

COMMUNIQUE FINAL DE LA REUNION ANNUELLE DES MINISTRES EUROPEENS DU LOGEMENT

Dresde 1994

1. La réunion informelle des ministres du logement des Etats membres de l'Union européenne de cette année s'est tenue à Dresde du 6 au 8 juillet 1994 avec la participation traditionnelle de la Commission européenne et était axée - tout comme les cinq réunions précédentes - sur l'échange d'informations et la discussion de divers sujets relatifs au logement. Pour la première fois, la Finlande, la Norvège, l'Autriche et la Suède ont participé A la réunion. Les ministres se sont félicités de ce que le Parlement européen ait accepté le projet d'adhésion de ces pays à l'Union européenne et ont exprimé l'espoir que cette rencontre marque également le début d'un dialogue approfondi en matière de logement avec ces Etats européens.

2. Les ministres ont réaffirmé leur conviction que ce sont les différents Etats membres eux-mêmes qui sont le mieux en mesure de relever les défis en matière de politique du logement. Etant entendu que l'Union européenne n'a pas de compétences politiques spécifiques en cette matière, l'échange d'informations approfondi entre les Etats membres et la discussion des expériences et des concepts différents revêtent un intérêt certain. Cet échange mutuel a toujours été très fructueux et a abouti à une série de publications utiles comprenant des documentations régulièrement actualisées comme par exemple des recueils de statistiques, une liste d'adresses des institutions spécialisées en matière de logement ou bien encore la présentation de thèmes politiques importants ainsi que de rapports sur l'évolution dans le domaine du logement.

3. Deux sujets prioritaires basés sur les études suivantes ont été au centre des discussions de la réunion ministérielle:
 - "Le logement locatif privé dans l'Union européenne, résumé d'une étude réalisée dans les Etats membres de l'Union européenne",

et

 - "Le logement des immigrés et des réfugiés et sa fonction comme instrument d'intégration sociale.,

Les ministres ont pris note avec grand - intérêt des monographies nationales élaborées sur ces deux thèmes ainsi que du rapport de synthèse qu'ils considèrent comme des documents d'orientation générale de grande valeur.

4. A l'issue d'une discussion approfondie sur le rôle du logement locatif privé qui doit répondre à la demande du marché tout en satisfaisant aux exigences sociales, les ministres ont tiré les conclusions suivantes:

- après une longue période de déclin, le secteur des logements locatifs privés dans la plupart des Etats membres de l'Union européenne ne représente plus, A l'heure actuelle, - à quelques exceptions près – qu'un pourcentage limité du volume total des marchés du logement de l'Union européenne;

- ce déclin est dû différents facteurs :

les pays ont mentionné en particulier - en mettant des accents différents - les distorsions du marché dûes à la législation des loyers, les limitations des droits du propriétaire, l'encouragement de la construction immobilière sociale et la promotion des conditions d'accession à la propriété.

- malgré les conditions nationales différentes qui régissent le secteur du logement en général -et les investissements dans la construction de logements privés en particulier, on peut constater une attitude politique générale qui tend à favoriser la libre négociation du prix du loyer et des conditions de location dans les nouveaux contrats de bail. En outre, les gouvernements semblent être disposés à adopter une stratégie plus active à l'égard des investisseurs privés qui s'exprime par des mesures fiscales incitatives et l'octroi d'autres aides fiscales;

- dans le contexte de l'intégration européenne la mobilité croissante de la main-d'œuvre et des capitaux privés aux niveaux national et international exigera que - dans les grandes agglomérations urbaines notamment - la demande de logements supplémentaires soit satisfaite dans une plus large mesure par la construction de logements locatifs privés,

et ce notamment en raison de l'augmentation des contraintes budgétaires dans de nombreux pays.

Dans cette perspective, les ministres du logement ont été unanimes à considérer que :

- outre la construction de logements sociaux et de logements occupés par leurs propriétaires, la construction de logements locatifs privés devrait jouer un rôle plus important. Le parc locatif privé pourrait contribuer à favoriser l'intégration sociale de différentes couches de la population; et permettre une plus grande mobilité, de même qu'une meilleure compétitivité et cohésion des sociétés européennes,
- il est important de créer des conditions d'investissement qui permettent au secteur locatif-privé d'être compétitif par rapport à d'autres formes d'investissement;
- des mesures politiques actives cohérentes en vue de l'institution et de l'aménagement de zones de construction sont nécessaires pour limiter les activités spéculatives et les hausses des prix provoquées par la pénurie de terrains à bâtir, d'une part, et pour faciliter l'accès au marché aux petits investisseurs désireux d'investir dans la construction de logements locatifs privés, d'autre part.
- La politique du logement devrait en outre prévoir des mesures qui rendent - en particulier par des améliorations qualitatives - la réintégration des logements inoccupés dans le marché plus attractive;
- non seulement les allègements fiscaux peuvent jouer un rôle déterminant, mais également toute une série d'aides au loyer et de dispositions en matière de bail contraintes pour les locataires et les propriétaires, visant à établir un bon équilibre entre d'une part la nécessité d'un marché du logement fonctionnant de façon efficace et une rentabilité satisfaisante des investissements et d'autre part la nécessité d'assurer la protection des locataires; la réalisation des objectifs fixés sur le plan social pourrait être appuyée par l'octroi d'allocations de logement adéquates ou par des formes d'assistance comparables adaptées aux besoins individuels des ménages. Dans certains pays, des pouvoirs spécifiques pourraient être par ailleurs conférés aux autorités responsables en la matière pour leur permettre d'attribuer des logements sociaux – ou des logements privés bénéficiant de l'aide financière de l'Etat – aux candidats locataires qui ne sont pas en mesure de trouver eux-mêmes un logement sur le marché.

