

## *Les politiques du logement dans l'Europe de demain*

-

### **Communiqué de la rencontre des ministres Européens du logement d'Amsterdam**

Les Ministres responsables du logement dans les douze Etats membres de la Communauté Economique Européenne (CEE), et les représentants de la Communauté Européenne ont participé à la réunion informelle des Ministres qui s'est tenue à Amsterdam du 23 au 25 septembre 1991 dans le but d'avoir un échange de vues sur les questions de politique du logement et sur les conséquences du marché unique sur les politiques de chaque Etat membre.

La réunion s'est inscrite dans la continuité des deux précédentes réunions informelles, la première a eu lieu à Lille, France, en décembre 1989 et la deuxième à Milan, Italie, en décembre 1990. Les participants ont en particulier émis le souhait déjà exprimé de poursuivre les échanges d'informations et d'idées entre les Etats membres de la CEE. Plusieurs documents de travail ont été préparés pour cette rencontre (" a description of key areas of housing in the European Member States " (30/811991), et "the consequences of European cooperation and integration on housing in the Member States of the European Economic Community : an assesment' (30/811991).

1- Les Ministres du logement des Etats membres de la CEE ont estimé que les questions suivantes pouvaient être considérées comme **point-clé des politiques du logement** dans chaque pays concerné.

- a- la qualité du logement et son contrôle par le gouvernement ;
- b- la disponibilité de logements et de terrains pour en édifier un nombre suffisant ;
- c- les possibilités financières d'accès pour tous à un logement ;

Les Ministres ont débattu de ces points-clé, ainsi qu'il en est rendu compte -

Concernant (a) :

La réglementation, telle qu'elle existe dans les différents pays, vise la qualité pour la construction neuve et le stock existant. La qualité est, avant tout, une question d'information et de persuasion du public sur les normes minimum. Les Etats membres appliquent, en général, des normes minimum mais la discussion a montré que les systèmes administratifs et techniques diffèrent considérablement dans les Etats membres. Cependant, les objectifs présentent beaucoup de ressemblances dans la mesure où dans tous les pays il apparaît que la santé et la sécurité sont des exigences de base. En outre, une attention croissante est donnée à l'environnement dans l'habitat (par exemple : économies d'énergie et amélioration du milieu ambiant), ainsi qu'au cadre dans lequel il s'inspire. On s'attache de plus en plus à définir clairement les performances demandées par la réglementation. Ceci est à mettre en relation avec la réglementation préparée dans le cadre de la Directive européenne relative aux produits de construction, au sein du Comité permanent européen du bâtiment.

Des différences dans les exigences de base entre les Etats membres sont opportunes dans la mesure où ces exigences s'appliquent dans des contextes différents et contribuent à la diversité des pays. A cet égard des échanges d'informations et d'expériences ont été jugées utiles.

Pour ce qui est des travaux d'amélioration des bâtiments existants, un équilibre est recherché dans les différents pays entre les exigences de qualité du neuf, d'une part, et les possibilités d'amortissement financier de ces travaux, d'autre part. La qualité se paie il faut en être conscient.

Une plus grande disponibilité de logements signifie précisément, du point de vue de la qualité, l'entretien et l'amélioration du parc d'habitations existant. Cela va de pair avec l'attention portée avec l'environnement vivant. Habitations et environnement vivant sont une seule et même chose.

### Concernant (b)

La disponibilité de logements en nombre suffisant, non seulement en locatif, mais aussi dans le secteur de l'accession à la propriété, détermine, pour une bonne part le niveau de satisfaction des ménages en matière de logement. Les Gouvernements peuvent contribuer au bon fonctionnement du marché du logement. L'état peut favoriser l'accès au logement de ceux qui ne peuvent par eux-mêmes trouver un logement convenable. Cette aide est constituée de subventions, de financements, de garanties et de mesures fiscales. Chaque pays a son propre système d'aides financières et fiscales. La responsabilité de la mise au point de ces systèmes appartient à chaque pays. L'importance de l'influence des systèmes fiscaux sur le développement de l'offre de logements a été reconnue, mais dans la majorité des Etats membres, ces systèmes ne relèvent pas de la politique du logement. En outre, il a été constaté l'influence sur l'offre de logements pour les ménages aux revenus les plus faibles de l'accroissement soudain de la demande des catégories à faibles revenus en quête d'un logement.

D'une manière générale, la disponibilité est influencée par :

- l'évolution économique : augmentation de la demande due à la croissance économique ;
- la composition des ménages : taux de naissance et de décès et aussi notamment par les personnes âgées qui vivent seules plus longtemps ;
- les migrations : augmentation de la population due à l'immigration en provenance de pays hors CEE et mobilité croissante à l'intérieur de la CEE.

La construction de logements locatif privés et le développement de l'accession à la propriété ne peuvent répondre seuls à la demande résultant de ces facteurs. Aussi, la construction de nouveaux logements aidés est-elle très importante. De plus, des programmes intégrés de coopération entre partenaires publics et partenaires privés portant sur la construction neuve et la rénovation, méritent attention. Poursuivre l'échange d'informations sur les techniques permettant d'atteindre ces buts est jugé important. La vente de logements locatifs sociaux ou publics peut constituer un instrument efficace de la politique du logement, pour accroître la propriété d'occupation, et être un instrument de l'intégration sociale.

La construction de nouveaux logements sociaux ne peut répondre à la demande des groupes à faibles revenus que dans une mesure limitée. Les pays concernés cherchent à répondre à cette demande, dans la mesure du possible, en rendant plus accessibles à ces groupes, les logements existants à loyers faibles pour faciliter leur insertion dans la société. Ceci peut être obtenu par des politiques d'attribution attentives et en encourageant la mobilité des ménages à revenus élevés vers des logements plus chers.

D'autres recueils internationaux de statistiques existent. Toutefois, ce recueil est le premier qui articule ses statistiques autour des trois points-clé :

- a- la qualité du logement ;
- b- la disponibilité de logements ;
- c- l'accès au logement ;

Dans de nombreux pays des efforts sont déployés pour convertir des bâtiments et pour mieux utiliser les sites existants en zones urbaines.

Fournir des logements en nombre suffisant grâce à la construction neuve et à la répartition équitable du parc de logements existants contribuera à éviter l'exclusion sociale et à améliorer la cohésion sociale.

Les pays membres de la CEE ont tous un nombre plus ou moins grand de logements inoccupés. A l'intérieur d'un même pays les différences régionales ou locales peuvent être considérables. Les mesures appliquées varient suivant la situation spécifique de chaque pays.

Les Ministres trouvent un intérêt certain aux informations obtenues lors des rencontres ministérielles de Lille en 1989 et de Milan en 1990 et à la coopération entre tous les pays qui en a résulté. Les Ministres trouvent un intérêt certain aux informations obtenues lors des rencontres ministérielles de Lille en 1989 et de Milan en 1990 et à la coopération entre tous les pays qui en a résulté.

Concernant ( c ) :

L'accès au logement est considéré comme un problème général dans tous les Etats membres. Les différences entre les pays sont tout à fait considérables. Il semble difficile de faire des comparaisons pertinentes sur la part des dépenses de logement des ménages dans les Etats membres, compte tenu de la faiblesse de l'appareil statistique sur ce point. Ce sujet fera l'objet d'un intérêt particulier dans le cadre de la collecte d'information (voir 2). Un entretien approprié des logements implique nécessairement un amortissement suffisant de l'investissement. Toutefois, cela entraîne, pour de nombreux ménages, des dépenses qu'ils ne peuvent assumer seuls. Pour ces groupes, qui ne sont pas en mesure de financer par eux-mêmes ces dépenses, dans la plupart des pays, il existe un système de subventions de loyer ou d'allocation de logement.

Il apparaît que la mobilité dans le stock de logements existants est importante. Le secteur social a un rôle particulier à jouer en matière d'accès au logement pour les nouveaux arrivants sur le marché du logement ainsi que pour les groupes à faibles revenus.

C'est ce qui explique que des efforts entrepris pour disposer de logements sociaux bon marché et pour préserver cette disponibilité autant que possible. Dans certains pays le niveau actuel des taux d'intérêts réels pose de sérieux problèmes tant du côté de la demande en matière de solvabilité que de celui de l'offre. On a estimé que les efforts pour faciliter l'accès au logement devraient prendre en compte le stock existant, étant donné que la construction neuve ne peut être mise en œuvre que dans une mesure limitée.

## 2- Recueil d'informations

La coopération entre les Etats membres de la CEE a permis à la Présidence de présenter au cours de la réunion informelle des Ministres, un premier recueil des principales données relatives au logement ("Statistics on housing in the European Community", Ile Hague, August 1991). Cette publication constitue la poursuite des résultats des réunions informelles de Lille et Milan.

Il a été décidé de poursuivre et de porter l'effort sur la qualité de l'information sur le logement dans les Etats membres, de manière à fournir, en priorité, des données les plus récentes, et en assurant leur comparabilité. Les organismes compétents des Etats membres et de la Commission européenne seront mis à contribution pour ce travail. La Commission européenne a accepté d'apporter son aide pour améliorer la collecte et l'échange d'informations.

3- En ce qui concerne les conséquences du Marché Unique Européen sur le logement dans les différents Etats membres, il a été noté ce qui suit :

Il existe un besoin d'informations permanentes sur ces points-clé des politiques du logement. Des recherches ont été faites sur les conséquences de l'inachèvement du marché unique dans le domaine du logement. Chaque Etat membre assume pleinement la responsabilité de sa politique en la matière. Dans un certain nombre de pays, la structure administrative est telle que l'habitat ressort pour une grande part des compétences régionales ou locales. Il paraît important de porter une attention particulière au développement de la politique européenne en matière économique, financière et sociale et de mesurer son influence sur le marché et sur les politiques du logement, afin de leur assurer un développement harmonieux.

4- Concernant les activités du Comité des Nations Unies pour les Etablissements humains, les Ministères ont estimé souhaitable de participer aux travaux de cette Commission et ont convenu de mieux coordonner leurs contributions en tant qu'Etats membres de la CEE.

Il a été décidé qu'un comité technique informel examinerait les contributions possibles dans le domaine de l'habitat.

5- Les Etats membres de la CEE ont estimé qu'il convenait d'examiner attentivement les conséquences éventuelles pour le logement dans la CEE, de la mobilité générée par les changements politiques et les circonstances économiques de certaines régions hors de la CEE.

6- Considérant la mise **en œuvre** de ces conclusions, il a été décidé que tous les Ministres désignaient comme indiqué en annexe un ou deux hauts fonctionnaires au sein de leur ministère respectif comme correspondant officiel en matière de logement pour la CEE. Ces correspondants auront pour mission d'assurer de façon régulière l'information sur les évolutions au niveau national et international des politiques du logement. Ils contribueront à l'amélioration de l'information statistique.

Le comité technique informel (composé d'un représentant du dernier pays organisateur de la rencontre, d'un représentant du pays assurant la Présidence au 1er semestre et du pays hôte suivant) et les correspondants officiels désignés seront chargés de mettre en œuvre les orientations mentionnées ci-dessus.

7 – Enfin, il a été décidé que la prochaine rencontre informelle des Ministres responsables du logement aura lieu au Royaume-Uni au deuxième semestre de 1992.

Les experts de tous les Etats membres se rencontreront au premier semestre de 1992 pour préparer la rencontre.

Le 25 septembre 1991.