-profesi-a-v-socialni-tisni/>

⁸ <https://socialnipolitika.eu/2020/08/praha-letos-pronajme-470-mestskych-bytu-prednost-da-rodinam-v-bytove-nouzi-dusevne-nemocnym-a-potrebnym-profesim/>

⁹ <https://socialnipolitika.eu/2020/10/praha-chce-nakoupit-ubytovani-az-pro-500-lidi-z-podporovanych-profesi-a-v-socialni-tisni/>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Comme indiqué plus haut, la République tchèque souffre d'une insuffisance globale de l'offre de logements neufs. Les experts affirment toutefois qu'une augmentation de l'offre n'aura pas obligatoirement un impact significatif sur les prix et que l'accessibilité financière du logement continuera de se dégrader pour les personnes à faible revenu en raison de la nature hautement financiarisée du marché immobilier, notamment dans la capitale¹⁰. En particulier, selon les correspondants de la fédération nationale des coopératives de logement, la République tchèque souffre depuis de nombreuses années **d'une pénurie de logements abordables** et de solutions dédiées répondant aux besoins de groupes spécifiques, tels que des **appartements pour les jeunes, des appartements pour les personnes âgées et les ménages d'une personne ainsi que les ménages à revenu moyen**¹¹.

La **pénurie de logements sociaux** reste également un problème structurel dans le pays. En l'absence d'un cadre national clair et complet pour le logement social, le **secteur locatif « municipal » représente environ 6 % du stock de logements tchèque**¹². Cependant, un peu plus de 300 nouvelles unités municipales seulement sont construites chaque année. En outre, si bon nombre de ces logements municipaux sont destinés aux personnes à faible revenu, le secteur n'est pas synonyme de «

logement social », certains logements étant loués ou même vendus au prix du marché afin de générer des revenus pour les municipalités.¹³

Il y a un fort taux de sans-abrisme et d'exclusion en matière de logement en République tchèque. Un rapport de 2018 conclut que « 54 000 ménages, soit 83 000 personnes au total dont près d'un quart de mineurs, souffrent de **privation grave de logement**. 179 000 ménages vivent dans des foyers, tandis que 166 000 ménages sont sans abri ». ¹⁴ De manière plus générale, selon les données d'Eurostat, **7,2 % seulement des personnes à faible revenu en République tchèque déclarent que la satisfaction de leurs besoins en matière de logement n'est pas une charge financière**, et le logement est une charge financière « lourde » pour environ 4 ménages à faible revenu sur 10.¹⁵

Dans ce contexte, les **problèmes d'accessibilité au logement s'intensifient en raison de la pandémie**. Selon une enquête réalisée en 2020 pour Caritas République tchèque, un tiers des personnes ont peur de perdre leur logement. Une personne sur huit craint de devoir quitter son logement actuel dans les 12 mois à venir, et la proportion grimpe à une personne sur huit dans le cas des appartements locatifs¹⁶.

Only **7.2%** of those on low-incomes in Czechia say that meeting their housing needs does not present a financial burden to them.

¹⁰ Voir par exemple Gosling, T. (2020). *Poor suffer most as Czech housing crisis deepens*. Article publié sur le blog Balkan Insight, 15 décembre 2020.

¹¹ Source : SCMBD, janvier 2021.

¹² Housing Europe (2021). *La vente de logements sociaux et publics en Europe*. Bruxelles : Housing Europe.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Eurostat (2020). *SILC Database – Table [ilc_mdcd04]*. Luxembourg : Eurostat.

¹⁶ <https://www.charita.cz/aktuality/z-domova/kazdy-osmy-cech-ma-strach-ze-se-do-roka-bude-muset-stehovat/> il faudrait trouver la référence complète.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

La réglementation nationale du secteur du logement présente des lacunes importantes, le logement relevant en grande partie de la compétence des municipalités. Plusieurs tentatives visant à faire adopter une nouvelle législation pour remédier au problème de l'accessibilité financière du logement ont échoué ces dernières années. Cependant, de nouveaux textes législatifs importants sont en préparation.

Le ministère du développement régional est responsable de la politique du logement de la République tchèque depuis 2016. En 2019, il a commencé à rassembler les éléments nécessaires pour créer un **nouveau concept de logement** et, d'après ce qu'a annoncé le ministre dans les médias, ce nouveau concept de politiques de logement devrait être présenté au gouvernement au printemps 2021.

Le logement social bénéficie toujours du soutien du **projet Logement social - Soutien méthodologique et informationnel dans le domaine des agendas sociaux**, qui est financé par les Fonds européens structurels et d'investissement (FESI) et dirigé par le ministère du travail et des affaires sociales. Cependant, la Commission européenne note que bien qu'il existe des fonds européens pour financer la construction de logements pour les personnes à faible revenu, les municipalités n'ont manifesté jusqu'ici qu'une volonté « limitée » d'en profiter.¹⁷ En outre, la fourniture de logements sociaux repose toujours sur le **Concept de logement social de la République tchèque 2015-2025** approuvé par le gouvernement, **qui est en cours de révision**. La nouvelle loi sur le logement social devrait également être présentée au printemps.

En outre, en réponse à l'évolution actuelle du marché du logement, une discussion a été lancée entre le ministère du développement régional et le ministère du travail et des affaires sociales sur le thème du **logement abordable** et les possibilités de le soutenir.

bientôt un nouveau concept de logement ?

¹⁷ Commission européenne (2020). [Country Report 2020 – Czechia](#). Bruxelles : Commission européenne.

Slovénie



➔ **Stock de logements 680 000**

2018 (occupés)

➔ Logements locatifs sans but lucratif	39 800 (6%)
➔ Logements locatifs privés	12 800 (2%)
➔ Propriétaires-occupants	549 440 (81%)
➔ Autres	77 960 (11%)

Logements locatifs sans but lucratif **6%**

SOURCE : Office statistique de la République de Slovénie.

REMARQUE : La catégorie « Autres » est principalement constituée de « logements d'utilisateur », c'est-à-dire de logements dont les occupants ne sont pas les propriétaires ou ne paient pas de loyer pour pouvoir les occuper. Ils appartiennent généralement à des parents ou à des amis.

➔ **Nombre de logements sans but lucratif supplémentaires**

Année Total

2016	2
2017	150
2018	25
2019	46
2020*	91

* Estimation / SOURCE : HFRS.

REMARQUE : Constructions et acquisitions incluses. Renvoi aux dispositifs soutenus par le FLRS.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

La pandémie a eu un profond impact sur l'activité quotidienne en Slovénie. Alors que le gouvernement a mobilisé des fonds considérables pour aider les ménages et les travailleurs vulnérables, des secteurs importants, tel le considérable secteur du tourisme et de l'hôtellerie, ont enregistré de fortes baisses d'activité. Malgré les dispositifs de soutien des revenus, les ménages sont devenus plus circonspects face à l'avenir et épargnent davantage, ce qui tire encore plus l'économie vers le bas. Selon les toutes dernières prévisions, le PIB devrait reculer d'environ 7,5 % en 2020,¹ même si une amélioration dans les années à venir est espérée.

Le secteur de la construction montrait déjà quelques signes de ralentissement avant les mesures liées à la COVID.² Si, globalement le secteur, s'est contracté en 2020, ce ralentissement ne semble pas avoir été aussi fort que dans de nombreux autres pays. Le renforcement des mesures sanitaires et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement ont toutefois eu l'effet de vents contraires. En ce qui concerne les rénovations, des consignes strictes ont eu pour conséquence de limiter les travaux aux bâtiments inoccupés. Cependant, le gouvernement a modifié la législation afin de supprimer le risque de pénalités financières en cas de retard lié à la COVID des projets de construction. Malgré tout, le Fonds pour le logement de la République de Slovénie (FLRS) prévoit de livrer la totalité des 120 logements sans but lucratif neufs qu'il comptait livrer au début de l'année 2020.



MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Depuis 2017, l'État slovène mobilise des ressources considérables pour la rationalisation et la numérisation des services publics, une démarche qui s'est révélée très utile à une époque où les contacts en personne ont dû être réduits au maximum. Le FLRS a ainsi pu mener à bien la plupart des actions nécessaires pour soutenir les fournisseurs de logements sans but lucratif et leurs locataires pendant la pandémie.

Le gouvernement a également mis en place des mesures destinées à aider les travailleurs à conserver leur emploi et à compenser la perte de revenu des ménages. Cela a permis d'alléger certaines des difficultés immédiates que rencontrent les personnes à revenus faible et modéré. Toutefois, le chômage devrait rester au-dessus des niveaux pré-pandémiques jusqu'en 2023 au moins.³ Cette situation va avoir un impact disproportionné sur les 20 % de ménages les plus pauvres, la Banque de Slovénie ayant récemment observé que « *plusieurs faits suggèrent que la répartition inégale du risque de revenu entre les ménages des différents quintiles de revenu pourrait être encore plus marquée à la suite de l'épidémie* ». ⁴

The most up-to-date forecasts are that GDP declined by around **7.5%** in 2020.

¹ BS (2020). *Macroeconomic projections for Slovenia – December 2020*. Ljubljana : Banque de Slovénie.

² Cf. par exemple Tableau 6.10 de BS (2021). *Monthly Bulletin – January 2021*. Ljubljana : Banque de Slovénie.

³ BS (2020). *Macroeconomic projections for Slovenia – December 2020*. Ljubljana : Banque de Slovénie.

⁴ *Ibid.*

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Au niveau national, la Slovénie constate que la pression sur son marché du logement est plus « limitée » que dans beaucoup d'autres pays examinés dans ce rapport, bien que cette situation masque de grandes disparités régionales. La démographie est le facteur le plus déterminant, car la population en âge de travailler dans le pays diminue. En effet, la part de la population slovène âgée de 20 à 39 ans a diminué de 5,5 points de pourcentage depuis 2004.⁵ La Commission européenne note dans un rapport récent que la demande en logements neufs a été « peu soutenue » ces dernières années.⁶ Pourtant, la bonne santé de l'économie et l'absence d'offre de logements neufs ont tout de même exercé une pression à la hausse sur le prix des logements ces dernières années. Dans le même temps, le taux de logements vacants, de l'ordre de 20 %, est relativement élevé.⁷

Le pays doit résoudre le problème de la pénurie de logements locatifs abordables. La rigidité du système du logement, centré sur les propriétaires-occupants, et les grandes disparités régionales qui existent en ce qui concerne le prix des logements indiquent que la migration interne et la mobilité du marché du travail en Slovénie sont des obstacles persistants. Cela peut limiter les perspectives économiques des ménages à faible revenu,⁸ en particulier de ceux qui vivent en dehors des principaux centres économiques. La proportion de jeunes vivant chez leurs parents augmente également et est désormais l'une des plus élevées de toute l'UE.⁹ Il convient donc de mettre davantage de moyens en œuvre pour que l'offre de logements abordables soit suffisante.

Selon la dernière évaluation en date du gouvernement slovène, le pays est « actuellement confronté à une pénurie importante de logements locatifs publics », le déficit actuel par rapport aux besoins étant estimé à environ 10 000 unités.¹⁰ Le gouvernement concède également que les structures de financement qui existent dans le pays n'ont pas permis de développer suffisamment l'offre de logements locatifs publics, en partie parce que le système d'évaluation des loyers n'a pas été révisé depuis 2007. Selon les chiffres les plus récents, la Slovénie dénombrait 39 800 unités locatives sans but lucratif en 2018, un chiffre en baisse par rapport aux 45 400 unités recensées en 2011, certaines unités ayant été vendues pour réunir les capitaux dont les fournisseurs de logements avaient grand besoin.

Le FLRS note qu'à moyen terme, il faudra 1 000 à 1 500 nouveaux logements locatifs publics chaque année¹¹ pour répondre de manière efficace à ces besoins. Ces dernières années, cet objectif annuel n'a été atteint qu'en partie.

Il faut donc faire davantage pour garantir que des logements abordables soient disponibles pour ceux qui en ont besoin. Dans le même temps, le vieillissement rapide de la population slovène oblige également le pays à mettre activement en œuvre un programme public de construction de logements qui répondront mieux à ses futurs besoins. Toute la classe politique s'accorde à le dire.¹²

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Des discussions sont en cours entre le FLRS et le gouvernement slovène concernant l'élaboration du plan de relance national du pays. La Slovénie devrait recevoir plus de 2 milliards d'euros de subventions et de garanties dans les années à venir dans le cadre de l'initiative de financement Next Generation EU. Le FLRS s'efforce de placer le logement abordable au centre de ce programme d'investissement.

À plus long terme, le pays devra s'attaquer à la pénurie de logements abordables dans ses principaux centres économiques. Le bénéfice pour l'État des améliorations apportées dans ce domaine sera triple car elles permettront de fournir les logements qui sont indispensables aux personnes à faible revenu, d'améliorer les possibilités sociales et de stimuler le secteur de la construction. Cette nécessité d'investir davantage dans des logements adaptés aux besoins des personnes âgées s'inscrit dans le cadre plus large d'un investissement public accru dans le logement.

⁵ Eurostat (2020). *Population on 1 January by age group and sex*. Luxembourg : Eurostat.

⁶ Commission européenne (2020). *Country Report 2020 - Slovenia*. Bruxelles : Commission européenne.

⁷ SORS (2019). *Two thirds of the population of Slovenia resides in one- or two-dwelling buildings*. Ljubljana : Office statistique de la République de Slovénie.

⁸ OECD (2020). *Labour market institutions for an ageing labour force in Slovenia*. Documents de travail du département des affaires économiques de l'OCDE, n° 1648. Paris : Organisation pour la coopération et le développement économiques.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Cf. <https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=11488>

¹¹ République de Slovénie. (2015). *Resolution on the National Housing Program 2015-2025 (ReNSP15-25)*. (en slovène). Ljubljana : Assemblée nationale de la République de Slovénie.

¹² *Ibid.*

Suède

➔ Stock de logements 4 978 239

2019

➔ Logements locatifs publics	827 449 (17%)
➔ Logements coopératifs	1 184 576 (24%)
➔ Logements locatifs privés	686 027 (14%)
➔ Propriétaires-occupants	2 044 356 (41%)
➔ Autres (dont maisons de retraite)	235 831 (5%)

SOURCE : SCB – Statistics Sweden.

➔ Augmentation du stock de logements locatifs publics

Année	Constructions neuves	Acquisitions	Nombre total d'unités
2013	3 772	461	4 233
2014	4 787	1 191	5 978
2015	6 571	362	6 933
2016	6 621	3 076	9 697
2017	8 599	328	8 927
2018	8 426	470	8 896
2019	10 068	650	10 718
2020*	7 900	-	-

* Estimation / SOURCE : Public Housing Sweden.

➔ Augmentation du stock de logements coopératifs

Année/ Coopérative	HSB (Mises en chantier)	Riksbyggen	Nombre total d'unités
2013	1 245	293	1 538
2014	1 780	993	2 773
2015	2 336	1 140	3 476
2016	2 197	521	2 718
2017	1 701	1 174	2 875
2018	798	659	1 457
2019	1,176	1 271	2 447
2020*	510	567	1 077

* Estimation / SOURCE : HSB Riksförbund, Riksbyggen.

➔ Rénovations et réhabilitations du stock locatif public

Année	Rénovations et réhabilitations
2013	14 197
2014	15 008
2015	18 084
2016	16,977
2017	14 472
2018	18 208
2019	13 110
2020*	14 350

* Estimation / SOURCE : Public Housing Sweden.

Logements
locatifs publics **17%**

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

En adoptant des restrictions des activités quotidiennes moins strictes que la plupart de ses voisins les premiers mois, la Suède a attiré l'attention internationale sur sa gestion de la pandémie.¹ Toutefois, les mois passant, le pays a dû se résoudre à adopter des mesures beaucoup plus sévères pour enrayer l'augmentation des cas de contamination, avec des contrôles particulièrement stricts fin 2020 et début 2021.

Les données limitées dont nous disposons à ce jour indiquent cependant que la construction de logements en Suède a continué d'augmenter en 2020, avec une hausse d'environ 13 % en glissement annuel au cours des trois premiers trimestres. Cette évolution s'inscrit dans la tendance à l'augmentation de la production de logements observée ces dernières années. Le *Boverket* (bureau national suédois du logement) a dû revoir à la hausse ses prévisions concernant le nombre de nouveaux logements susceptibles d'être mis en chantier en 2020, bien qu'il s'attende à ce que les perturbations liées à la COVID entraînent une légère baisse de ce nombre en 2021.

La rénovation des bâtiments est toutefois un domaine qui a connu quelques perturbations, reflet de la réticence de certains locataires à laisser pénétrer des travailleurs dans leur immeuble en raison du risque perçu de transmission du virus. Public Housing Sweden (PHS) estime que le nombre de rénovations réalisées par ses membres en 2020 pourrait en conséquence être inférieur d'environ 10 % aux prévisions. Cependant, certaines sociétés de logement public se sont contentées de reporter leur attention et leurs ressources sur la rénovation des parties extérieures des bâtiments (façades, toits et aménagements environnants, par exemple), à laquelle moins de risques sanitaires sont associés.

Lorsque des travaux à l'intérieur d'un logement sont nécessaires, il est demandé aux occupants de remplir au préalable un questionnaire sur leur état de santé. Ils sont également encouragés à quitter leur domicile pendant les interventions afin d'éviter tout contact avec des personnes extérieures au bâtiment. Les associations de logement coopératif, telles que celles que représente HSB Riksförbund, ont également développé des outils numériques dans le but de minimiser les perturbations liées à la pandémie. Des réunions avec les occupants et les votes annuels ont été organisés en ligne, ce qui a nécessité, pour ces derniers, une modification de la législation. En outre, une visite virtuelle des logements vacants est également proposée aux occupants potentiels afin de minimiser les rencontres en personne.

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Comme nous l'avons déjà mentionné, les restrictions liées à la pandémie se sont intensifiées fin 2020 et début 2021, ce qui a réduit la capacité des fournisseurs de logements publics à être présents auprès de leurs locataires comme ils le sont normalement. Par exemple, la limitation du nombre de personnes pouvant se réunir a empêché la tenue des assemblées de locataires sur la gestion des immeubles.

Le gouvernement suédois, pour sa part, a augmenté l'aide au logement de nombreux ménages à faible revenu en raison de la pandémie. D'autres compléments de revenus ont également été revus à la hausse.

Public Housing Sweden a de son côté adressé à ses membres des consignes stipulant que le COVID ne devait pas entraîner d'expulsions et les encourage par conséquent à accepter si nécessaire des reports de paiement des loyers. PHS souligne toutefois que, d'après ses échanges avec ses membres, le non-paiement ou le report des loyers n'a pas posé de problème majeur jusqu'à présent. Les sociétés de logement public ont également collaboré avec les services sociaux de leur région afin de venir en aide aux locataires confrontés à des difficultés financières.

¹ C'est ce que confirme l'étude Covid-19: Government Stringency Index - <https://www.bsg.ox.ac.uk/research/research-projects/coronavirus-government-response-tracker>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Le nombre de logements neufs achevés chaque année en Suède est systématiquement inférieur à la demande sous-jacente depuis 2006, ce qui indique non seulement une offre insuffisante, mais aussi une forte croissance démographique et une utilisation inefficace du stock de logements existants. Il en résulte qu'une forte demande en logements neufs a émergé.

En 2018, Boverket estimait le déficit de logements par rapport aux besoins à au moins 160 000 unités. Partant de là, le nombre de nouveaux logements nécessaires sur la période 2018-2027 est estimé à 640 000.³ Sans surprise, les trois quarts de ces nouveaux logements seront nécessaires dans les grandes métropoles suédoises telles que Stockholm et Göteborg.

Pour répondre aux besoins en logement des personnes à revenus faible et modéré, la Suède compte sur son modèle de logement locatif public « universaliste », dans le cadre duquel tout le monde peut demander à bénéficier de l'un des quelque 830 000 logements⁴ détenus et gérés par les *allmännyttiga bostadsföretag* (sociétés de logement public). Ces sociétés, qui ont construit environ 10 000 logements neufs en 2019, représentent une part importante de l'offre neuve et existante. Pourtant, compte tenu de la qualité générale et du caractère abordable des logements publics, la demande reste toujours supérieure à l'offre.

Dans l'ensemble, compte tenu de cette approche « universaliste » du logement, il semble que la meilleure façon d'améliorer la situation de ceux qui ont actuellement du mal à trouver un logement adéquat soit de venir à bout de ce besoin non satisfait en matière de logements. Cela nécessitera cependant un effort concerté de la part des responsables politiques. Le manque de compétitivité du secteur de la construction et la lenteur de l'aménagement du territoire seront les principaux obstacles à surmonter.⁵ Des initiatives dans ce sens sont les bienvenues, parmi lesquelles un soutien accru à *l'investeringsstödet*, un dispositif dans le cadre duquel des logements sont loués à un prix prédéfini inférieur à celui du marché en échange d'une subvention publique à l'investissement⁶.



Shortfall in construction
of at least **160,000** units.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF ET PERSPECTIVES

Dans son dernier budget annuel, le gouvernement suédois fait la part belle à l'investissement et au développement des zones résidentielles dites « exclues ». Il a également annoncé un ambitieux programme d'investissement destiné à permettre la réalisation des objectifs de rénovation et de performance énergétique. Il espère ainsi investir 900 millions de SEK en 2021 (*près de 90 millions d'euros*) pour atteindre progressivement 4,3 milliards de SEK en 2023 (*environ 420 millions d'euros*). Cependant, aucun cadre précis n'a encore été finalisé pour la distribution de ces aides. Par ailleurs, le gouvernement s'apprête à augmenter le financement de la production de logements étudiants dans les années à venir, tandis que les aides au logement seront également revues à la hausse dans les années à venir en raison de la pandémie.

² Commission européenne (2020). *Country Report Sweden 2020*. Bruxelles : Commission européenne.

³ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/>

⁴ http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T03/?rxid=0e3da57f-c044-4296-a439-5d063aeb093d

⁵ OCDE (2019). *OECD Economic Survey – Sweden*. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.

⁶ C'est un modèle similaire au modèle de logement social allemand. Au cours de la période 2018-2019, 36 % des programmes de logements publics neufs entraient dans cette catégorie subventionnée, contre seulement 13 % des constructions privées. Toutefois, ce programme concerne principalement de petites unités destinées aux étudiants et aux personnes âgées. Cf. Grander, M. (2020). *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?*. Stockholm : SNS förlag, p.93-94.

Arménie



→ Stock de logements

2019

96 542 000 m²

→ Zones urbaines 54 208 000 m²

→ Zones rurales 42 334 000 m²

→ Nombre d'appartements

2019

444 026

→ Zones urbaines 419 057

→ Zones rurales 24 969

→ Nombre de logements

2019

405 100

→ Zones urbaines 157 138

→ Zones rurales 247 962

SOURCE : Armstat.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

L'Arménie est confrontée à une situation particulièrement difficile ces derniers temps. Outre les conséquences de la pandémie, de fortes tensions politiques et même une période d'affrontements armés sont à l'origine de grandes difficultés pour de nombreux ménages. Malgré ces deux chocs, l'économie ne s'est contractée que de 4,5 % en 2020, après plusieurs années de croissance rapide.¹ Le chômage, déjà très important en 2019, s'est aggravé.

Les arméniens sont pour une écrasante majorité propriétaires de leur logement (*quelque 99,8 % du stock sont entre les mains de propriétaires privés*)², le ménage médian vivant dans un immeuble d'habitation situé dans une zone urbaine. Autrefois de taille considérable, le secteur du logement public a été privatisé en masse au début des années 90, après l'indépendance, laissant très peu de solutions de logement abordable pour les ménages les plus vulnérables.³

Les derniers chiffres de l'Armstat⁴ montrent que l'activité de construction a globalement chuté d'environ 10 points de pourcentage en 2020, bien qu'on ne sache pas clairement quelle part représentent les projets d'habitation neufs. De plus, le logement social neuf constitue toujours une toute petite part du secteur de la construction en Arménie, bien que l'Association nationale du logement social, l'ASBA, s'efforce depuis quelques années d'augmenter l'offre en faisant appel à diverses sources de financement arméniennes ainsi qu'à des programmes d'assistance financière et de stabilité étrangers.⁵ Elle s'est fixé un objectif de 3 000 logements sociaux neufs d'ici à 2030.⁶

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Selon une évaluation récente de l'UNECE, « les statistiques montre un taux élevé de logements disponibles en Arménie ». ⁷ Ceci résulte cependant davantage d'une « baisse de la population (due à l'émigration) et d'une large proportion de logements vides plutôt que d'une véritable augmentation du stock de logements ». En effet, la population arménienne a baissé de 3,51 millions en 1990 à environ 2,97 millions aujourd'hui.⁸ Cela ne signifie toutefois pas qu'il n'y a pas de « besoin » clair en logements en Arménie.

En effet, selon le dernier recensement en date, qui a été réalisé en 2011, 30 000 familles vivaient alors dans la rue, souvent à la suite d'une catastrophe naturelle ou d'un conflit. Dans le même temps, 30 000 autres familles avaient besoin d'un meilleur logement de toute urgence.⁹ Ce dernier groupe vit en général dans des implantations sauvages ou des logements impropres à l'habitation. Le directeur exécutif de l'ASBA relève que, en ce qui concerne ce dernier groupe, 10 % seulement des ménages dans le besoin peuvent être pris en charge dans le cadre des programmes d'assistance au logement existants.¹⁰

De plus, l'investissement nécessaire pour améliorer la qualité du stock de logements existant est considérable. Habitat for Humanity souligne dans son dernier rapport qu'« environ 1,5 million d'arméniens à faible et moyen revenus (la moitié de la population arménienne totale) vivent dans des immeubles d'habitation collective... Trois sur quatre de ces bâtiments et logements ont été construits entre 1951 et 1990. Ces bâtiments sont mal isolés car les anciennes techniques de construction et les anciens modes de chauffage n'étaient pas pensés pour offrir une bonne efficacité énergétique, ce qui se traduit par d'énormes pertes d'énergie ». ¹¹ Il en résulte que « les familles arméniennes à faible et moyen revenus doivent consacrer 25 à 50 % de leur revenu aux factures de services publics ».

¹ après les chiffres du FMI :

<https://www.imf.org/external/datamapper/profile/ARM>

² UNECE (2017). *Country Profiles of Housing & Land Management – Republic of Armenia*. Genève : Commission économique pour l'Europe des Nations unies.

³ *Ibid.*

⁴ Voir : <https://www.armstat.am/en/?nid=12&id=04001>

⁵ Voir par exemple le récent projet de logements sociaux à Dilijan, qui a été financé avec le soutien d'une société de logement social néerlandaise : <http://www.asba.am/en/Dilijan>

⁶ Voir : <http://www.asba.am/am/HDM>

⁷ UNECE (2017). *Country Profiles of Housing & Land Management – Republic of Armenia*. Genève : Commission économique pour l'Europe des Nations unies.

⁸ D'après les chiffres du FMI :

<https://www.imf.org/external/datamapper/profile/ARM>

⁹ UNECE (2017). *Country Profiles of Housing & Land Management – Republic of Armenia*. Genève : Commission économique pour l'Europe des Nations unies.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Habitat for Humanity (2019). *Country Profile - Armenia*.

Géorgie (États-Unis) : Habitat for Humanity.

DÉVELOPPEMENT RÉCENTS DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Il est actuellement beaucoup question en Arménie de s'attaquer au problème des logements de mauvaise qualité. Cela consistera, pour une part importante, à améliorer la gestion des immeubles collectifs, dans lesquels vivent la plupart des familles à faible revenu. Le législateur travaille actuellement à de nouvelles dispositions légales destinées à favoriser le développement de sociétés de gestion immobilières, ceci dans le but de « professionnaliser » la maintenance de ces immeubles. Très souvent, les occupants des immeubles n'ont pas confiance en ces structures de gestion collective et par conséquent ne les paient pas.¹²

L'investissement des organisations internationales dans l'amélioration des conditions de logement va rester important dans les années qui viennent. Par exemple, la Banque européenne d'investissement (BEI) a déjà apporté son soutien à plusieurs initiatives de rénovation énergétique en Arménie. Cependant, en raison des problèmes de coordination avec les occupants mentionnés ci-dessus, l'investissement a jusqu'ici été concentré sur les bâtiments publics, comme les écoles par exemple. Comme l'a relevé l'ASBA,

le renforcement des capacités des occupants sera donc une condition essentielle de l'amélioration des conditions de logement en Arménie.

Des avancées ont déjà été observées dans le développement de meilleurs « cadres » pour l'amélioration de l'efficacité énergétique en Arménie, avancées qui sont en partie dues à l'Accord de partenariat global et renforcé (CEPA) que l'Arménie a signé avec l'Union européenne.¹³ Cet accord a pour objectif un meilleur alignement des différents « processus » et « structures » arméniens sur les normes européennes, parmi lesquelles les normes qui font partie de l'acquis communautaire en matière de rendement énergétique et qui ont été établies par des textes tels que la Directive sur la performance énergétique des bâtiments (DBEB) et Ecodesign.¹⁴ Toutefois, l'AIE a déclaré récemment que l'« Arménie doit finir de mettre en place, pour l'efficacité énergétique des bâtiments, un cadre réglementaire complet qui permettra la mise en œuvre et l'application complètes des lois... En l'absence de règles bien appliquées, il est probable que les possibilités d'amélioration de l'efficacité des bâtiments restent inexploitées ».¹⁵

Legislators are currently working on new provisions to support the development of property management companies, in order to 'professionalise' the maintenance of these buildings.



¹² Rapport non publié du projet DREEM financé par l'UE sur la stratégie de rénovation énergétique des logements en Arménie. Voir : <https://dreeam.eu/>

¹³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52017JC0037>

¹⁴ AIE (2020), *Energy-Efficient Buildings in Armenia: A Roadmap Insights and pathways for better buildings 2020-2040*. Paris : Agence internationale de l'énergie.

¹⁵ *Ibid.*



Norvège

➔ **Stock de logements** **2 475 000**

2020 (occupés)

- ➔ **Logements municipaux** 110 000 (4%)
- ➔ **Logements coopératifs** 340 000 (14%)
- ➔ **Associations d'appartements** 320 000 (13%)
- ➔ **Propriétaires-occupants indépendants** 1 240 000 (50%)
- ➔ **Logements locatifs privés** 345 000 (14%)
- ➔ **Locations non commerciales** 50 000 (2%)
(ex. : logements pour étudiants, etc.)
- ➔ **Autres locations** 70 000 (3%)
(ex. location à un membre de famille, à des amis)

SOURCE : Estimations de la NBBL, basées sur les chiffres de SSB - Statistics Norway.

REMARQUE : es « propriétaires-occupants indépendants » sont des propriétaires qui ne font pas partie d'une coopérative de logement ou d'une association d'appartements. Il s'agit principalement de propriétaires de logements individuels indépendants. Les « associations d'appartements » diffèrent des « coopératives de logement » à plusieurs titres. Surtout, une association d'appartements est un groupement de personnes et ne constitue pas une « société » au sens juridique du terme, comme c'est le cas des coopératives.

➔ **Nouvelles constructions – Logements coopératifs et municipaux**

Année	Coopérative (membres de la NBBL)	Logements municipaux
2013	2 662	-
2014	2 503	-
2015	2 507	2 085
2016	3 153	1 864
2017	3 358	1 735
2018	2 957	1 341
2019	3 161	952
2020*	-	-

* Estimation / SOURCE : NBBL, SSB.

Logements
coopératifs **14%**

IMPACT DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

On peut dire que, relativement parlant, la Norvège a réussi à surmonter la tempête de la COVID-19 avec un certain succès. Elle a pris des mesures énergiques pour endiguer la transmission du virus dès les premiers mois de la pandémie, ce qui a permis d'éviter de recourir à des restrictions plus strictes ou prolongées par la suite. En règle générale, cela a permis de maintenir les écoles et les entreprises ouvertes. Dans l'ensemble, l'activité économique n'a reculé que de 2,5 % en 2020,¹ un chiffre nettement inférieur aux 6,8 % de baisse enregistrés dans la zone euro.² En ce qui concerne le marché du travail, le taux de chômage est passé d'environ 3,6 % à 5 %. Le revenu disponible des ménages a continué d'augmenter (en glissement annuel), bien que de manière considérablement plus réduite.³

En ce qui concerne l'impact sur le secteur de la construction, un peu plus de 29 000 logements neufs ont été achevés au cours des 12 mois précédant janvier 2021,⁴ un chiffre à peu près identique à celui de l'année précédente. Cependant, une croissance négative du nombre de mises en chantier sur 12 mois glissants a été enregistrée ces derniers mois, ce qui suggère un ralentissement potentiel des livraisons futures de logements neufs. Il n'existe pas de chiffres à jour sur la livraison de logements coopératifs ou municipaux neufs, bien que la NBBL, la fédération norvégienne de l'habitat coopératif, s'attende à ce que le nombre de logements neufs livrés dans l'année ait peu changé par rapport à 2019. Elle relève toutefois un impact plus marqué sur les activités de rénovation, qui sont devenues compliquées partout où il a été tenté d'intervenir dans les immeubles en présence des locataires.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

La Norvège a enregistré une augmentation rapide du prix des logements au cours des dernières décennies. En effet, les prix ont augmenté de manière vertigineuse - 227 % - en termes réels depuis 1995,⁵ un chiffre à mettre en perspective avec les 57 % d'augmentation enregistrés pour la zone OCDE. Depuis toujours, les efforts de la Norvège en matière de logement public consistent à essayer de trouver des moyens d'aider les gens à accéder à la propriété, notamment par l'octroi de prêts spéciaux aux ménages à faible revenu et par une fiscalité favorable de l'immobilier résidentiel. Grâce à ces mesures, le pays n'aurait - c'est la thèse retenue - pas besoin d'un secteur du logement abordable public très développé, comme c'est le cas dans les autres pays nordiques. En effet, le secteur du logement municipal ne représente aujourd'hui qu'environ 4 % du stock national occupé.

Il s'avère cependant que cette combinaison historique de politiques en faveur de l'accession à la propriété exclut un grand nombre de personnes, et notamment les ménages à faible revenu et les jeunes. Dans le même temps, le secteur locatif privé est généralement jugé problématique, car il est principalement constitué de petits bailleurs qui ne sont pas des professionnels et régi par une réglementation généralement laxiste. À l'heure actuelle, plus de 35 % des ménages norvégiens les plus vulnérables sur le plan économique (quintile de revenu inférieur) consacrent 40 % voire plus de leur revenu disponible à la satisfaction de leurs besoins en matière de logement, un taux relativement élevé par rapport aux autres pays riches d'Europe.⁶

Selon une estimation récente du gouvernement norvégien, environ 180 000 personnes, dont 78 000 enfants et jeunes de moins de 20 ans, étaient « défavorisées » en termes de logement en 2019.⁷ On retrouve dans cette catégorie les sans-abris, les personnes qui vivent dans des conditions de logement précaires ou dans un logement inadapté à leurs besoins. Le nombre de personnes « défavorisées en termes de logement » a augmenté de 14 % depuis 2015. Le gouvernement norvégien a cependant fixé un objectif clair pour les années à venir : « Chacun doit pouvoir obtenir et conserver un logement convenable ».⁸

Pour y parvenir, il prévoit de doubler les mesures de soutien destinées à favoriser l'accession à la propriété en privilégiant les prêts de démarrage pour les familles qui ont du mal à accéder à la propriété et en soutenant les dispositifs publics et privés de location avec option d'achat par l'intermédiaire de la banque publique norvégienne du logement.⁹ Les compléments de revenus versés pour le logement (allocations logement) jouent également un rôle important, avec environ 80 000 à 90 000 ménages bénéficiaires.

Globalement, il faudra à la Norvège, selon les estimations, environ 26 600 nouveaux logements par an pour répondre à la demande dans les années qui viennent.¹⁰ Les chiffres montrent que cet objectif est actuellement atteint. Il est toutefois clair qu'un effort particulier doit être fait pour garantir que le bon type de logement soit produit au bon endroit et que, par conséquent, chacun puisse trouver une solution de logement adaptée à ses besoins et à ses moyens. Les paragraphes ci-dessus indiquent clairement que cela n'a pas toujours été le cas jusqu'à présent.

¹ Norges Bank (2021). '*Economic perspectives*' - Discours annuel du gouverneur Øystein Olsen devant le Conseil de surveillance de la Norges Bank le jeudi 18 février 2021.

² Commission européenne (2021). *European Economic Forecast – Winter 2021 (Interim)*. Institutional Paper, 144, février 2021. Luxembourg : Office des publications de l'Union européenne.

³ Calculs des auteurs basés sur *Statistics Norway (SSB) - Quarterly Sectoral Accounts*.

⁴ Calculs des auteurs basés sur *Statistics Norway (SSB) - 03723: Dwellings and utility floor space in dwellings*.

⁵ Calculs des auteurs basés sur l'indice du prix réel des logements de l'OCDE.

⁶ D'après Eurostat - Tableau [ilc_lvho07b].

⁷ Cf. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>

⁸ Kommunal (2020). *Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Oslo : Kommunal og moderniseringsdepartementet.

⁹ Cf. <https://husbanken.no/english/>

¹⁰ BF (2020). *Fremtidig boligbehov og juli tall - Pressemelding: – publisert 26.08.2020*. Oslo : Boligprodusentenes Forening.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF ET PERSPECTIVES



L'élaboration de nouvelles politiques de logement plus efficaces, en particulier pour les personnes dans le besoin, suscite actuellement une grande effervescence en Norvège. Il y a notamment une volonté d'augmenter le financement public consacré à différentes aides au logement par l'intermédiaire de la Banque nationale du logement (allocations, subventions, prêts), et d'élargir le nombre de personnes couvertes par certains de ces dispositifs.

Dans le même temps, le gouvernement a annoncé qu'il allait travailler avec les municipalités à l'élaboration d'une nouvelle loi sur le logement social. L'une des principales raisons en est que le cadre juridique actuel manque de clarté en ce qui concerne les obligations des municipalités. Ainsi la loi contribuera-t-elle à « standardiser » les procédures de manière à ce que toutes les municipalités offrent globalement le même niveau d'assistance et de soutien aux personnes en besoin de logement.¹¹ En outre, ce nouveau cadre définira les obligations des municipalités en ce qui concerne la planification de nouveaux logements sociaux, le traitement des demandes et les procédures de surveillance.

La « numérisation » du processus de demande de logement municipal est une autre question importante. Un système sur papier inefficace a créé des problèmes dans l'attribution des

logements. 30 millions de couronnes norvégiennes ont été dépensées en 2020 pour améliorer le système actuel¹², et des fonds supplémentaires ont été alloués pour 2021. Cette initiative s'ajoute à un nouvel outil, l'« indice du logement », qui permet aux locataires municipaux de signaler les problèmes liés à la qualité et au confort de leur logement.¹³

Les « accords de recommandation » compte parmi les principaux « outils » actuellement utilisés pour fournir des logements locatifs abordables en Norvège. Dans le cadre de ce système, les municipalités apportent une assistance aux promoteurs privés en échange du droit d'attribuer à des ménages dans le besoin un maximum de 40 % des logements locatifs dans les nouveaux immeubles construits. En 2019, la Banque du logement a accordé un financement de 1,2 milliard de couronnes norvégiennes pour le développement de logements locatifs destinés aux personnes dans le besoin, dont près d'un milliard a été allouée au logement de type « accord de référence ».¹⁴

Le vieillissement de la population norvégienne constitue un défi pour les responsables politiques, notamment dans le domaine du logement. Statistics Norway estime que le nombre de personnes âgées de 70 ans ou plus va passer de 670 000 à environ 1,4 million d'ici 2060.¹⁵ Cela signifie qu'une personne sur cinq aura plus de 70 ans, contre seulement une sur huit aujourd'hui. La NBBL travaille déjà d'arrache-pied afin de promouvoir des politiques visant à permettre aux gens de « vieillir chez eux », en soulignant notamment la nécessité d'une conception flexible et bien adaptée.¹⁶ Le gouvernement compte également sur le système de logement municipal pour jouer un rôle plus important.

Consciente qu'il est extrêmement difficile pour les jeunes actuellement d'accéder à un logement, la NBBL concentre également son action sur l'autre extrémité de la pyramide des âges. Cette situation résulte de plusieurs facteurs, parmi lesquels un certain durcissement des critères d'octroi des prêts hypothécaires en Norvège ces dernières années. C'est pourquoi la NBBL s'efforce de promouvoir un modèle de « location-achat » géré par le secteur du logement coopératif afin de leur permettre de satisfaire à leurs besoins.¹⁷

Les jeunes ont du mal à accéder au logement

¹¹ Kommunal (2020). *Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Oslo : Kommunal og moderniseringsdepartementet.

¹² Ce nouvel outil numérique destiné aux municipalités a été baptisé « KOBO »

<https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/kobo-kommunale-boliger/?redirect=om-husbanken/fagomrader/kobo-kommunale-boliger/>

¹³ Cf. <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/boindeks-som-metode-for-beboermedvirkning>

¹⁴ Kommunal (2020). *Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Oslo : Kommunal og moderniseringsdepartementet.

¹⁵ Cf. <https://www.ssb.no/en/befolkning/artikler-og-publikasjoner/a-historic-shift-more-elderly-than-children-and-teenagers>

¹⁶ Cf. https://www.nbbl.no/media/11520/2016-08-26_etterinstallering-av-heis.pdf

¹⁷ NBO (2020). *State of Housing in the Nordic Countries – 2020*. Copenhagen : NBO Housing Nordic.



Suisse

➔ **Stock de logements** **3 804 777**

2019 (occupés)

- ➔ **Logements coopératifs** **172 885 (5%)**
- ➔ **Logements locatifs publics** **105 552 (3%)**
- ➔ **Logements locatifs privés** **2 015 524 (53%)**
- ➔ **Propriétaires-occupants** **1 384 241 (37%)**
- ➔ **Autres** **125 466 (3%)**

Logements coopératifs: 5%

SOURCE : Office fédéral de la statistique (OFS), Housing Europe.

REMARQUE : La catégorie « Autres » est principalement constituée des logements mis à disposition gratuitement par un contact personnel ou un employeur. La somme des volumes ne correspond pas au total indiqué en raison des arrondis. Bien qu'une grande partie du stock « locatif public » soit louée selon les principes du loyer à prix coûtant ou inférieur au prix du marché, c'est à chaque municipalité qu'il appartient d'en décider et, dans la pratique, une partie du stock est louée au prix du marché.

➔ **Nouveaux logements coopératifs et logements bénéficiant d'un soutien public**

Année/ Fournisseur	Nouveaux logements coopératifs	Logements construits avec des aides financières publiques	Total
2013	1 804	696	2 500
2014	1 724	771	2 495
2015	2 380	1 234	3 614
2016	1 471	767	2 238
2017	1 907	1 228	3 135
2018	2 399	1 474	3 873

SOURCE : Office fédéral de la statistique (OFS), Housing Europe.

REMARQUE : Les coopératives et d'autres fournisseurs de logements sans but lucratif peuvent également être inclus dans les « logements construits avec des aides financières publiques ». Le financement est accordé en échange du respect de certaines conditions, généralement liées aux revenus des locataires et à la réalisation d'objectifs écologiques.

IMPACT DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Si la Suisse a été durement touchée par la pandémie de COVID, par rapport à ses pays voisins tels que l'Allemagne, l'Italie et la France, les restrictions des activités quotidiennes ont été globalement moins strictes. En conséquence, la contraction du PIB en 2020 semble avoir été, à un peu plus de 3 %, relativement faible.¹

En ce qui concerne le marché du travail, bien que le nombre de personnes exerçant une activité professionnelle ait quelque peu baissé, le taux de chômage en Suisse est, jusqu'à présent du moins, resté faible (moins de 4 %).² Cette bonne performance d'ensemble masque cependant des dichotomies importantes. Par exemple, les ménages suisses à faible revenu, c'est-à-dire ceux qui gagnent moins de 4 000 francs suisses par mois, ont vu leur revenu chuter de 20 % depuis le début de la pandémie. Dans le même temps, 39 % de ces ménages déclarent avoir dû puiser dans leur épargne pour couvrir leurs dépenses courantes.³

En ce qui concerne l'impact sur la construction de logements neufs, les données sur l'achèvement de logements en Suisse constituent un indicateur tardif. Toutefois, les données des comptes nationaux montrent que le secteur de la construction dans son ensemble a rebondi au troisième trimestre 2020 en termes de valeur ajoutée brute, après un net ralentissement au deuxième trimestre.

En termes de solutions de logement abordable, la Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), l'organisme représentatif de l'important secteur suisse du logement coopératif sans but lucratif, note qu'il ne semble pas y avoir eu d'impact majeur sur le développement de nouveaux logements coopératifs en 2020, quelque 2 000 nouvelles unités ayant probablement été livrées dans l'année. La rénovation de logements coopératifs semble elle aussi avoir été peu touchée par les nouvelles réalités engendrées par la pandémie.



MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Le secteur du logement coopératif en Suisse (ex. : les membres de la WBG) a pris un certain nombre de mesures pour soutenir ses membres pendant la pandémie.⁴ En ce qui concerne le paiement des loyers, par exemple, il a adopté une position très accommodante afin de laisser à tous ceux qui ont constaté un impact sur leur revenu suffisamment de temps et de marge de manœuvre. Dans la pratique, les coopératives ont travaillé avec les ménages pour trouver des solutions viables, notamment en puisant dans leurs fonds de réserve « solidaires ».

Si l'utilisation des parties communes est restée autorisée dans la plupart des cas, des consignes ont été diffusées concernant le comportement à adopter afin de respecter la distanciation sociale et les autres mesures de prévention de la transmission de la COVID. Les coopératives se sont également efforcées de fournir désinfectants et EPI aux occupants et de renforcer le nettoyage des immeubles. Bien sûr, la démocratie et la prise des décisions par les locataires sont des caractéristiques essentielles du logement coopératif. À cet égard, les assemblées générales et autres activités importantes ont été facilitées grâce à l'utilisation de plateformes en ligne dès lors que c'était possible.

¹ UBS (2021). [UBS Outlook Suisse: l'année de la reprise](#). Zurich : Union Bank of Switzerland.

² KOF (2020). [KOF Economic Forecasts – December 2020](#). Zurich : KOF Centre de recherches conjoncturelles.

³ Cf. <https://kof.ethz.ch/en/news-and-events/media/press-releases/2021/02/Coronavirus-crisis-is-exacerbating-inequality-in-Switzerland.html>

⁴ Cf. <https://www.wbg-schweiz.ch/corona/fr/>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Le nombre de logements achevés en Suisse est passé de 25 000 à 30 000 par an au début du nouveau millénaire à environ 50 000 unités ces dernières années. Malgré cela, l'indice trimestriel *UBS Swiss Real-Estate Bubble Index* montre que le marché se trouve en situation de « bulle » ou presque, ce qui indique que les prix ont augmenté à un niveau qui n'est pas justifié par les fondamentaux sous-jacents, tels que les revenus des ménages, créant ainsi des risques systémiques potentiels.⁵ Si l'on examine la répartition régionale, les zones proches du lac de Zurich, de Lausanne et de Bâle-Ville présentent des « déséquilibres » particulièrement importants du secteur du logement. L'OCDE a également reconnu récemment les risques que présente un secteur immobilier suisse dans lequel les prix ne sont pas justifiés par les fondamentaux.⁶

Bien qu'elle ne soit pas membre de l'UE, la Suisse participe à l'enquête annuelle sur les revenus et les conditions de vie (SILC). Les chiffres de 2019 montrent que 50 % de l'ensemble des ménages du quintile de revenu le plus bas (20 % des ménages les plus pauvres), soit environ 380 000 ménages, consacraient alors 40 % ou plus de leur revenu disponible au logement⁷.⁸ Pour replacer ce chiffre dans son contexte, celui de la zone euro était inférieur de 18 points de pourcentage, à 32 %. En outre, 42 % des ménages à faible revenu (en-dessous de 60 % de la médiane) en Suisse déclaraient que répondre à leurs besoins en matière de logement constituait pour eux une « lourde » charge financière.⁹

Alors que les paramètres ci-dessus mettent en lumière un besoin évident en investissements supplémentaires dans la création de logements, en particulier en termes de solutions de logement abordable, il n'existe actuellement aucune estimation officielle du nombre de logements supplémentaires nécessaires en Suisse. Dans le même temps, les bailleurs qui louent à des prix inférieurs à ceux du marché (par exemple, les coopératives et les fondations municipales pour le logement) ne disposent pas de listes d'attente accessibles au public ou rassemblées au niveau national.

Qui plus est, le fonctionnement et la gouvernance de ces entités sans but lucratif sont pour la plupart dévolus à l'échelon municipal, ce qui signifie que les loyers, les règlements et les aides accordées pour la construction de nouveaux logements abordables peuvent varier énormément.¹⁰ Il est important de noter que cette situation est généralement considérée positive pour le secteur, car elle lui donne la souplesse dont il a besoin pour mieux s'adapter aux circonstances et aux besoins locaux en matière de logement. En effet, bon nombre des nouveaux logements abordables sont le fruit d'initiatives citoyennes locales (des référendums locaux, par exemple), qui se sont multipliées ces dernières années.¹¹ Il semble toutefois que, pour de nombreux ménages, ces efforts ne suffisent pas à garantir l'accès à un logement abordable.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF ET PERSPECTIVES

La Suisse a une tradition bien ancrée de démocratie directe, principalement grâce à ses référendums dits « d'initiative citoyenne ». Un référendum d'initiative citoyenne nationale qui visait à promouvoir le développement du logement à but non lucratif en Suisse a eu lieu en février 2020. Malheureusement, l'initiative a été rejetée. Si elle avait été adoptée, elle aurait permis de réserver 10 % des nouveaux logements à des fournisseurs sans but lucratif, tout en dotant les collectivités locales de pouvoirs supplémentaires qui leur auraient permis d'obtenir de meilleurs résultats dans le domaine logement.¹² Malgré ce revers, un certain nombre d'initiatives citoyennes locales importantes en faveur du logement abordable ont été adoptées ces dernières années, notamment dans les zones urbaines.¹³

Pour l'avenir, la WBG s'attend à ce que la demande en logements abordables en Suisse continue d'augmenter, notamment en raison des répercussions de la COVID sur le revenu des ménages. Les coopératives et le reste du secteur sans but lucratif seront ainsi davantage sollicités. Une forte augmentation des coûts du logement par rapport au revenu avait déjà créé une demande importante avant la pandémie.

La capacité d'adaptation de ces fournisseurs sera un élément clé pour relever ce défi. Les coopératives suisses sont extrêmement fières de leurs structures de gouvernance, qu'elles ont elles-mêmes développées et qui sont conçues pour fonctionner dans diverses situations locales spécifiques. En effet, l'idée Coopérative, la fédération des organisations coopératives suisses, vient d'élaborer de nouvelles orientations pour une meilleure gestion du secteur.¹⁴

L'impact écologique des logements est également une question importante en Suisse, y compris dans le secteur sans but lucratif. C'est pourquoi un nouveau programme axé sur la rénovation dans ce secteur a été lancé. Les pouvoirs publics suisses consentiront aux fournisseurs des prêts sur 25 ans sans intérêt pendant les dix premières années.¹⁵

⁵ UBS (2020). *UBS Swiss Real Estate Bubble Index 2Q 2020*. Zurich : Union Bank of Switzerland.

⁶ Cf. OCDE (2019). *OECD Economic Surveys – Switzerland: November 2019*. Paris : Organisation de coopération et de développement économiques.

⁷ D'après Eurostat, tableau *[ilc_lvho07b]*.

⁸ Calculs des auteurs basés sur les données EU-SILC et de l'OFS Ménages privés selon le type de ménage et la région linguistique, en 2019.

⁹ BD'après Eurostat, tableau *[ilc_mdcd04]*.

¹⁰ Cf. Balmer, I. et Gerber, J.D. (2018). *Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy*. Housing Studies, 33(3), 361-385.

¹¹ *Ibid.*

¹² Cf. https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-bund/volksinitiative_mehr_bezahlbare_wohnungen.html

¹³ Cf. Balmer, I. et Gerber, J.D. (2018). *Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy*. Housing Studies, 33(3), 361-385.

¹⁴ Cf. <https://www.ideecooperative.ch/fr/article/parution-du-premier-ouvrage-gouvernance-cooperative-lignes-directrices>

¹⁵ Cf. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-80707.html>



Angleterre

➔ **Stock de logements** **24 414 000**

2019 (résidence principale)

- ➔ **Logements sociaux, dont :** **590 000 (17%)**
 - Associations de logement **2 479 000 (10%)**
 - Collectivités locales **1 587 000 (7%)**
- ➔ **Logements locatifs privés** **4 725 000 (19%)**
- ➔ **Propriétaires-occupants** **5 581 000 (64%)**
- ➔ **Autres immeubles du secteur public** **42 000 (0%)**

SOURCE : Ministère du logement, des communautés et des collectivités locales.

Stock de logements **17%**

➔ **Nombre d'unités de logement social et abordable achevées**

Année	Associations de logement	Collectivités locales	Total
2013	21 590	840	22 430
2014	23 780	1 180	24 960
2015	30 120	1 650	31 770
2016	24 430	2 100	26 530
2017	27 300	1 750	29 050
2018	27 350	2 640	29 990
2019	31 980	2 150	34 130
2020*	-	-	-

* Estimation / SOURCE : Office for National Statistics.

REMARQUE : Les logements acquis aux termes de la section 106 ainsi que quelques autres programmes de logement ne sont pas comptabilisés dans les chiffres indiqués. Le nombre réel de nouveaux logements sociaux et abordables fournis chaque année est par conséquent plus élevé que celui qui est indiqué dans le tableau. Voir par exemple cette note du NHF sur ce point : <https://www.housing.org.uk/globalassets/files/resource-files/supply-briefing-note-201920-final.pdf>

IMPACT DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Contrairement à l'Écosse, au Pays de Galles et à l'Irlande du Nord, l'Angleterre n'a pas de parlement national décentralisé. Les grandes questions relatives au logement sont donc examinées par le parlement général du Royaume-Uni à Westminster, tandis que certains pouvoirs sont réservés aux instances locales (councils) et aux grandes régions métropolitaines.

Sur le plan économique, l'Angleterre représente à elle seule la majeure partie de l'activité du Royaume-Uni, soit quelque 87 % en valeur ajoutée brute (VAB).¹ En conséquence, s'il n'existe pas de données spécifiques à l'Angleterre sur l'incidence de la COVID sur l'économie, on peut considérer que la baisse d'environ 10 % annoncée pour l'ensemble du Royaume-Uni² est fortement corrélée au ralentissement de l'activité en Angleterre.

En ce qui concerne l'incidence de la pandémie sur les ménages ordinaires, les dispositifs de chômage partiel mis en place par le gouvernement ont dans la plupart des cas réussi à protéger les travailleurs, même si le taux de chômage au Royaume-Uni est passé de 3,8 % au quatrième trimestre 2019 à 5,2 % au quatrième trimestre 2020.³ Si la rémunération hebdomadaire moyenne a diminué au cours des premiers mois de la pandémie, elle a rebondi au deuxième semestre.⁴ Malgré cela, on estime que le montant des arriérés de loyer enregistré en mars 2021 au Royaume-Uni sera supérieur d'environ 35 % (en glissement annuel) à celui de mars 2020.⁵

En ce qui concerne le nombre de logements neufs achevés, la pandémie a eu un impact notable. Au cours des trois premiers trimestres de 2020, le nombre de logements neufs achevés en Angleterre, tous statuts d'occupation confondus, a chuté de 26 % en glissement annuel.⁶ Quant au nombre de logements neufs mis en chantier, il a lui aussi chuté de 26 %. Alors que la baisse a été en grande partie concentrée au T2, la réintroduction de mesures strictes de lutte contre la COVID à la fin de l'année suggère que l'activité des derniers mois de l'année n'aura pas été d'un grand secours pour combler l'écart avec 2019. En ce qui concerne le logement social, une baisse de 24 % du nombre de logements achevés par les associations de logement a été enregistrée au cours des trois premiers trimestres de l'année.

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

La National Housing Federation (NHF), l'organisation qui représente la plupart des associations de logement anglaises, a suivi de près et soutenu les mesures prises par ses membres pendant la pandémie. Elle s'est ainsi engagée à ce qu'aucun locataire ne perde son logement en raison d'arriérés de loyer accumulés au cours des derniers mois, une décision qui offre une véritable tranquillité d'esprit aux locataires qui ont vu leurs ressources diminuer.

Les associations de logement se sont elles aussi mobilisées en proposant de nouveaux services d'assistance de base à leurs locataires. Par exemple, du personnel a été mis à disposition pour aider les locataires à régler des problèmes administratifs et à accéder aux services et aux prestations auxquels ils ont droit

dans le cadre des mesures de soutien prises par le gouvernement en faveur des ménages. Des mesures ont également été prises pour protéger la santé mentale et le bien-être des locataires ainsi que pour apporter à ces derniers une assistance en matière d'emploi, de formation et d'acquisition de compétences. Des services d'assistance spéciaux pour les occupants âgés ont été mis en place, comme des appels téléphoniques fréquents, par exemple. Certaines associations ont même contribué à équiper les occupants en téléphones, ordinateurs et autres matériels destinés à les aider à rester en contact avec leurs amis et leur famille et à lutter contre la solitude.⁷

Selon une étude réalisée par la NHF, « 82 organismes de logement social ont versé à eux tous plus de 2,8 millions de livres d'aides financières, passé 1,7 million d'appels aux services d'aide sociale, prodigué conseils et recommandations à plus de 340 000 occupants et effectué 250 000 interventions alimentaires depuis le début de la pandémie ». Ces services supplémentaires, ainsi que les autres aides telles que la distribution d'équipements de protection et l'augmentation de la fréquence du nettoyage dans les immeubles, ont eu un coût pour de nombreuses associations de logement, qui reconnaissent être dans une situation financière plus difficile.⁸

LE BESOIN EN LOGEMENTS

La NHF vient de terminer une évaluation précise du nombre de ménages « en besoin de logement » en Angleterre.⁹ Elle conclut dans son rapport que près de 8 millions de personnes en Angleterre ont, sous une forme ou sous une autre, un besoin de logement qui n'est pas satisfait. Pour 3,6 millions d'entre elles, soit environ 1,6 million de ménages, le loge-

¹ Cf. <https://stats.wales.gov.wales/Catalogue/Business-Economy-and-Labour-Market/Regional-Accounts/Gross-Value-Added-GDP>

² ONS (2020). *UK Gross Domestic Product – Q4 2020*. Londres : Office for National Statistics.

³ Sur la base des chiffres indiqués dans l'étude *UK Labour Force Survey*.

⁴ Sur la base des chiffres indiqués dans l'étude *UK Labour Force Survey*.

⁵ HouseMark (2021). *Covid-19 Impact Monitoring: Executive Summary – January 2021*. Londres : HouseMark.

⁶ Calculs des auteurs basés sur le document *Table 213 House building: permanent dwellings started and completed*.

⁷ Pour des informations plus complètes et plus récentes sur les actions menées par les membres de la NHF, cf. <https://www.housing.org.uk/resources/housing-associations-tenancy-sustainability-coronavirus/>

⁸ Voir l'analyse récente de la NHF : <https://www.ceci.org.uk/measuring-your-impact-during-covid-19/the-impact-weve-made/>

⁹ NHF (2020). *People in housing need*. London : The National Housing Federation.

ment social ou abordable est la solution qui répondrait le mieux à leurs besoins. C'est un constat important, car il montre qu'il y a en Angleterre quelque 500 000 ménages qui ont besoin d'un logement social et abordable en plus de ceux qui sont actuellement inscrits sur les listes d'attente officielles (environ 1,16 million de ménages).

Les conclusions de ce rapport s'appuient sur une combinaison de facteurs, parmi lesquels des statistiques sur le nombre de personnes vivant dans des logements surpeuplés, inabornables ou inadaptés à leurs besoins ainsi que sur les sans-abris. La situation des ménages « cachés », souvent de jeunes adultes qui ne parviennent pas à quitter le domicile de leurs parents en raison de la pénurie de logements abordables, est également prise en compte.

Ce rapport arrive à point nommé car il examine également les conséquences potentielles de la pandémie. Il conclut que nous pourrions assister à une augmentation rapide du nombre de personnes en besoin de logement social, les travailleurs à faible revenu étant deux fois susceptibles d'avoir perdu leur emploi au cours des derniers mois que ceux à revenu moyen et élevé.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT SOCIAL ET PERSPECTIVES

Conscient de la pénurie de logements abordables qui sévit dans de nombreuses régions, le gouvernement britannique a récemment annoncé un certain nombre de mesures visant à résoudre les problèmes d'accessibilité financière, parmi lesquelles l'investissement dans le logement social et abordable. C'est le cas notamment d'un programme de logements abordables qui prévoit l'investissement de 12,2 milliards de livres en Angleterre

sur la période 2021-2026.¹⁰ Bien que cette mesure ait été prévue avant même la pandémie, le gouvernement y voit un soutien anticyclique important, tant pour le secteur de la construction que pour les ménages à faible revenu. La rénovation et l'écologisation des logements sociaux sont également à l'ordre du jour, avec un nouveau programme pilote de 50 millions de livres sterling pour la rénovation des logements sociaux.

En outre, les récentes mesures budgétaires adoptées par le gouvernement présentent un certain nombre de points positifs pour le secteur du logement social. Par exemple, dans le cadre d'un effort visant à rendre les logements plus verts et plus chauds, 60 millions de livres de financement supplémentaires ont été alloués à la rénovation des logements dans le secteur social pour l'exercice en cours.

Des mesures visant à résoudre le problème du sans-abrisme de rue ont également été annoncées. Il s'agit notamment d'un programme de 151 millions de livres, dont 87 millions seront consacrés à l'hébergement de longue durée des personnes qui vivent dans la rue. Les 64 millions de livres restants serviront à financer des services de première ligne dans le cadre de la *Rough Sleeping Initiative*, à financer la mission des autorités locales en matière de prévention du sans-abrisme et à soutenir les personnes qui sortent de prison et qui risquent de devenir sans-abris.

Du point de vue de la gouvernance et de la réglementation, 2020 a également été une année importante pour le secteur du logement social. Côté positif, la NHF a lancé deux initiatives importantes sur la gouvernance interne des associations de logement. La première, le *Code of Governance 2020*, est destinée à aider les associations de logement à respecter les normes les plus exigeantes en matière de gouvernance et d'excellence du conseil d'administration¹¹ en définissant « les normes que les associations de logement, leur conseil d'administration et

l'ensemble du secteur doivent s'efforcer d'observer ». Dans le cadre de ce nouveau code de gouvernance, et à la suite de la tragédie de Grenfell, la NHF a également lancé *Together with Tenants*,¹² une initiative qui vise, à l'échelle du secteur, à renforcer la relation entre les associations de logement et leurs occupants.

Sur une note moins positive, le gouvernement a également annoncé des réformes importantes des lois d'urbanisme. Si l'objectif annoncé est de stimuler la création de nouveaux logements et de construire des logements de meilleure qualité et plus efficaces, de nombreux experts soulignent que ces réformes auront de lourdes conséquences pour un grand nombre de personnes,¹³ tandis que d'autres critiquent le gouvernement pour avoir ignoré les conclusions de ses propres enquêtes internes sur le système d'urbanisme actuel.¹⁴

Fait plus controversé encore, les changements prévus mettraient fin à l'obligation des investisseurs d'inclure dans tout programme de logements privés un certain nombre de logements sociaux (article 106). Comme la NHF l'a souligné en lien avec les changements proposés à l'article 106 : « Ils représentent la plus importante contribution à la construction de nouveaux logements abordables dans le pays. L'année dernière, les accords aux termes de l'article 106 ont permis de construire près de 28 000 logements abordables, soit environ la moitié du nombre total. Cette politique contribue également à ce que chaque ville et chaque communauté du pays soit composée de personnes aux revenus différents, vivant dans des logements divers et variés. » Alors que le gouvernement promet un nouveau système de taxes sur les projets de construction destiné à soutenir les programmes de logements sociaux, on ne sait pas encore clairement si ces taxes compenseront véritablement la perte, pour les fournisseurs de logements sociaux, des logements construits au termes de l'article 106.

¹⁰ Pour en savoir plus : <https://www.gov.uk/government/collections/introduction-to-the-affordable-homes-programme-2021-2026>

¹¹ Cf. https://www.housing.org.uk/nhf_catalog/publications/code-of-governance-2020/

¹² Cf. <https://www.housing.org.uk/our-work/together-with-tenants/>

¹³ Cf. <https://www.theguardian.com/politics/2020/aug/05/englands-planning-reforms-will-create-generation-of-slums>

¹⁴ Ex. : Shelter (2020). *Consultation response: Planning For the Future*. London: Shelter Housing England.

¹⁵ <https://www.housing.org.uk/news-and-blogs/news/response-to-government-planning-proposals/>





Écosse

➔ **Stock de logements** **2 495 623**

2019 (résidence principale)

➔ **Logements sociaux** **590 000 (24%)**

dont : Associations de logement **240 000 (10%)**

dont : Collectivités locales **350 000 (14%)**

➔ **Logements locatifs privés** **340 000 (14%)**

➔ **Propriétaires-occupants** **1 540 000 (62%)**

➔ **Autres** (vacants, statut non connu, etc.) **30 000 (1%)**

SOURCE : Scottish Household Survey.

REMARQUE : a somme des différentes catégories ne correspond pas au nombre total indiqué. Cet écart provient de la source des informations.

Stock de logements **24%**

➔ **Nouveaux logements locatifs sociaux**

Année	Associations de logemen	Collectivités locales	Total
2013	3 176	1 227	4 403
2014	2 386	929	3 315
2015	2 954	1 054	4 008
2016	2 713	1 123	3 836
2017	2 487	1 393	3 880
2018	3 769	1 229	4 998
2019	4 305	1 604	5 909
2020*	-	-	-

* Estimation / SOURCE : Scottish Housing and Social Justice Directorate.

REMARQUE : Hors acquisitions, réhabilitations et dispositifs d'achat « abordable ».

IMPACT DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Bien qu'elle fasse partie du Royaume-Uni, la nation écossaise conserve d'importantes compétences, notamment dans les domaines de la santé, de la sécurité sociale et du logement. La *Scottish Fiscal Commission* (SFC) estime que l'activité économique du pays a reculé de quelque 10,7 % en 2020.¹ C'est le résultat non seulement de l'impact significatif de la pandémie et des mesures sanitaires associées, mais aussi d'une certaine incertitude liée au Brexit. Elle estime toutefois que « les programmes de maintien dans l'emploi ont largement, mais pas complètement, protégé le marché du travail des conséquences économiques de la pandémie ». La situation devrait toutefois s'aggraver en 2021 avec la fin des dispositifs de chômage partiel.

En ce qui concerne la construction de logements neufs, la pandémie a entraîné la fermeture temporaire des chantiers, ce qui a eu un impact sur les travaux de construction de logements sociaux et abordables. Il en résulte que le gouvernement écossais n'atteindra pas son objectif de 50 000 logements abordables supplémentaires d'ici mars 2021,² même s'il s'en faut de peu.

En ce qui concerne la rénovation des logements sociaux, pendant des périodes prolongées au cours de la pandémie, seuls les travaux essentiels ont été autorisés. Ceci a compromis la capacité de mener à bien ces activités. Il convient toutefois de noter que le secteur du logement social a beaucoup investi dans la modernisation de ses logements au cours des dernières années. En effet, les logements proposés par les associations de logement sont en moyenne les plus économes en énergie de toutes les catégories de logements en Écosse. 68% de ces logements ont un certificat d'efficacité énergétique de niveau ABC, alors que ce n'est le cas que de 41 % seulement des logements privés (propriétaires-occupants et location privée confondus).³

MESURES DE SOUTIEN PRISES EN FAVEUR DES LOCATAIRES

La *Scottish Federation of Housing Associations* (SFHA), l'organisme qui regroupe les associations et coopératives de logement en Écosse, s'est fortement mobilisée pour adapter son offre pendant la pandémie. Elle a formé un groupe spécial de résilience du logement social, le *Social Housing Resilience Group* (SHRG), pour trouver de nouveaux mode de travail et faire face aux changements de situation et des besoins qui résultent de la pandémie.⁴

Les associations de logement ont elles aussi adapté leur action en proposant de nombreux services à distance, notamment en mettant en place de nouveaux modes de communication avec leurs locataires (ex. : visioconférence) et des appels d'aide sociale aux ménages vulnérables. Il y a eu un gel de loyer ainsi que d'autres formes diverses d'aide financière supplémentaire. Une interdiction temporaire des expulsions, qui doit durer jusqu'en mars 2021, a été instaurée. La SFHA a également facilité l'organisation de forums en ligne, de webinaires, de formations et de conférences, a proposé des briefings et des boîtes à outils spécifiques à la COVID-19 à ses membres et créé de nouveaux canaux de communication numériques.

Elle a en outre créé un groupe de résilience financière national, le *Financial Resilience Group*, qui collecte régulièrement des données auprès des associations de logement afin d'alimenter l'analyse de l'incidence du virus sur le secteur et d'améliorer la qualité des propositions du gouvernement pour soutenir le secteur.

¹ SFC (2021), *Scotland's Economic and Fiscal Forecasts – January 2021*. Edimbourg : Royaume-Uni.

² Cf. <https://www.gov.scot/publications/affordable-housing-supply-programme-out-turn-report-2019-2020/>

³ SHSJD (2020). *Scottish Housing Conditions Survey – 2019*. Edimbourg : Scottish Housing and Social Justice Directorate.

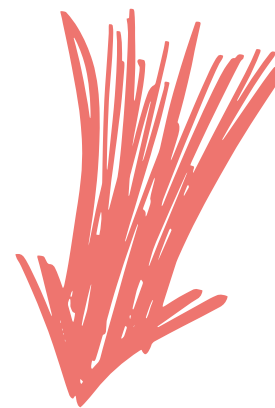
⁴ Les principales conclusions de ce SHRG peuvent être consultées à l'adresse suivante : <https://www.sfha.co.uk/mediaLibrary/other/english/62371.pdf>

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Avant la crise du COVID, la SFHA avait réalisé des études qui ont montré que la nation devait créer 53 000 logements sociaux et abordables au cours de la période 2021-2026.⁵ Avant cette initiative, elle avait déjà appelé à la création de 60 000 nouveaux logements abordables sur la période 2016-2021. Ce chiffre est en contradiction avec l'objectif officiel du gouvernement de produire 50 000 logements sociaux et abordables.

La SFHA estime que pour atteindre son objectif de 53 000 logements supplémentaires, il faudrait investir 3,4 milliards de livres. Il est à noter qu'un plan d'investissement similaire, mais de plus petite envergure, dans le logement public a permis de créer 10 000 à 12 000 emplois dans le secteur de la construction, avec à la clé 1,4 milliard de livres de production économique par an. Il existe donc de solides arguments en faveur d'un tel investissement.

La SFHA s'est appuyée, pour estimer l'augmentation de ses besoins d'investissement, sur un calcul qui montre qu'il y a actuellement en Écosse près de 30 000 ménages qui ne sont pas logés dans le secteur social et qui occupent un logement inabordable ou inadapté. Il y a également 20 000 ménages sans abri qui ont besoin d'un logement social. En tout, ce sont donc au moins 10 600 nouveaux logements sociaux et abordables par an qui seront nécessaires dans les années à venir.



ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Compte tenu de l'importance qu'il revêt pour la réalisation d'une multitude d'objectifs sociaux, le gouvernement écossais souhaite augmenter l'investissement dans le logement social et abordable. Dans son dernier plan quinquennal d'investissement dans les infrastructures⁶, le gouvernement s'est engagé à verser plus de 2,8 milliards de livres sterling de subventions directes pour la construction de nouveaux logements sociaux et abordables.

La décarbonation du stock de logements national est également un objectif clé. Le gouvernement a récemment modifié son *Climate Change Plan* pour y inclure d'ambitieux objectifs de lutte contre la précarité énergétique. Actuellement, 24,6 % des ménages écossais sont considérés comme étant en situation de « précarité énergétique ». Dans le cadre de ce plan, et pour que le gouvernement atteigne ses propres objectifs climatiques intermédiaires, 50 % environ des logements, soit plus d'un million de ménages, devront passer à un système de chauffage à faible intensité de carbone d'ici 2030.

Les fournisseurs de logements sociaux, qui comptent jouer un rôle important dans ce domaine, ont prévu une enveloppe supplémentaire de 1,6 milliard de livres pour la décarbonation de l'environnement bâti dans les années à venir. Le gouvernement consulte actuellement les bailleurs sociaux et les autres parties concernées afin d'établir des normes d'efficacité énergétique actualisées et plus ambitieuses pour les logements sociaux.⁷ En tout état de cause, à partir de 2024, le gouvernement a prévu que tous les « nouveaux bâtiments devront utiliser des systèmes de chauffage ne produisant aucune émission directe au point d'utilisation ».⁸

De plus, l'Advisory Group on Economic Recovery (AGER) a également conseillé au gouvernement écossais, dans le cadre de ses efforts pour se remettre de la pandémie, de « développer des mécanismes pour accélérer l'investissement dans le logement, et en particulier le logement abordable, dans les zones rurales comme dans les zones urbaines, en se servant de ses interventions politiques et financières pour mobiliser, dans la mesure du possible, des fonds privés ».⁹

⁵ SFHA (2020) *Affordable Housing Need in Scotland Post-2021*. Glasgow : The Scottish Federation of Housing Associations.

⁶ Cf. <https://www.gov.scot/publications/national-mission-local-impact-draft-infrastructure-investment-plan-scotland-202122-202526/>

⁷ C'est la norme « EESSH2 ». De plus amples informations sont disponibles à l'adresse : <https://www.gov.scot/publications/consultation-energy-efficiency-standard-social-housing-post-2020-eessh2/pages/2/>

⁸ ECCD (2020). *New Build Heat Standard: scoping consultation*. Edinburgh: Energy and Climate Change Directorate.

⁹ AGER (2020). *Towards a robust, resilient wellbeing economy for Scotland*. Edimbourg : Gouvernement écossais.

Irlande du Nord

➔ **Stock de logements** **808 000**

2020

➔ **Logements sociaux** **590 000 (24%)**

dont: Associations de logement **40 000 (5%)**

dont: NIHE **81 000 (10%)**

➔ **Logements locatifs privés** **121 000 (15%)**

➔ **Propriétaires-occupants** **566 000 (70%)**

Stock de logements **24%**

SOURCE : NI Department for Communities.

REMARQUE : e chiffre indiqué pour les logements locatifs privés inclut la « location gratuite »

➔ **Nouveaux logements sociaux**



Année	Nouvelles constructions	Autres nouvelles unités sociales	Total
2013	1 462	505	1 967
2014	1 192	466	1 658
2015	822	387	1 209
2016	955	432	1 387
2017	1 146	361	1 507
2018	1 259	423	1 682
2019	1 088	538	1 626
2020*	-	-	-

* Estimation / SOURCE : NI Department for Communities.

REMARQUE : Les acquisitions, réhabilitations, etc. sont incluses dans la catégorie « Autres ».

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Bien que l'Irlande du Nord fasse partie du Royaume-Uni, elle conserve d'importantes compétences, notamment dans les domaines de la santé, de la sécurité sociale et du logement. L'économie nord-irlandaise devrait avoir reculé d'environ 11 % en « valeur ajoutée brute » (VAB) en 2020,¹ ce qui correspond globalement au recul prévu pour l'ensemble du Royaume-Uni.² Les mesures gouvernementales visant à préserver l'emploi ont été assez efficaces, avec une perte d'environ 0,3 % seulement en 2020.³ Près de 100 000 travailleurs bénéficiaient de ces dispositifs fin 2020 (soit 12 % environ de l'ensemble des salariés).⁴ Il n'en reste pas moins que les perspectives dans ce domaine sont nettement plus sombres.

En ce qui concerne l'impact sur la création de nouveaux logements, le nombre de logements neufs achevés au cours des trois premiers trimestres de 2020 recule de 22 % en glissement annuel. Toutefois, ce chiffre cache une dichotomie intéressante. Alors que le nombre de logements privés neufs baisse de 23 %, le nombre de logements sociaux neufs enregistre une baisse beaucoup plus limitée de 5 % seulement.⁵ Pour la suite, un écart encore plus prononcé entre le public et le privé est à prévoir. Les mises en chantier ont augmenté de 9 % dans le secteur social, alors qu'elles ont diminué de 23 % dans le privé.

Malgré cela, le *Northern Irish Housing Executive* (NIHE), l'organisation chargée de mettre en œuvre le *Social Housing Development Programme*, le programme nord-irlandais de développement du logement social (SHDP),⁶ ainsi que de gérer un stock d'environ 80 000 logements locatifs sociaux, a constaté des difficultés accrues à toutes les étapes du processus d'appel d'offres et de construction, ce qui fait obstacle à la réalisation de ses objectifs sociaux. Le NIHE indique également que la pandémie a eu un impact négatif sur ses activités de rénovation. En effet, la COVID a exigé un aménagement des conditions de travail, tandis que certaines perturbations de la chaîne d'approvisionnement dues au Brexit ont également constitué un frein. Dans l'ensemble, selon les dernières projections du NIHE, les activités de rénovation effectivement menées à bien au cours de l'exercice 2020/21 pourraient ne représenter qu'environ 60 % de l'objectif du NIHE avant la pandémie.

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

Le NIHE a pris un certain nombre de mesures pour faire face à la pandémie, l'objectif étant de cibler en priorité les personnes sans domicile fixe et les sans-abris. Une approche multi-acteurs de la question a été adoptée afin de garantir que personne ne dormirait dans la rue, en veillant à ce qu'un hébergement temporaire adéquat soit proposé aux personnes concernées. 150 biens « inhabitables » ont ainsi été rapidement remis en état d'utilisation. Pendant le premier confinement, aucun sans-abri n'a donc été recensé en Irlande du Nord.

Des efforts supplémentaires ont également été déployés pour traiter les demandes d'aide au logement. Entre mars et juillet 2020, environ 16 000 nouvelles demandes d'aide au logement ont été approuvées. Par ailleurs, le gel des loyers des logements du NIHE a été prolongé. Bien que les arriérés de loyer parmi les locataires du NIHE aient augmenté pendant le premier confinement, l'augmentation a été nettement inférieure aux prévisions. Les entreprises du bâtiment ont également été payées plus rapidement dans une volonté d'aider les petites entreprises à préserver leur trésorerie pendant le confinement.

Les programmes de proximité destinés aux locataires âgés et vulnérables ont été renforcés, avec notamment la mise en place d'un service d'appel téléphonique baptisé *Good morning*. Un nouveau portail en ligne sur lequel les locataires peuvent accéder à des services essentiels et demander des réparations a été lancé en mai 2020. Un service d'aide à la livraison de produits alimentaires et de médicaments a également été mis en place.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Depuis de nombreuses années maintenant, les pouvoirs publics nord-irlandais fixent des objectifs officiels d'après le nombre estimé de logements nécessaires. Cependant, les estimations se limitent traditionnellement au besoin en logements sociaux et, plus récemment, en logements « abordables ».⁷ Cette analyse est connue sous le nom de *Commissioning Prospectus*.

¹ Danske Bank (2020). *Northern Ireland Quarterly Sectoral Forecasts – 2020 Quarter 4*. Belfast : Danske Bank.

² BoE (2021). *Monetary Policy Report – February 2021*. Londres : Bank of England.

³ Danske Bank (2020). *Northern Ireland Quarterly Sectoral Forecasts – 2020 Quarter 4*. Belfast : Danske Bank.

⁴ Wilson, L. (2021). *Who's furloughed? Analysis of new furlough statistics for Northern Ireland*. Belfast : The Nevin Economic Research Institute.

⁵ Calculs des auteurs basés sur les chiffres du Ministère des finances de l'Irlande du Nord.

⁶ Cf. <https://www.communities-ni.gov.uk/social-housing-development-programme-shdp>

⁷ Il existe en Irlande du Nord deux programmes de logement « abordable » : *Co-Ownership* et *Fair Share*. Dans les deux cas, le principe est le même : un ménage qui remplit les conditions requises achète un pourcentage d'un logement et paie un loyer sur le reste à une association de logement.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Selon le dernier Commissioning Prospectus⁸, « le nombre d'inscrits sur liste d'attente pour l'obtention d'un logement social⁹ a augmenté de 42,5 %, de 18 514 en mars 2009 à 26 387 en mars 2019. Compte tenu de l'évolution de la dynamique du marché locatif privé, la construction de logements sociaux neufs prend une importance grandissante ». Des données plus récentes indiquent même que ce chiffre a encore augmenté pour atteindre les 27 745 inscrits en mars 2020.¹⁰ Pour cette raison et pour d'autres encore, un « objectif » d'environ 6 200 nouvelles unités sociales a été fixé pour les trois prochains exercices. Sans surprise, c'est dans les grandes zones urbaines que le besoin en nouveaux logements sociaux se fait le plus sentir. Par ailleurs, des objectifs distincts sont fixés pour les personnes âgées, les personnes handicapées et les gens du voyage.

Les besoins en logements « abordables », également appelés « intermédiaires », sont évalués séparément. Un logement intermédiaire est un « logement en copropriété ou donné en location par une association de logement agréée afin d'aider les ménages qui ont les moyens de contracter un petit prêt hypothécaire mais pas d'acheter un bien. L'achat du bien est financé en partie par le crédit hypothécaire ou tout autre financement du propriétaire et en partie par le versement d'un loyer social à l'association de logement agréée. La proportion de propriété et de location peut varier en fonction de la situation et des préférences des ménages ». ¹¹ Au cours de la période 2018-2028, 10 130 logements « abordables » en moyenne seront nécessaires chaque année.

Les principales parties prenantes s'accordent aujourd'hui sur la nécessité d'accroître l'investissement dans le logement social et abordable en Irlande du Nord. Avant la pandémie, déjà, l'accord *New Decade, New Approach*, qui avait pour objectif de rétablir le gouvernement décentralisé en Irlande du Nord, engageait les pouvoirs publics à « renforcer l'investissement et à fixer un objectif de mise en chantier de logements sociaux et abordables neufs, ainsi qu'à s'attaquer aux retards accumulés dans la maintenance des immeubles du Northern Ireland Housing Executive ». ¹² Le ministre des communautés a depuis annoncé que la création de nouveaux logements occuperait une place centrale dans son plan de relance post-pandémie. Une nouvelle stratégie dans ce domaine est en cours d'élaboration.

En ce qui concerne l'impact à moyen terme de la COVID, il est encore trop tôt pour se prononcer. Cependant, une augmentation du nombre de sans-abris et des difficultés économiques pour de nombreux ménages vulnérables semble probable. Certains chiffres préliminaires mettent déjà en lumière une augmentation de la demande en logements « abordables » (copropriété), les ménages cherchant à quitter le secteur locatif privé, même si leur revenu ne le leur permet pas. Ce phénomène pourrait se traduire par une réévaluation du secteur du logement abordable et de l'ampleur probable de l'investissement et des aides publics dont il a besoin.

Dans le même temps, l'Irlande du Nord a une population vieillissante et c'est un problème auquel les fournisseurs de logements s'intéressent de près, pandémie mise à part. Les ménages âgés qui vivent dans un logement indépendant sont principalement des propriétaires-occupants (propriétaires du logement dans son intégralité) ou des locataires sociaux, une proportion relativement faible de ces ménages vivant dans un logement locatif privé. Bien que leurs conditions de logement tendent à être relativement sûres, leur logement est parfois inadéquat à l'évolution de leurs besoins. Le NIHE élabore actuellement une stratégie visant à mieux répondre aux besoins des ménages âgés en Irlande du Nord.

Parmi les développements importants qui, indépendamment de la COVID, ont marqué le secteur du logement social en Irlande du Nord, figure l'adoption en août 2020 d'une loi qui a mis fin au dispositif du Right to Buy (droit d'achat) pour les locataires sociaux qui occupent un logement appartenant à une association de logement. ¹³ Cette suppression se fera de manière progressive d'ici à août 2022. Auparavant, les locataires des associations de logement obtenaient le droit d'acheter leur logement à un prix réduit au bout de cinq ans d'occupation. Les locataires du NIHE conserveront leur droit légal d'acheter, mais cette politique va elle aussi être révisée. L'Écosse et le Pays de Galles ont tous deux supprimé ce droit ces dernières années afin de protéger leur stock de logements sociaux respectif, bien que cette pratique ait été « relancée » en Angleterre, avec des incitations accrues pour les locataires. ¹⁴



⁸ Cf. <https://www.nihe.gov.uk/Working-With-Us/Partners/Commissioning-prospectus>

⁹ L'attribution des logements sociaux se fait d'après un système de « points ». Si un ménage a 30 points ou plus, il est considéré comme étant en situation de logement « difficile ». Pour une description de ce système, voir : <https://www.housingadviceni.org/advice-housing-executive-tenants/working-out-your-points>

¹⁰ Cf. NISRA (2020). *Northern Ireland Housing Statistics – 2019-20*. Belfast : Northern Ireland Statistics & Research Agency.

¹¹ *Ibid.*

¹² La version intégrale de cet accord peut être consultée à l'adresse suivante : <https://www.dfa.ie/media/dfa/newsmedia/pressrelease/New-Decade-New-Approach.pdf>

¹³ Cf. <https://www.housingrights.org.uk/news/end-date-for-housing-association-right-to-buy-northern-ireland>

¹⁴ Cf. Housing Europe (2021). *The sale of social and public housing in Europe*. Bruxelles : Housing Europe.

Pays de Galles

➔ **Stock de logements** **1 437 567**

2020

➔ **Logements sociaux** **229 902 (16%)**

dont : Associations de logement **142 571 (10%)**

dont : Collectivités locales **87 331 (6%)**

➔ **Logements locatifs privés** **204 955 (14%)**

➔ **Propriétaires-occupants** **1 002 709 (70%)**

SOURCE : Stats Wales.

Stock de logements **16%**

➔ **Nouvelles unités locatives d'associations de logement et rénovations & réhabilitations**

Année	Nouveaux logements sociaux	Rénovations et réhabilitations
2013	1 862	218
2014	1 850	81
2015	1 923	103
2016	2 322	138
2017	2 533	130
2018	1 876	78
2019	2 583	141
2020*	-	-

* Estimation / SOURCE : CCH.

REMARQUE : Tous les chiffres renvoient uniquement aux associations de logement. Les « nouvelles unités de logement social » consistent en les constructions achevées, les rénovations et les logements achetés au titre de la section 106 et par d'autres moyens.

INCIDENCE DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSTRUCTION ET LA MAINTENANCE

Comme l'Écosse et l'Irlande du Nord, le Pays de Galles jouit d'une autonomie considérable dans un certain nombre de domaines importants, parmi lesquels la protection sociale et le logement. La principauté représente environ 3 % de l'économie britannique globale en valeur ajoutée brute (VAB).¹ Bien que nous ne disposions pas de chiffres spécifiques concernant l'incidence de la COVID sur l'économie du Pays de Galles, l'activité économique britannique dans son ensemble semble avoir reculé d'environ 10 % en 2020.²

En attendant, les chiffres des mois de juin, juillet et septembre 2020 suggèrent que si les dispositifs de chômage partiel et de soutien des revenus ont été dans une large mesure efficaces, les jeunes gallois ont malgré tout ressenti plus durement les effets de la pandémie. L'activité économique des 16-24 ans a reculé de 6 % en glissement annuel,³ à l'image de la tendance observée dans les autres pays. Les jeunes travailleurs ont tendance à être moins bien payés et à occuper des emplois plus précaires.

En ce qui concerne le secteur de la construction, les investissements dans le logement (construction, rénovation, etc.) au Royaume-Uni ont baissé de plus de 10 % en 2020.⁴ C'est le résultat non seulement des retards pris dans les activités prévues à cause des règles de distanciation sociale, mais aussi d'un certain degré d'incertitude face à l'avenir.

En ce qui concerne la création de nouveaux logements sociaux, *Community Housing Cymru* (CHC), la fédération galloise des associations de logement, note que des solutions efficaces et de nouvelles pratiques de travail ont été rapidement trouvées, ce qui a permis de poursuivre le travail sur la plupart des chantiers. Il est toutefois resté des chantiers sur lesquels ces solutions étaient impossibles à mettre en œuvre. Dans l'ensemble, le nombre de nouvelles unités de logement créées par les associations de logement galloises en 2020 est probablement raisonnablement proche du nombre prévu⁵ en début d'année, à savoir près de 3 200 unités. En ce qui concerne la maintenance des logements sociaux, les travaux de routine, parmi lesquels le remplacement des cuisines/salles de bain, ont été réduits pendant les périodes où les restrictions mises en place empêchaient les équipes de rénovation de pénétrer à l'intérieur des logements.

MESURES PRISES POUR SOUTENIR LES LOCATAIRES

Les associations galloises de logement se sont montrées très énergiques dans la gestion de la pandémie et dans l'aide apportée à leurs locataires. Un protocole d'assistance financière (*Financial Assistance Protocol*) a par exemple été signé entre les associations et les municipalités galloises, par lequel celles-ci se sont engagées à ce que personne ne perde son logement à cause de la COVID. Des programmes d'aide aux locataires sur les questions numériques et financières ont également été mis en place. Les associations de logement ont mené des campagnes auprès des locataires âgés et vulnérables en les aidant à résoudre leurs problèmes quotidiens et en organisant la distribution de colis alimentaires.

Des solutions numériques ont été adoptées, avec des visites virtuelles des logements sociaux pour respecter les mesures de lutte contre la propagation du virus. De nombreuses associations de logement ont accéléré le déploiement du haut débit et d'autres infrastructures numériques pour les locataires. Dans la mesure du possible, les services destinés aux locataires ont également été mis en ligne.

¹ Voir <https://statswales.gov.wales/Catalogue/Business-Economy-and-Labour-Market/Regional-Accounts/Gross-Value-Added-GDP>

² BoE (2021). *Monetary Policy Report – February 2021*. Londres : Banque d'Angleterre.

³ ONS 'HI10 Regional labour market : Headline indicators for Wales' dataset :

<https://cy.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/employmentandemployeetypes/datasets/headlinelabourforcesurveyindicatorsforwaleshi10>

⁴ BoE (2021). *Monetary Policy Report – February 2021*. Londres : Banque d'Angleterre.

⁵ CCH (2019). *Additional homes survey 2018/19: Measuring our progress against the Welsh Government Pact*. Cardiff : Community Housing Cymru.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Le gouvernement et les fournisseurs de logements sociaux gallois tentent activement d'évaluer de manière précise les besoins en logements au Pays de Galles. Une évaluation pluriannuelle détaillée des besoins en logements a par exemple été réalisée dans le cadre de la récente révision du *National Development Framework* (NDF).⁶ D'après cette évaluation, 7 400 nouveaux logements de tous types seront nécessaires au Pays de Galles au cours de la période 2019-2023. Des données par statut d'occupation et par zone sont disponibles. Sur ces 7 400 nouveaux logements nécessaires chaque année, près de 50 % (3 500) devront être des logements sociaux et abordables. Selon ces projections, les besoins actuellement non satisfaits en matière de logement au Pays de Galles (5 732 unités) peuvent être comblés dans les cinq prochaines années si les objectifs fixés sont atteints.

Pour sa part, le CHC a également effectué des estimations détaillées des besoins en logements sociaux et abordables supplémentaires au Pays de Galles. Dans le cadre de son initiative *Housing Horizons* sur 20 ans⁷, il estime à 75 000 le nombre de nouveaux logements sociaux et abordables qui devraient être construits d'ici 2036, soit 3 750 unités par an, un chiffre supérieur à l'estimation réalisée dans le cadre du NDF gallois. Toutefois, le CCH note que le Brexit et la pandémie, en raison de leur impact sur la taille de la population en âge de travailler, font peser de grandes incertitudes sur les besoins en logements prévus.

ÉVOLUTION RÉCENTE DU LOGEMENT PUBLIC ET PERSPECTIVES

Le logement occupe une place importante dans le plan de reconstruction COVID-19 du gouvernement gallois et l'idée d'une « relance économique verte basée sur le logement » a été défendue par le commissaire aux générations futures du Pays de Galles, ainsi que par un certain nombre d'autres organisations non gouvernementales. Les engagements spécifiques prévus dans le cadre du plan de reconstruction mettent l'accent sur le logement social, et notamment sur l'accélération de la construction de logements sociaux neufs afin d'accroître l'accès à un habitat de grande qualité dans tout le Pays de Galles. L'accent est également mis sur l'investissement à grande échelle dans des logements à faible émission de carbone et sur l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc immobilier, en particulier social, afin de le rendre plus économe sur le plan énergétique et de réduire la précarité énergétique.⁸

Par ailleurs, le gouvernement gallois sait que l'investissement dans le logement social peut présenter de multiples avantages. Il s'est engagé par exemple à donner un coup de pouce aux PME du secteur de la construction en injectant de nouveaux capitaux dans son *Property Development Fund* et son *Wales Stalled Sites Fund* afin de promouvoir le développement de projets de logements abordables. Il note, de manière encourageante, que « concernant ces fonds, la demande a largement dépassé l'offre et ce financement supplémentaire évitera de fermer la porte aux nouveaux candidats ».⁹

En outre, le gouvernement gallois a annoncé 200 millions de livres d'investissement pour 2021/2022 dans son programme de subventions *Social Housing Grant*¹⁰, qui aide les fournisseurs de logements sociaux à financer leurs investissements. Une augmentation significative des dépenses consacrées aux mesures de lutte contre le sans-abrisme a également été annoncée et des fonds supplémentaires vont être mobilisés pour financer l'amélioration de la qualité des logements et leur transition vers des sources d'énergie renouvelables.

⁶ <https://gov.wales/estimates-housing-need-2019-based>

⁷ CCH (2017). *Along-term vision for housing associations in Wales*. Cardiff : Community Housing Cymru.

⁸ Gouvernement gallois (2020). *COVID-19 Reconstruction: Challenges and Priorities*. Cardiff : Gouvernement gallois.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Voir <https://gov.wales/social-housing-grant-guidance-registered-social-landlords-and-local-authorities>



THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2021



HOUSING EUROPE IS THE EUROPEAN FEDERATION OF PUBLIC, COOPERATIVE AND SOCIAL HOUSING. ESTABLISHED IN 1988, IT IS A NETWORK OF 45 NATIONAL AND REGIONAL FEDERATIONS WHICH TOGETHER GATHER ABOUT 43.000 PUBLIC, SOCIAL AND COOPERATIVE HOUSING PROVIDERS IN 25 COUNTRIES. **ALTOGETHER THEY MANAGE OVER 25 MILLION HOMES, ABOUT 11% OF EXISTING DWELLINGS IN THE EU.** SOCIAL, PUBLIC AND CO-OPERATIVE HOUSING PROVIDERS HAVE A VISION OF A EUROPE WHICH PROVIDES ACCESS TO DECENT AND AFFORDABLE HOUSING FOR ALL IN COMMUNITIES WHICH ARE SOCIALLY, ECONOMICALLY AND ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE AND WHERE EVERYONE IS ENABLED TO REACH THEIR FULL POTENTIAL.

www.housingeurope.eu



@HousingEurope

#STATEOFHOUSING