

**Communiqué final de la réunion informelle
des Ministres du Logement
de l'Union européenne tenue à Madrid,
les 9 et 10 Novembre 1995**

**Communiqué final de la réunion informelle
des Ministres du Logement
de l'Union européenne
tenue à Madrid, les 9 et 10 Novembre 1995**

1. Les Ministres du logement des Etats membres de l'Union Européenne ont tenu leur septième réunion informelle annuelle, à Madrid, les 9 et 10 novembre 1995. La Commission Européenne y a aussi participé. L'annexe 1 inclut une liste de tous les participants et la liste des Points Focaux qui ont prêté une collaboration utile pour les contacts ministérielles préalable à la réunion. les Ministres ont exprimé particulièrement leur satisfaction pour la première participation de l'Autriche, de la Finlande et de la Suède en tant qu'Etats membres, ainsi que leur confiance dans le fait que cette participation enrichira l'échange systématique d'informations et d'expériences de ces réunions.

Bien que l'Union Européenne n'ait pas de compétences en matière de logement, les Ministres ont confirmé l'intérêt qu'ils portent à l'échange périodique d'informations et d'expériences, échange qui donne la possibilité à chaque Etat de s'interroger sur sa propre politique de logement à la lumière des pratiques et des expériences des autres Etats.

2. Les Ministres se sont mis d'accord sur l'importance pour la politique du logement, de créer les conditions pour fournir aux citoyens des logements de bonne qualité, et dans des bonnes conditions sociales. Ils ont aussi reconnu que les conditions et les traditions diffèrent beaucoup entre les pays membres, dès lors, la façon d'aborder ce problème diffère également entre Etats membres.

Dans quelques pays, l'accent est mis sur l'augmentation de la proportion de propriétaires occupants. Dans d'autres en revanche, la politique du logement stimule l'accroissement du secteur locatif.

En fait les deux dernières réunions informelles des Ministres du Logement de l'Union Européenne ont traité du secteur locatif tant social que privé.

C'est pourquoi, sur proposition de l'Espagne, les débats ont été, axés principalement autour du thème convenu à Dresde (Allemagne): "l'accès à la propriété du logement principal dans l'Union Européenne".

3. Les Ministres ont reconnu qu'en général, l'accès à la propriété du logement principal constitue l'une des aspirations des ménages. C'est pourquoi une majorité d'Etats insiste sur l'importance à donner, par divers moyens, à l'encouragement de l'accès à la propriété. La proportion de propriétaires occupants est très différente d'un Etat à l'autre, et aussi dans un même Etat selon les régions et la taille des communes.

Les Ministres ont constaté que, d'une façon générale jusqu'en 1980, il y a eu une augmentation de la proportion de logements occupés par leur propriétaires mais que, ces dernières années, environ depuis 1985, cette augmentation s'est réduite dans quelques Etats et dans d'autres, la proportion de logements occupés par leur propriétaire a même un peu diminué par rapport à celle de 1980. Certains pays ayant une proportion élevée de logements locatifs privés considèrent qu'il est important d'augmenter le nombre de logements occupés par leur propriétaire.

D'autres Etats, dans lesquels cette dernière proportion a augmenté, fortement, encouragent l'expansion du secteur locatif tant privé que public afin de permettre un choix réellement flexible et efficace entre les différentes modes d'occupation, en particulier pour les jeunes ayant besoin de se déplacer fréquemment en raison de leur travail.

4. En guise d'explication à l'augmentation de la proportion de propriétaires occupants dans certains Etats membres, les Ministres ont avancé les raisons suivantes:

- La préférence de nombreux ménages pour la propriété du logement principal, avec l'objectif d'une meilleure réalisation humaine, d'une sécurité dans la vieillesse et, parfois, d'une protection des économies des ménages face à l'augmentation des prix locatifs.
- L'existence d'une offre suffisante de logements de qualité sur un marché, alors que les niveaux des revenus des consommateurs, à de rares exceptions près, ont augmenté régulièrement, pendant longtemps, avec l'amélioration résultante des conditions d'accessibilité à la propriété du logement de la part de la population.
- L'amélioration des conditions de financement, d'une portée différente selon les Etats, qui se concrétise par la mise à la disposition des acheteurs de prêts plus importants par rapport au prix et avec des délais d'amortissement plus longs. En résumé, une exigence moindre d'économie préalable et des délais supérieurs pour payer les prêts, ce que quand les taux d'intérêt hypothécaires ne dépassent pas certains plafonds, suppose

un moindre effort annuel au cours de la période d'amortissement du prêt hypothécaire. Certains Etats membres ont prévu des systèmes de garanties publiques ou privées des prêts hypothécaires.

- * L'évolution dans certains Etats de l'investissement privé traditionnel dans les logements en location vers l'investissement dans la promotion de logements destinés à la vente ou vers d'autres créneaux plus intéressants offerts par les marchés des capitaux.
 - * Certains Etats membres ont orienté leur politique sociale du logement vers la promotion de logements destinés à être vendus. Dans d'autres Etats, le logement social a été orienté, exclusivement ou essentiellement, vers le logement sous régime de location. D'autres Etats, enfin, offrent aux locataires la possibilité de devenir propriétaires du logement, alors que dans d'autres le parc des logements sociaux en location continue à augmenter.
5. Certains Etats considèrent qu'il est très important d'encourager l'accès à la propriété et ont relevé les avantages que ce régime de possession implique, en ce qui concerne le bon entretien des bâtiments, le fonctionnement de l'économie et les propriétaires.
 6. Les Ministres se sont mis d'accord sur le fait que les politiques de promotion des logements en propriété supposent l'existence de marchés hypothécaires efficaces qui les épaulent. A cet égard, ils ont signalé que la directive sur le libre mouvement des capitaux et les directives sur la coordination bancaire, permettant aux institutions de dépôt et aux

entreprises de construction d'opérer dans l'Espace de l'Union Européenne, sur la base d'une autorisation automatique de chaque Etat, n'ont pas eu, jusqu'à maintenant, un impact important sur la compétence transnationale au niveau des marchés hypothécaires, et ont demandé à la Commission d'examiner les raisons sous-jacentes à cette situation.

Les Ministres ont de même reconnu l'impact considérable que les matériaux de construction peuvent avoir sur l'industrie de la construction. La libre circulation des matériaux de construction (qui est protégée théoriquement par la directive portant réglementation des matériaux de construction) exerce une influence potentielle sur les coûts de la construction. Cependant, l'application de cette directive n'a pas toutefois eu beaucoup de succès jusqu'à ce jour et les Ministres ont demandé à la Commission d'analyser des moyens pratiques pour accélérer l'application sans réserve de cette directive, en ce compris l'organisation éventuelle d'une foire sur le logement dans l'Union Européenne.

En ce qui concerne le traitement fiscal de l'accès à la propriété du logement principal, les Ministres ont constaté:

- a) Que dans la plupart des Etats membres, la déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques offre la possibilité de déduire les intérêts des capitaux empruntés pour l'acquisition d'un logement. Cette déduction s'effectue selon des modalités et des limites, ou sans limites, selon des montants et des délais très variables.

- b) Que, dans un seul Etat existe la possibilité d'une réduction limitée de l'impôt sur le revenu, liée aux montants propres investis dans l'achat du logement principal.
 - c) Que certains Etats attribuent au logement occupé à titre habituel par son propriétaire un revenu fictif, inclus dans l'assiette de l'impôt sur le revenu, alors que dans d'autres Etats, cette pratique n'existe pas.
 - d) Qu'un Etat membre vient de réduire l'utilisation de déductions fiscales pour remplacer certaines d'entre elles par une aide, budgétaire directe.
8. les Ministres ont signalé que la plupart des Etats membres appliquent un taux ou des taux réduits, ou des régimes favorables de T.V.A. sur le logement et ont évalué positivement les projets de réglementation sur la T.V.A. dans l'Union européenne, qui permettront de maintenir ces traitements favorables.
9. Les Ministres ont échangé des opinions sur les instruments personnalisés de la politique du logement utilisés dans certains Etats membres en vue d'encourager l'accès à la propriété du logement occupé par son propriétaire. Il ont souligné que la situation dans ce domaine est également très variable d'un Etat à l'autre.- si quelques-uns octroient des aides directes importantes selon des modalités et montants très divers, dans d'autres cette politique n'existe pas.

En général, dans les Etats où une politique d'aide personnalisée à l'accès existe, les instruments de cette politique prennent souvent la forme de subventions en capital et/ou de bonification en intérêt. Dans certains Etats, ces avantages économiques s'appliquent à l'acquisition d'un logement neuf; dans d'autres, ils s'entendent aussi à l'acquisition d'un logement ancien.

Une autre modalité d'aide, telle que des systèmes de garanties publiques ou privées sur les prêts hypothécaires, existant dans certains Etats, a contribué dans ces derniers au développement de la propriété du logement principal.

10. Les Ministres ont souligné que la politique en faveur de l'accès à la propriété ne doit pas s'opposer à la mobilité des familles.
11. Les Ministres ont échangé leurs points de vue sur les systèmes de contrôle de qualité existant dans les Etats afin de protéger les acheteurs de logements contre les défauts de construction éventuels.
12. Les Ministres ont discuté les instruments de planification du développement et les systèmes de contrôle de la planification, en tant que moyen susceptible de garantir la disponibilité de sol pour des nouveaux logements, en tenant compte en même temps, dans certains pays, des aspects environnementaux.

13. Les Ministres ont demandé à la Commission de les informer régulièrement des avis pris par le Comité, des Régions en matière de politique urbaine et des positions prises par la Commission à cet égard.

14. Les Ministres ont évoqué la seconde conférence des Nations Unies sur les Etablissements Humains, HABITAT II, qui aura lieu à Istanbul en 1996, et à laquelle ils accordent une grande importance dans son double objectif - un logement décent pour tous et des établissements humains durables dans un monde en voie d'urbanisation, tant pour connaître la situation et l'évolution en matière de logement que pour discuter des moyens susceptibles d'améliorer les conditions de logement dans une perspective mondiale.

En particulier, ils ont souligné que le résultat principal de la Conférence, à savoir la Déclaration de Principes et d'Engagements et le Plan d'action mondial devrait être formulé de manière à y inclure la participation des gouvernements à tous les niveaux, en vue d'atteindre une véritable dimension politique. Les Ministres ont soutenu la coopération entre Etats membres qui a pour but d'essayer de définir les axes prioritaires communs que devrait contenir le document final d'HABITAT II.- une approche intégrant les aspects sociaux, économiques, culturels et écologiques du développement durable des établissements humains; la décentralisation, l'engagement civique et le renforcement de l'action locale; des marchés de logement et du sol efficaces et diversifiés; la sécurité d'occupation du logement et sa protection; la lutte contre la ségrégation et l'exclusion sociale; la formation et l'éducation; une attention particulière accordée aux groupes vulnérables; l'accès au crédit et au logement des groupes.

sociaux à faibles revenus; le partenariat entre le secteur privé et les autres secteurs à travers des engagements locaux d'HABITAT; la mise en oeuvre du Plan d'action mondial d'HABITAT II, aux niveaux local, national, régional, et mondial.

15. Les Ministres ont aussi remercié la Commission européenne de sa contribution à cet échange d'information sur le logement, qui pour être réel devrait être poursuivi, et à cet égard, ils ont convenu que l'échange doit comporter:
 - a) La publication annuelle intitulée "Statistiques sur le logement dans l'Union Européenne", dont les éditions futures pourront, en plus, inclure de nouveaux tableaux.
 - b) Une actualisation périodique du "Qui est qui dans le logement dans l'Union Européenne".
 - c) La publication de rapports annuels concis sur les innovations principales en matière de politique du logement dans les Etats membres de l'Union Européenne.
 - d) Les monographies nationales sur le logement, sur la base d'un cadre arrêté de commun accord. Ces critères d'analyse communs contribueront à la systématisation/structuration postérieure de l'échange d'informations et faciliteront la comparaison des données sur le logement.
 - e) Les documents les plus utiles en matière de logement et de développement urbain.
 - f) Toutes nouvelles initiatives proposées par les Etats membres.

16. Les Ministres ont pris note de l'annonce du Ministre du Danemark pour une première conférence, organisée en coopération avec les Pays-Bas, sur la politique du logement durable, à Copenhague, pendant le premier semestre de 1996.
17. Enfin, les Ministres ont accepté l'invitation de l'Irlande d'accueillir la prochaine réunion des Ministres du Logement, prévue pour le second semestre de 1996. Le thème de cette réunion, proposé par l'Irlande, est "Le logement pour les victimes de l'exclusion sociale".