



26.04.06

CHARTRE EUROPÉENNE DU LOGEMENT

FR

FR

Introduction

L'actualité récente et douloureuse nous a rappelé que le logement est un domaine qui demeure au cœur des problèmes de société que rencontrent l'ensemble des pays de l'Union européenne. De nombreuses villes européennes éprouvent de réelles difficultés en matière de logement telles que son coût élevé, l'insuffisance de l'offre ou la vétusté des immeubles, qui ont indéniablement une influence sur la qualité de vie des habitants.

Si le logement ne relève pas *sensu stricto* d'une compétence de l'Union européenne, il n'en demeure pas moins que les politiques développées et soutenues par l'Union européenne ont une influence indéniable en ce domaine, notamment en matière de concurrence et de marché intérieur.

Par ailleurs, le manque de logements décents à un prix abordable est, en effet, un obstacle à la compétitivité, à l'emploi et à l'inclusion sociale dans la mesure où il précarise les populations les plus exposées. Sans logement décent, il est bien difficile de trouver un emploi, d'étudier, et tout simplement de vivre comme on est en droit de le faire en Europe.

Conscient de la gravité des problèmes de logement dans l'Union européenne, le Parlement européen a voté le 6 juillet 2005 l'éligibilité aux fonds structurels des dépenses en matière de rénovation de logements à vocation sociale.

Si le logement doit être intégré à la politique de cohésion économique, sociale et territoriale de l'Union européenne, cela doit bien sûr se réaliser dans le respect des compétences respectives de l'Union européenne et des Etats-membres et dans le respect du principe de subsidiarité. A cet égard, il est important de préciser qu'en raison de ce principe, il appartient aux Etats membres notamment de définir la notion de logement social.

Le 29 septembre 2005, l'intergroupe « Urban – logement » a tenu une première session consacrée aux problématiques de logement présentes sur le territoire de l'Union européenne. Au cours de cette réunion, un document de travail a été présenté afin de lancer une réflexion sur la nécessité d'adopter un projet de Charte européenne du logement.

L'objectif de ce projet de Charte européenne du logement est de poser au niveau européen la question du problème du logement en Europe qui est aujourd'hui largement influencé par bon nombre de décisions européennes.

Ce texte constitue également l'occasion d'énoncer plusieurs principes tels que celui du droit au logement et de souligner la nécessité pour l'Union européenne de conduire des politiques communautaires capables d'établir un cadre favorable et incitatif aux politiques de logement des Etats membres.

A cette fin, les députés européens, membres de l'intergroupe, ont soumis le 2 février 2006 ce projet de Charte européenne du logement aux partenaires qui participent aux travaux de l'intergroupe.

Fort de ces consultations, l'intergroupe « Urban–Logement » a adopté ce 26 avril 2006 le texte de la Charte européenne du logement qui sera transmis à la Conférence des Présidents du Parlement européen.

**PROJET DE CHARTE EUROPÉENNE DU LOGEMENT
DE L'INTERGROUPE « URBAN-LOGEMENT »**

Vu les conclusions des Conseils européens de Lisbonne et de Göteborg;

Vu la décision du Conseil européen de Nice (décembre 2000);

Vu l'article 295 du Traité instituant la Communauté européenne ;

Vu la Charte sociale révisée du Conseil de l'Europe ;

Vu la Charte des droits fondamentaux ;

Vu la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948 ;

Vu le Communiqué final et la Déclaration politique des Ministres du Logement de l'Union européenne sous la Présidence belge les 1^{er} et 2 octobre 2001;

Vu la résolution du Conseil du 12 février 2001 (JOCE, 2001/C 73/04) sur la qualité architecturale dans l'environnement urbain et rural ;

Vu la résolution du Parlement européen du 14 janvier 2004 ¹;

Vu la résolution du Parlement européen du 26 mai 2005 sur l'agenda pour la politique sociale 2006-2010² ;

Vu la résolution du Parlement européen du 6 juillet 2005 sur la proposition de règlement du Conseil portant dispositions générales sur le Fonds européen de développement régional, le Fonds social européen et le Fonds de cohésion ³;

Vu la position du Parlement européen du 16 février 2006 sur la proposition de directive sur le marché intérieur des services ;

Vu le Rapport conjoint sur la Protection sociale et l'inclusion sociale adopté par le Conseil de Printemps 2005 dans lequel il est appelé à accorder davantage d'attention à l'exclusion du logement ;

Vu la proposition de résolution du Conseil de l'Europe pour une politique dynamique du logement, facteur de la cohésion sociale au niveau européen;

¹ P5 – TA (2004) 0018

² P6 - TA-PROV (2005)0210

³ P6 – TA PROV (2005) 0277

Considérant que la mondialisation de notre société couplée au changement démographique, requièrent une réponse à long terme intégrée, multidimensionnelle et durable, couvrant tous les domaines politiques importants des sphères économique, sociale et environnementale, en ce compris les politiques du logement.

Considérant que si le logement n'est pas de compétence de l'Union européenne, les interactions entre les politiques communautaires et les questions relatives à l'habitat sont nombreuses, croissantes et à dimensions multiples ;

Considérant que le logement est une composante essentielle du modèle social européen car il contribue à l'amélioration des conditions de vie; qu'il est un élément structurant du développement urbain durable de l'Union européenne, un élément clé de l'inclusion sociale et de la lutte contre les exclusions et les discriminations, un vecteur de création d'emplois ainsi qu'un facteur de compétitivité et d'attractivité des territoires ; que le rôle du logement dans le modèle social européen doit être pleinement reconnu par les institutions communautaires;

Considérant que conformément à la tradition constitutionnelle des Etats-membres, le droit au logement doit être érigé en tant que droit fondamental de l'Union européenne et intégré en tant que tel à la Charte des droits fondamentaux en cohérence avec la charte sociale révisée du Conseil de l'Europe et, qu'à ce titre, la mise en œuvre de celui-ci ne saurait être laissée à la seule appréciation des forces du marché étant donné que ce droit au logement ne peut être qu'universel ;

Considérant que le logement se situe au cœur des problèmes de société que connaissent l'ensemble des pays européens et que tous les Etats membres reconnaissent que la possibilité d'accéder à un logement sain et décent est une condition indispensable à l'intégration sociale, à la participation à la vie sociale, au développement économique et un vecteur indispensable de cohésion sociale ;

Considérant qu'il est nécessaire au sein de l'Union européenne de pouvoir loger l'ensemble des personnes résidant en Europe dans des conditions décentes que soit au travers de la location ou de l'accès à la propriété et que ce dernier doit être amélioré, en particulier pour les personnes à revenus faibles ou moyens ;

Considérant que le logement est une composante indispensable pour la réussite de la stratégie de Lisbonne et qu'il est dans l'intérêt de l'Union européenne que les Etats-membres développent des politiques du logement répondant pleinement aux enjeux de cohésion sociale, urbaine et territoriale de l'Union européenne ; que l'accès pour tous à un logement décent a été érigé comme un objectif commun par le Conseil européen de Nice et qu'à ce titre, il relève d'une coordination dans le cadre de la stratégie européenne d'inclusion ;

Considérant qu'à cet égard, les villes doivent jouer un rôle majeur dans l'atteinte des objectifs de Lisbonne en général, et que les politiques de logement qui y sont développées doivent être appuyées par les politiques nationales et européennes;

Considérant que l'exclusion du logement en ce compris le sans-abrisme, est un problème grandissant particulièrement dans les zones urbaines et qu'il ressort de la responsabilité de l'ensemble des pouvoirs publics de combattre l'exclusion de manière efficace et de créer

un mécanisme de solidarité qui permette de réduire, voire d'éviter, les conséquences sociales et humaines des expulsions ;

Considérant que le manque de logements à prix abordable est un frein à la compétitivité et à l'emploi car il altère la mobilité professionnelle dans l'Union européenne; que des marchés du logement équilibrés encouragent la mobilité professionnelle et contribuent au développement du secteur des services financiers ;

Considérant les gisements d'emplois dans le secteur du logement, tant en matière de construction, de rénovation, d'aménagement et de services de proximité qui y sont liés ;

Considérant que le manque de grands logements contribuent à renforcer la pression sur l'offre de logements avec pour conséquence de poser la question de l'inadaptation du parc de logements existants à la nature des besoins des populations concernées ;

Considérant que tous ces facteurs contribuent à une évolution considérable de la nature de la demande de logements et que la pression sur l'offre de logements et sur l'offre foncière s'est traduite par une augmentation rapide des prix du logement, en particulier pour ce qui concerne les loyers et les grandes villes ;

Considérant que l'émergence d'une nouvelle crise du logement à l'échelle européenne pose de nombreux problèmes aux Etats membres tant en matière de lutte contre l'exclusion sociale qu'en matière de ségrégation spatiale ; cela avec pour conséquence une érosion inquiétante de leur cohésion sociale ;

Considérant que l'amélioration de l'efficacité énergétique du secteur résidentiel répondant aux exigences de Kyoto conduit à une meilleure qualité de vie pour tous, une réduction de la vulnérabilité des occupants vis-à-vis des prix et des ressources ainsi qu'à une création massive d'emplois et relève d'une priorité de la politique énergétique de l'Union européenne ;

Considérant que les villes européennes ont besoin d'investissements et d'une planification à long terme afin d'améliorer la qualité de vie de tous les citoyens européens et de promouvoir un développement urbain durable ;

Considérant que le parc de logements a besoin d'être rénové, en particulier dans les nouveaux Etats membres où les centres villes se sont dégradés et où le parc de logements existant est souvent devenu insalubre de sorte qu'une grande partie des classes moyennes quitte ces centres villes; que parallèlement, se développe dans les zones périurbaines de l'autoconstruction de type anarchique contraire aux exigences d'un développement urbain durable; ce qui renforce les risques d'aggravation de la crise urbaine et d'altération de la cohésion sociale et territoriale de l'Union européenne ;

Considérant que le Parlement européen a reconnu dans sa résolution du 6 juillet 2005 la nécessité de rendre éligibles aux fonds structurels les opérations de rénovation de logements à vocation sociale et que de telles opérations participent grandement à l'atteinte des objectifs de l'Union en matière de cohésion économique sociale et territoriale ;

Considérant la Résolution du Conseil du 12 février 2001 sur la qualité architecturale dans l'environnement urbain et rural dans laquelle il est demandé à la Commission de

rechercher, en concertation avec les Etats membres et conformément aux règlements des Fonds structurels, les moyens d'améliorer la prise en compte de la qualité architecturale et de la préservation du patrimoine dans la mise en œuvre de ces fonds ;

Considérant qu'il est important d'encourager les investissements d'origine publique et privée afin de répondre aux besoins de logements décentes, durables et abordables ;

Considérant que les conditions d'intervention des autorités publiques des Etats-membres et des acteurs du logement sont de plus en plus encadrées par le droit communautaire ;

Considérant que la normalisation européenne tend également à étendre son champ d'intervention aux services liés au logement et aux questions sociétales telles que la sécurité urbaine et la prévention de la malveillance par la construction et l'urbanisme ;

CHAPITRE PREMIER : LE LOGEMENT ET LA POLITIQUE EUROPEENNE DE COHESION

Article premier :

Le logement : un bien de première nécessité, un droit social fondamental composante du modèle social européen

§ 1^{er}. Le logement est un élément de dignité humaine, une composante essentielle du modèle social européen et des systèmes de protection sociale des Etats-membres.

§ 2. Conformément à la tradition constitutionnelle des Etats-membres, à l'article 34 de la Charte des droits fondamentaux et à l'article 31 de la Charte sociale révisée du Conseil de l'Europe, toute personne résidant sur le territoire de l'Union européenne a le droit d'accéder à un logement sain, décent et à un prix abordable et, lorsqu'elle ne dispose pas de ressources différentes destinée à assurer une existence digne, à bénéficier d'une aide au logement.

§ 3. L'Union européenne et les Etats-membres veillent à la mise en œuvre effective de ces droits sociaux fondamentaux conformément aux dispositions des Traités et dans le respect des dispositions et pratiques nationales. Dans ce but, ils soutiendront la création et la rénovation de logements sociaux ou de logements de transit à destination des personnes aux revenus les plus faibles. L'Union et les Etats-membres doivent également prendre des mesures adaptées afin de rendre plus accessible la location de logements moyens à destination de personnes à revenus moyens qui éprouvent de plus en plus de difficultés à se loger, en particulier dans les grandes villes d'une part, et améliorer l'accès à la propriété pour les personnes à revenus moyens ou faibles notamment en leur facilitant l'octroi de prêts hypothécaires aux conditions adaptées à leur situation.

§ 4. L'Union européenne et les Etats-membres doivent également veiller à renforcer les mécanismes de contrôle dans le domaine du droit au logement en considérant comme une priorité sa mise en application effective, en particulier dans les cas de discrimination, d'expulsion du logement et de persistance de logements insalubres d'une part, et à promouvoir l'échange de bonnes pratiques et le développement de projets intégrés en matière de mise en œuvre effective du droit au logement et de son opposabilité d'autre part.

Article 2.

Le logement : un facteur clé d'inclusion sociale et de préservation de la cohésion sociale de l'Union européenne.

§ 1^{er}. L'accès pour tous à un logement décent, adapté et de qualité est une condition clé de maintien de la cohésion sociale de l'Union européenne.

§ 2. L'expulsion du logement, le sans-abrisme et les conditions de logements indignes doivent être combattues en tant que violation des droits fondamentaux de l'Union européenne et dans l'intérêt de la Communauté. L'Union européenne, les Etats Membres ainsi que les différents pouvoirs publics concernés doivent combattre ces phénomènes d'exclusion de manière efficace, notamment au travers de la création d'un mécanisme de solidarité qui permette de réduire, voire d'éviter, les conséquences sociales et humaines des expulsions

§ 3. L'accès au logement constitue une étape cruciale dans la lutte contre la pauvreté, particulièrement dans les villes, et dans la poursuite de l'objectif européen d'inclusion sociale des personnes vulnérables qui ne disposent pas d'un logement décent.

§ 4. Toutes formes de discrimination par le logement sont prohibées et doivent être sanctionnées conformément aux dispositions du droit communautaire,

Article 3.

Le logement : un levier pour la cohésion économique de l'Union européenne

§1^{er}. Le logement est un gisement privilégié d'emplois directs et induits en tant que secteur à forte intensité de main d'oeuvre,

§2. Les tensions sur les marchés du logement sont un frein à la mobilité professionnelle et nuisent au développement économique de l'Union européenne.

§3. Les pratiques spéculatives sur les marchés du logement doivent être combattues et sanctionnées, notamment compte tenu de leurs incidences négatives sur la stabilité des marchés financiers et sur le pouvoir d'achat des ménages.

§4. L'importance des besoins en matière de construction et d'adaptation du parc de logements existants liée à l'évolution de la demande des ménages doit être prise en considération.

Article 4.

Le logement : une composante incontournable de la cohésion territoriale de l'Union européenne

§1^{er}. Le développement des phénomènes de ségrégation spatiale et de spécialisation sociale des territoires liés aux conditions de logement doit être combattu au nom de la cohésion territoriale de l'Union européenne.

§2. L'équilibre social et la mixité sociale des territoires doivent guider les politiques de l'Union européenne et des Etats-membres.

§3. L'aménagement de l'espace communautaire doit intégrer l'objectif de rééquilibrage des territoires socialement stigmatisés et de réduction des écarts de cohésion.

Article 5. Une composante à part entière du développement urbain durable de l'Union européenne

§1^{er}. Le logement est un instrument privilégié de mise en œuvre d'un développement urbain durable de l'Union européenne.

§2. La maîtrise de l'extension urbaine doit devenir un objectif prioritaire d'intérêt communautaire dans cette perspective de développement urbain durable.

§3. Le logement doit également devenir un vecteur privilégié de maîtrise de la demande d'énergie à l'échelle de l'Union européenne et de développement des énergies renouvelables.

§4. Les politiques communautaires dans les domaines de l'efficacité énergétique, des énergies renouvelables, du bruit, de la pollution, de la santé doivent intégrer leurs actions en faveur du logement durable et l'amélioration de l'environnement urbain. En synergie avec ces politiques, la Banque Européenne d'Investissement devrait pouvoir mettre à dispositions des Etats membres des prêts pour l'investissement en ces domaines

CHAPITRE II : LE ROLE DE L'UNION EUROPEENNE

Article 6. Le rôle de l'Union européenne

L'Union européenne doit s'assurer que ses politiques contribuent à établir un cadre favorable et incitatif aux politiques du logement des Etats membres conformément à l'intérêt communautaire et eu égard à leur contribution à la mise en œuvre effective de la stratégie de Lisbonne et des objectifs de l'Union, notamment en matière de cohésion et de développement urbain durable. Les institutions européennes doivent également veiller à la mise en œuvre de ce principe et en assurer une évaluation régulière.

Article 7. La Politique de cohésion

§1^{er}. Le logement doit être intégré à la politique de cohésion économique, sociale et territoriale de l'Union européenne dans le respect des compétences respectives de l'Union européenne et des Etats-membres et des principes de subsidiarité et d'additionnalité. A ce titre, doivent être éligibles aux fonds structurels, les dépenses en matière de rénovation de logements à vocation sociale en vue de réaliser des économies d'énergie, de rencontrer l'objectif de cohésion sociale et de protéger l'environnement dans le contexte d'un développement urbain durable et de la qualité globale du cadre de vie des citoyens.

§ 2. La relance de la stratégie de développement urbain durable de l'Union européenne doit prendre en compte les problématiques liées au logement, notamment en matière de croissance urbaine durable, d'aménagement spatial et de réduction de la précarité énergétique et des écarts de cohésion au sein des villes.

Article 8 La stratégie d'inclusion sociale

§ 1^{er}. La stratégie européenne d'inclusion sociale doit être pleinement intégrée aux politiques communautaires. Le rôle du logement doit y être reconnu à sa juste valeur. Des objectifs quantitatifs de lutte contre l'exclusion doivent être fixés afin de renforcer la lisibilité de l'inclusion sociale en direction des habitants de l'Union. Afin de permettre une analyse cohérente de la situation du logement en Europe, des indicateurs communs aux Etats membres doivent être définis et l'Union doit promouvoir l'échange de bonnes pratiques en matière de mise en œuvre effective du droit au logement.

§ 2. Conformément aux articles 16 et 86.2 du Traité et à la jurisprudence de la Cour de Justice, les politiques des Etats-membres visant à promouvoir une offre de logements accessibles pour tous s'inscrivent pleinement dans le cadre des services d'intérêt général et bénéficient à ce titre de la clause de primauté de l'accomplissement de leurs missions sur les dispositions des Traités.

§ 3. Les dispositions en vigueur en matière de taux réduit de TVA pour le secteur du logement et les services énergétiques qui y sont liés doivent être maintenues et pérennisées eu égard au caractère de première nécessité du logement, à la forte intensité de main d'œuvre du secteur et à son faible impact sur les échanges intracommunautaires.

Article 9 Miser sur le partenariat public-privé

§ 1. L'Union et les Etats membres peuvent également encourager les investissements d'origine privée en vue de la construction et de la rénovation de logements décents, abordables et durables destinés à la vente ou à la location dans le but de mieux faire coïncider

l'offre avec la demande de logements de façon à garantir et à maintenir un prix du logement acquisitif et locatif accessible au plus grand nombre

§ 2. L'Union et les Etats membres doivent particulièrement encourager la rénovation et la construction de logements au travers de la réalisation de projets mixtes reposant sur un partenariat public-privé dans l'objectif d'accroître l'offre de logements locatifs et acquisitifs en faveur des populations qui éprouvent des difficultés à pouvoir accéder à un logement décent, abordable et durable.

§ 3. Afin de remettre sur le marché les logements vides, inoccupés ou inadaptés, les Etats membres devraient susciter l'adoption de mesures telles que l'octroi de primes à la rénovation, la garantie de perception du loyer accordée par les pouvoirs publics, la réduction de la fiscalité de l'immeuble concerné dans la mesure où celui-ci est loué ou vendu dans le cadre d'une réglementation visant à faciliter l'accès à la location ou à l'acquisition de logements décents, abordables et durables en faveur de populations qui éprouvent des difficultés à pouvoir accéder à un logement décent, abordable et durable.

Article 10 **l'Observatoire européen du Logement**

L'Union européenne doit veiller à développer la connaissance des situations du logement en termes d'indicateurs statistiques dans les pays membres. Pour ce faire, il convient de la doter d'un Observatoire européen du Logement qui permette l'étude des conséquences d'une décision prise au niveau européen sur le secteur du logement d'une part, et d'évaluer l'incidence des politiques nationales et européennes menées dans le cadre de la réalisation de l'objectif européen d'inclusion sociale visant à l'amélioration de l'accès à un logement décent d'autre part.

Article 11. **La normalisation et le rôle du Parlement européen.**

§ 1^{er}. L'extension de la normalisation aux services, y compris ceux qui concernent le logement, doit s'accompagner d'une association plus étroite du Parlement européen dans le processus d'élaboration de ces normes.

§ 2. Plusieurs décisions prises au niveau européen pouvant avoir des incidences importantes en matière de logement, il est important pour la bonne exécution de ces politiques que l'Union européenne veille à tenir compte de l'avis des différents acteurs du logement représentatifs au niveau européen.

§ 3. La prise en compte de ces avis peut notamment s'effectuer au travers de la rédaction d'un livre blanc sur les conséquences des politiques de l'Union pour le secteur européen du logement ou encore au travers de la création d'un organe consultatif qui pourrait être construit sur base du Forum européen du Logement.