

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La Haye, le 3 mai 2010

Les organisations de logement social souhaitent faire annuler la décision de la Commission Européenne.

Aux Pays-Bas, pas d'espace pour un demi-million de ménages

Vendredi 30 avril dernier, 133 organisations néerlandaises de logement social ont déposé un recours à l'encontre d'une décision de la Commission européenne. Ladite décision stipule que les organisations de logement social n'ont le droit d'attribuer des logements sociaux en location qu'aux ménages dont les revenus annuels ne dépassent pas 33 000 €. Cette décision a pour conséquence que les ménages à double revenu seront contraints d'acheter un logement ou d'en rechercher un dans un segment de location plus onéreux.

Exemple : Jeroen et Marie attendent un enfant et souhaitent habiter ensemble. Jeroen est agent de police et Marie travaille comme maîtresse auxiliaire. À eux deux, le total de leurs revenus annuels bruts s'élève à 35 000 €. Conformément à la nouvelle directive, ils ne peuvent demander un logement social en location. Les logements avec un loyer au-dessous de 648 € par mois sont considérés comme logement social. Le montant maximal de l'hypothèque qu'ils peuvent solliciter est de € 151 000 environ (y compris frais et taxes d'acquisition). Aux Pays-Bas, le prix moyen d'une maison individuelle est de 209 000 €, frais d'acquisition compris. De plus, l'offre en logements de location d'un prix supérieur à 648 € est particulièrement réduite et ne concerne que 6 % du parc de logements en location.

L'exemple de Jeroen et Marie illustre bien le problème. Selon les organisations de logement social, la décision de la Commission Européenne fait que par la suite, seuls les foyers à salaire unique (dont le revenu annuel brut est inférieur à 33 000,00 €), les seniors bénéficiant d'une petite pension de retraite et les personnes bénéficiant d'allocations sociales pourront louer un logement social. Les personnes aux revenus moyens, qui louent déjà un logement social, sont aujourd'hui déjà moins tentées de déménager vers un logement à loyer plus élevé, ce qui réduit le nombre de logements disponibles pour les nouveaux demandeurs de logement.

Les organisations de logement social sont d'avis que la politique de logement social devrait rester une affaire néerlandaise. « Bruxelles s'est ingérée dans des affaires qui ne la regarde pas. Avec cela, l'Europe exclut des débats approfondis au sujet du marché du logement au sein du parlement néerlandais », déclare Mme Ria Koppen, directrice de la société de logement social Haag Wonen à La Haye. « Les effets sont directement constatables pour les nouveaux demandeurs sur le marché du logement, mais les conséquences à long terme sont désastreuses pour plusieurs groupes. L'attribution de logements selon les revenus engendre une ghettoïsation des quartiers et donc une ségrégation par catégorie de revenus. De plus, il n'est pas tenu compte des grandes particularités régionales. » Les organisations de logement social construisent une grande partie de tous les logements. La décision engendre donc une stagnation dans la construction de bâtiments. Cela va à l'encontre des intérêts de tous les locataires aux Pays-Bas.

La décision touche plus particulièrement les ménages à revenus moyens modestes. Du fait de cette décision, près d'un demi-million de ménages néerlandais sont menacés de

tomber dans le gouffre entre le marché de la location et l'accès à la propriété d'un logement.

Le recours des 133 organisations de logement social est soutenue par Woonbond, (l'association néerlandaise des locataires et des demandeurs de logement), Cecodhas (le Comité Européen de Coordination de L'Habitat Social) et Aedes (l'association Néerlandaise des organisations de logement social).

////////// FIN DU COMMUNIQUÉ DE PRESSE //////////

Pour de plus d'informations, veuillez contacter :
Mme Ria Koppen – Kreyne, directrice Haag Wonen, par l'intermédiaire de Mme Esther Clason, Communicatie Haag Wonen, au +31 (0)6 388 269 30 ou +31 (0)70 388 04 51.

Cadre de la décision de l'U.E. :

La décision de l'U.E. exige du gouvernement néerlandais qu'il réduise le groupe-cible concerné par les logements sociaux, afin de lutter contre une concurrence supposée déloyale. Avec cette décision, la Commission européenne outrepassa ses pouvoirs. De plus, ladite décision ne tient pas compte de bon nombre de facteurs. À la différence de nombreuses autres parties (commerciales) du marché, les organisations de logement social sont contraintes de maintenir à niveau la qualité de vie. Cette mission concerne des millions d'euros sur base annuelle. Dans un certain sens, les autres parties du marché bénéficient des investissements faits par les organisations de logements. La grande majorité du secteur des organisations de logements d'utilité publique, exceptées celles qui opèrent dans les 40 « Krachtwijken » quartiers à fort potentiel (anciens quartiers sensibles), versent un prélèvement annuel de millions rendant possible le traitement de ces 40 quartiers. Les parties de marché qui possèdent des biens dans ces quartiers profitent également de cela. Les organisations de logement social sont assujetties aux impôts dans le cadre de l'impôt sur les organisations. Contrairement aux investisseurs commerciaux, elles ne sont pas autorisées à fonder un organisme d'investissement fiscal. Pour cette raison, elles ne bénéficient pas de l'avantage offert par un tel organisme, qui permet de limiter l'impôt sur les organisations à 0 %. Un désavantage concurrentiel indéniable. Le soutien que les organisations de logement social obtiennent de l'État se compose principalement du cautionnement en vue d'emprunts. La valeur de ce soutien est bien inférieure aux investissements non rentables des activités sociales assurées par les organisations de logements d'utilité publique, telles que la construction de logements sociaux de location.