



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Repères – Perspectives

# L'état du logement dans l'Union 2017



A Housing Europe Review

# Repères

## Perspectives

### Edito

Ce rapport sur l'état du logement dans l'Union a pour objectif d'alimenter le débat européen sur l'état de l'Union.

Réalisé par Housing Europe, fédération européenne du logement social, dans le cadre de son observatoire européen du logement, ce rapport dresse un état des lieux de la situation du logement dans les 28 Etats-membres sous l'angle des objectifs du Traité et des politiques de l'Union.

Cette édition 2017 témoigne d'une aggravation quasi-générale de la situation du logement et d'une montée en puissance des besoins en logement non satisfaits. Leur concentration croissante dans les métropoles européennes, la montée du sans-abrisme et des flux migratoires s'accompagnent de disparités territoriales en forte progression.

Le Plan Juncker, la lutte contre le changement climatique, la cohésion économique et sociale, l'inclusion sociale et la mise en œuvre du socle européen des droits sociaux qui reconnaît le droit à l'accès au logement social, renforcent par ailleurs la volonté de l'Union de mieux intégrer le logement dans ses politiques.

Dans le cadre de l'agenda urbain européen, un partenariat logement a été mis en place par le Conseil et la Commission, le Comité des Régions prône quant à lui un agenda logement.

Ce rapport d'Housing Europe apporte la connaissance nécessaire à la mise en œuvre de ces politiques et à l'échange de bonnes pratiques en matière de développement d'une offre de logements abordables qui est devenu un enjeu à part entière pour l'Union.

Laurent Ghékiere

Président de l'observatoire européen du logement d'Housing Europe

# Auteurs du rapport

Alice Pittini

Gerald Koessl

Julien Dijol

Edit Lakatos

Laurent Ghekiere

# Auteur-éditeur contributeur

Michalis Goudis

# Conception

Razvan Suciu

# Remerciements

Cette publication a été rendue possible grâce à l'aide et l'expertise fournie par les membres et les partenaires Housing Europe répertoriés ici [www.housingeurope.eu/page-67/we-are-our-members](http://www.housingeurope.eu/page-67/we-are-our-members)

Nous tenons également à remercier les experts suivants qui ont directement contribué à l'élaboration de ce rapport grâce à leurs mises à jour et révisions :

\* Même si tous les efforts ont été faits pour assurer l'exactitude des faits et chiffres présentés dans ce rapport, certaines erreurs peuvent persister.



Housing Europe, la Fédération européenne du logement public, coopératif et social

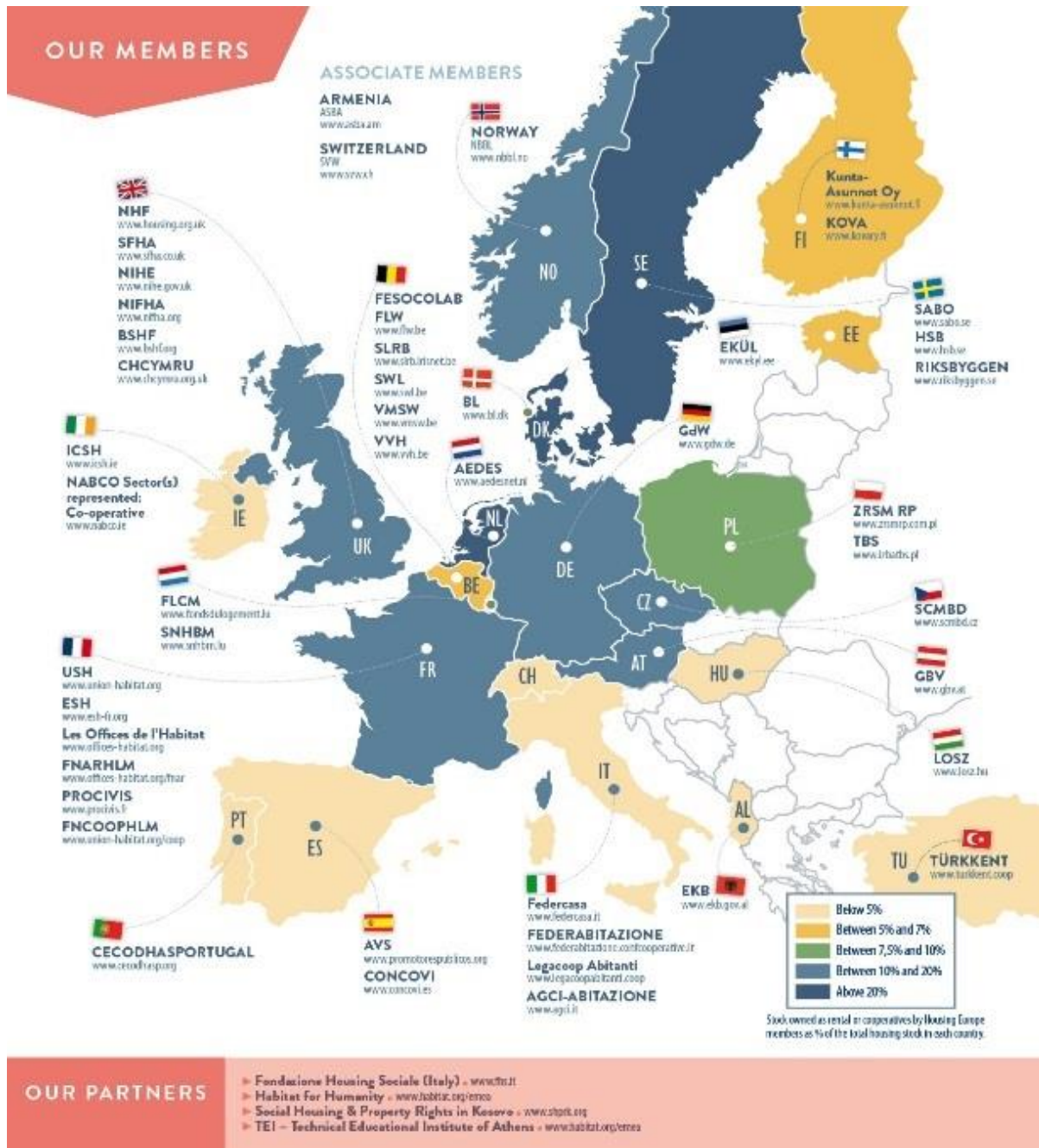
Bruxelles, octobre 2017

# Housing Europe

Housing Europe est la Fédération européenne du logement public, coopératif et social.

Établi en 1988, ce réseau regroupe 45 fédérations nationales et régionales qui rassemblent environ **43 000 bailleurs** de logements sociaux, publics et coopératifs répartis dans 24 pays. Au total, il gère plus de **26 millions de logements**, soit environ 11 % des logements existants dans au sein de l'UE.

Les bailleurs de logements sociaux, publics et coopératifs ont la **vision** d'une Europe qui offrirait un accès à des logements décentes et abordables par tous, au sein de collectivités durables sur les plans social, économique et environnemental et où chacun serait en mesure d'atteindre l'intégralité de son potentiel.



Par conséquent, ils ne se contentent pas d'offrir des logements abordables, mais proposent également un certain nombre d'autres services tels que :

- Services de soins et de maintien à domicile pour les résidents présentant des besoins spécifiques
- L'état du logement dans l'Union 2017 – version FR provisoire – Repères Perspectives - mars 2018

- Services supplémentaires aux locataires (crèches, centres communautaires, services d'emploi et de formation, conseils financiers)
- Services de proximité
- Gestion d'autres types de logements protégés
- Développement et renouvellement urbains

Housing Europe est présidé par Cedric Vanstyvendael, DG Est-Métropole Habitat

## Housing Europe Observatory

Lancé en 2004, l'Observatoire est la branche de Housing Europe qui se consacre à la recherche comparée en matière de logement dans l'Union européenne.

Le but principal de l'Observatoire est d'identifier les besoins en matière de recherche et d'analyser les tendances clés du domaine du logement et du logement social.

Ce faisant, il soutient le travail politique de Housing Europe en fournissant des analyses stratégiques et fondées sur des faits.

Outre la publication régulière de ses propres rapports et résultats de recherche, l'Observatoire participe à un certain nombre de projets de recherche financés par l'UE et assure la liaison avec les agences et réseaux européens et internationaux tels que l'OCDE, l'UNECE, l'ENRH.

Tous les deux ans, l'Observatoire établit un rapport sur « l'état du logement dans l'Union » en écho au rapport du Président de la Commission européenne sur l'état de l'Union présenté devant le Parlement européen.

L'Observatoire d'Housing Europe est présidé par Laurent Ghekiere, Directeur des affaires européennes, Union sociale pour l'habitat.



# Sommaire

**Avant-propos du Président de Housing Europe**

**Introduction par la Secrétaire Générale de Housing Europe**

**Résumé des principaux résultats**

## **I : Les marchés du logement dans l'Union européenne**

- *Construction*
- *Prix*
- *Hypothèque - dette privée*
- *Occupation*

## **II : Abordabilité du logement : un nouvel enjeu pour l'Union**

- *Abordabilité du logement*
- *Tendances de l'exclusion du logement et de l'itinérance*
- *Pauvreté énergétique*
- *Stratégies et politiques des États membres*

## **III : Marchés locaux du logement au sein de l'union : diversité et mobilité grandissantes**

- *Diversité des marchés du logement et besoins au niveau local*
- *Rôle clé des villes dans les politiques de logement et le développement durable*
- *Déclarations de maires de villes de l'UE*
- *Lien avec l'agenda urbain de l'UE et les initiatives mondiales*

## **IV : Le logement comme outil de mise en œuvre des objectifs et des politiques de l'Union**

- *Développer l'investissement pour permettre l'accessibilité au logement*
- *Intégration des migrants*
- *État d'avancement du financement et du logement au sein de l'UE*
- *Politiques de l'UE et efficacité énergétique*
- *Semestre européen*
- *Pilier européen des droits sociaux*
- *Reconnaissance de la mission d'intérêt général du logement social par le droit Européen*

## **V : Profils des États membres pour le marché du logement**

- *Autriche*

- *Belgique*
- *Bulgarie*
- *Croatie*
- *Chypre*
- *République tchèque*
- *Danemark*
- *Estonie*
- *Finlande*
- *France*
- *Allemagne*
- *Grèce*
- *Hongrie*
- *Irlande*
- *Italie*
- *Lettonie*
- *Lituanie*
- *Luxembourg*
- *Malte*
- *Pays-Bas*
- *Pologne*
- *Portugal*
- *Roumanie*
- *Slovaquie*
- *Slovénie*
- *Espagne*
- *Suède*
- *Royaume-Uni*

## Avant-propos du Président de Housing Europe Cedric Vanstyvendael – DG Est-Métropole Habitat

# Relevons le défi du logement, Mr Juncker

Malgré le discours enjoué du président Juncker, il est prématuré de parler du rétablissement réel de l'UE tant qu'elle est confrontée au défi alarmant du logement.

À quoi ressemblera l'avenir de l'Union européenne ? En écoutant simplement le discours sur l'État de l'union prononcé par le Président Juncker, on ne peut qu'être optimiste puisque la croissance est revenue sur notre continent, les chiffres sont de nouveau positifs et la Commission peut se concentrer sur la réalisation de son plan pour l'avenir de l'UE.

J'aimerais pouvoir partager l'optimisme de M. Juncker, mais la situation sur le terrain est tout à fait différente. La prospérité semble ne pas avoir frappé à la porte de la plupart de nos concitoyens européens. Aucun autre indicateur que le logement ne peut mieux nous aider à contrôler la réalité. Le secteur du logement peut faire office de test décisif pour l'économie et la société en général.

2016 a connu la plus forte hausse des prix depuis le début de la crise. Onze (11) pays européens ont dépassé le taux de croissance annuel et franchi le seuil d'alarme. Le manque de logements abordables et l'exclusion qui en résulte sont parmi les principaux risques auxquels sont confrontées nos villes, nos régions et, plus généralement, nos sociétés.

Eurofound lance l'alerte en déclarant que le coût annuel de l'inadaptation des logements pour nos économies est de 195 milliards. Dans le même temps, un Européen sur dix consacre plus de 40 % de son revenu aux dépenses liées au logement. Il devient difficile d'estomper les coûts humains et économiques de ce qui est un échec politique, ou, dans certains cas, une carence politique liée à une dépendance excessive vis-à-vis du marché.

La financiarisation du logement est au cœur de la chute libre survenue il y a neuf ans, au niveau des économies européenne et mondiale ; en revanche, la fourniture de logements publics, coopératifs et sociaux est génératrice de croissance et d'emploi et ne contribue pas à la spéculation.

J'adhère totalement aux propos du Rapporteur spécial de l'ONU sur le logement convenable lorsqu'il dit que nous devons commencer à traiter le logement comme un droit plutôt que comme une marchandise ; comme un investissement dont le rendement est précieux plutôt qu'un coût.

Les offices de logement européens ont réussi à fournir plus de 440 000 nouveaux logements abordables au plus fort de la crise, proposant des loyers nettement inférieurs à ceux du marché (jusqu'à 60 % de moins dans certains cas). Ils proposent aussi des services répondant à des besoins de plus en plus diversifiés (personnes âgées et handicapées) pour aider les citoyens à accéder à un logement et à le conserver, ainsi que pour réduire la consommation d'énergie et les factures des résidents.

Cependant, la plupart des grandes villes européennes restent confrontées à de nombreuses pressions en matière de logement. L'urbanisation, la migration, la mobilité de la main-d'œuvre et les changements démographiques contribuent à l'augmentation du taux d'exclusion du logement.

Le secteur du logement public, coopératif et social a déjà accueilli le Fonds européen pour les investissements stratégiques (EFSI), lui soumettant un certain nombre de projets liés au financement qui fonctionnent déjà sur le



terrain. De 2011 à 2015, le financement du logement social par la BEI s'est élevé à 5 milliards d'euros, alors que la part la plus importante de la prise en charge de l'infrastructure sociale par l'EFSI a été canalisée dans notre secteur. Il reste cependant beaucoup à faire compte tenu de l'objectif de 10 %.

En outre, dans les années à venir, il sera essentiel que la politique de cohésion de l'UE soutienne ces expériences positives et aide l'Europe à prendre ses responsabilités afin que tous les citoyens puissent en bénéficier. Pour cela la facilité d'accès aux fonds sera la clé pour ceux qui sont engagés sur le terrain. La possibilité de fusionner les subventions et les prêts (Fonds structurels, prêts de la BEI, Fonds européen pour les investissements stratégiques, etc.) est essentielle.

Dans tous les cas, avant de commencer à discuter des outils et des aspects pratiques, nous devons généralement reconnaître une chose. Le logement pour tous ne doit pas seulement être une vision, c'est notre obligation. Nous avons la chance de vivre dans ce qui est probablement aujourd'hui la région la plus favorisée de notre monde, mais nous devons toujours veiller à ne laisser personne derrière nous. Tant qu'il y restera des gens qui ne peuvent pas s'abriter sous un toit décent, l'état de notre Union ne pourra pas être qualifié par un autre terme que « critique ».

Cedric Vanstyvendael

Président Housing Europe

## 5 raisons pour parler du logement dans l'Union

1. Les meilleurs **systèmes de logement sans but lucratif** sont soutenus par un financement stable à long terme. Les limites de dépenses et les règles de déficit applicables aux États membres sont fixées au niveau de l'UE via le Pacte de croissance et de stabilité. Les niveaux de TVA des logements sont définis dans un cadre établi au niveau de l'UE. EUROSTAT, un bureau de statistique de l'UE, classe également les dépenses publiques ou privées en fonction de la façon dont elles sont financées et gérées. L'UE a aussi son mot à dire dans la négociation de nouvelles règles bancaires internationales. Ces limites et ces classifications ont un impact réel sur l'investissement dans les logements sociaux et abordables en Europe.
2. De même, les **marchés** ne parviennent plus à fournir des logements abordables aux ménages qui ne sont pas directement étiquetés comme « citoyens défavorisés ou les groupes socialement défavorisés » (y compris les revenus moyens, les familles nombreuses, les jeunes familles et les ménages encouragés et autorisés à rester sur place pour empêcher la séparation des communautés). Dans l'UE, les règles du marché sont définies au niveau de l'UE. Depuis 2005, la Commission européenne doit limiter le logement social à la fonction de service d'intérêt économique général aux « citoyens défavorisés ou aux groupes socialement défavorisés ». En outre, les marchés du logement étant à l'épicentre de la grande crise financière, ils sont maintenant soumis à des recommandations (quoique non contraignantes) convenues au niveau de l'UE.
3. **L'utilisation inadaptée de l'énergie** dans les logements engendre un problème environnemental et social. Outre l'alourdissement des factures que beaucoup ont de plus en plus de difficultés à payer, le chauffage et la climatisation des maisons produisent des gaz à effet de serre. La mise en œuvre de l'accord de Paris sur le climat ainsi que des objectifs de développement durable convenus à l'échelle mondiale sont coordonnés au niveau de l'UE. En outre, les directives de l'UE influent sur le cadre réglementaire des États membres et sur le financement de l'efficacité énergétique des logements, ainsi que sur la gouvernance énergétique, ce qui a un impact sur le développement des énergies renouvelables et des stratégies de mesure et de lutte contre la précarité énergétique.
4. La **migration** des personnes à travers les frontières intérieures et extérieures de l'UE a atteint son niveau le plus élevé depuis la fondation de l'Union. Le réchauffement climatique, la guerre et la pauvreté font que cet état de fait devrait perdurer et impliquent que, dans de nombreux cas, les séjours ne seront pas temporaires. La réussite de l'intégration sera la clé du succès de l'UE. Elle nécessitera l'accès à des droits et des services avec, pour condition préalable, des logements convenables. Ceux qui s'opposent à l'immigration sont également eurosceptiques. Un cadre soutenant clairement ceux qui contribuent au processus d'intégration est vital.
5. Les politiques du logement doivent être déterminées au niveau **local** mais, en ce qui concerne l'UE, un soutien sans équivoque et cohérent est nécessaire pour ceux qui travaillent sur ces éléments de base préalables à des sociétés durables. Le droit au logement a été inclus dans le pilier social proposé. Dans le cadre de l'agenda urbain de l'UE, un partenariat pour le logement, dont Housing Europe est partie prenante, a été créé pour préparer une feuille de route visant à améliorer la réglementation, le financement et les connaissances sur le logement. Les banques européennes augmentent les prêts dans le secteur du logement non spéculatif, tandis que l'éligibilité aux fonds structurels s'élargit dans notre secteur. Ces étapes vont dans la bonne direction et peuvent contribuer à améliorer la cohérence, mais les statistiques présentées dans cette publication révèlent que les systèmes de logement social sont de plus en plus affaiblis. Désormais, il n'y a pas le temps, pas de place pour des signaux Européens confus ou contradictoires susceptibles de renforcer cette tendance. Les enjeux sont trop élevés.

# L'état du logement dans l'Union 2017

## Résumé des principaux résultats

La croissance est de retour sur notre continent, mais nous ne devons pas oublier que beaucoup en sont exclus et que nos sociétés sont de plus en plus inégales. De même, la récente « reprise » des marchés du logement est loin de bénéficier à tous et l'état du logement dans l'Union européenne demeure aujourd'hui critique.

### En un mot

1. Le retour de la croissance implique également une reprise des prix de l'immobilier, qui augmentent plus rapidement que les revenus dans la plupart des États membres de l'UE.
2. Les inégalités de logement et les inégalités de revenus se renforcent mutuellement.
3. Le logement est devenu la dépense la plus élevée pour les Européens et le taux de surcharge reste stable à un niveau élevé, frappant les plus pauvres avec une violence disproportionnée.
4. Cela se traduit par un nombre croissant de sans-abri.
5. Étant donné que le niveau de construction des logements est encore faible, les grandes villes, en particulier, sont confrontées à une pénurie structurelle de logements renforcée par les récentes vagues de migration.
6. Comme les villes sont à l'avant-garde de la crise du logement, elles occupent un rôle plus important dans la recherche de solutions.
7. Dans la plupart des cas, les réponses politiques au niveau des États membres ont consisté à diminuer les dépenses publiques pour le logement et à s'appuyer sur des mesures visant à accroître l'offre dans le secteur privé ou l'accession à la propriété.

### En détail

#### ➤ Les prix des logements augmentent plus rapidement que les revenus

Deux années se sont écoulées depuis l'édition précédente du rapport sur l'état du logement. Depuis lors, les marchés du logement ont recommencé à s'affoler à travers l'UE. **2016 a vu le taux de croissance annuel des prix des logements le plus élevé depuis 2009, ce qui montre que la croissance des prix des logements a globalement repris depuis la crise.** Ce n'est pas vrai partout : alors que dans certains pays comme le Royaume-Uni ou la Suède, les prix sont supérieurs à leur niveau d'avant la crise, dans d'autres, comme la Grèce, le Portugal et l'Espagne, la tendance à la baisse n'a que légèrement ralenti. Mais le plus important est que, dans la plupart des pays, les **prix des logements augmentent plus rapidement que les revenus**. Par ailleurs, il y a des pays où la crise a eu un impact important en termes d'**aggravation de la situation économique des ménages, ce qui signifie un amoindrissement de la capacité à joindre les deux bouts**, même dans un contexte de prix moins élevés des logements.

#### ➤ L'inégalité et l'exclusion du logement se renforcent mutuellement

Il existe un lien direct entre les inégalités croissantes à l'échelle mondiale et le logement. Si l'on examine les coûts des logements en termes relatifs, le **taux européen moyen de surcharge chez les personnes présentant un risque de pauvreté a augmenté de façon significative par rapport au niveau d'avant la crise**, passant de 35,9 en 2005 à 39,3 en 2015. Cependant, il a légèrement diminué pour ceux dont les revenus sont plus élevés. La part des ménages pauvres payant trop pour leur logement a doublé (voire plus) en Espagne, au Portugal et en Irlande. La Grèce a enregistré la plus forte augmentation et présente également la situation la plus grave. De plus, l'augmentation du prix des logements contribue à un **grand transfert de richesse des pauvres vers les riches et des jeunes vers les vieux**, avec souvent les intérêts conflictuels entre les investisseurs en quête de profits sur les marchés du logement et les habitants. Les **personnes qui tentent d'entrer sur le marché du logement et, en particulier, les jeunes générations, ont de plus en plus de difficultés** à accéder à la propriété, alors qu'elles doivent faire face à une disponibilité limitée de logements sociaux/abordables. Nous constatons également que **l'écart de revenu entre les locataires et les propriétaires se creuse, et le fardeau des coûts du logement augmente, pour les locataires, de manière**

disproportionnée dans la grande majorité des pays de l'UE. Les travailleurs pauvres émergent également plus nettement en tant que catégorie très en danger.

➤ Médiocre réponse politique au phénomène des sans-abri

De plus, ce qui est plus inquiétant, **l'exclusion du logement a été exacerbée par la crise et, clairement, les politiques ne parviennent pas à proposer une réponse adaptée** dans la plupart des pays. Les preuves montrent une situation alarmante avec une **augmentation régulière du nombre des sans-abri**. La Finlande est le seul pays de l'UE qui a réussi à inverser cette tendance en mettant en œuvre des politiques efficaces.

➤ Les conséquences de la lente reprise de la construction

Le redressement de la construction est beaucoup plus lent que celui des prix et, par conséquent, **la pénurie de logements est plus nette**, en particulier dans les grandes villes/zones métropolitaines à population croissante. Ce phénomène a été signalé notamment au Royaume-Uni, en Suède, en Irlande, au Luxembourg, mais aussi au niveau local aux Pays-Bas et en Allemagne. La pénurie contribue à l'augmentation des prix et des loyers.

➤ La fracture territoriale

Les grandes villes sont confrontées à une pénurie structurelle de logements et les prix des logements des zones à forte demande sont plus élevés et augmentent plus rapidement. Les loyers y suivent la même tendance. Cela implique de **trouver un logement convenable et abordable dans des endroits où les possibilités d'emploi sont de plus en plus difficiles**. Dans le même temps, certaines de nos villes et régions connaissent une migration vers l'extérieur qui entraîne une diminution de leur population. Les régions en déclin présentent des taux élevés de vacance des logements, des propriétés abandonnées et une valeur négative, ainsi qu'un besoin accru de services et de revitalisation des zones dont la population est de plus en plus vieillissante.

➤ Les forces de la mobilité et de la migration de la main-d'œuvre

Les flux migratoires contribuent à l'élargissement de la fracture du logement dans les zones où le marché immobilier est déjà serré. L'extraordinaire afflux de migrants de l'année 2015 communément appelé « crise des réfugiés » a cristallisé la nécessité de proposer des logements dans les pays de destination – en termes d'hébergement d'urgence et de solutions à long terme – ainsi que la capacité de mobiliser des ressources nécessaires à l'intégration.

➤ Pourquoi des logements abordables ne suffisent-ils pas ?

Dans ce contexte, les bailleurs sociaux continuent de proposer des loyers nettement inférieurs à ceux du marché, mais ils sont confrontés à un double défi : la diminution des revenus des résidents actuels et le nombre croissant de personnes inscrites sur les listes d'attente. Il est de plus en plus difficile de répondre à une recrudescence des demandes dans le cadre des exigences croissantes en matière de construction et d'énergie dans un contexte de recul des aides publiques.

➤ Leçon non apprise par les décideurs du logement

**La crise aurait pu être un tournant montrant l'importance d'investir dans des logements abordables et non spéculatifs. Cependant, jusqu'à présent, il n'y a eu globalement que peu de changements dans les politiques de logement social.** En général, à quelques exceptions près, les bailleurs sociaux doivent faire face à **une baisse du financement public et comptent davantage sur le financement privé**. Les pays ayant une longue tradition de location sociale ont montré une plus grande résistance (comme l'Autriche et la France) et n'ont pas enregistré de diminution de la part du logement social ; cependant, on constate l'émergence d'une tendance à aller vers un rôle plus résiduel (comme aux Pays-Bas). Cependant, les pays ayant une faible culture du logement social (Europe centrale et orientale) ou dans lesquels les finances publiques ont été particulièrement restreintes (par exemple la Grèce, l'Irlande, l'Italie et le Portugal) peinent à trouver des moyens d'investir dans la fourniture et l'entretien ainsi que dans les mesures sociales nécessaires.

➤ Des villes à l'avant-garde

Dans ce contexte, nous constatons qu'un nombre croissant d'**autorités locales/villes proposent des solutions plutôt que des politiques nationales**. Elles libèrent des terrains à coût réduit pour des logements sociaux/abordables ; exigent la contribution des promoteurs privés au développement des logements abordables et des infrastructures sociales ; remettent des locaux vacants en service ; assurent la promotion des initiatives visant à accroître l'inclusion sociale, l'éducation et les opportunités d'emploi dans les quartiers pauvres ; améliorent la mixité, et fournissent des logements en coopération avec les acteurs du logement sans but lucratif.

# Partie I - Les marchés du logement dans l'Union

## *Construction de logements*

### En bref :

- **La construction résidentielle, en tant que part du PIB, est actuellement à peine supérieure à la moitié de son niveau de 2006 et la construction se redresse beaucoup plus lentement que les prix**
- **L'Europe présente d'énormes disparités dans le domaine de l'investissement dans la construction, la Suisse, la Suède et la Norvège affichant les coûts les plus élevés**
- **Les normes et les exigences élevées en matière de construction constituent un défi important à la fourniture de logements sociaux et abordables dans un certain nombre de pays**

Une réduction significative de l'activité de construction a eu lieu dans un certain nombre de pays depuis 2000, la crise financière mondiale constituant un frein particulièrement important dans les pays qui avaient, auparavant, connu une expansion prolongée (OCDE, 2016). Dans l'ensemble de l'UE, la construction résidentielle représentait en moyenne environ 3,7 % du PIB des pays, contre environ 6 % en 2006 (Eurostat). Après neuf ans de crise, l'image globale de l'UE pour ce qui concerne l'offre de logements est restée relativement constante depuis 2008 (à quelques exceptions près comme la Suède, où la construction a considérablement augmenté au cours des 3 dernières années, après une décennie modérée). Cette tendance ne correspond pas à l'évolution des prix de l'immobilier qui, entre-temps se sont stabilisés et ont récemment commencé à augmenter (voir Prix des logements, ci-dessous).

Une explication de la faible réactivité de l'ensemble de l'offre de logements au sein de l'UE tient dans le fait que les terrains à bâtir sont rares et que leurs prix augmentent. Au Luxembourg, par exemple, l'un des enjeux majeurs du moment est d'identifier et de mobiliser des terres pour la fourniture de logements abordables, et le gouvernement travaille sur un accord avec les municipalités autour de cet objectif. En Irlande, des travaux ont été entrepris pour identifier des sites, notamment des propriétés publiques, auxquels les offices de logement peuvent avoir accès, mais aucun plan coordonné n'a été élaboré pour traduire ces sites en programmes de développement actif. Il est également nécessaire d'accélérer le processus de planification, comme le souligne la CE, par exemple, dans les cas du Royaume-Uni et de la Suède (Commission Européenne, 2017).

En outre, dans certains pays, il y a actuellement une pénurie de travailleurs et/ou d'entreprises du secteur de la construction (EMF, 2016). Plus important, les coûts de construction élevés peuvent constituer un défi majeur pour la fourniture de logements abordables. Selon les données portant sur les niveaux de prix de la construction (Eurostat), les pays les plus chers du point de vue des investissements de construction après la Suisse sont les pays scandinaves, suivis par l'Allemagne, la France, les Pays-Bas et l'Autriche. Dans certains de ces pays, où les normes et réglementations liées à la qualité de construction sont déjà très élevées, les fournisseurs de logements abordables sont de plus en plus préoccupés par le coût de la construction et tentent de trouver des moyens de le réduire. Par exemple, les sociétés municipales de logement suédoises ont mis en place un accord-cadre (« Kombohus ») pour la construction de maisons adaptées à haut rendement énergétique et abordables à un prix de construction réduit de 25 pour cent. En Autriche, un débat portant sur l'opportunité d'inclure des logements plus petits et/ou avec un niveau moindre de commodités dans le cadre des constructions nouvelles est en cours.

### **Nouveau : Observatoire européen du secteur de la construction**

L'**Observatoire européen du secteur de la construction** a été mis en place par la Commission Européenne, la Direction générale du marché intérieur, l'industrie, les entrepreneurs et les PME (DG GROW) et l'Agence Exécutive pour les

Petites et Moyennes Entreprises (EASME). Le site ECSO donne accès à un large éventail de données industrielles et analytiques, qui mettent en évidence les niveaux de performances des États membres par rapport aux cinq objectifs thématiques de la **stratégie de construction 2020**, et proposent un aperçu sur les développements politiques nationaux, les tendances et les expériences. Il comprend des fiches d'information sur les pays et les politiques, ainsi que des rapports analytiques.

Pour en savoir plus :

- [https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory\\_en](https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory_en)

## Correspondance entre l'offre et la demande ?

En bref :

- **Comme la construction ne correspond pas à la demande, la pénurie de logements est plus nette, en particulier dans les grandes villes/zones métropolitaines à population croissante.**
- **Ce phénomène a été signalé notamment au Royaume-Uni, en Suède, en Irlande, au Luxembourg, mais aussi au niveau local en Finlande, aux Pays-Bas et en Allemagne.**
- **La migration a exercé une pression supplémentaire sur les marchés immobiliers déjà étroits**
- **La pénurie contribue à l'augmentation des prix et des loyers**

Un certain nombre de pays ont identifié un déficit de l'offre de nouveaux logements par rapport à la demande induite par la formation des nouveaux ménages et les changements démographiques. En outre, même si le stock national cumulé de logements est suffisamment développé, les pénuries d'habitations constatées dans les zones urbaines attrayantes sont importantes pour tout le pays en raison de la migration des campagnes vers les villes.

Par exemple, l'Allemagne met en évidence une pénurie croissante de logements dans les agglomérations et dans un nombre croissant d'autres villes, car, au cours de la dernière décennie, la construction de logements n'a pas suivi le développement de la population dans les régions métropolitaines et dans les villes universitaires. En 2016, environ 290 000 logements neufs ont été construits, ce qui représente une augmentation de 130 000 unités par rapport à 2010. Mais le nombre réel de nouvelles constructions est encore faible par rapport au besoin estimé de 400 000 nouveaux logements par an et la pénurie de logements sociaux/abordables est particulièrement grave.

En Irlande, selon les estimations de la Housing Agency (Housing Agency, 2015), une offre moyenne annuelle de 21 000 unités par an serait nécessaire pour la période 2015 à 2017, mais, en 2015, les nouvelles constructions ne représentaient que 12 666 unités.

Au Royaume-Uni, malgré une augmentation modérée de l'offre en 2015, le marché souffre toujours d'une pénurie de logements, l'offre étant en retard par rapport à la demande depuis des décennies. Afin de compenser le déficit à long terme et de suivre la croissance démographique, il est nécessaire de prévoir entre 225 000 et 275 000 habitations supplémentaires chaque année en Angleterre. Cela s'oppose aux 141 000 réalisations de 2016 et entraîne de graves répercussions sur l'abordabilité des logements, en particulier pour les ménages à revenu faible ou moyen.

Une grande partie de la Suède est confrontée à une pénurie de logements, principalement dans ses régions métropolitaines, car le pays possède l'un des niveaux d'urbanisation les plus élevés de l'UE. Dans l'ensemble, 255 des 290 municipalités signalent une pénurie de logements, en particulier pour les jeunes, les nouveaux arrivants et les personnes âgées qui recherchent un appartement plus adapté à leurs besoins. Environ 710 000 nouveaux logements seront nécessaires au cours des 10 prochaines années.

En Autriche, en raison des fortes augmentations de population dues, principalement, à l'immigration, la demande de logements demeure très élevée dans les zones urbaines. Bien que les taux de production aient sensiblement augmenté en 2015 et 2016, il existe encore un écart entre la demande et l'offre dans le segment du logement social et abordable.

## Prix des logements

### Principaux résultats :

- En 2016, les prix des maisons ont affiché la hausse la plus forte depuis la crise
- Il existe d'énormes différences au niveau local : en général, les prix des logements sont plus élevés et augmentent plus rapidement dans les villes

Les prix des maisons sont l'un des déterminants clés de l'abordabilité du logement, et le suivi de leur développement est également important pour identifier les risques potentiels pour la stabilité économique et financière globale. Les données publiées par Eurostat au printemps 2017 (voir Eurostat, statistiques des prix des logements) montrent que les prix de l'habitat, tels qu'ils sont mesurés par l'indice des prix du logement, ont augmenté, au cours du quatrième trimestre de 2016, de 4,1 % dans la zone euro et de 4,7 % dans l'UE par rapport au même trimestre de l'année précédente. Bien qu'il soit encore bien en deçà de la croissance enregistrée en 2006, cela représente le **taux de croissance annuel le plus élevé depuis 2009, ce qui indique que les prix des logements se sont globalement rétablis depuis la crise**. Néanmoins, les données montrent des **tendances différentes dans les divers pays de l'UE**. Parmi les États membres pour lesquels des données sont disponibles, les hausses annuelles les plus fortes des prix des logements au quatrième trimestre de 2016 ont été enregistrées en République Tchèque (+ 11,0 %), en Hongrie (+ 9,7 %) et en Lituanie (+ 9,5 %), tandis que les prix sont restés stables en Italie (+ 0,1 %). Si l'on observe l'indice corrigé des prix de l'immobilier (ou « réel ») (qui fait partie des indicateurs tableau de bord de la procédure concernant les déséquilibres macroéconomiques (PDM) de la Commission européenne), en 2016, **onze pays ont enregistré un taux de croissance annuel égal ou supérieur au seuil d'alarme (6 %)** adopté dans le contexte du PDM. Ce sont la Bulgarie, la République Tchèque, la Hongrie, la Lettonie, Malte, l'Autriche, le Portugal, la Roumanie, la Slovaquie, la Suède et le Royaume-Uni.

Cependant, les indices nationaux des prix des logements peuvent masquer des **variations considérables du niveau régional des prix des logements**. Dans la majorité des pays, les prix des logements sont les plus élevés à proximité des capitales. L'augmentation des prix présente le risque éventuel de pousser de larges segments de la population hors des villes (OCDE, 2016 b), ce qui aurait un impact négatif sur l'accès aux opportunités et aux emplois pour les ménages à faible revenu. En outre, de façon générale, les prix des logements pratiqués dans les grandes villes ne sont pas seulement plus élevés, leur hausse est également plus rapide par rapport au reste du pays (EMF, 2016).

Pour en savoir plus :

- Eurostat, Statistiques sur les prix des logements [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index)
- Eurostat, tableau de bord de la procédure concernant les déséquilibres macroéconomiques (PDM) <http://ec.europa.eu/eurostat/web/macroeconomic-imbances-procedure>

## Occupation

- L'occupation par le propriétaire représente le type le plus courant, bien qu'il existe d'énormes variations entre les pays
- Cependant, certaines tendances peuvent être observées au cours des 10 dernières années : une diminution globale des propriétaires occupants et une augmentation des locataires
- Plus précisément, depuis 2007, la part des propriétaires avec une hypothèque a augmenté aux dépens des propriétaires simples, et la proportion des locataires louant au prix du marché a augmenté alors que celle des locataires à loyer réduit a diminué
- Globalement, la location est plus fréquente que l'occupation par le propriétaire pour les catégories à faibles revenus

La situation la plus courante en Europe est l'occupation par le propriétaire : 69,4 % des occupants des logements sont propriétaires, et 30,6 % sont locataires. Cependant, cela masque de grandes variations dans la répartition de l'occupation des logements en fonction des pays. La plupart des anciens pays communistes d'Europe centrale et orientale présentent une proportion très élevée de propriétaires sans hypothèque, car, après la chute des régimes communistes, les locataires se sont vus proposer d'acheter à bas prix les logements où ils vivaient. Les taux de propriétaires sont également élevés dans les pays du sud de l'Europe. Dans la plupart des pays anglophones et nordiques, la Belgique et les Pays-Bas, les propriétaires avec prêts hypothécaires constituent le cas le plus répandu. La Suisse et l'Allemagne sont les deux seuls pays où la location est plus fréquente que la propriété (OCDE, 2016).

Cependant, un certain nombre de pays ont enregistré une diminution de la proportion de propriétaires occupants depuis le début du siècle, ce qui correspond à une augmentation de la proportion des ménages locataires sur le marché de la location privée, notamment en Irlande et au Royaume-Uni.

Cette tendance se reflète dans la moyenne de l'UE que nous présentons dans le tableau ci-dessous : tout en tenant compte du fait qu'il existe d'importantes différences entre les pays, on constate qu'en moyenne, depuis 2007, la part des propriétaires avec hypothèque a augmenté aux dépens des propriétaires purs et simples, et la part des locataires au prix du marché a augmenté tandis que celle des bénéficiaires d'une location à prix réduit a diminué (Eurostat, SILC). Les experts soulignent que : tandis que, dans certains pays, la baisse de la proportion de propriétaires occupants a été concentrée sur la période qui a suivi la crise financière mondiale, dans de nombreux autres pays, cette diminution a été aussi importante, voire plus grande, au cours des années de « boom » - en raison de l'augmentation des prix de l'immobilier et de la détérioration de l'abordabilité (Whitehead et Williams).

En termes généraux, la probabilité que le ménage soit propriétaire du logement (avec ou sans hypothèque en cours) augmente avec le revenu (OCDE, 2016). Cependant, dans des pays comme la Grèce ou ceux d'Europe Centrale et Orientale, les taux d'accession à la propriété sont très élevés y compris chez les ménages pauvres, ce qui reflète la structure générale du marché du logement.

#### Prêts hypothécaires : toujours en quête d'un nouvel équilibre ?

Il y a dix ans, les dysfonctionnements persistants des marchés hypothécaires hérités de la décennie précédente ont largement contribué à la crise financière la plus importante depuis un demi-siècle. Depuis lors, d'importants processus de désendettement se sont mis en place sur certains marchés de l'UE tels que l'Irlande, le Portugal et l'Espagne. Dans ces économies, les volumes enregistrés en 2016 pour les prêts résidentiels exceptionnels et les prêts résidentiels bruts étaient nettement inférieurs aux niveaux de 2007, bien que l'on puisse observer une reprise timide au cours des dernières années. En revanche, le volume des activités hypothécaires s'orientait de manière significative vers la hausse en Belgique, en France, en Allemagne et en Suède, et stagnait un peu aux Pays-Bas et au Danemark (Bouyon, 2017).

Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires pratiqués dans l'UE ont été historiquement bas au cours des dernières années, en réaction à la position de la politique monétaire expansionniste de la BCE et d'autres banques centrales de l'UE (EMF). Néanmoins, les établissements de prêt ainsi que les ménages sont toujours très réticents aux risques (Whitehead et Williams).

Nous manquons de données sur les accédants à la propriété à travers l'UE, cependant, lorsque des preuves sont disponibles, elles montrent que le manque d'abordabilité ainsi que l'insécurité de l'emploi et des revenus constituent un frein considérable à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages. En outre, le fait de demander des dépôts plus élevés implique que les potentiels emprunteurs hypothécaires doivent épargner plus longtemps pour constituer leur dépôt. Dans ce contexte, l'accès à la richesse parentale, la fameuse « Banque de papa et maman », est devenu plus important pour les primo-accédants à la propriété dans de nombreux pays, dont la France et le États-Unis (Whitehead & Williams, 2017).

Pour en savoir plus :

- André, C. (2016), « Household debt in OECD countries: Stylised facts and policy issues », département des affaires économiques, OCDE, document de travail No. 1277, Éditions OCDE, Paris.  
<http://dx.doi.org/10.1787/5jm3xgk1f2-en>



- Bouyon Sylvain (2017) Recent Trends and Developments in European Mortgage Markets , ECRI, Commentaire No. 21, 30 mai 2017. [www.ecri.eu/publications/commentaries/recent-trends-and-developments-european-mortgage-markets](http://www.ecri.eu/publications/commentaries/recent-trends-and-developments-european-mortgage-markets)
- EMF (2017) Hypostat, Fédération hypothécaire européenne <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>
- Whitehead, C. et P. Williams (2017), « Changes in the regulation and control of mortgage markets and access to owner-occupation among younger households », Documents de travail de l'OCDE sur les affaires sociales, l'emploi et les migrations, No. 196, Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/e16ab00e-en>

## II : Abordabilité du logement : un nouvel enjeu pour l'Union

### *Tendances principales*

L'abordabilité du logement est devenue une question clé qui a un impact sur la vie de millions de citoyens européens. Le coût du logement est le seul poste de dépenses le plus élevé pour les ménages ; il correspond à environ un quart du budget total des ménages en 2015, partant de 21,7 % en 2000, 22,5 % en 2005 pour finir à 24,4 % en 2015.

Un grand nombre de ménages sont « écrasés » par les coûts de leur logement (auquel ils consacrent plus de 40 % de leur revenu disponible) et cela devient de plus en plus évident dans les pays frappés par la crise comme la Grèce, où un nombre croissant de familles semble difficilement couvrir des dépenses de logement que la crise ne cesse d'aggraver. 11,3 % de la population globale de l'UE « croulait » sous le coût du logement en 2015, mais cette part passe à 39,3 % si l'on regarde les personnes exposées à un risque de pauvreté. Le plus intéressant, bien que le taux moyen de surcharge du coût du logement soit resté plus ou moins stable au cours des dernières années pour la population globale, est que **la part des personnes pauvres accablées par le coût de leur logement a considérablement augmenté au cours de la dernière décennie**, passant de 35 % en 2005 à plus de 39 % en 2015.

#### **NOUVEAU ! Base de données de l'OCDE sur le logement abordable**

Financée par l'UE en 2016, la nouvelle base de données du logement abordable (AHD) a été mise au point pour aider les pays à surveiller l'accès à des logements abordables de bonne qualité et renforcer la base de connaissances pour l'évaluation des politiques. Elle rassemble des informations transnationales des pays de l'OCDE et des États membres de l'UE.

La base de données comprend actuellement des indicateurs regroupés sous trois dimensions principales : le contexte du marché du logement, les conditions de logement et les politiques publiques pour le logement abordable. Chaque indicateur présente des données relatives à une question particulière, les définitions pertinentes et la méthodologie, ainsi que les principaux résultats. Les indicateurs traitent également de problèmes de comparabilité, de données et de sources ; le cas échéant, ils intègrent des données brutes ou des informations descriptives pour les divers pays.

Pour en savoir plus :

- Base de données de l'OCDE sur le logement abordable <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>
- Habitat for Humanity (2015), Housing Review 2015, ABORDABILITÉ, VIVABILITÉ ET DURABILITÉ

### *La fracture de l'abordabilité dans le secteur locatif*

Si l'on observe plus attentivement le secteur locatif, dans les pays suivants, les locataires dépensent plus d'un quart de leur revenu pour leur seul loyer, à l'exclusion de tout coût supplémentaire tel que les charges : Finlande, République Tchèque, Suède, Norvège, Grèce, Royaume-Uni, Danemark, Espagne, Belgique et Luxembourg. Pour ce qui est de l'évolution des loyers par rapport aux revenus, depuis 2010, les plus fortes hausses ont été enregistrées en République Tchèque (de 21,73 % à 29,56 %), Grèce (de 24,8 % à 28,57 %), Luxembourg (21,18 % à 26,37 %), aux Pays-Bas (de 24,7 % à 28,8 %) et au Portugal (de 10,58 % à 18,08 %) (OCDE, 2016).

Dans ce contexte, **les bailleurs de logements sociaux et abordables continuent de proposer des loyers nettement inférieurs à ceux du marché** (par exemple, les loyers des logements sociaux représentent environ 60 % du montant des loyers du marché au Royaume-Uni et en France, un quart du montant des loyers du marché en Italie). Ils offrent également des **options d'accès abordable à la propriété et à la copropriété**. Cependant, ils sont confrontés à un double défi : la diminution des revenus des résidents actuels et le nombre croissant de personnes inscrites sur les listes d'attente.

En conséquence de l'absence de solutions en termes de logement abordable, **le secteur du logement social est soumis à une pression grandissante** pour livrer des logements et répondre à l'accroissement de la demande. Le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente pour les logements sociaux augmente partout. Pour ne citer que quelques exemples, en France, le nombre de personnes inscrites est passé de 1,2 million en 2010 à environ 1,7 million en 2012. En Irlande, ce nombre a presque doublé entre 2008 et 2010 (Housing Europe, 2015).

## Qualité du logement et précarité énergétique

Un certain nombre de pays, particulièrement en Europe de l'Est, ont relativement moins de problèmes en termes d'abordabilité globale du logement (prix/loyers). Malheureusement, la qualité insuffisante du logement demeure un gros problème dans beaucoup de ces pays, avec, potentiellement, un énorme impact négatif sur la santé. Le phénomène des « propriétaires pauvres » des pays de la CEE implique qu'une grande partie du parc d'immeubles existants a désespérément besoin d'entretien et de modernisation, ce que les habitants ne peuvent pas se permettre sans aides publiques (par exemple en Bulgarie, en Estonie, en Roumanie). En outre, la performance énergétique du logement peut avoir un impact significatif sur le coût des charges et contribuer à alimenter la pauvreté.

Cependant, la précarité énergétique est un problème complexe. Par exemple, au Royaume-Uni, le logement social locatif présente une efficacité énergétique nettement supérieure à celle des autres cas de figure. Malgré cela, 22 % des ménages locataires sociaux se disent incapables de préserver correctement la chaleur de leur domicile. La proportion est plus élevée que chez les propriétaires ou locataires privés. Dans l'Union Européenne, pratiquement 1 ménage sur 10 (9,4 %) n'est pas capable de préserver la chaleur de son logement. Bien que la proportion de ménages en état de précarité énergétique soit demeurée relativement stable à travers l'Europe à environ 10 %, il existe des variations importantes à la fois entre les pays et en termes des changements sur la durée.

Assez paradoxalement, on rencontre actuellement les niveaux de précarité énergétique les plus élevés dans les pays d'Europe du Sud et du Sud Est. En Bulgarie, en Grèce, à Chypre et au Portugal plus de 20 % de tous les ménages se disent incapables de préserver la chaleur de leur logement. Bien que certains de ces forts taux élevés résultent certainement de la qualité et de l'efficacité énergétique des logements, la croissance récente des ménages en état de précarité énergétique dans des pays comme la Grèce, l'Italie et l'Espagne peut, au moins partiellement, être expliquée par l'aggravation des conditions sociales et économiques due à la crise financière et aux mesures d'austérité. Les plus bas niveaux de précarité énergétique sont observés en Scandinavie et d'autres pays d'Europe du Nord et Centrale, parmi lesquels l'Allemagne, les Pays-Bas ou l'Autriche. Dans ces pays, moins de 5 % de tous les ménages se disent incapables de préserver la chaleur de leur logement.

En dépit d'une prise de conscience croissante de la question de la précarité énergétique, ou la pauvreté énergétique comme on la nomme fréquemment, le problème reste souvent négligé et beaucoup de décideurs ne prêtent pas une attention suffisante à ses conséquences sur la santé des personnes vivant dans des maisons froides. Nous espérons que la mise en place de l'**Observatoire européen de la précarité énergétique**, au début de 2017, améliorera cette situation.

Informations complémentaires :

- <http://fuelpoverty.eu/about/epov/>
- Tamás Meszerics (2016) Le guide de la précarité énergétique, Groupe Verts-ALE du Parlement européen <http://meszerics.eu/pdf/energypovertyhandbook-online.pdf>

## Risque d'exclusion liée au logement

Il est très difficile de définir la question des sans-abri en termes quantitatifs. Comme le soulignent les experts (OCDE 2016, FEANTSA 2017), les définitions des personnes qui doivent être considérées comme des sans-abri ainsi que les méthodes utilisées pour recueillir des données varient considérablement d'un pays à l'autre, ce qui gêne les comparaisons entre nations. Néanmoins, si l'on prend en compte les différents points de départ, il reste possible d'identifier les tendances. Les plus récentes données disponibles (FEANTSA, 2017), montrent une **situation de plus en plus alarmante des sans-abri dans 15 pays**, la Finlande étant, dans l'UE, le seul exemple d'un pays qui a réussi à diminuer la part des personnes sans-abri au moyen d'une politique efficace de priorité au logement. En France, le nombre de personnes sans-abri a augmenté de 50 % entre 2001 et 2012. Au Danemark, le nombre des sans-abri a augmenté de 23 % entre 2009 et 2015, et de 24 % entre 2013 et 2016 aux Pays-Bas. Des études menées au niveau local montrent une augmentation significative dans certaines villes et capitales européennes comme Bruxelles, Paris, Londres, Dublin, Vienne et Barcelone. Dans certains cas, le « profil » des personnes sans-abri est en train de changer, avec, par exemple, une augmentation du nombre de jeunes aux Pays-Bas et au Danemark, ou une augmentation du nombre de familles avec enfants résidant dans un hébergement pour sans-abri en Irlande.

Outre les sans-abri, le risque d'exclusion du logement touche une part importante de la population. Globalement, nous pouvons identifier un **certain nombre de « catégories » de gens qui ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement convenable et sûr**, et dont les profils se diversifient : les jeunes dépourvus de soutien financier parental ; les personnes au chômage ou celles qui occupent des emplois précaires/peu rémunérés ; les personnes âgées qui souhaitent obtenir un logement plus petit ou adapté, mais ne peuvent pas se le permettre ; les migrants ; les familles monoparentales ; les personnes atteintes d'un handicap physique/mental.

En ce qui concerne les bailleurs de logements sociaux et abordables, la réponse à ces divers besoins implique une évolution des prestations liées au logement : le rôle des bailleurs évolue rapidement au-delà de la simple fourniture « des briques et du mortier ». Selon un récent sondage, les bailleurs membres de Housing Europe fournissent des services supplémentaires pour les locataires, tels que des conseils financiers, une formation professionnelle, des conseils pour l'accès aux prestations sociales disponibles et aux services publics. Ils s'engagent dans des services de proximité pour améliorer la zone ou la communauté locale ; ils gèrent des « hébergements » tels que des logements protégés, des maisons de retraite, des foyers ; ils s'occupent de soins à domicile et de services d'assistance pour les résidents dont les besoins sont spécifiques (Housing Europe, 2016).

La coopération avec d'autres acteurs et parties prenantes au niveau local, comme les autorités et les associations est essentielle à cet égard. En outre, les bailleurs de logements abordables doivent pouvoir accéder à des financements pour répondre à ces questions, à un moment où l'État se retire du secteur du logement social et reporte une grande part de ses responsabilités vers des initiatives privées.

Informations complémentaires :

- FEANTSA (2017), Second document sur l'exclusion liée au logement en Europe [www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017](http://www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017)
- OCDE (2016), *Panorama de la société 2016 : Indicateurs sociaux de l'OCDE*, Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264261488-en>
- Eurofound (2017), In-work poverty in the EU, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg. [www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef\\_publication/field\\_ef\\_document/ef1725en.pdf](http://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef1725en.pdf)

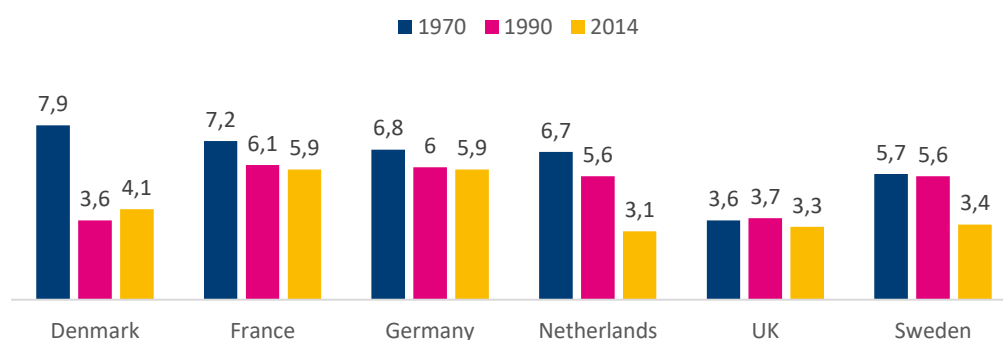
## Diminution du rôle de l'État et changements dans le financement public

Le retrait de l'État des politiques de logement n'est pas une tendance nouvelle. On le constate dans la plupart des pays d'Europe occidentale depuis les années 90 au moins. Dans certains pays, la crise a exacerbé cette tendance en ajoutant une contrainte supplémentaire sur les budgets publics. Il existe peu de données comparables entre pays concernant les investissements publics dans le logement. Toutefois, si nous prenons les dépenses publiques consacrées au logement et « équipements collectifs » en % du PIB, la proportion a diminué dans 15 pays par rapport aux niveaux antérieurs à la crise. Les pays où elle est restée stable ou a même augmenté partent généralement de niveaux très bas (à l'exception de la France et dans une certaine mesure, de l'Autriche et de la Finlande).

Les gouvernements disposent de différents instruments politiques qu'ils peuvent utiliser pour obtenir les résultats souhaités en termes de logements. Cela va des subventions accordées à la construction (appelées « subventions briques et mortier »), jusqu'à la baisse des taux d'intérêt pour les personnes désirant acheter un logement, ou au soutien des ménages à faible revenu par le biais des allocations logement. La plage s'élargit encore si l'on compare les politiques de logement des différents pays européens, chacun disposant d'un système de mesures financières très distinctes axé sur les différents types d'occupations, les seuils de revenus, ainsi que sur des conditions et critères d'éligibilité. Dans certains pays, les politiques de logement varient même en fonction des régions, comme c'est le cas, par exemple, avec les neuf États fédéraux d'Autriche ou les quatre pays du Royaume-Uni. En dépit de cette complexité, la littérature consacrée à la recherche sur le logement établit une large distinction entre les interventions côté offre et côté demande ou, comme on les appelle aussi, les subventions objet et sujet.

Historiquement, les pénuries de logements auxquelles de nombreux pays européens ont été confrontés à la suite des deux guerres mondiales ont été résorbées par de grands programmes gouvernementaux d'investissement dans la construction de maisons. Les subventions à la construction ont été considérées comme la méthode la plus efficace pour faire face à ce problème. Dans de nombreux cas, le problème a été résolu par la construction de logements publics ou sociaux. En conséquence les pénuries de logements les plus graves ont été allégées et les normes de construction ont été améliorées. Malgré la diversité des systèmes de logement européens et plusieurs exceptions à cet égard (l'Autriche, notamment), on observe, au cours des dernières décennies et dans de nombreux pays européens, un changement notable caractérisé par un glissement des subventions de l'offre vers la demande ; en outre, nombre de ces pays dépensent désormais davantage pour les allocations de logement que pour les subventions accordées à l'offre ou à la construction de nouveaux logements. Une tendance à la baisse des investissements de capitaux dans le logement a été particulièrement répandue dans les pays dotés d'un secteur locatif relativement important, notamment le Danemark, la France, les Pays-Bas et la Suède.

Formation brute de capital fixe dans le logement en % de la source de PIB : UK Housing Review 2016/Comptes nationaux agrégés de l'OCDE



Le Royaume-Uni se distingue à cet égard comme ayant connu un faible niveau d'investissement public dans les décennies précédentes, passant de 3,6 % du PIB en 1970 à 3,3 % en 2014. D'autres pays, comme la Suède ou les Pays-Bas ont connu une baisse plus spectaculaire, passant d'environ 6 % en 1970 à un peu plus de 3 % du PIB aujourd'hui. Cependant, le cas du Royaume-Uni est aussi un exemple de l'évolution vers les allocations de logement. Les faibles

niveaux d'investissement public dans de nouvelles constructions et le manque d'options de logements abordables (en location ou propriété) ont provoqué une augmentation du nombre de demandes d'aide au logement, émanant de ménages disposant d'un revenu faible à moyen, dans le secteur relativement coûteux de la location privée. La demande moyenne de prestations d'aide au logement dans le secteur locatif privé est supérieure de 24 % à celle du secteur locatif social et les demandes des ménages louant dans le secteur privé ont augmenté de façon constante au cours des dernières années. Aujourd'hui, environ un tiers (32 %) des ménages demandant des prestations d'aide au logement le fait pour le secteur locatif privé (NHF/Koessl 2016). Cela a contribué à alourdir la facture des prestations d'aide au logement au Royaume-Uni ces dernières années. En 2015/16, il y avait plus de 4 millions de bénéficiaires de prestations de logement pour la seule Angleterre, ce qui représente une dépense totale de 24,7 milliards de livres en 2014/15. En comparaison, les dépenses en capital pour la construction de nouvelles maisons en 2014/15 s'élevaient à 5,4 milliards de livres, ce qui représente moins d'un quart de la facture des prestations d'aide au logement (CCRPS 2017).

Avec la pénurie croissante de logements dans de nombreux pays européens, en particulier dans les zones urbaines dont la population augmente rapidement, ce système mené par la demande se voit remis en cause (IPPR 2014, CIH 2014).

## Évolution de l'habitat social et abordable

Dans un certain nombre de pays la **construction de logements sociaux a joué un rôle anticyclique** à la suite de la crise. Les bailleurs sociaux basés en Belgique, en Autriche, en France et au Royaume-Uni ont réussi à augmenter la production annuelle de nouveaux logements au cours de la période de 2005 à 2015.

Cependant, l'offre de nouveaux logements sociaux a été **affectée dans de nombreux pays par des compressions budgétaires** : par exemple, en Italie, la production de ces logements a presque diminué de moitié entre 2005 et 2014, passant d'environ 9000 unités par an à 4600. En Espagne, elle est passée de plus de 15 000 unités en 2005 à 2500 en 2014. En Irlande, les offices de logement ont construit environ 1300 maisons en 2005, mais seulement 350 en 2014. Dans le cas des Pays-Bas, le niveau de production de nouveaux logements par les offices de logement a chuté de plus de 40 000 unités en 2009 à environ 20 000 en 2014, en conséquence des réformes de la réglementation et de la fiscalité du secteur (Housing Europe, Étude d'ensemble, 2016).

En général, à quelques exceptions près, les bailleurs sociaux doivent faire face à **une baisse du financement public et comptent davantage sur le financement privé. Les pays ayant une longue tradition de location sociale ont montré une plus grande résistance** (l'Autriche, la France le Danemark et n'ont pas enregistré de diminution de la part du logement social par rapport au parc total de logements depuis le début des années 2000). Même dans les pays dotés d'une proportion relativement importante de logements sociaux, nous constatons une tendance à **aller vers un rôle plus résiduel** (à savoir mettre davantage l'accent sur les revenus plus faibles), soit par des changements réglementaires (comme aux Pays-Bas) soit de fait, le secteur ayant tendance à loger les ménages de plus en plus pauvres (France, Danemark). L'augmentation de l'aspect résiduel soulève des questions de durabilité économique pour les bailleurs sociaux (Poggio et Whitehead, 2017) et elle risque d'entraver la mixité sociale qui, dans de nombreux pays, est une partie essentielle de la mission des bailleurs sociaux (cette préoccupation a récemment conduit la région belge de Wallonie à augmenter les plafonds de revenus pour l'attribution des logements sociaux de manière à permettre également l'accès à des ménages à revenus moyens). Les problèmes de durabilité de ce modèle sont particulièrement visibles lorsque le secteur du logement social est faible et que les financements publics ont été considérablement restreints.

Une autre tendance est l'**émergence d'un segment de logement intermédiaire ou « abordable »** (par exemple « logement abordable » au Royaume-Uni, ou le secteur « logement social » d'Italie, qui est principalement lié à des fondations). L'idée est que ce secteur intermédiaire devrait répondre aux demandes de personnes qui ont besoin de logements abordables, mais qui ne correspondent pas aux critères typiques pour l'attribution de logements sociaux. C'est à la fois un défi et une opportunité et le rôle joué par les différents fournisseurs/parties prenantes dans ce segment est souvent sujet à controverse.

En outre, **un nombre croissant de publications pointe la récente (ré)apparition du « logement de collaboration »** (Czischke, 2017). Ce terme regroupe un certain nombre d'initiatives telles que le co-logement, les fiducies foncières communautaires, les coopératives d'habitation et autres formes de logements collectifs auto-organisés, toutes caractérisées par un haut degré d'implication des résidents, l'entraide et la solidarité mutuelle. Cependant, l'ampleur de l'opération est souvent très limitée et l'accès au financement difficile (Wetzstein, 2017).

Dans l'ensemble, certains changements positifs ont eu lieu au niveau des politiques nationales au cours des deux dernières années : adoption, au Portugal, de nouvelles mesures visant à développer la location abordable ; révision, en Espagne, de la législation relative à la location et recentrage du financement public dans le secteur de la location ; adoption en Irlande d'une stratégie ambitieuse pour « Reconstruire l'Irlande » mettant l'accent sur le secteur locatif (social) et accentuant la lutte contre le phénomène des sans-abri ; débat, en République Tchèque, d'une nouvelle loi sur le logement social. Pour le moment cela montre **un degré d'engagement politique, mais les effets ne sont pas encore visibles**. Dans ce contexte, nous constatons qu'un nombre croissant d'**autorités locales/villes proposent des solutions plutôt que des politiques nationales**.

- Pour en savoir plus : Critical Housing Analysis (2017) Logement social après la crise financière mondiale : Nouvelles tendances en Europe, édition spéciale, Volume 4 Édition 1, [www.housing-critical.com](http://www.housing-critical.com)

## Partie III : Marchés locaux du logement au sein de l'union : diversité et mobilité grandissantes



**Laurens Ivens, Amsterdam, échevin responsable du logement et de la planification**

« Nous devons cesser de parler d'un marché du #logement et commencer à relever le défi du logement. »

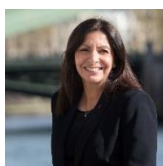
(Au festival international du logement social, Amsterdam | juin 2017)



**Dr Elisabeth Merk, directeur de la planification de la ville de Munich**

« Le logement est au cœur de la stratégie de planification à long terme de Munich. »

(Au festival international du logement social, Amsterdam | juin 2017)



**Anne Hidalgo, Maire de Paris**

« Ma priorité absolue est le logement. »

(Entretien avec le LA Times | juillet 2014)



**Joan Clos, Directrice exécutive d'ONU Habitat**

« Les décideurs doivent prendre leur part de responsabilité en matière de logement abordable »

(Déclaration vidéo pour le site Web Housing Europe | juin 2016)

## Le logement et la ville : une maison pour la population urbaine de l'UE ?

Selon ONU Habitat, plus des deux tiers de la population mondiale (66 %) vivront dans les villes d'ici 2050. L'Europe dépasse déjà ces projections (mais à un niveau moindre par rapport à l'Amérique du Nord, l'Amérique latine et les Caraïbes). Près des trois quarts (72,5 %) des habitants de l'UE vivaient dans des villes, des agglomérations et des banlieues en 2014, mais il existait des différences considérables dans la taille et la répartition spatiale des développements urbains entre les États membres.

Le récent rapport sur l'Europe urbaine met en évidence le « paradoxe urbain » : *Même si les villes sont des moteurs de croissance économique, elles sont également confrontées à un large éventail de problèmes, comme la criminalité, la*



*congestion du trafic, la pollution et les diverses inégalités sociales. En outre, dans de nombreuses villes, il n'est pas rare de trouver des gens qui aiment un style de vie confortable vivant à proximité d'autres susceptibles d'être confrontés à des défis considérables liés, par exemple, à la difficulté de trouver un logement abordable/convenable ou à la pauvreté – c'est là que se situe le « paradoxe urbain » (Europe urbaine. Statistiques sur les villes, les agglomérations et les banlieues – Édition 2016*

Les administrations locales sont confrontées à l'essor des migrations et à la demande sans cesse croissante de villes plus vivables et inclusives, ainsi qu'à un besoin de moins en moins satisfait en termes de logement abordable. Dans les centres urbains les plus grands et les plus attractifs économiquement, en particulier, l'augmentation des prix présente le risque éventuel de pousser de larges segments de la population hors des villes (OCDE, 2016), ce qui aurait un impact négatif sur l'accès aux opportunités et aux emplois pour les ménages à faible revenu.

Certaines des villes les plus en vogue de l'Europe sont en effet confrontées à une « fracture du logement » (CE 2016) : un grand nombre de personnes souhaitant y vivre afin de bénéficier de l'éducation, de l'emploi, des modes de vie et de la vie culturelle qu'elles offrent. Dans le même temps, la forte demande de biens constatée dans certaines des villes les plus populaires de l'Europe a également attiré les investisseurs qui, en majorité, cherchent à constituer des portefeuilles immobiliers. Comme les terrains sont une ressource limitée dans les centres urbains, une telle augmentation de la demande peut entraîner une hausse vertigineuse des prix de l'immobilier et de la location (sauf réglementation adaptée).

*Certaines implantations nouvelles de logements ou de bureaux dans les grandes villes d'Europe sont conçues pour attirer les investisseurs (internationaux) – par exemple, les luxueux programmes de construction au bord des fleuves ou l'embourgeoisement de zones autrefois démodées. En revanche, les résidents locaux sont davantage susceptibles d'être intéressés par la construction de logements abordables (sociaux) qui leur permettraient de continuer à vivre dans la région où ils ont grandi (Europe urbaine Statistiques sur les villes, les agglomérations et les banlieues – Édition 2016*

En janvier 2017, le Conseil des droits de l'homme de l'ONU a publié, en sa qualité de rapporteur spécial sur le droit au logement, un rapport montrant les répercussions d'un marché immobilier hyper-financiarisé, qui oppose la spéculation aux droits de l'homme et propulse le coût du logement hors de portée de la plupart des ménages.

*Dans les « hedge cities », qui constituent des destinations de choix pour les capitaux mondiaux à la recherche de paradis pour leurs investissements, les prix des logements ont atteint des niveaux que la plupart des résidents ne peuvent pas se permettre. Cette situation crée d'énormes augmentations de la richesse pour les propriétaires de biens localisés dans des emplacements de choix, tout en excluant les ménages modérés et à faible revenu de l'accession à la propriété ou de la location en raison de prix trop élevés. Ces ménages sont poussés vers des zones périurbaines proposant peu d'emplois et de services (Rapporteur spécial des Nations Unies sur le logement convenable, 2017).*

Les villes sont en première ligne face à la contradiction entre le logement marchandise et le logement en tant que droit fondamental. Certaines d'entre elles ont une longue tradition de politiques de logement, comme Vienne, Berlin ou Amsterdam, d'autres sont en train de repenser leur stratégie pour s'équilibrer davantage dans un espace intégré (Paris, Copenhague) et certaines autres, enfin, fournissent des logements sociaux et abordables dans un marché restreint (Barcelone, Munich). Toutes ont de bonnes leçons à partager. Nous présenterons ces exemples en détail ci-dessous.

## **La réalité des régions en déclin**

Bien qu'une grande partie de l'attention politique se concentre sur les villes en plein essor, certaines de nos agglomérations et régions connaissent la désindustrialisation, la migration vers l'extérieur et la baisse de la population. Pour les villes où la population est en déclin rapide, les problèmes de surpeuplement et d'abordabilité sont susceptibles de devenir moins flagrants, même si, dans les cas de déclin durable, le marché immobilier peut avoir du mal à s'adapter. Cela peut conduire à des taux d'inoccupation élevés, des propriétés abandonnées et engendrer des valeurs négatives (Europe urbaine). D'après les informations collectées dans les divers pays, la réalité des régions en décroissance émerge, par exemple dans le cas des parties de l'Allemagne de l'Est, ainsi que dans les zones rurales des Pays-Bas, de Suède et de Finlande.

Dans ces zones, les bailleurs de logements sont confrontés à la baisse des revenus des locataires locaux. En outre, le vieillissement de la population se double d'un besoin réel de prestation de services et de revitalisation des quartiers de logements sociaux. Le parc existant doit être rénové/modernisé, les maisons vides mobilisées, là où c'est possible et, dans certains cas, des démolitions s'imposent. Cela nécessite des politiques spécifiques. Fait intéressant en France, cinq fédérations régionales de logement social (Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine) ont récemment signé un « Manifeste pour repenser la politique du logement dans les zones où la population décroît ».

Pour en savoir plus :

- [www.friendsofeurope.org/quality-europe/four-reasons-shrinking-areas-ripe-innovative-housing-solutions](http://www.friendsofeurope.org/quality-europe/four-reasons-shrinking-areas-ripe-innovative-housing-solutions)
- <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/CommunicationPublicationsRevue/Pour+une+autre+politique+de+l'habitat+dans+les+territoires+dits+%22d%C3%A9tendus%22>

## *Le logement au centre du nouvel agenda urbain*

La Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement durable en milieu urbain – connue sous le nom Habitat III – s'est tenue à Quito, en Équateur, en Octobre 2016. Les délégations ont adopté le New Urban Agenda (nouvel agenda urbain), un nouveau cadre qui définit la manière dont les villes doivent être planifiées et gérées pour assurer une meilleure promotion de l'urbanisation durable au cours des 20 prochaines années.

Il est important de souligner que, parmi les principaux engagements du New Urban Agenda, on trouve la notion de « Logement comme priorité centrale ». C'est un signal clair qui vise à réorienter l'attention de la simple construction de maisons vers un cadre holistique pour le développement du logement, orchestré par une pratique de planification urbaine et plaçant les personnes et les droits de l'homme à l'avant-garde du développement durable urbain. Au niveau national, l'objectif est d'intégrer le logement dans les politiques urbaines nationales et dans la réflexion stratégique de l'ONU-Habitat sur l'urbanisation planifiée.

- Informations complémentaires : <https://unhabitat.org/new-urban-agenda-adopted-at-habitat-iii/>

## *L'agenda urbain de l'UE*

L'Agenda urbain de l'UE, adopté par les ministères des affaires urbaines de l'UE avec le « Pacte d'Amsterdam », est une nouvelle méthode de travail visant à assurer une utilisation optimale du potentiel de croissance des villes et relever les défis sociaux avec succès. Il vise à promouvoir la coopération entre les États membres, les villes, la Commission européenne et d'autres parties prenantes, afin de stimuler la croissance, l'innovation et l'habitabilité dans les villes de l'Europe.

Cette nouvelle plate-forme qui affirme l'importance des politiques urbaines pour l'Europe se concentre spécifiquement sur trois piliers de l'UE en matière d'élaboration et de mise en œuvre des politiques : a) une meilleure réglementation, b) un meilleur financement et c) une meilleure connaissance.

Le Partenariat du logement de l'agenda urbain de l'UE, qui compte Housing Europe dans ses rangs, a proposé les prémices d'une « boîte à outils pour le logement abordable » qui présente une large gamme de solutions mises en œuvre à travers l'Europe afin de relever le défi du logement abordable – dès maintenant et à long terme – du point de vue des villes, des développeurs et des décideurs.

- Informations complémentaires : <https://ec.europa.eu/futurium/en/urban-agenda-eu/what-urban-agenda>

# *Rôle clé des villes dans les politiques de logement et le développement durable : l'exemple de 7 villes européennes*

## **Vienne | Le modèle de ville en transition**

La capitale autrichienne est saluée par de nombreux chercheurs spécialisés dans le logement, les décideurs et autres parties prenantes comme une ville modèle pour le logement social. Au cours de l'année dernière, la demande de logements abordables a été stimulée par l'énorme afflux d'immigrants et l'augmentation de la population. En dépit du boom général de la construction, l'augmentation relativement faible du nombre de logements subventionnés a créé un décalage qui remet le défi de l'intégration d'actualité. Des instruments bien rodés, notamment les travaux effectués par les offices de logement sans but lucratif, sont fondamentaux à Vienne, qui recherche de nouveaux outils pour contourner l'écueil du manque crucial de terrains. En ce qui concerne l'abordabilité, les politiques de logement actuelles semblent se fonder plutôt sur les baisses de prix produites par l'accroissement de l'offre que sur l'augmentation réelle de l'offre de logements subventionnés. La haute qualité va de pair avec les coûts de construction élevés ; cela signifie-t-il que Vienne se dirige vers des normes de qualité inférieures ?

## **Munich | Relever le défi de la croissance**

Classée habituellement dans le TOP-5 de toutes les enquêtes sur la qualité de vie, Munich a toujours été une destination de choix pour les personnes qui se déplacent à l'intérieur de l'Europe. Les autorités de la ville ont pris, au cours des deux années passées, quatre orientations stratégiques : a) la promotion de Munich comme un lieu de vie ouvert et attractif, b) un espace public de grande qualité, c) une communauté urbaine solidaire et active et d) des politiques durables et collaboratives. Abordant la question cruciale des terrains, la capitale bavaroise a introduit la notion d'« utilisation socialement équitable des terrains » dans tous les plans de construction adoptés par le conseil municipal. Par conséquent, les développeurs doivent participer aux coûts de planification en contribuant financièrement aux infrastructures techniques (rues) et sociales (écoles). Munich émergeant comme une « ville d'arrivée » de réfugiés – ils sont environ 12 000 à y avoir séjourné – la municipalité a mis en place le programme « Logement pour tous » qui fournira à très court terme (d'ici 2019), 3000 logements, dont 51 % accueilleront des réfugiés et 49 % deviendront des logements sociaux classiques.

## **Copenhague | L'ambition rencontrera-t-elle la réalité ?**

Fier de son modèle de démocratie locataire, de sa philosophie du non lucratif et de la diversité de ses résidents, le secteur du logement social danois a récemment été confronté à quelques difficultés. Le nombre annuel de nouveaux logements sociaux peut atteindre 800 unités, alors que, au même moment, la ville enregistre environ 10 000 nouveaux citoyens. Les listes d'attente s'allongent et atteignent parfois un délai de 30 ans. Dans ce contexte, la ville de Copenhague souhaite rester une ville accueillant tous les groupes de revenus et, par conséquent, le secteur du logement social a pour objectif de porter à 25 % ses participations dans chaque nouveau projet de développement au lieu des 20 % actuels. La municipalité doit encore approuver et financer une petite partie des nouvelles constructions de logements sociaux et la négociation avec les offices de logement est toujours en cours, mettant l'accent sur l'égalité des conditions entre le secteur privé et le logement social afin de décongestionner la demande à long terme.

## **Paris | Le logement social devient la priorité**

Bien que le marché de l'immobilier de l'une des plus grandes régions métropolitaines d'Europe soit sous pression, les autorités locales semblent avoir placé les logements sociaux en tête de leur liste de priorités. Une population croissante et très dense de 2,3 millions d'habitants (21 000 habitants/km<sup>2</sup>) doit payer en moyenne 25 euros/m<sup>2</sup> pour une location au prix du marché, tandis que, dans le secteur du logement social, les prix varient entre 6 et 13 euros/m<sup>2</sup>. Les listes d'attente sont devenues un cauchemar avec 180 000 demandes de logement social et, conscient de cette réalité, la municipalité a favorisé le développement de ce type d'habitat, des mesures pour améliorer la mixité sociale ainsi que des initiatives visant à promouvoir l'efficacité énergétique des habitations. Les engagements sont clairs : chaque nouveau projet de développement devra intégrer 25 % de logements sociaux d'ici 2025 et 30 % d'ici 2030, 7500 nouveaux immeubles sociaux seront financés chaque année tandis qu'un « Plan Climat pour Paris » vise à réduire de 25 % les émissions de gaz à effet de serre et à diminuer la consommation d'énergie de 25 % d'ici 2020.

### **Barcelone | Le droit au logement**

Après avoir connu les effets de la vague d'expulsions qui a sévi en Espagne, Barcelone a également dû faire face à l'embourgeoisement généré par les arrivées massives de touristes dans la ville, qui ont déclenché des spéculations financières conduisant à une augmentation des prix de location. La remontée des prix est préoccupante pour les autorités locales car elle se produit dans un contexte de baisse des salaires. Dans le même temps, la question démographique devient un problème car une partie importante de la population (21 %) est âgée de plus de 65 ans. Le maire Ada Colau a présenté le « Plan de droit au logement pour 2016 à 2025 » qui définit quatre objectifs stratégiques : 1) Prévenir et traiter l'exclusion du logement et les situations d'urgence, 2) Garantir la bonne utilisation du logement, 3) Entretien, réhabiliter et améliorer le parc actuel et 4) Accroître le parc immobilier public et abordable. En ce qui concerne le dernier pilier du plan, la Banque Européenne d'Investissement (BEI) consentira un prêt de 125 millions d'euros à l'office municipal d'habitation de Barcelone destiné à la construction de 2198 logements affectés à la location publique aux ménages à faible revenu dans huit quartiers urbains et dans le cadre du Fonds européen pour les investissements stratégiques (EFSI).

### **Amsterdam | Rester accessible, inclusif et indivisible**

La capitale néerlandaise a dû faire face à de nombreuses pressions sur le marché du logement en raison de l'arrivée de nombreux jeunes professionnels ambitieux mais aussi d'un nombre important de réfugiés. Avec une durée moyenne sur les listes d'attente pour les logements sociaux comprise entre 10 et 19 ans, la ville se pose des questions cruciales quant à la préservation de son abordabilité pour les nouveaux arrivants en conservant son caractère ouvert, inclusif et indivis. La fourniture de logements au segment intermédiaire de la population qui ne peut plus accéder au logement social ainsi que la mise en œuvre de plans visant à transformer Amsterdam en ville neutre du point de vue climatique ont également constitué une préoccupation centrale pour les autorités locales. Par conséquent, la municipalité d'Amsterdam a signé avec la fédération des associations pour le logement d'Amsterdam et avec le syndicat local des locataires l'« Accord de coopération d'Amsterdam 2015 à 2019 » qui définit quatre axes d'action de base sur le logement : a) mettre fin au déclin du logement social, b) augmenter l'accessibilité financière avec un objectif de 75 % des locations à moins de 600 euros, c) réduire le nombre de ventes de logements sociaux de 2500 à 1200 par an et d) stimuler la construction. Dans le même temps, les offices de logement locaux ont expérimenté des solutions créatives, notamment la transformation des espaces de bureaux vacants en logements et le lancement de projets accueillant des étudiants ainsi que des demandeurs d'asile.

### **Berlin | La dure réalité du logement**

Il y a maintenant près de dix ans qu'une véritable métamorphose a commencé à s'opérer à Berlin, transformant la capitale allemande en destination ultime pour les créatifs, les jeunes, les hipsters ainsi que les travailleurs européens qualifiés. Le parc immobilier de 1,6 million d'unités locatives, dont 600 000 logements sociaux, n'est tout simplement plus suffisant. L'augmentation de l'immigration, mais aussi la proportion relativement élevée de ménages mono personne étaient les principaux moteurs de la demande de logements. Bien que les unités terminées et les taux de propriétaires occupants aient progressé depuis plus de cinq années consécutives, aucune soupape de décompression n'a été atteinte pour le marché du logement locatif. Un autre aspect important est que 40 % de tous les ménages de

Berlin sont éligibles à l'accès à des logements sociaux financés par des fonds publics qui font de la concurrence un véritable défi. À quoi ressemblera le Berlin de demain ? La politique de logement ainsi que la politique de subventions sont en cours de révision. Les offices publics d'habitation de Berlin ne gèrent que 15 à 20 % du parc immobilier social, alors que le secteur privé ne s'est pas engagé dans les mêmes proportions. D'autre part, les acteurs locaux ont fait pression pour obtenir des subventions au logement pour les locataires – pratiquant de fréquentes révisions de leurs revenus – plutôt que des logements financés par des fonds publics au titre des objets et projets. Cerise sur le gâteau, l'excès de réglementation et la réduction de la bureaucratie demeurent un problème.

## *Le logement dans les villes de l'UE – données et principaux résultats*

À quoi ressemble la situation du logement dans les villes européennes ? Le rapport sur l'Europe urbaine. Les statistiques sur les villes, les agglomérations et les banlieues présentent un certain nombre de conclusions intéressantes :

**Les personnes vivant dans les villes paient habituellement davantage pour leur logement, bien qu'elles reçoivent moins d'espace en contrepartie de leur argent par rapport que celles qui vivent dans les zones rurales et les agglomérations/banlieues.**

En conséquence, davantage de ménages urbains vivent dans des conditions de surpeuplement et une plus forte proportion d'entre eux verse au moins 40 % de son revenu pour subvenir aux coûts du logement. En 2014, la charge moyenne du coût du logement dans l'UE variait entre 17,9 % dans les villes et 15,8 % dans les zones rurales. La charge moyenne du coût du logement était considérablement plus élevée dans les villes (par rapport aux zones rurales) au Danemark, en Allemagne, en Belgique, au Luxembourg et en Autriche. Dans le même temps, les maisons sont généralement plus petites dans les villes. Logiquement, seulement 14,2 % des citoyens de l'UE vivent dans une maison individuelle, alors que près de 60 % vivent dans des appartements (et les données montrent une proportion encore plus importante d'appartements dans les grandes villes et les capitales). Au contraire, les villes et les banlieues se caractérisent par une densité inférieure à celle des villes et près des deux tiers de la population habitent une maison.

**L'accession à la propriété est plus répandue dans les agglomérations et les banlieues que dans les grandes villes/capitales.**

Cela peut refléter partiellement la composition de la population et le fait que les villes attirent les jeunes habitants à la recherche d'opportunités d'études et de travail. Au cours des dernières décennies, il est devenu de plus en plus difficile pour les jeunes d'acheter leur première propriété. Ce modèle peut être élargi dans les villes, où les prix des maisons ont tendance à être plus élevés que dans les zones rurales.

**Plus une ville est grande, moins il est probable que ses habitants trouvent un bon logement, et il existe un compromis clair entre la disponibilité des emplois et l'abordabilité du logement.**

En se basant sur un sondage sur la qualité de la vie dans 79 villes, le rapport constate que les personnes vivant dans des villes où le marché du travail est dynamique ont souvent de grandes difficultés à trouver un logement convenable à un prix raisonnable. Par exemple, alors que la majorité (61 %) des répondants de la capitale grecque (Athènes) convenait qu'il était possible de trouver un bon logement à un prix raisonnable en 2015, seulement 10 % admettaient qu'il était facile de trouver un emploi. À l'inverse, alors que la majorité (62 %) des répondants de la ville allemande de Munich pensait qu'il était facile de trouver un emploi, seulement 3 % étaient d'avis qu'ils pouvaient trouver un bon logement à un prix raisonnable.

### **La mobilité résidentielle est plus grande chez les personnes vivant dans les villes**

Plus d'une personne sur cinq (20,9%) vivant dans une grande ville de l'UE a déménagé au cours de la période de cinq ans précédant un sondage publié en 2012, alors que les proportions correspondantes pour les personnes vivant dans les agglomérations et les banlieues (17,0 %) et les zones rurales (13,4%) étaient plus faibles. Ces chiffres peuvent être expliqués, au moins dans une certaine mesure, par une proportion plus élevée de citoyens qui louent leur logement et par le nombre relativement élevé de jeunes vivant dans les villes (en particulier, les étudiants de l'enseignement supérieur et les jeunes qui partent chercher du travail dans les villes).

- Pour en savoir plus : Eurostat (2016), Europe urbaine. Statistiques sur les villes, les agglomérations et les banlieues

### **La location à court terme dans les villes européennes : vers le remplacement des résidents permanents par des touristes ?**

Dans certaines villes européennes constituant des destinations touristiques importantes, les locations de vacances ne sont pas une réalité nouvelle. Cependant, l'expansion d'Airbnb et d'autres plates-formes en ligne de gestion des locations courtes a considérablement contribué à accroître cette pratique au cours des dernières années. Des questions ont commencé à s'élever autour de son impact sur le marché du logement local et sur les chances de ceux qui ont besoin de trouver un logement permanent à des prix abordables.

La mesure dans laquelle Airbnb fausse les marchés immobiliers et augmente les loyers est une question pour le moins controversée. Il n'existe que peu d'études indépendantes sur ce phénomène (principalement menées aux États-Unis) et le manque significatif de données ne permet pas de surveiller ce qui se passe dans ce secteur, ce qui ne facilite pas l'établissement de liens directs entre la propagation des locations à court terme et l'augmentation des prix et loyers des propriétés. Néanmoins, les quelques preuves disponibles semblent indiquer que les locations Airbnb aggravent la situation dans les villes dont le marché du logement est déjà très tendu.

Le récit autour de ce phénomène est également complexe. D'une part, dans de nombreuses villes, la plupart des propriétaires fonciers d'Airbnb ne sont que des personnes et des ménages « classiques » qui louent occasionnellement une chambre ou leur appartement lorsqu'ils sont absents – et l'outil est un exemple du potentiel de l'économie de partage pour responsabiliser les gens. D'autre part, les bailleurs professionnels/opérateurs commerciaux sont de plus en plus impliqués dans les locations Airbnb qui représentent un marché rentable. En outre, les délais ne sont pas toujours respectés. Par exemple, une enquête menée en France à la fin de 2015 révèle que 44 % des maisons proposées sur Airbnb étaient disponibles en permanence pour la location.

En réponse à cette tendance émergente, certaines villes mettent en œuvre une réglementation plus stricte sur ce type de locations, se concentrant principalement sur la question de savoir s'il est possible de louer des maisons entières et pour combien de temps.

Amsterdam, par exemple, a été la première ville à signer un accord avec Airbnb en 2014, par lequel ce dernier acceptait de percevoir les taxes touristiques et de les reverser à la ville, d'éliminer les adresses ayant déclenché une intervention en raison de plaintes et d'informer les utilisateurs de ses règles. Un appartement ne doit pas être loué pendant plus de 60 jours par an, à un maximum de quatre hôtes à la fois, et seul le propriétaire peut le louer. Les autorités municipales utilisent des systèmes informatiques automatisés pour surveiller la publicité en ligne.

En 2014, Airbnb a été condamné à une amende de 30 000 € (33 913 \$) par le gouvernement catalan pour une infraction « grave » à une loi stipulant que toute résidence louée à des touristes doit également être enregistrée auprès du Registre du tourisme de Catalogne. Depuis, Barcelone a considérablement intensifié les contrôles sur les locations touristiques illégales (qui ne reversent pas de redevance ou de taxe et fonctionnent habituellement sans autorisation pour la gestion du bien loué) et a établi des amendes élevées pour les personnes dépourvues de licence.

Paris est l'une des destinations Airbnb les plus populaires au monde. La loi interdit aux propriétaires de louer leurs appartements plus de 120 jours par an, et les autorités de la capitale effectuent des « raids » au hasard. Le Conseil de Paris a voté, au cours de l'été 2017, une nouvelle règle qui obligera ceux qui louent des appartements sur Airbnb à

enregistrer préalablement l'immeuble auprès de la Mairie, ce qui permettra de surveiller le marché de location à court terme à l'aide des numéros d'immatriculation.

Berlin est allé un peu plus loin que les autres villes européennes en interdisant, en 2016, la location à court terme d'appartements entiers (seulement 50 % de l'espace total est autorisé), les infractions étant passibles d'une amende de 100 000 €.

## Partie IV : Le logement comme outil de mise en œuvre des objectifs et des politiques de l'Union

### *La valeur ajoutée de l'investissement dans le logement abordable*

L'argument probablement le plus évident en faveur de l'investissement dans des logements convenables et abordables est qu'il permet aux gens de répondre à un besoin humain de base et permet également l'accès par des personnes à faible revenu qui risqueraient autrement d'être exclues du marché du logement. Il est important de noter que cela procure également un gain de pouvoir d'achat pour les résidents qui peuvent bénéficier d'une réduction des coûts du logement. Toutefois, le fait de fournir des logements sociaux et abordables de bonne qualité peut également produire une variété de résultats positifs supplémentaires. L'UNECE rappelle que le logement est « *un bien intégrateur qui est lié à de nombreux autres secteurs tels que : la santé, la sécurité économique, la sécurité énergétique, les transports, l'éducation, l'emploi. Le logement influe également sur des questions telles que la cohésion sociale et la sécurité du voisinage [...] (UNECE, 2015) ».*

Cela signifie que la fourniture de logements sociaux et abordables de bonne qualité peut effectivement contribuer à la réduction des dépenses publiques dans d'autres domaines tels que la santé, la protection sociale et les services sociaux tout en stimulant la croissance et l'emploi local. Les preuves allant dans cette direction sont de plus en plus nombreuses, et nous présenterons certains de ces arguments ci-dessous.

**L'investissement dans des logements sociaux et abordables de bonne qualité peut considérablement améliorer la santé.** Selon un rapport récent couvrant l'ensemble de l'Union européenne (Eurofound, 2016), les logements non convenables coûtent près de 194 milliards d'euros par an à l'UE – coûts directs associés aux soins de santé et aux services médicaux et sociaux connexes, et coûts indirects tels que la perte de productivité et les réductions d'opportunités. Le fait de porter les normes du logement à un niveau acceptable coûterait environ 295 milliards d'euros ; cet investissement serait remboursé dans les 18 mois par des économies de soins de santé et de meilleurs résultats sociaux.

**Le soutien intégré au logement est un outil efficace pour améliorer la protection des groupes vulnérables.** Une récente étude de l'OCDE a révélé que « le coût pour les services publics des prestations de soins aux sans-abri chroniques peut être jusqu'à [...] trois fois supérieur à celui d'une réponse soutenue du logement, où les soins sont fournis au domicile. **Les modèles qui fournissent d'abord des logements puis l'intégration de soins de santé et de soins sociaux sont des traitements efficaces contre l'itinérance chronique (OCDE, 2015) ».**

La **stimulation de l'économie locale** par son effet multiplicateur sur l'économie compte parmi les résultats positifs de l'investissement dans les logements abordables. Cependant, un tel impact varie considérablement en fonction du lieu (Monk, Tang et Whitehead, 2010). À titre d'exemple, le rapport de l'unité des recherches économiques galloises (WERU), préparé par l'Université de Cardiff au nom du CHC (Community Housing Cymru), étudie l'impact économique général des offices de logement gallois. Outre les 1027 millions de livres sterling directement dépensés par les offices de logement, les transactions entre différents secteurs de l'économie ont permis de répertorier les dépenses dans l'ensemble de l'économie galloise. Ces impacts indirects sont estimés à 921 millions de livres sterling. Les répercussions économiques directes et indirectes combinées totalisent presque 2 milliards de livres sterling. La valeur ajoutée brute (la mesure de la richesse réelle créée dans une zone) pour 2013/14 était de 267 millions de livres sterling



(Welsh Economy Research Unit, 2015). En Angleterre, la Fédération nationale de l'habitation a produit une Calculatrice locale d'impact économique qui permet aux offices de logement d'estimer l'impact économique de leurs activités.

## État d'avancement du financement et du logement au sein de l'UE

Les besoins financiers des secteurs du logement social, coopératif et public se traduisent de différentes façons : le nombre de personnes sur les listes d'attente, l'écart entre l'augmentation du nombre des ménages et l'augmentation du nombre de nouvelles constructions dans une zone spécifique, le nombre de jeunes âgés de 18 à 34 ans vivant toujours chez leurs parents, ou la plus grande population dans les logements existants. Ces problèmes illustrent tous la crise du logement à laquelle sont confrontés un certain nombre d'États membres et d'autorités locales. Comme l'a souligné ce rapport (voir Partie II), la proportion des dépenses publiques dans les constructions à prix abordable n'a pas atteint son niveau d'avant la crise et, dans l'intervalle, la tendance semble être au désengagement de l'État des logements sociaux, coopératifs et publics.

Dans sa mission d'« *encouragement de l'intégration économique et de promotion de la cohésion sociale*<sup>1</sup> », l'UE fournit un soutien structurel et financier important aux États membres, principalement via les instruments de la politique de cohésion, les investissements stratégiques et les prêts de la BEI.

### **Politique de cohésion et logement**

Pour la période de 2014 à 2020, l'approche de la politique de cohésion en faveur du logement s'est considérablement améliorée par rapport à la dernière période : budget plus large pour le logement, allocations spécifiques dans INTERREG et UIA, meilleure combinaison de fonds et davantage d'orientations stratégiques. Le nouveau plan d'investissement, appelé EFSI, apporte également une nouvelle opportunité hybride de financement, parallèlement au soutien privé ou public.

Au cours de la période de programmation actuelle, les Fonds structurels et d'investissement européens (ESIF) proposent plusieurs possibilités de logement. C'est notamment le cas pour les activités liées à la promotion de l'efficacité énergétique ainsi que les activités liées à la régénération et à l'inclusion sociale des zones urbaines défavorisées.

Certaines différences clés entre la période actuelle et la période précédente comprennent un budget potentiellement plus important, une orientation plus stratégique et la possibilité de combiner des fonds.

En ce qui concerne l'approche stratégique pour la période de 2014 à 2020, les secteurs clés sont ceux qui permettent un développement à long terme, intelligent et durable, tels que la recherche, l'innovation, la technologie et l'économie produisant peu de carbone. Comme mentionné ci-dessus, le soutien à l'économie produisant peu de carbone est le plus important (20 % de l'ESIF est destiné à soutenir l'économie à faibles émissions de carbone). L'efficacité énergétique, comme, entre autres, la distribution intelligente, les énergies renouvelables, la recherche et l'innovation, reçoit la plus grande part de financement pour l'économie produisant peu de carbone. La contribution de la politique de cohésion à l'économie produisant peu de carbone via le FEDER et le Fonds de cohésion est nettement plus ambitieuse que dans la période précédente.

En ce qui concerne l'allocation totale pour la période de 2007 à 2013, les dépenses totales pour les projets liés au logement se sont élevées à environ 2 milliards d'euros et ont porté sur la rénovation énergétique des logements pour les familles à faible revenu. Au cours de la période en cours, nous pouvons déjà constater une amélioration significative en termes de dépenses prévues : les dépenses totales prévues uniquement pour l'efficacité énergétique sont d'au moins 5,5 milliards d'euros, ce qui peut être, entre autres, expliqué par l'objectif de l'UE de 20 % d'augmentation pour l'efficacité énergétique jusqu'en 2020.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Conformément au traité de Maastricht

<sup>2</sup> [https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2020\\_en](https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2020_en)

Outre l'efficacité énergétique, l'UE-13 dispose de la possibilité d'investir dans les infrastructures sociales (régénération urbaine, promotion de l'intégration sociale grâce à un meilleur accès aux services sociaux, culturels et récréatifs, etc.). Par exemple, la Slovaquie, la Belgique, le Portugal et l'Estonie s'appuient davantage sur l'inclusion sociale, tandis que l'Italie, la Lituanie, la Suède et le Luxembourg sont plus axés sur l'efficacité énergétique. La Slovaquie, le Portugal et l'Estonie définissent également les objectifs liés à l'inclusion sociale : La Slovaquie définit « l'inclusion sociale et la fourniture d'installations techniques aux communautés roms marginalisées » et la « Facilitation de la transition des services sociaux » comme des priorités principales. La République Tchèque, la Bulgarie, la Hongrie et la Roumanie ont une approche similaire en incluant des mesures visant à intégrer les groupes marginalisés, notamment les Roms, dans leurs programmes. Dans l'ensemble, notre précédent rapport '*Fonds structurels et logement de 2014 à 2020*' montrait que 77 % des programmes opérationnels permettent des investissements dans le logement.

En ce qui concerne la possibilité de combiner les fonds et de les utiliser avec plus de souplesse, les États membres peuvent utiliser des **instruments financiers**<sup>3</sup> (**c'est-à-dire des fonds de l'UE sous la forme de prêts remboursables, de garanties ou de capitaux**) correspondant à tous les objectifs thématiques au niveau régional. Cela mène normalement à une meilleure combinaison d'instruments financiers avec d'autres formes de soutien. À titre d'exemple, le Fonds social européen (FSE) et le Fonds européen de développement régional (FEDER) peuvent être combinés pour aller vers *une économie produisant peu de carbone et utilisant efficacement les ressources, grâce à l'amélioration des systèmes d'apprentissage et de formation nécessaires à l'adaptation des compétences et des qualifications, la qualification de la main-d'œuvre, ainsi que la création de nouveaux emplois dans les secteurs liés à l'environnement et à l'énergie*.<sup>4</sup> Cela pourrait également être utilisé par exemple pour la formation des locataires sans emploi.

Pour la période en cours, l'ESIF se compose à 88 % de subventions ; les 12 % restants sont les instruments financiers (prêts, capitaux propres et garantie). Ces derniers représentent une proportion accrue par rapport à la période de programmation précédente et la Commission Européenne est susceptible de faire mettre en avant une plus grande proportion d'instruments financiers dans les années à venir.

Dans l'ensemble, la politique de cohésion contribue de plus en plus à relever les défis de l'UE et, bien que ces fonds présentent des opportunités significatives, leur mise en œuvre représente une gageure en termes de préparation dans les États membres. Le défi se compose d'obstacles financiers (en particulier dans le cas des instruments financiers), d'obstacles administratifs liés aux capacités et au manque de compréhension et de maîtrise des règles applicables (combinaison de fonds de la politique de cohésion avec d'autres financements). Ceux-ci sont différemment présents dans les pays membres, en fonction de leur gouvernance, de leur type de logement et de leur cadre réglementaire.

## Soutien de la BEI

La Banque Européenne d'Investissement (BEI) soutient la construction et la rénovation du logement social depuis de nombreuses années. Le secteur du logement est l'une des zones cibles de la BEI et, **entre 2011 et 2015, environ 6 milliards d'euros ont été accordés pour des prêts pour le développement de logements sociaux par la banque.**

Les récents financements pour le logement comprennent un prêt de 200 millions d'euros à la Société néerlandaise du logement Portaal pour la **rénovation éconergétique** ; un prêt de 120 millions d'euros à l'Allemagne pour la **construction d'un hébergement pour réfugiés** ; un prêt de 1 milliard de livres sterling à la Housing Finance Corporation au Royaume-Uni pour la **construction de 20 000 nouvelles maisons** dans le cadre du programme de financement du logement abordable.

Les prêts de la BEI ne sont pas seulement prévus pour des logements sociaux « classiques ». Récemment, un prêt de 120 millions d'euros a été accordé à Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) pour la rénovation et la construction de logements destinés aux réfugiés dans différentes régions de l'État fédéral. Dans l'ensemble, le projet devrait offrir des logements à bon nombre de demandeurs d'asile arrivant dans le Brandebourg jusqu'en 2018.

<sup>3</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/funding/financial-instruments/2007-2013-changes/](http://ec.europa.eu/regional_policy/en/funding/financial-instruments/2007-2013-changes/)

<sup>4</sup> État du logement dans l'UE, 2015, page 96

En outre, la BEI a récemment commencé à investir dans de nouveaux pays, comme Malte, la Pologne, l'Espagne, le Portugal et l'Irlande, et a noté que d'autres pays devraient suivre.<sup>5</sup>

Le fait d'investir dans le logement n'est pas seulement bénéfique en raison du retour sur investissement stable ou de la création de multiples avantages socioéconomiques, mais aussi en raison de la stabilité qu'il confère aux structures de gouvernance dans le secteur du logement. Comme le financement est proposé pour la rénovation ou la construction neuve, l'assurance de la gestion et de l'entretien continu des biens, ainsi que la sensibilisation de la communauté, sont garantis. Tous ces éléments contribuent à l'acheminement de l'argent alloué vers des projets de haute qualité.

## Investissement stratégique

Comme un **désengagement côté offre** peut être constaté aux niveaux nationaux<sup>6</sup> et comme les **subventions non remboursables ont tendance à diminuer en faveur d'autres formes de soutien, l'accès au financement privé prend de l'importance dans le secteur**. Des modes innovants de financement de l'économie sont également pris en compte par l'UE. Le système hybride relativement nouveau, appelé Plan Juncker (le nom complet est Fonds européen pour les investissements stratégiques - EFSI) lancé en 2015 en est un bon exemple.

Étant donné que l'EFSI finance des projets économiquement viables auxquels il ajoute de la valeur et qu'il contribue aux priorités de l'UE, il s'applique donc à combler la défaillance du marché pour les projets à profil de risque élevé qui ne pourraient pas obtenir un financement traditionnel de la BEI. L'EFSI est un outil qui garantit et mobilise l'investissement privé, conformément aux objectifs de la stratégie Europe 2020.

L'expérience d'EFSI dans le secteur du logement social comprend, jusqu'à présent, des projets tels que la construction de 12 000 logements à haut rendement énergétique (unités intermédiaires) en **France**, la rénovation de plusieurs centaines de logements dans le cadre de la rénovation urbaine de **Lisbonne** ou la construction de 1300 unités résidentielles abordables en **Pologne**.<sup>7</sup>

Cependant, l'affectation de 4 % du budget global de l'EFSI aux infrastructures<sup>8</sup> sociales révèle certains obstacles à l'emploi de l'EFSI dans le secteur du logement social, tels que :

- les **règles de déficit** du Pacte de Stabilité et de Croissance et l'absence d'utilisation systématique de la **clause d'investissement** pour encourager davantage l'investissement social
- la **classification Eurostat** (qui conduit certains États membres à choisir de placer le logement social dans le périmètre de l'administration publique dans le calcul du déficit public)
- La réglementation Bâle III sur les ratios d'évaluation et de liquidité pondérés en fonction des risques (une pondération accrue des risques et une augmentation des exigences en matière de fonds propres pourraient avoir un impact négatif sur les prêts accordés aux offices de logement)

En outre, la répartition du soutien EFSI montre que les investissements sont concentrés dans les pays les plus riches. La petite taille des projets ainsi que les conditions économiques générales dans certains pays de l'UE (en particulier

<sup>5</sup> Intervention de Gerry Muscat, chef de la division Développement régional et urbain de la BEI, lors d'un séminaire d'une demi-journée organisé par Housing Europe à Bruxelles le 13 juin 2016

<sup>6</sup> Les dépenses publiques consacrées au « logement et aux aménagements communautaires » en % du PIB ont diminué dans 15 pays par rapport aux niveaux antérieurs à la crise. Elles sont restées stables dans 9 pays et ont même légèrement augmenté dans 4 autres, mais dans tous ces cas, elles partaient de niveaux très bas. Eurostat, février 2017

[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Government\\_expenditure\\_on\\_housing\\_and\\_community\\_amenities](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities)

<sup>7</sup> Informations complémentaires sur la liste des projets EFSI : [www.eib.org/efsi/efsi-projects/index.htm](http://www.eib.org/efsi/efsi-projects/index.htm)

<sup>8</sup> Brochure Plan d'investissement, 21 juin 2017, page 5 [https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/brochure-investment-plan-17x17-june17\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/brochure-investment-plan-17x17-june17_en.pdf)

en Europe du Sud) sont encore des obstacles à un plus grand engagement de la BEI (et de l'EFSI en garantie des prêts de la BEI). Comme la BEI s'emploie à maintenir sa cote AAA, l'EFSI devrait être une opportunité d'investissement dans des activités et des domaines où l'accès au capital par les chaînes existantes est limité.

En termes d'extension du programme, les négociations entre les institutions de l'UE sont en cours, mais nous pouvons déjà noter leur soutien élevé<sup>9</sup> **pour une capacité financière étendue ; une couverture géographique accrue ; la préaffectation aux engagements de la COP21 ; une assistance technique plus ciblée** aux régions confrontées à des difficultés ; **une coopération plus étroite entre la BEI et les intermédiaires financiers ; la mise en place de nouvelles plateformes intermédiaires ; et de nouveaux instruments** pour les services sociaux.

Pour le secteur du logement social, d'autres caractéristiques seraient également cruciales dans le futur EFSI, telles que :

- Assistance technique pour le développement d'intermédiaires sectoriels susceptibles de regrouper de petits projets
- Approche intégrée avec d'autres investissements d'infrastructure sociale (par exemple le logement ou les soins médicaux)
- Participation des experts en investissement social au Centre consultatif, ce qui accélérerait l'adoption du secteur.

En ce qui concerne les intermédiaires financiers souhaités, l'organisme principal doit passer par le **taux de prêt au développeur** (+ charges d'exploitation) contrairement aux banques commerciales, fournir un **financement à long terme à taux fixe** (une banque commerciale exige un refinancement) et **agir dans l'intérêt public** (ce qui réduit les risques du programme). La Housing Finance Corporation, au Royaume-Uni, est un type d'entité qui illustre l'approche sectorielle.

Enfin, les engagements de la Commission européenne dans le contexte du **pilier européen des droits sociaux** qui expriment fortement le besoin d'investissement social **devraient également être reflétés** dans l'EFSI. Avec l'amélioration appropriée, à long terme, l'EFSI peut financer des projets à haut risque sans que les partenaires du projet perdent leur note triple A.

## L'état d'avancement après 2020 et l'avenir du financement de l'UE

Les négociations pour la période de 2021 à 2027 ont déjà commencé. Le Parlement européen, dans son rapport sur la « politique de cohésion post 2020 »<sup>10</sup>, recommande de **maintenir les conditions et les principes de partenariats ex-ante** en raison de leur contribution élevée aux résultats. En outre, le Parlement souligne également que les **objectifs à long terme** devraient rester la fonction essentielle de la politique de cohésion et qu'il faut établir un lien équilibré entre la **politique de cohésion et les processus de gouvernance économique**.

En outre, le Parlement européen se déclare préoccupé par le processus de suspension de l'ESIF, qu'il estime « *très contre-productif* », reliant les sanctions aux déficits. Par conséquent, il préconise de ne pas tenir compte du cofinancement national dans le pacte de stabilité et de croissance.

Une certaine forme de dialogue sur les indicateurs futurs s'est déjà mise en place entre le Parlement européen et la Commission européenne, reconnaissant que l'indicateur du PIB ne suffit pas pour mesurer la performance et qu'il convient donc d'étudier **d'autres indicateurs**.

<sup>9</sup> Communiqué de presse de l'EP du 15 mai 2017 : [www.europarl.europa.eu/news/en/news-room/20170515IPR74885/meps-want-future-oriented-investments-in-neediest-eu-economies](http://www.europarl.europa.eu/news/en/news-room/20170515IPR74885/meps-want-future-oriented-investments-in-neediest-eu-economies)

<sup>10</sup> Détails du rapport : [http://www.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=&reference=2016/2326\(INI\)](http://www.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=&reference=2016/2326(INI))

Le document de réflexion sur « *l'avenir du financement de l'UE* »<sup>11</sup>, préparé par la Commission européenne, contribue au débat sur la taille du budget de l'UE et sur son mode de financement. Le rapport propose une idée de la réduction des divergences économiques et sociales entre les États membres et au sein de ceux-ci ainsi que des incitations à soutenir les réformes structurelles conformes au processus semestriel.

En outre, la Commission reconnaît que les instruments financiers ne sont appropriés que pour des projets générateurs de revenus et que l'existence de subventions est cruciale pour les projets ayant un impact social ; cependant, on peut observer qu'elle propose une part accrue d'instruments financiers en tant que principe général. Enfin, la Commission examine également les possibilités de mise en place d'un ensemble unique de règles pour les fonds existants afin d'accroître les investissements cohérents et d'**assurer l'homogénéité entre les politiques de cohésion et de concurrence** (en particulier les règles sur les aides d'État).

Dans l'ensemble, le document de réflexion sert de base à une discussion entre les États membres et les Institutions et contribue à la proposition législative pour la prochaine période de programmation. **En outre, dans les années à venir, il sera essentiel que la politique de cohésion de l'UE soutienne ces expériences positives et aide l'Europe à prendre ses responsabilités afin que tous les citoyens puissent en bénéficier. Pour cela la facilité d'accès aux fonds sera la clé pour ceux qui sont engagés sur le terrain. La possibilité de fusionner les subventions et les prêts (Fonds structurels, prêts de la BEI, Fonds européen pour les investissements stratégiques, etc.) est essentielle.**

## Logement, migration et intégration

2015, l'année qui a vu le plus grand déplacement de personnes dans le monde depuis la Seconde Guerre mondiale (FEM, 2016), a été marquée par un afflux extraordinaire d'immigrants en Europe. Cependant, la question va bien au-delà de la crise des réfugiés et modifie la dynamique sociale du continent.

Alors que la migration à grande échelle vers et au sein de l'Europe devient une norme, les villes, les gouvernements locaux et les acteurs concernés, comme les bailleurs de logements abordables de nombreux pays, offrent déjà des solutions à l'intégration des réfugiés. Une partie du travail quotidien des bailleurs sociaux consiste à comprendre les besoins des résidents et à fournir un soutien précoce susceptible de prendre diverses formes : emploi, formation professionnelle, conseils d'assistance sociale ou prestation de soins directs – comme le soulignent les exemples ci-dessous.

### Horton Housing Association à Bradford, Royaume-Uni

La Horton Housing Association de Bradford collabore étroitement avec un certain nombre de partenaires dont le conseil municipal de Bradford, des bailleurs privés, les écoles, son propre centre de formation et autres prestataires de formation, ainsi que l'agence pour l'emploi afin de s'assurer que les personnes qui arrivent dans la ville reçoivent un accueil chaleureux. La Horton Housing Association offre un hébergement, un logement, des soins médicaux et un support enveloppant pendant 12 mois pour permettre aux familles réfugiées de s'installer dans leur nouvelle vie au Royaume-Uni. Elles sont encouragées à s'engager dans des activités et des événements communautaires, prendre part aux formations, au bénévolat et à l'emploi. Le soutien intensif s'efface vers la fin des 12 mois, au fur et à mesure que l'indépendance augmente, mais Horton Housing reste en contact et offre un soutien en proposant un service d'accueil deux fois par semaine si cela s'avère nécessaire.

### Startblok Riekerhaven à Amsterdam, Pays-Bas

Startblok Riekerhaven est un exemple novateur. Startblok propose des appartements construits sur d'anciens terrains de sport aux réfugiés qui viennent de recevoir leur permis de séjour (titulaires d'un statut) ainsi qu'aux jeunes néerlandais. Les deux groupes ne sont pas seulement encouragés à se mêler socialement, on les incite à se considérer

<sup>11</sup> Article publié le 28 juin 2017 [https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-eu-finances\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/reflection-paper-eu-finances_en.pdf)  
L'état du logement dans l'Union 2017 – version FR provisoire – Repères Perspectives - mars 2018

comme la base d'une nouvelle communauté qu'ils bâtiront ensemble. Ils organisent des activités conjointes, comme des soirées de cinéma et des rencontres de football. Grâce à un système de jumelage, chacun apprend la culture de l'autre. Ils partagent également la responsabilité de l'entretien des bâtiments et des terrains au sein d'une structure de « gestion autonome » destinée à unir tous les résidents dans la cause commune et à prendre soin de leur espace de vie. Startblok offre 565 unités de logement composées de 463 studios et 102 chambres dans des appartements partagés. Depuis juillet 2016, plus de 550 jeunes adultes de moins de 28 ans vivent ici. La moitié d'entre eux sont néerlandais, notamment les étudiants et autres jeunes dont les moyens sont insuffisants pour payer les loyers élevés d'Amsterdam.

### Gewobag à Berlin, Allemagne

Au cours de la seule année 2015, 80 000 réfugiés sont arrivés à Berlin. L'État fédéral de Berlin a identifié l'intégration comme une tâche importante. La société d'habitation publique Gewobag WohnungsbauAktiengesellschaft de Berlin a récemment lancé un projet d'intégration des réfugiés grâce au développement individuel de leurs qualifications professionnelles et de leurs compétences linguistiques, pour les aider à entrer sur le marché local du travail. Ce projet a figuré parmi les gagnants des Prix Européens du Logement Responsable de 2016.

## Le pilier européen des droits sociaux du point de vue du logement social

Au printemps 2017, la Commission européenne a présenté officiellement le pilier européen des droits sociaux tant attendu. Le pilier énonce 20 principes et droits fondamentaux pour soutenir des marchés du travail et des systèmes de protection sociale efficaces et équitables.

Il est particulièrement crucial, pour le secteur du logement, que la Commission européenne considère l'accès au logement social comme un élément de ce pilier. Cela laisse penser qu'elle considère qu'une bonne politique sociale doit favoriser l'accès au logement social.

Pour entrer dans les détails, la **Commission reconnaît l'importance de ces éléments** :

- **L'accès au logement social** ou à un logement d'une bonne qualité, doit être permis aux personnes dans le besoin.
- Les personnes vulnérables ont le droit de bénéficier d'une **assistance appropriée et d'une protection contre les expulsions forcées**.
- **Un hébergement et des services adéquats doivent être fournis aux sans-abri** afin de permettre leur inclusion sociale

### Sources de préoccupation

En ce qui concerne la nature juridique du Pilier, **ces principes et ces droits ne sont pas directement exécutoires**, ce qui signifie, comme l'explique la Commission européenne, qu'« *ils nécessitent une traduction dans une action spécifique ou une législation distincte, au niveau approprié* ». L'une des questions importantes est de savoir comment nous pouvons nous assurer que ces droits et principes seront **mis en œuvre**. Bien que la principale responsabilité se situe au niveau des États membres, l'UE peut agir conformément au traité de Maastricht :

- **Application** de l'acquis existant
- **Dialogue social**
- **Orientation politique et recommandation** par le biais du Semestre européen
- **Assistance financière**

- **Nouveau tableau de bord social** permettant un suivi des progrès en termes de performances

L'acquis déjà existant doit en effet être mieux appliqué, notamment l'Article 34 de la *Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne* qui affirme la **reconnaissance et le respect du droit**, entre autres, **à l'aide au logement**. Les récentes mesures de l'Union européenne concernant le droit au logement intègrent :

- Une recommandation de la Commission 2008/867/CE stipulant que les États membres doivent fournir des **services essentiels pour soutenir les politiques d'inclusion sociale, telles que l'aide au logement et au logement social**.
- Une recommandation de la Commission de 2013/112/EU traitant du **logement et des conditions de vie des enfants pauvres**.
- Le cadre de l'Union pour les **stratégies nationales d'intégration des Roms**, qui reconnaît le **logement comme un domaine d'intervention essentiel pour l'inclusion des Roms défavorisés**.
- La directive de 2012/29/EU du Parlement européen et du Conseil établissant des normes minimales sur les droits, le soutien et la protection des victimes d'actes criminels prévoit la **fourniture d'un abri ou de tout autre hébergement temporaire approprié**.
- Enfin, la Convention des Nations Unies sur les droits des personnes handicapées reconnaît également le **droit à un niveau de vie normal pour les personnes handicapées** et leurs familles, notamment un logement adapté et l'accès aux programmes publics de logement.

Il ne fait aucun doute que le pilier européen des droits sociaux est la première tentative claire de l'Union européenne pour couvrir les différents aspects du **droit au logement** d'une manière globale. Cependant, ce sont surtout les États membres qui ont un rôle majeur à jouer ici. La Commission européenne peut seulement inviter les États membres à **adopter des mesures** – selon les 3 principes – **aux niveaux national, régional ou local pour des politiques de logement plus efficaces et pour soutenir un accès universel et rapide à l'hébergement**.

Un autre aspect problématique est que, dans le cadre d'un premier essai, la Commission européenne envisage d'appliquer ces principes dans la zone EMU et le pilier restera ouvert aux autres États membres prêts à y adhérer. Cela peut certainement aggraver la différence d'efficacité des politiques de logement entre les axes sud nord et est ouest.

### **Le financement de l'UE devient social**

Il est positif que, au-delà des instruments usuels de financement de l'UE tels que le FEDER pour l'infrastructure du logement et le FSE pour les services sociaux, la Commission européenne mentionne également l'EFSI pour les investissements dans le logement social. Cependant, le secteur du logement abordable a besoin d'une poussée plus grande car, selon les données de la BEI, seule une portion de 4 % du fonds a été utilisée pour des investissements dans des infrastructures sociales. Enfin, même si le FEAD est actuellement utilisé à 95 % pour l'aide alimentaire aux sans-abri, les 5 % destinées aux mesures d'accompagnement représentent un outil important qu'il convient d'améliorer.

### **Le semestre européen et le nouveau tableau de bord social**

L'initiative de la Commission européenne de lier le pilier européen au **semestre européen est très bien accueillie par Housing Europe**. Comme l'explique la Commission européenne dans les documents du Pilier, « *la réforme du logement social, l'accessibilité et l'abordabilité financière du logement, ainsi que l'efficacité des allocations de logement* » seront surveillés et évalués dans le cadre du processus semestriel et le Comité de la protection sociale surveillera les progrès.

Cependant, il est **plutôt décevant qu'aucun indicateur** du [tableau de bord du pilier social](#) ne se réfère au **logement**. Nous ne pouvons trouver que des indicateurs tels que

- Personnes à risque de pauvreté ou d'exclusion sociale (% de la population totale)

- Fort taux de privation de logement (% de la population totale vivant dans des logements surpeuplés et présentant une privation de logement, par statut d'occupation)

qui **ne donnera pas une image claire sur l'abordabilité du logement, l'accès à la propriété, ni sur l'efficacité des allocations de logement**. Ainsi, il n'y a aucun moyen pour la Commission de contrôler si les États membres progressent sur le droit au logement. Des indicateurs supplémentaires (tels que la surcharge du coût du logement d'Eurostat) doivent être pris en compte le plus tôt possible par la Commission européenne et le Comité de protection sociale. Harmonisation du tableau de bord avec les indicateurs liés au logement de l'Agenda 2030 (SDG) tels que :

- taux de surpeuplement
- surcharge du coût du logement
- % de la population affectée par la pauvreté énergétique (incapacité de préserver la chaleur dans le logement)

permettrait d'économiser l'énergie des institutions et peut assurer un suivi direct à long terme.

## Logement et semestre européen

La Commission européenne a publié ses recommandations annuelles nationales spécifiques aux États membres le 22 mai 2017. Malgré le fait que l'analyse par pays publiée au début de l'année (qui constitue la base des recommandations) comprenait une analyse détaillée des marchés du logement dans chaque pays, seuls quatre pays ont reçu des recommandations relatives au logement en 2017.

**Pays-Bas :** *Utiliser la politique budgétaire pour soutenir la demande intérieure, notamment les investissements dans la recherche et le développement. Prendre des mesures pour réduire les distorsions restantes sur le marché du logement et l'endettement des ménages, notamment en réduisant la déductibilité fiscale des intérêts hypothécaires.*

**Irlande :** *Améliorer les infrastructures sociales, notamment le logement social et la qualité des services de garde d'enfants ; offrir un ensemble intégré de politiques d'activation pour accroître les perspectives d'emploi des personnes peu qualifiées et répondre à la faible intensité de travail des ménages. Encourager une réduction plus durable des créances douteuses grâce à des stratégies de résolution impliquant des remises de dettes pour les entreprises et les ménages viables, en mettant particulièrement l'accent sur la résolution des arriérés à long terme.*

**Suède :** *Aborder les risques liés à la dette des ménages, notamment en limitant progressivement la déductibilité fiscale des paiements d'intérêts hypothécaires ou en augmentant les impôts fonciers récurrents, tout en limitant les prêts mettant en cause l'équilibre entre la dette et le revenu. Encourager l'investissement dans l'habitat et améliorer l'efficacité du marché du logement, notamment en introduisant plus de souplesse dans l'établissement des prix locatifs et en révisant la conception de l'impôt sur les capitaux.*

**Royaume-Uni :** *Prendre d'autres mesures pour stimuler l'offre de logements, notamment en réformant les règles de planification et leur mise en œuvre.*

- Pour en savoir plus : Semestre européen 2017 : Recommandations spécifiques au pays/recommandations de la commission [https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-specific-recommendations-commission-recommendations\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-specific-recommendations-commission-recommendations_en)



# Le logement et les politiques énergétiques européennes

## Introduction

Il existe un consensus clair sur le rôle important de l'adaptation du logement dans le respect des objectifs climatiques qui ont été convenus collectivement afin de mettre fin au réchauffement. Cependant, nous manquons d'une compréhension détaillée des moteurs de la rénovation énergétique, malgré un grand nombre de projets et de rapports récents de l'UE<sup>12</sup>. Les politiques de l'UE dans le domaine de l'énergie ont donc un rôle à jouer pour façonner un cadre adéquat pour des maisons rénovées plus nombreuses et plus abordables.

Le segment du logement social est particulièrement pertinent pour les décideurs : bien que les logements sociaux, les logements coopératifs et publics ne représentent en moyenne que 11 % du parc immobilier des pays de l'UE, leur rendement énergétique est, en moyenne, supérieur à celui constaté dans le secteur locatif privé ou chez les propriétaires. L'expertise des bailleurs sociaux dans le domaine de la rénovation se renforce et c'est le segment qui, par définition, s'adresse aux familles à faible revenu, aux personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement et, plus généralement, aux personnes qui ne peuvent trouver un logement décent et abordable sur le privé le marché locatif ni par l'accession à la propriété. La rénovation à prix abordable pour les résidents de logements sociaux à faible revenu est la question clé pour les bailleurs sociaux.

Les politiques de l'UE dans le domaine de l'énergie ont tenté de faire face aux principaux défis de la **qualité de l'offre** (pour la rénovation et la construction récente), **du financement à faible coût, de la réglementation** (comme le partage des mesures incitatives) **et de l'agrégation de la demande**.

### I. **Qualité de l'offre : vers des maisons à bilan énergétique quasi-nul dans le secteur du logement social, coopératif et public et rénovation à coût optimal**

L'Union européenne (UE) définit une série d'exigences pour les nouvelles constructions de maisons. Les exigences existantes de la directive sur la performance énergétique des bâtiments s'assurent que tous les nouveaux bâtiments seront quasiment passifs d'ici la fin de 2020. Lorsque la directive stipule « construction quasiment passive », il faut lire un bâtiment doté d'une performance énergétique très élevée, telle que la déterminent les normes nationales en se basant sur des principes déterminés en commun. La quantité d'énergie négligeable ou très faible requise devrait être couverte dans une très large mesure par l'énergie provenant de sources renouvelables, notamment l'énergie produite à partir de sources présentes sur place ou à proximité.

Pour atteindre la quasi-passivité énergétique dans les nouvelles constructions d'ici à 2020, il faudrait améliorer voire transformer la chaîne d'approvisionnement, principalement dans le secteur de la construction. Il existe en effet un consensus croissant sur l'importance du rôle de l'industrie de la construction dans une transition énergétique équitable, mais aussi sur la nécessité de stimuler l'innovation et la productivité du secteur pour construire et rénover davantage de bâtiments d'une manière efficace. Pour aborder l'innovation et la productivité, une partie de l'industrie se dirige vers un système de production en série inspiré de la fabrication, dans lequel la majeure partie d'un projet de construction est fabriquée à partir de composants normalisés préfabriqués en usine hors du site. Dans des pays comme les Pays-Bas<sup>13</sup>, la France, le Royaume-Uni, l'Allemagne, des accords ont été passés entre les fournisseurs de logements et les entreprises de construction/rénovation ; ils pourraient donner lieu à une nouvelle vague de rénovation du logement social dans les années à venir.

### II. **Financement à faible coût pour des logements sociaux, coopératifs et publics à haut rendement énergétique**

<sup>12</sup> Par exemple : [www.powerhouseeurope.eu](http://www.powerhouseeurope.eu)

<sup>13</sup> Voir par exemple l'approche EnergieSprong de la modernisation : <http://energiesprong.eu/> et le concept « seriellen Bauen » appliqué aux nouvelles constructions en Allemagne : <http://web.gdw.de/wohnen-und-stadt/seriellen-bauen/3570-seriellenbauen>

La question du financement de la rénovation du logement social reste importante dans le débat sur la transition énergétique. Le niveau d'investissement nécessaire pour la rénovation d'un appartement est encore un obstacle pour de nombreux résidents (qu'ils soient propriétaires, propriétaires privés ou sociaux). Il est donc crucial de réduire le coût du financement. Le bon mélange entre la finance privée, le soutien public et le capital propre doit être trouvé par les bailleurs sociaux dans divers contextes législatifs nationaux.

Comment l'UE peut-elle résoudre ce problème ? Le projet de directive révisé sur la performance énergétique des immeubles stipule, dans son article 2, que<sup>14</sup> « Pour guider les décisions d'investissement [...], les États membres envisagent l'introduction de mécanismes pour : (a) l'agrégation des projets, afin de faciliter le financement des rénovations pour les investisseurs ; (b) l'atténuation de la perception de risque dans le cadre des opérations d'efficacité énergétique pour les investisseurs et le secteur privé ; et (c) l'utilisation d'un financement public pour tirer parti d'investissements supplémentaires du secteur privé ou résoudre des défaillances spécifiques du marché ».

Cela implique des mécanismes qui aideront les fournisseurs de logements à accéder à des capitaux à faible coût. Cependant, la phase de mise en œuvre de la directive révisée pourrait être trop longue pour créer une augmentation importante du marché. D'autres initiatives déjà existantes doivent être mobilisées. Le Fonds européen pour les investissements stratégiques (EFSI) pourrait être utilisé dans ce sens puisqu'il combine une garantie de la Commission européenne et des prêts de la BEI pour attirer des fonds de partenariat d'entités publiques ou privées. L'utilisation des Fonds structurels et d'investissement européens, en particulier sous forme d'instruments financiers (fonds renouvelables) et d'aide au développement de projets (PDA), doit également être prise en considération.

### **III. Réglementation relative à l'utilisation du partage des mesures incitatives et des économies d'énergie pour couvrir les coûts des investissements**

L'un des aspects importants des modèles commerciaux réussis dans le domaine de la rénovation est le fait que les locataires contribuent financièrement au coût de la rénovation. Par exemple, la possibilité d'utiliser le « plan énergétique » payé par les locataires pour des entreprises de rénovation (au lieu de payer les factures aux fournisseurs d'énergie) est liée à la législation nationale. En effet, certains pays comme la France, le Royaume-Uni et la Belgique limitent considérablement la possibilité pour les fournisseurs de logements d'utiliser les économies d'énergie pour financer l'investissement (une partie des économies d'énergie devrait directement bénéficier aux locataires) ou augmenter les loyers après la rénovation<sup>15</sup>. C'est typiquement le cas des partages de mesures incitatives.

Comment l'UE peut-elle résoudre ce problème ? L'article 19 de la directive sur l'efficacité énergétique (EED) stipule : « Les États membres évaluent et prennent, si nécessaire, les mesures appropriées pour éliminer les entraves réglementaires et non réglementaires qui font obstacle à l'efficacité énergétique, en ce qui concerne le partage des incitations entre le propriétaire et le locataire d'un bâtiment, ou entre les propriétaires, en vue d'éviter que ces parties ne renoncent à effectuer des investissements visant à améliorer l'efficacité, qu'elles auraient sinon effectués, parce qu'elles n'en tireraient pas elles-mêmes tous les bénéfices ou parce qu'il n'existe pas de règles régissant la répartition entre elles des coûts et des bénéfices, y compris les règles et mesures nationales réglementant les processus de prise de décision dans le cadre de la copropriété »

Le rôle de la Commission européenne devrait être de faciliter les échanges d'expériences entre les États membres afin de permettre une plus grande utilisation des économies d'énergie. L'action concertée<sup>16</sup> sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) est un forum pertinent où ces aspects réglementaires peuvent être discutés.

### **IV. Demande de rénovation du logement social**

<sup>14</sup> <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1490877208700&uri=CELEX:52016PC0765>

<sup>15</sup> Pour avoir un aperçu des différents mécanismes visant à empêcher le partage des mesures incitatives : [http://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC90407/2014\\_jrc\\_sci\\_pol\\_rep\\_cov\\_template\\_online\\_final.pdf](http://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC90407/2014_jrc_sci_pol_rep_cov_template_online_final.pdf)

<sup>16</sup> [www.epbd-ca.eu/](http://www.epbd-ca.eu/)

L'un des principaux moteurs d'accroissement de la demande de rénovation des logements sociaux est l'existence d'une garantie de performance et d'une répartition claire des rôles entre les entreprises de rénovation et les organismes de logement.

Le concept de garantie de la performance énergétique est lié (bien que non similaire) à celui de la contraction de la performance énergétique. Le contrat de performance énergétique (ou EPC) est reconnu comme une méthode d'approvisionnement garantie, rentable et évolutive pour réduire les coûts d'exploitation et les impacts environnementaux des bâtiments. En vertu d'un contrat de performance, une société de services énergétiques (ESCO) dotée d'un savoir-faire technique propose une rénovation complète du bâtiment, qui peut inclure le remplacement des chaudières, des systèmes d'isolation et de refroidissement, ainsi que des contrôles de l'éclairage et de la température, de même que l'intégration de logiciels de gestion de données énergétiques et de systèmes sur site de production d'énergie renouvelable.

Comment l'UE peut-elle résoudre ce problème ? La directive sur l'efficacité énergétique<sup>17</sup> stipule dans son article 4, paragraphe 7c : *« Les États membres encouragent les organismes publics, y compris aux niveaux régional et local, et les organismes de logement social de droit public, en tenant dûment compte de leurs compétences et structures administratives respectives, à recourir, le cas échéant, aux sociétés de services énergétiques et aux contrats de performance énergétique pour financer les rénovations, et mettre en œuvre des plans visant à maintenir ou à améliorer l'efficacité énergétique à long terme »*

Cependant, le manque de sensibilisation et d'expertise dans la mise en place des EPC et le modèle de garanties de performance énergétique en particulier pour les bailleurs de logements assujettis aux règles de passation des marchés publics est une limite courante. La Commission européenne peut émettre des documents d'orientation pour les autorités publiques afin d'inciter l'usage de la garantie d'exécution en se référant ainsi à l'article 4 de l'EED. Pour les bailleurs de logements assujettis aux règles de passation des marchés publics, des orientations spécifiques sur la manière d'utiliser les différentes formes d'approvisionnement (par exemple, le dialogue concurrentiel) seront nécessaires.

## Reconnaissance de la mission d'intérêt général du logement social par le droit Européen

Les missions d'intérêt général confiées par les États membres aux bailleurs sociaux sont reconnues par l'UE (art.14 et 106.2 TFUE, art. 36. de la Charte des droits fondamentaux de l'Union) comme contribuant à la cohésion sociale et territoriale de l'Union .

Le droit d'accès au logement social est donc reconnu, de même que l'accès à tous les services d'intérêt économique général (SIEG). Les obligations de service public liées aux conditions d'occupation du logement social en tant que SIEG impliquent que les États membres limitent leurs loyers et leurs prix, fixant des conditions d'attribution de ces logements abordables aux ménages dont les besoins en termes de logement ne sont pas respectés par le marché, et, en général assurant la sécurité de l'occupation des logements sociaux par des contrats de location à long terme ou un droit de demeurer.

La reconnaissance de l'importance du logement social pour atteindre les objectifs de l'Union a été renforcée par l'adoption par la Commission européenne d'une décision d'exempter les subventions accordées par l'État aux logements sociaux de l'obligation de notification. La logique de cette décision est claire : l'objectif social et la nature locale des activités des opérateurs du logement social ont amené la Commission à considérer qu'elles n'ont pas affecté le commerce transfrontalier au sein de l'UE d'une manière qui pourrait aller à l'encontre de l'intérêt de l'Union. Par conséquent, une exemption de notification a été accordée, quel que soit le montant de la subvention fournie, y compris pour les investissements nécessaires à la fourniture de logements sociaux sur le marché.

<sup>17</sup> <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1399375464230&uri=CELEX:32012L0027>

Dans une réponse à une question parlementaire, Margrethe Vestager, commissaire européenne à la concurrence, a reconnu que les États membres disposaient d'une compétence discrétionnaire considérable lorsqu'ils définissaient le logement social comme SIEG.

En effet, la portée et l'organisation du logement social en tant que SIEG varient considérablement d'un État membre à l'autre, selon l'histoire et la culture d'intervention publique, ainsi que les conditions économiques et sociales qui prévalent dans chaque État membre.

Le commissaire Vestager a déclaré que, pour être reconnu comme un SIEG, le logement social doit cependant répondre à un besoin public : la fourniture de logements à des citoyens économiquement démunis ou à des groupes socialement défavorisés qui, en raison de contraintes de solvabilité, ne peuvent pas accéder au logement dans des conditions normales de marché.

Dans ces conditions, la Commission a explicitement reconnu que la mixité sociale et la cohésion sociale étaient des objectifs de politique publique qui étaient conformes aux objectifs de l'Union et pour lesquels des subventions de l'État peuvent être accordées conformément à la décision du SIEG.

## Partie V : Logement - Profils des États membres de l'Union

- *Autriche*
- *Belgique*
- *Bulgarie*
- *Croatie*
- *Chypre*
- *République tchèque*
- *Danemark*
- *Estonie*
- *Finlande*
- *France*
- *Allemagne*
- *Grèce*
- *Hongrie*
- *Irlande*
- *Italie*
- *Lettonie*
- *Lituanie*
- *Luxembourg*
- *Malte*
- *Pays-Bas*
- *Pologne*
- *Portugal*
- *Roumanie*
- *Slovaquie*
- *Slovénie*
- *Espagne*
- *Suède*
- *Royaume-Uni*

# Autriche

Répartition foncière en Autriche

Propriétaires occupants : 54 %

Location privée : 18 %

Location sociale : 24 %

Autres : 4 %

<b>Données essentielles :</b>
Nombre total de logements (milliers) : 4 593
Nombre de logements pour 1000 habitants : 547
Total des logements réalisés en 2015 : 50 100
<b>Habitat social en Autriche :</b>
Nombre total de logements sociaux locatifs : 954 300
Réalisations annuelles de logements sociaux en 2015 : 17 800
Fournisseurs : municipalités, secteur à but non lucratif (y compris les coopératives et les entreprises), mais aussi un nombre limité d'unités pour les bailleurs à but lucratif
(Sources : GBV, Institut statistique d'Autriche)

## Tendances du marché du logement

Le système de logement autrichien se caractérise par une **part élevée de locations** (environ 42 % des logements) **et, en particulier, par une forte proportion d'habitat social** dans le secteur de la location : 24 % de tous les logements (ou 57 % de toutes les unités locatives) sont fournis par une autorité publique ou une association de logement à but non lucratif. [1], [2]. Ce fait favorise des **conditions de logement plutôt stables et abordables pour la majorité des ménages et a contribué au fait que l'Autriche n'a pas connu de crise de l'immobilier et du logement** au cours des années postérieures à 2008. Le parc immobilier Autrichien se caractérise également par un niveau de qualité élevé. En 2015, l'habitation moyenne mesure environ 100 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 4,0 chambres par habitation (logements collectifs : 71 m<sup>2</sup>/3,2 chambres) [1]

Toutefois, l'abordabilité du logement se détériore. La part moyenne des coûts du logement (énergie comprise) sur le revenu disponible est de 21 %, mais elle atteint 40 % pour les ménages gagnant moins de 60 % du revenu moyen. La part des coûts du logement a considérablement augmenté depuis 2010, car elle était de 18 % en moyenne et de 34 % pour les ménages gagnant moins de 60 % du revenu moyen. [4]

De fortes hausses de prix postérieures à la crise financière mondiale peuvent être observées, en particulier dans les zones métropolitaines ; elles concernent le secteur de la location privée (+ 21 % en 2015 par rapport à 2010) et, plus encore, le secteur des propriétaires occupants [1], [5]. La dynamique des prix du secteur de la propriété est liée aux investissements dans ce domaine ; on observe une tendance croissante à l'achat alors que la part des ménages possédant leur résidence principale reste plutôt stable.

En raison des fortes augmentations de population dues, principalement, à l'immigration, la demande de logements reste très élevée dans les zones urbaines. Bien que les taux de production aient considérablement augmenté (+ 21 % en 2015 par rapport à la moyenne constatée entre 2010 et 2014 dans le secteur social, + 9 % au total), il existe un écart évident entre la demande et l'offre dans le segment du logement social et abordable. [2], [3]

## Évolution de la politique

L'Autriche poursuit une stratégie de logement axée sur l'offre en mettant l'accent sur le régime de location ; ceci contraste avec les dérives vers d'autres stratégies de réponse à la demande et les politiques de promotion de l'accèsion à la propriété constatées dans d'autres pays européens.

Cependant, à l'heure actuelle, la réduction de l'abordabilité du logement, en particulier pour les ménages à faible revenu et les nouveaux entrants sur le marché du logement, domine le débat politique. Plusieurs incitations visent à accroître la production de nouveaux logements abordables :

- Mobilisation de terrains et introduction d'obligations de planification ou de réglementation de l'utilisation des terres (par exemple, « accords de développement urbain »)
- Réduction des coûts de production par l'adaptation des normes du secteur subventionné (qui sont habituellement plus ambitieuses que celles prévues dans la législation sur la construction)
- Présentation d'offres spéciales de logements abordables, comme les logements avec commodités réduites (pas de parkings souterrains, pas d'ascenseurs, pas de balcons) ou les logements à surface de plancher réduite, mais au plan d'étage optimisé

En ce qui concerne le cadre juridique, la réforme planifiée du système de réglementation autonome des loyers (Loi sur la location) a été reportée.

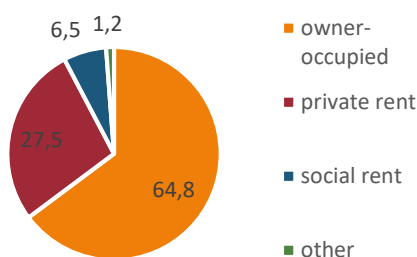
#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haute qualité des habitations, grande surface habitable</li> <li>• État globalement stable et abordable du logement pour la majorité de la population</li> <li>• Politiques de soutien au logement abordable</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des loyers dans le secteur privé et les prix des maisons qui entraîne une aggravation de l'abordabilité, en particulier pour les ménages à faible revenu</li> </ul>

#### Références

(1) Institut statistique d'Autriche, Micro recensement 2015 et 2010	(4) EU-SILC, 2015 et 2010
(2) Institut statistique d'Autriche, Registre des bâtiments et des logements 2015	(5) OeNB, Données tarifaires de l'immobilier résidentiel, 2016
(3) GBV, Fédération autrichienne des associations de logement à but non lucratif, statistiques internes, 2015	<a href="https://www.oenb.at/en/Monetary-Policy/real-estate-market-analysis/data-and-analyses.html">https://www.oenb.at/en/Monetary-Policy/real-estate-market-analysis/data-and-analyses.html</a>

# Belgique



## Chiffres clés :

Nombre total de logements (milliers) : 5 367  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 474  
 Logements réalisés en 2016 : n/a (51 654 permis de construire pour des logements résidentiels)

## Habitat social en Belgique :

Nombre total de logements sociaux locatifs : environ 302 000  
 Réalisations annuelles de logements sociaux en 2014 : environ 4000  
 (Source : Recensement 2011, Enquête générale de Housing Europe 2016, Statistics Belgium BeStat)

## Tendances du marché du logement

En Belgique, près de 65 % du parc immobilier est occupé par le propriétaire. Le secteur locatif représente environ un quart du parc, les logements locatifs sociaux représentant environ 6 % du total. Si l'on examine plus en détail les trois régions, la Flandre est celle qui a la plus grande part de propriétaires et la plus faible proportion de logements locatifs. Au contraire, Bruxelles détient la part la plus élevée de locataires au prix du marché et de logements sociaux, alors que la Wallonie se situe entre les deux premiers (recensement de 2011).

Contrairement à de nombreux autres pays de l'UE, le marché du logement en Belgique semble relativement peu affecté par la crise financière mondiale, avec une croissance soutenue des prix des logements et de la disponibilité du crédit hypothécaire et un nombre de prêts improductifs réduit par rapport aux autres pays.

L'investissement dans la construction de logements est relativement stable. Plus de 51 000 permis de construire ont été délivrés pour des logements en 2016. Le nombre de permis de construire a atteint un sommet en 2006 (61 000) et la moyenne annuelle était d'environ 50 000.

La baisse des prix des logements pendant la crise de 2007/2008 a été relativement mineure, en termes de volume et de durée, par rapport à celle constatée dans un certain nombre d'autres pays de la zone euro. Les prix globaux des maisons ont fortement augmenté avant 2008 (environ 70 % en 1997-2008 ou 5 % en moyenne par an). Ils sont globalement stables depuis, augmentant de 0,5 % en moyenne par an (Commission européenne 2017). Cependant, compte tenu de l'augmentation rapide de l'endettement des ménages et de l'évolution des prix, les experts s'interrogent sur la question de savoir si les prix des logements sont actuellement surévalués ou non. Le Comité européen du risque systémique attire l'attention sur des poches importantes de vulnérabilité : des groupes spécifiques de ménages fortement endettés détiennent des prêts hypothécaires importants par rapport à la valeur de leur propriété ; ils consacrent une part importante de leurs revenus à leur dette ou ont un faible niveau de richesse financière nette en comparaison de leur endettement (Ibid.).

Le marché locatif est particulièrement sous pression à Bruxelles qui connaît un boom démographique. Selon l'enquête SILC (Statistiques sur les revenus et les conditions de vie), le loyer mensuel moyen hors taxes en 2014 était de 626 € dans la région de Bruxelles-Capitale, de 605 € en Flandre et de 518 € en Wallonie. Le loyer mensuel moyen pour les locataires de logements sociaux est nettement inférieur : de 398 € à Bruxelles, 351 € en Flandre et 308 € en Wallonie. Dans le même temps, le secteur de la location sociale est relativement petit et ne suffit pas pour répondre à toute la demande (par exemple, près de 40 000 ménages attendent d'être logés en Wallonie, environ 28 000 à Bruxelles). Cependant, contrairement à de nombreux autres pays européens, la production de logements sociaux a augmenté ces dernières années (Housing Europe, 2016).

## Évolution de la politique

En Belgique, **les régions sont entièrement responsables des politiques de logement**. Les trois régions ont des priorités différentes liées aux différentes conditions locales.

En Flandre, depuis 2008, le nombre d'unités dans le secteur de la location sociale est passé de 139 392 en 2008 à 150 903 à la fin de 2015 (De Decker et al., 2017). L'objectif est de réaliser 63 000 logements sociaux supplémentaires d'ici 2025. En outre, selon le programme flamand de rénovation énergétique, toutes les habitations sociales doivent



disposer, d'ici 2020, d'un vitrage isolant, d'une isolation du toit et d'une installation de chauffage basse consommation. Les réformes récentes ont mis fin aux locations à vie dans le logement social et introduit des contrats de location de 9 ans.

**Bruxelles** connaît un processus de « rationalisation » des sociétés de logement social qui a conduit à une fusion et réduit de moitié le nombre de sociétés publiques (de 32 en 2013 à 16 en 2016). Le plan de logement le plus récent comprend le dispositif « Alliance Habitat » qui prévoit le développement de 4000 logements (3000 logements sociaux et 1000 logements intermédiaires) et la mise en place d'une allocation logement pour les ménages inscrits sur les listes d'attente des logements sociaux. Le plan a également augmenté le budget pour la rénovation du parc immobilier.

En Wallonie, le gouvernement régional a mis en œuvre une vaste réforme du Code du logement qui inclura également le logement social à partir de 2018. Le terme « logement social » est remplacé par « logement d'intérêt public ». Dans le même temps, dans le but d'accroître la mixité sociale, le plafond de revenu déterminant l'éligibilité des ménages a été augmenté. La réforme prévoit également la possibilité pour les locataires en place d'acheter leur maison après 6 ans de location. Le modèle de financement des sociétés immobilières est également modifié par la réforme : à partir de 2019, le financement de la Société Wallonne du Logement sera remplacé par le crédit, avec un budget total fixé par le gouvernement et des plafonds d'emprunt dans chaque commune.

#### AIDE-MEMOIRE...

+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abordabilité conforme à la moyenne de l'UE</li> <li>• Endettement hypothécaire relativement faible malgré une proportion élevée de propriétaires</li> <li>• Augmentation globale de l'offre de logements sociaux, bien que partant d'un niveau relativement faible</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offre limitée de logements locatifs abordables de bonne qualité, en particulier dans les zones à forte demande telles que Bruxelles</li> <li>• Possible surfacturation méritant une surveillance étroite</li> </ul>

#### Références

De Decker, P., Verstraete J. et nnecoucke, I. (2017) Crisis? What Crisis?1 Social renting in Flanders (Belgium)

beyond the financial Crisis

. Analyse critique du logement, Volume 4 | Édition 1 | 2017 | 40 à 51.

Disponible en ligne à l'adresse [www.housing-critical.com](http://www.housing-critical.com)

Commission Européenne (2017), Rapport national sur la Belgique 2017, document de travail des services de la Commission

Housing Europe (2016) Enquête générale 2016

Statistiques sur la Belgique, Recensement 2011 [http://census2011.fgov.be/idk/idk2\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/idk/idk2_fr.html)

# Bulgarie

Répartition foncière en Bulgarie (logements occupés) :

Propriétaires occupants : 87 %

Location privée : 10,5 %

Logement social : 2,5 %

Habitat social en Bulgarie :

Nombre total de logements sociaux locatifs : non disponible, environ 70 000

Bailleurs : municipalités

Autres données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 3 944

Nombre de logements pour 1000 habitants : 551

Logements réalisés en 2015 : 7 806

(Sources : Institut national de statistique bulgare, EMF Hypostat 2016)

## Marchés du logement

De 2000 à 2008, la Bulgarie a connu une flambée des prix des logements, avec une hausse des prix de l'immobilier résidentiel d'environ 300 %. La bulle a éclaté à la fin de 2008. **Récemment, les prix des logements ont encore augmenté rapidement**, suite à des conditions de prêt simplifiées pour les ménages et à l'amélioration du marché du travail. À Sofia, la capitale, la croissance des prix des logements est tirée par les tendances. La construction de logements est encore loin des niveaux antérieurs à la crise.

**L'accès à un logement convenable et abordable demeure un défi pour les personnes vulnérables, notamment en raison de l'accès limité au logement social** (qui est loué par les municipalités et estimé à environ 2,5 % du total du parc immobilier). Globalement, environ 87 % des ménages sont propriétaires occupants et 13 % sont locataires.

Bien que la Bulgarie compte un grand nombre de logements par rapport au nombre de ses habitants, **41,4 % de la population vit dans des logements surpeuplés** (contre une moyenne de 16,7 % dans l'UE). **La qualité générale des logements semble rester un problème sérieux** dans le pays, le taux de privation sévère liée au logement est deux fois supérieur à la moyenne de l'UE et une proportion élevée de ménages manque d'équipements intérieurs de base (toilette avec chasse d'eau et/ou bain/douche). Habitat for Humanity souligne que « *La majorité des Bulgares possèdent une maison ou un appartement, mais ils ont du mal à les entretenir. Beaucoup vivent dans de grands immeubles construits il y a 40 à 50 ans et qui n'ont jamais été entretenus depuis* ».

Plus important encore, les indicateurs pointent un **niveau généralisé et croissant de précarité énergétique** : La Bulgarie est le pays européen doté de la plus forte proportion de ménages incapables de préserver une chaleur convenable à l'intérieur de leur logement et la plus forte proportion de ménages confrontés à des arriérés de factures de charges.

## Évolution de la politique de logement

Le ministère du Développement régional et des Travaux publics a commencé à élaborer une nouvelle stratégie nationale sur le logement au début de 2017. La nouvelle stratégie vise à établir des politiques de logement plus durables en Bulgarie.

Pour le moment, il existe des allocations de logement pour les personnes vivant dans des logements municipaux et qui sont particulièrement exposées à certains risques, comme les orphelins de moins de 25 ans, les personnes âgées qui vivent seules, les familles monoparentales ou les personnes handicapées. Il existe également une aide financière permettant aux ménages aux revenus très bas de chauffer leur maison durant la saison hivernale (OCDE, 2016).

La pauvreté et l'exclusion sociale sont particulièrement élevées parmi la population Rom, qui est souvent confrontée à des conditions de logement précaires. Le programme opérationnel « Développement des ressources humaines », financé par le Fonds social européen, finance le développement de projets municipaux qui assurent des services intégrés pour les Roms, les migrants et les personnes défavorisées, notamment l'emploi, l'éducation, le logement et

les services sociaux. Le programme opérationnel « Régions en croissance » fournit aux municipalités des fonds pour la construction de logements sociaux parallèlement aux « mesures douces » mentionnées ci-dessus.

Le programme national pour l'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels collectifs a été adopté en 2015. Il prévoit une aide financière aux propriétaires de bâtiments résidentiels privés d'au moins 36 appartements construits selon une méthode industrielle. La Banque bulgare de développement (BDB) a mobilisé des ressources financières d'un montant de 2 milliards de leva pour la mise en œuvre du programme, y compris des crédits de la Banque de développement du Conseil de l'Europe. Les propriétaires d'immeubles agréés ne contribuent pas au processus de rénovation, mais bénéficient d'un financement de 100 %.

Bon (+) :

- Des travaux sont en cours pour élaborer une stratégie nationale du logement et un programme a été récemment adopté pour la rénovation des bâtiments collectifs
- Quelques financements des Fonds structurels pour le logement social et l'emploi, l'éducation et les mesures d'intégration des groupes défavorisés

Mauvais (-) :

- Les indicateurs montrent le niveau de précarité énergétique le plus élevé d'Europe
- Surpeuplement généralisé et problèmes de qualité/manque d'entretien du logement
- Accès limité au logement social et à l'aide au logement

Sources :

Habitat for Humanity <https://www.habitatforhumanity.org.uk/what-we-do/where-we-work/europe-middle-east-and-africa/bulgaria>

Site web de la banque de développement de la Bulgarie <http://www.bbr.bg/en/n/bdb-to-provide-funding-for-the-national-programme-for-energy-efficiency>

Global Property Guide (2017) <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Bulgaria>

Commission Européenne (2017) « Rapport national sur la Bulgarie 2017 », document de travail des services de la Commission SWD (2017) 69, [https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports_en)

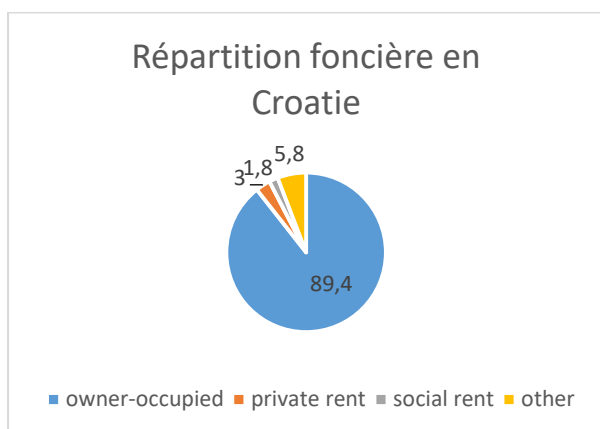
EMF (2016) HYPOSTAT 2016 : Revue des marchés hypothécaires et immobiliers en Europe, <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>

Eurostat, base de données EU-SILC, accès du 10 juillet 2017 <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>

Base de données de l'OCDE sur le logement abordable, <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

# Croatie

Nombre total de logements (milliers) : 2 246  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 524  
 Logements réalisés en 2015 : 3 678  
 (Source : Recensement 2011, EMF Hypostat 2017)



## Tendances du marché du logement

Selon le dernier recensement de 2011, la Croatie comptait 4 290 612 habitants répartis dans 1 534 148 ménages privés occupant 1 923 522 logements destinés à l'habitation permanente. La même année, le parc résidentiel total (y compris les unités vacantes et celles qui n'étaient pas occupées comme résidence principale) s'élevait à 2 246 910 logements. En 2011, 89,4 % des ménages étaient propriétaires occupants ; 2,9 % locataires dans le secteur locatif privé ; 1,8 % locataires avec loyer protégé ; 0,9 % louaient une partie d'un appartement ; 4,2 % vivaient avec des proches et 0,6 % vivaient dans d'autres types d'hébergement.

La Croatie a connu une forte hausse des prix de l'immobilier entre 2002 et 2008. Le boom immobilier ainsi que les anticipations liées à la convergence rapide des niveaux de revenus avec la moyenne de l'UE ont alimenté la hausse de l'endettement des ménages. Cela s'est accompagné d'une augmentation de la dette hypothécaire, dont une part élevée de crédits hypothécaires indexés sur les devises : fin 2015, près de 70 % des prêts hypothécaires existants étaient indexés sur l'Euro et 20 % sur le Franc Suisse. Cependant, le pays a été fortement touché par la crise. Les prix des maisons ont commencé à s'ajuster et la progression du crédit aux ménages s'inverse. Néanmoins, le désendettement des ménages a été lent car « une forte détérioration des conditions du marché du travail et une diminution du revenu disponible ont entravé le remboursement rapide de la dette et augmenté le fardeau de la dette des ménages » (Commission européenne, 2017).

Après six années de tendances macroéconomiques négatives et de baisse des prix des logements, l'économie croate a commencé à se renforcer en 2015 et le marché immobilier s'est légèrement redressé. Toutefois, depuis le début du resserrement du crédit en 2008, lorsque l'activité de construction résidentielle a commencé à baisser, le secteur de la construction n'a pas récupéré (CEM, 2016).

En plus des tendances nationales, il est important de garder à l'esprit les différences importantes entre les régions côtières, où de nombreuses propriétés – dont les prix n'ont pas cessé d'augmenter au fil des ans – appartiennent à des étrangers, et le reste du pays.

L'accès à un logement de qualité et abordable reste difficile en Croatie, ce qui est partiellement dû au fait que le secteur du logement social est restreint – moins de 2 % de l'ensemble du parc immobilier (Commission européenne, 2017). Près de 90 % des logements du pays sont occupés par leur propriétaire.

## Évolution de la politique

Les priorités actuelles en matière de politique du logement en Croatie comprennent l'amélioration de l'accès au logement locatif pour les ménages à faible revenu et l'amélioration de la qualité du parc immobilier existant (OCDE, 2016).

Plusieurs programmes nationaux sont consacrés au logement, bien que leur portée soit relativement limitée. Le plus important est le Programme de construction de logements subventionnés ou « POS ». Le POS est géré par l'Agence pour les transactions et la médiation immobilière et fournit des fonds publics et locaux pour la construction de logements par les organisations locales à but non lucratif et les municipalités. Le prix moyen des nouveaux logements construits dans le cadre du programme POS est significativement plus bas ( en moyenne, 30 % inférieur en 2015) que celui des promoteurs commerciaux (EMF, 2016). Les appartements sont principalement destinés à la propriété, mais depuis 2015, ils peuvent également être loués avec une option d'achat. Le POS propose également des prêts subventionnés aux ménages pour la construction, la rénovation ou l'achat d'une maison.

Il existe aussi des programmes de « Logement pour les victimes de guerre de la patrie », qui aident les anciens combattants handicapés à obtenir un logement adéquat et d'« Octroi de logement dans les zones d'intérêt national particulier » qui ciblent les zones particulièrement endommagées par la guerre.

Enfin, deux programmes différents de rénovation énergétique s'adressent respectivement aux immeubles collectifs et aux maisons familiales.

Il convient également de signaler qu'au début de 2015, le gouvernement est intervenu dans les banques possédant un portefeuille de CHF (Francs Suisses) en raison de la croissance considérable du taux de change CHF/HRK et des problèmes causés pour le remboursement de la dette des emprunteurs. Pour aider les emprunteurs, le gouvernement a imposé un taux de change CHF/HRK fixe pour une période d'un an, avec entrée en vigueur immédiate, ainsi que la possibilité de convertir les prêts en Franc Suisse vers l'euro pendant cette période. Il a aussi contraint les banques à radier partiellement des prêts consentis aux ménages en CHF (EMF).

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taux de surcharge des coûts du logement relativement faible par rapport à la moyenne de l'UE</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Problèmes de remboursement de la dette hypothécaire, notamment les hypothèques indexées sur les devises étrangères</li> <li>Secteur locatif très réduit, qu'il soit public ou privé</li> </ul>

#### Références

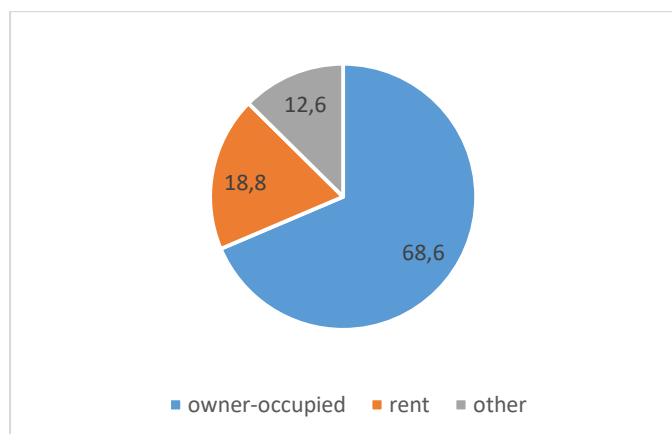
(1) Buršič, I., Lasan, I., Stolnik, G., Miler, V., Miloš, K., Škrebenc, J. Recensement de la population, des ménages et des logements de 2011, premiers résultats par peuplement. (2014)

(2) Jakopič, A., Žnidarec, M. National Report for Croatia. (2014)

(3) Delmendo, L., C. Unhappy Croatia. Disponible en ligne à l'adresse <http://goo.gl/3Vxoni>

(4) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Programme de construction de logements bénéficiant d'un soutien social – POS (2014)

# Chypre



Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) à compter de 2011 : 433 212

Nombre de logements pour 1000 habitants : 392

Logements réalisés en 2015 : 2 390

(Sources : Cystat, recensement 2011, EMF Hypostat 2017)

## Tendances du marché du logement

En 2011, année du dernier recensement de la population, 312 700 ménages vivaient dans 433 212 logements à Chypre. En 2011, la structure foncière de Chypre se décomposait en 68,6 % de logements occupés par leur propriétaire, 18,8 % de logements loués, 11,4 % de situations intermédiaires (telles que l'usufruit, le droit d'utiliser un bien immobilier, la propriété partagée) et 1,2 % de situations non définies. Ces deux dernières catégories sont comprises dans le diagramme circulaire ci-dessus comme « autres » (Cystat, 2013). Le marché du logement à Chypre est aussi caractérisé par une proportion élevée de maisons secondaires et un taux de vacance structurelle relativement élevé.

Chypre est l'un des pays qui a connu la plus forte inflation des prix du logement dans l'UE jusqu'à la crise. Depuis lors, le marché du logement chypriote a subi une correction importante des prix, (les prix ont baissé de 32 % par rapport au sommet de 2008), mais il montre maintenant des signes de stabilisation. **L'investissement dans le logement a récemment repris, le nombre des transactions a augmenté et la baisse des prix des logements s'est modérée.** Cependant, dans l'ensemble, le marché du logement à Chypre semble connaître un ajustement des prix moins important mais plus long si on le compare, par exemple, à ceux de l'Irlande et de l'Espagne (Commission européenne, 2017).

Une proportion importante de la population chypriote présente des arriérés d'hypothèque ou de loyer (8,8 % contre 4,2 % en moyenne dans l'UE), en particulier chez ceux dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu moyen national. Près de 50 % des personnes à faible revenu ont des arriérés. C'est également à Chypre que l'on trouve la deuxième plus grande proportion de population incapable de préserver une chaleur convenable à l'intérieur de son logement après la Bulgarie, selon les données SILC (4).

## Évolution de la politique

Un certain nombre de régimes différents ont été mis en place à Chypre pour aider l'achat de logements (pour les familles nombreuses et les personnes handicapées), l'extension de la maison en cas de cohabitation avec des

proches, l'amélioration des conditions de vie. Certains dispositifs ciblent spécifiquement les personnes à revenu faible ou moyen, principalement par le biais des programmes d'accession à une propriété abordable gérés par la Cyprus Land Development Corporation. L'objectif principal est d'accorder des prêts à long terme aux familles qui souhaitent acquérir leur propre maison. La priorité est accordée aux familles des groupes à faible et moyen revenu.

L'autre principale agence publique impliquée dans le logement est la Housing Finance Corporation, dont l'objectif principal est d'accorder des prêts à long terme aux familles qui souhaitent acquérir leur propre maison. La priorité est donnée aux familles des groupes à revenu faible et moyen et, à la fin de 2016, un nouveau système de prêts hypothécaires à long terme a été mis en place pour les jeunes couples (Cyprus Mail, 2016).

Il existe également un certain nombre de programmes ciblant les personnes déplacées à l'intérieur de leur pays<sup>18</sup>, notamment par le biais de subventions locatives, la fourniture de logements dans des lotissements spécifiques, la fourniture de terrains pour l'auto-construction, des subventions pour l'achat ou la construction d'une maison ou d'appartement.

En outre, depuis 2014, il existe également une allocation logement qui, bien que versée séparément, fait partie du système de revenu minimum garanti (GMI). La valeur de l'allocation logement d'« appoint » dépend de la taille et de la zone de résidence de l'unité bénéficiaire. Elle vise à réduire les coûts de logement des ménages défavorisés et n'est pas seulement accordée aux locataires, mais aussi aux propriétaires qui éprouvent des difficultés à rembourser leurs prêts hypothécaires (Commission européenne, 2015).

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coûts du logement par rapport au revenu disponible ainsi que le taux de surcharge des coûts du logement sont les deuxièmes plus faibles de l'Union européenne après Malte</li> <li>• Introduction récente de l'allocation logement dans le cadre du régime de revenu minimum</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deuxième plus grande proportion de population incapable de préserver une chaleur convenable dans son logement de l'UE après la Bulgarie</li> <li>• L'un des taux les plus élevés de ménages avec arriérés de loyer/paiements hypothécaires</li> </ul>

#### Références

Cyprus Mail (2016) Nouveau programme de prêts immobiliers annoncé par Housing Finance Corporation, article paru le 17 mai 2016

Cystat, recensement de la population 2011, chiffres clés

[http://www.cystat.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/populationcondition\\_22main\\_en/populationcondition\\_22main\\_en?OpenForm&sub=2&sel=2](http://www.cystat.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/populationcondition_22main_en/populationcondition_22main_en?OpenForm&sub=2&sel=2)

Commission Européenne (2017) Rapport national sur Chypre, document de travail des services de la Commission, [https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports_en)

Commission européenne (2015) Rapport thématique de l'ESPN sur les régimes de revenu minimum : Chypre 2015

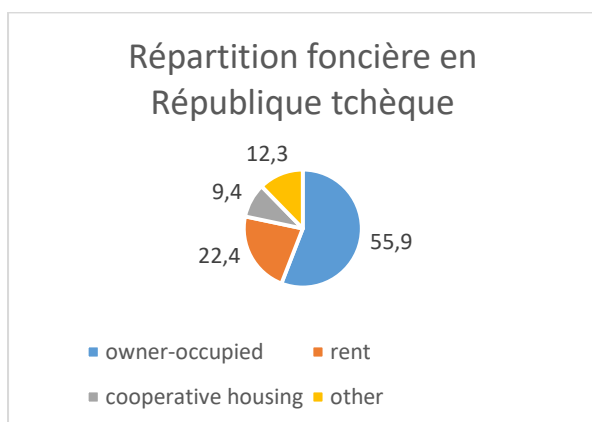
Konistis, T. National Report for Cyprus, <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

Portail Web de la République de Chypre, plans de logement <http://www.cyprus.gov.cy/>

<sup>18</sup> Des ressortissants ou des résidents chypriotes dont la résidence principale se trouvait dans une zone évacuée de force pendant le conflit de 1974.

# République tchèque

Nombre total de logements (milliers) : 4 756,57  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 454  
 Logements réalisés en 2016 : 27 333  
 (Source : Office de statistique tchèque)



## Marché du logement

En termes de structure foncière, en raison des choix politiques postérieurs à 1990, la République tchèque possède davantage de logements locatifs que la plupart des autres pays postsocialistes. Selon les résultats du recensement de 2011, le taux de propriétaires occupants est d'environ 56 %, les logements coopératifs de 9 %, les logements locatifs publics de 8 % et les logements locatifs privés de 14 %. Depuis, la privatisation des logements publics s'est poursuivie dans plusieurs municipalités. Selon les estimations des experts, le stock de logements publics est probablement descendu à 6-7 % du parc immobilier total (Lux, 2017).

La République tchèque a connu une hausse des prix des logements depuis le creux de l'après-crise en 2013. La croissance réelle du prix des logements a accéléré pour atteindre 3,9 % en 2015, contre 1,8 % en 2014 (EC, 2017). Plusieurs éléments contribuent à cette hausse, notamment les taux d'intérêt historiquement bas, une forte croissance économique, des salaires réels en hausse et de bonnes perspectives économiques (Global Property Guide, 2017). Ceci est allé de pair avec une augmentation des prêts hypothécaires aux ménages à des volumes sans précédent, ce qui a récemment déclenché l'introduction de règles macroprudentielles par les autorités bancaires (EC, 2017).

En outre, l'offre de logements a été durement touchée par la crise, le nombre de permis de construire ayant chuté de plus de 40 % entre 2008 et 2015. Depuis 2014, l'offre de logements neufs se redresse mais reste à la traîne, ce qui contribue encore plus à la hausse des prix, en particulier dans les grandes villes où la demande est la plus forte (en particulier à Prague, suivie de Brno). Dans la capitale, la hausse des prix est également portée par l'offre de propriétés de luxe et l'attractivité pour les investisseurs étrangers (EMF, 2016).

L'exclusion liée au logement et le sans-abrisme augmentent chez les ménages à faible revenu et le manque de logements locatifs abordables de qualité pose un défi croissant. En 2015, le taux de surcharge des coûts du logement parmi les personnes exposées au risque de pauvreté était élevé (48 % contre 39,3 % pour la moyenne de l'UE) et particulièrement élevé parmi les locataires au prix du marché (SILC). La part du revenu consacrée aux coûts du logement a augmenté ces dernières années pour les locataires, peut-être du fait du processus de libéralisation des loyers autrefois réglementés. En outre, selon les données du Ministère du Travail et des Affaires sociales, le nombre de personnes vivant dans des centres d'hébergement sociaux est passé d'environ 11 000 en 2008 à 27 000 en 2014. Le nombre total de personnes sans-abri ou exposées à un risque de perte de logement a été estimé à environ 187 000 en 2015 et les besoins en matière d'hébergements destinés aux sans-abri sont estimés au double de la capacité actuellement disponible (EC, 2017).

## Évolution de la politique

Selon l'OCDE (2016), la finalisation de la réglementation du logement social et l'augmentation des investissements dans ce domaine sont des priorités politiques essentielles du gouvernement actuel, ainsi que l'amélioration du parc



de logements ainsi que de l'efficacité énergétique et le renforcement de l'accès au logement pour les jeunes et les familles jeunes avec enfants.

Pour comprendre l'évolution de la politique en République tchèque, il est important de revenir sur l'histoire du pays depuis la chute du communisme. Si les évolutions de la politique tchèque du logement ont de nombreux points communs avec celles mises en œuvre dans d'autres pays post-socialistes après 1990 (arrêt de la planification centrale, retrait de l'État du financement direct de la construction de logements publics, etc.) on note aussi des différences importantes (Lux). La République tchèque « (a) n'a pas appliqué de politique de droit d'achat ; (b) a introduit la plus importante restitution en nature de propriétés résidentielles de la région de l'Europe centrale et orientale ; et (c) après deux décennies de forte maîtrise, les loyers de toutes les locations ont finalement été totalement libéralisés à la fin de 2012 » (Lux, 2017).

La décentralisation du pouvoir a également entraîné le transfert du parc immobilier de l'État vers les municipalités. Au fil du temps, certains appartements municipaux ont été privatisés, certains ont été loués au prix du marché, et d'autres ont été loués, contre un loyer inférieur au marché, aux personnes ayant besoin d'un logement. Pour ce dernier cas, les municipalités ont adopté leurs propres systèmes d'évaluation des besoins en matière de logement, en s'appuyant sur des obligations vaguement définies par la loi. En dépit de l'existence, depuis 2003, d'un financement du gouvernement central pour la fourniture de logements locatifs à faible coût aux personnes dans le besoin, les autorités locales ont limité leur participation. En outre, la République tchèque ne dispose pas d'une législation spéciale permettant de réglementer les associations de logement (qu'elles soient ou non à but non lucratif), et si certaines ONG sont actives dans la fourniture de logements temporaires, elles sont très peu impliquées dans la fourniture de logements permanents (Lux, 2017).

Récemment, il y a eu des signes positifs tels que l'adoption en 2015 d'une nouvelle stratégie de logement social pour la période 2015-2020. Une loi sur le logement social a été adoptée par le gouvernement et devait entrer en vigueur en 2018 ; cependant, le parlement n'a pas réussi à se mettre d'accord sur le passage du projet de loi à la deuxième lecture. Il est donc clair que le projet de loi ne sera pas adopté par le Parlement au cours de ce mandat.

Parmi les autres programmes de soutien liés au logement, mentionnons les bonifications d'intérêts hypothécaires accordées aux jeunes qui achètent leur première maison, et les prestations de logement, qui ont enregistré une augmentation importante en termes de dépenses gouvernementales au cours des dernières années (OCDE, 2016).

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adoption d'une nouvelle stratégie en matière de logement social en 2015, mais jusqu'à présent, aucune mesure législative n'est adoptée</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreux ménages ont besoin d'un logement, particulièrement à Prague et à Brno</li> <li>Accroissement de la charge du coût du logement chez les locataires</li> <li>Accroissement de l'exclusion du logement chez les ménages à faible revenu</li> </ul>

Sources :

EMF (2016) HYPOSTAT 2016 : Revue des marchés hypothécaires et immobiliers en Europe,

<https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>

Commission Européenne (2017) « Rapport national sur la République Tchèque 2017 », document de travail des services de la Commission SWD (2017) 69, [https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports_en)

Eurostat, base de données EU-SILC, accès du 10 juillet 2017 <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>

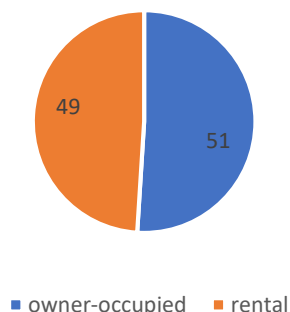
Global Property Guide (2017), «Robust house price rises in Czech Republic», <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Czech-Republic/Price-History>

Lux, Martin et Sunega, Petr (2017) «Social Housing in the Czech Republic: the Change of a Trend?», Critical Housing Analysis, volume 4, publication 1, 2017, pp 81-89, [www.housing-critical.com](http://www.housing-critical.com)

Base de données de l'OCDE sur le logement abordable, <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>

# Danemark

## Répartition foncière au Danemark



<b>Données essentielles :</b>
Nombre total de logements (milliers) : 2815.
Nombre de logements pour 1000 habitants : 490
Total des logements réalisés en 2012 : 13 851
<b>Habitat social au Danemark :</b>
Nombre total de logements sociaux locatifs : 553 600
Réalisations annuelles de logements sociaux en 2012 : 1250
Baillleurs : Associations de logement à but non lucratif
(Sources : Statistiques danoises, EMF Hypostat, BL)

## Tendances du marché du logement

Selon Statistics Denmark, en 2017 il y avait 2 815 045 logements dans le pays, dont 2 662 595 logements occupés. Environ 50 % des logements sont occupés par leur propriétaire et 50 % sont loués (1).

Au cours des années précédant la crise financière, les prix de l'immobilier au Danemark ont enregistré de fortes augmentations jusqu'en 2008, avant un ralentissement. Les prix nominaux des logements ont enregistré la plus forte baisse annuelle en 2009 (-12,9 %), ils ont légèrement augmenté en 2010 pour ensuite baisser de 2,8 % en 2011 et 3,2 % en 2012 (2). La baisse des prix concerne principalement les maisons individuelles et les maisons de vacances. Plus récemment, **les prix des logements se sont stabilisés et ils commencent à augmenter** (3). L'activité transactionnelle a légèrement augmenté en 2012, mais reste faible dans un contexte historique, de même que l'activité de construction (2). **Les coûts de construction du Danemark sont les deuxièmes plus élevés de l'UE** après la Suède.

**Le Danemark présente le deuxième niveau de dette hypothécaire le plus élevé de l'UE** après les Pays-Bas (avec un remarquable ratio prêt résidentiel/PIB de 100,8 % et un ratio dette résidentielle/revenu disponible des ménages de 205,7 %) (2). Néanmoins, l'endettement des ménages s'accompagne d'un niveau élevé d'actifs, comme l'immobilier, et d'une épargne retraite très élevée. En outre, les arriérés de paiements hypothécaires sont relativement faibles (4). Toutefois, en novembre 2016, le Comité européen du risque systémique (CERS) a souligné que la hausse rapide des prix de l'immobilier résidentiel – en particulier dans les grandes villes – associée à des ménages fortement endettés représente une vulnérabilité potentielle pour le secteur de l'immobilier résidentiel danois (5).

## Évolution de la politique

Selon un certain nombre de sources, nous pouvons estimer que le **logement social, loué par des associations de logement à but non lucratif**, représente environ 20 % du parc immobilier total. Les locataires des logements locatifs

privés et sociaux sont éligibles à des allocations de logement, en fonction de leurs revenus. En 2013, 553 355 locataires ont bénéficié d'allocations logement.

Le problème des concentrations des communautés socialement défavorisées et ethniques dans les lotissements sociaux a été en bonne place dans l'agenda politique au cours des deux dernières décennies et différentes solutions ont été mises en œuvre. Actuellement, les associations de logement social sont de plus en plus actives dans la promotion d'initiatives visant à la rénovation des communautés locales, comme la création d'écoles, la mise en place d'initiatives locales pour l'emploi et la mise en œuvre de mesures de prévention de la criminalité (6).

Un autre débat récent concerne l'utilisation du Fonds national de la construction. Créé en 1967, le Fonds collecte une partie de l'excédent généré par les loyers dans le secteur du logement social une fois que les prêts à la construction sont remboursés. Le niveau d'investissement du Fonds ainsi que les domaines d'intervention concrets susceptibles d'être soutenus dans le cadre des plans de développement social sont définis dans des accords politiques conclus tous les quatre ans par le Parlement danois. Ses ressources ont été utilisées pour la rénovation et la réparation des logements sociaux existants, mais ses revenus vont augmenter dans les années à venir et le gouvernement ainsi que les associations de logement discutent du meilleur équilibre dans l'utilisation du fonds, entre la rénovation et les nouvelles constructions (6).

Récemment, l'accent a été mis fortement sur l'environnement et l'efficacité énergétique du logement. Début 2014, un programme de rénovation énergétique a été lancé sous le nom de « *Better Housing - Better Savings* » (meilleur logement, davantage d'économies). L'objectif principal de ce programme est de permettre aux propriétaires d'obtenir des conseils qualifiés en matière d'économie d'énergie. La même année, le gouvernement a publié sa stratégie de rénovation énergétique. Selon les attentes, la stratégie de rénovation énergétique devrait entraîner une réduction de 35 % de la consommation d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude d'ici 2050.

Une nouvelle stratégie pour le secteur du bâtiment a également été introduite en 2014. Elle vise à accroître la croissance, la productivité et l'emploi dans le secteur du bâtiment et à relever certains des défis structurels de l'industrie de la construction.

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible proportion de personnes avec arriérés de paiement hypothécaire/loyer</li> <li>• Plus grande proportion de jeunes vivant de manière autonome et quittant le domicile parental plus tôt que dans le reste de l'UE</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coûts de construction très élevés</li> <li>• Niveau élevé de dette hypothécaire</li> <li>• Le coût moyen du logement par rapport au revenu disponible et le taux de surcharge des coûts du logement sont les deuxièmes plus élevés de l'UE</li> </ul>

#### Références

(1) Statistics Denmark, Statistical Yearbook 2017, p. 58.

(2) EMF Hypostat 2013, [www.hypo.org](http://www.hypo.org)

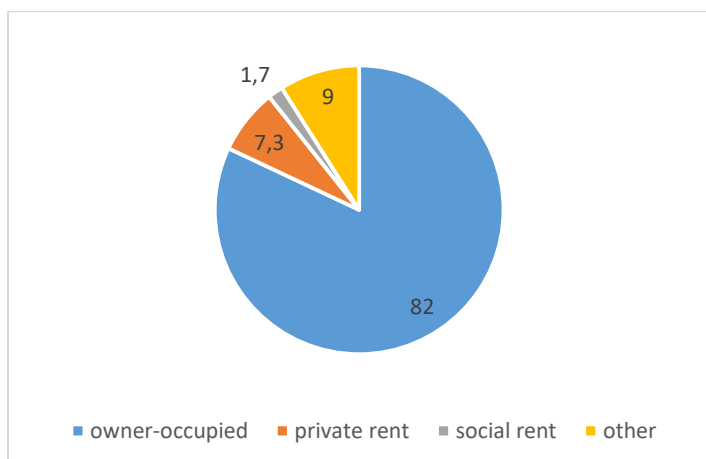
(3) Rapport multipays du FMI sur les recouvrements de logements : rapport global sur le Danemark, l'Irlande, le Royaume des Pays-Bas, les Pays-Bas et l'Espagne. <https://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.aspx?sk=42577.0>

(4) Commission européenne, Rapport sur le mécanisme d'alerte 2015 [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf)

(5) Comité européen du risque systémique (CERS), Vulnerabilities in the EU residential real estate sector, Novembre 2016

(6) H. Vestergaard, K. Scanlon (2014) Social Housing in Denmark, in Scanlon, Whitehead and Fernandez Arrigoitia, Social Housing in Europe. Disponible sur <http://eu.wiley.com/WileyCDA/WileyTitle/productCd-1118412346.html>

## Estonie



### Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 665,3

Total des logements réalisés en 2016 : 4732

(Sources : Recensement 2011, EMF Hypostat 2017)

### Tendances du marché du logement

Le marché immobilier estonien se caractérise par un **taux élevé d'occupation par les propriétaires** (82 % des logements classiques non vacants). Le reste se répartit entre les locations publiques (1,7 %) et privées (15 %). Si l'on compare les données du Recensement de 2011 avec celles de 2000, la proportion de l'accession à la propriété a considérablement augmenté au cours de la dernière décennie, tandis que la part globale des logements locatifs a diminué. De plus, alors qu'en 2000 il y avait encore 5 % de logements en coopératives de propriété, il n'en existait plus en 2011 (1). La grande majorité du parc de logements de l'Estonie se compose d'immeubles collectifs. Le projet de loi sur la **propriété des appartements et les associations de propriétaires** entrera en vigueur le 1er janvier 2018 : à partir de cette date, il sera obligatoire de créer des associations de copropriétaires dans des immeubles collectifs. Chaque propriétaire d'un appartement sera en droit d'obtenir de son conseil d'administration des informations sur les activités de l'association de copropriétaires et d'examiner tous les documents pertinents (2). On estime à environ 60 % la part de la population qui vit déjà dans des bâtiments gérés par de telles associations.

Les municipalités disposent d'un **parc limité de logements sociaux locatifs** destinés en priorité aux personnes handicapées et aux ménages à faible revenu. Tallinn est la seule municipalité qui propose des logements publics aux familles jeunes et aux principaux employés municipaux.

Alors qu'on constate une **surabondance de logements dans les zones rurales**, le marché du logement est soumis à **une forte pression de la demande dans les deux plus grandes villes, Tallinn et Tartu**. D'autres types d'inadéquations sont liés à la taille des logements par rapport à celle des ménages. En particulier, les **familles jeunes ont souvent des difficultés à trouver leur premier logement** et les familles nombreuses sont confrontées à des conditions de logement précaires, tandis que les ménages âgés sont souvent situation de sous-occupation dans des maisons individuelles ou de grands appartements (1).

Comme l'a souligné la Commission européenne (3), l'utilisation des ressources par l'Estonie reste très élevée et les efforts doivent être soutenus et accrus pour parvenir à une meilleure efficacité énergétique dans le secteur résidentiel.

### Évolution de la politique

La politique actuelle en matière de logement soutient principalement l'accession à la propriété, limitant les interférences avec le marché locatif dans le seul but de cibler les logements sociaux pour les personnes à faible

revenu. Cependant, le gouvernement identifie la pénurie de logements abordables et la nécessité de créer un environnement approprié en termes de législation et de fiscalité comme une question de politique majeure (4). L'État dispose de trois instruments financiers de base pour le domaine du logement : la déduction du revenu imposable des intérêts d'emprunt immobilier ; des garanties d'État sur les prêts au logement et ; des prestations de subsistance auxquelles peuvent accéder les propriétaires et les locataires (1).

Les experts ont souligné le fait que le fonds de rénovation a eu un impact positif significatif sur le secteur résidentiel (5). En mars 2015, le règlement sur les subventions pour la reconstruction des immeubles d'appartements est entré en vigueur et les associations de propriétaires ainsi que les responsables locaux ont eu la possibilité de recevoir davantage de soutien de l'État via le fonds KredEx pour la réparation des immeubles et la réduction des dépenses d'énergie. Au total, 102 millions d'euros ont été attribués pour la mesure, grâce auxquels on estime que 1000 immeubles collectifs seront reconstruits. Il s'agit de la première mesure de soutien dans le domaine de l'efficacité énergétique pour la période de financement de l'Union européenne 2014-2020 (6).

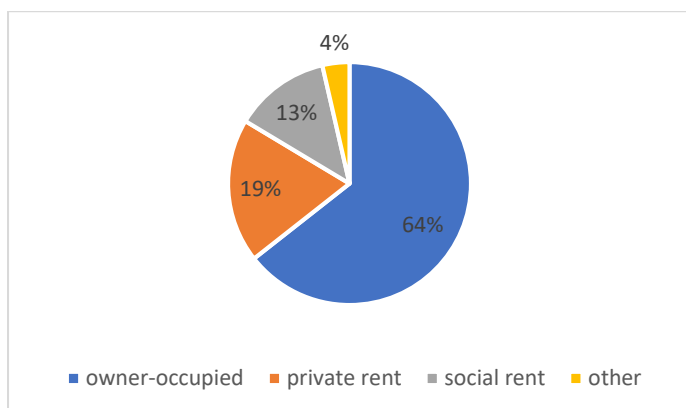
#### Aide-mémoire :

+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les immeubles collectifs, les associations de propriétaires d'appartements aident à une meilleure gestion des bâtiments et de la rénovation</li> <li>• Financement pour la reconstruction de logements et la rénovation énergétique</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La consommation d'énergie reste élevée dans les bâtiments résidentiels</li> <li>• La qualité des logements en termes d'équipements de base est inférieure à la moyenne de l'UE (manque de baignoires, de douches et de toilettes intérieures)</li> <li>• Offre très limitée de logements sociaux</li> </ul>

#### Références

- (1) Rapport national sur l'Estonie, TEN LAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>
- (2) <https://www.riigikogu.ee/en/sitting-reviews/riigikogu-discussed-involvement-of-target-groups-in-legislative-drafting/>
- (3) Commission Européenne (2014), Recommandations spécifiques à l'Estonie [http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/2014/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/2014/index_en.htm)
- (4) Base de données de l'OCDE sur le logement abordable (2016), PH1.2 Objectifs et obstacles de la politique de logement
- (5) Surveillance de l'efficacité énergétique (2015) Enquête d'experts : Progrès des politiques d'efficacité énergétique, 2015 <http://www.energy-efficiency-watch.org/index.php?id=5>
- (6) <http://www.kredex.ee/en/>

# Finlande



## Chiffres essentiels :

Nombre total de logements (milliers) en 2015 : 2934

Nombre de logements pour 1000 habitants : 535

Logements réalisés en 2016 : 37 000

## Habitat social en Finlande :

Nombre total de logements sociaux locatifs (soumis à restrictions) en 2015 : 374 000

Réalisations annuelles de logements sociaux : 8000

Fournisseurs : sociétés municipales de logement, sociétés à but non lucratif et fondations

(Source : Statistics Finland)

## Tendances du marché du logement

Selon Statistics Finland, on recensait en Finlande, à la fin de 2015, 2 934 500 logements dont 300 000 sans occupation permanente. À la fin de 2015, 45 % de tous les logements se trouvaient dans des immeubles d'appartements. Environ 64 % des logements occupés le sont par leur propriétaire et 32 % sont loués (dont environ 60 % de logements locatifs privés et 40 % de logements sociaux subventionnés par l'État et soumis à des restrictions). Parmi les autres types, on trouve le droit d'occupation (1,5 %), système dans lequel l'acheteur acquitte un paiement initial correspondant à 15 % de la valeur du logement puis verse une redevance mensuelle. Ce type d'occupation reçoit des subventions de l'État et il existe des restrictions permanentes sur l'utilisation du logement et son prix de vente. Il existe également une forme de propriété partielle avec option d'achat (1). La demande de logements locatifs a considérablement augmenté au cours des deux dernières décennies (2). En 2016, 36 000 logements au total ont été achevés, dont 45 % étaient des logements locatifs en immeubles d'appartements (3). Le prix de l'immobilier finlandais a augmenté pendant près de deux décennies, le prix nominal des maisons ayant augmenté de 150 % depuis le creux de 1993. Cela a entraîné une croissance de l'inflation cumulée de 84 % sur la même période, ce qui est une augmentation significative bien qu'elle soit moindre que dans d'autres pays nordiques. Contrairement à la plupart des autres pays de l'UE, **il n'y a pas eu de réduction significative des prix des logements ces dernières années**, à l'exception d'une légère baisse en 2008-2009. Cela a entraîné une diminution de l'abordabilité financière et une hausse des ratios prix/location. En outre, la hausse des prix de l'immobilier s'est reflétée par l'augmentation de l'endettement des ménages, partant de niveaux relativement faibles pour arriver, actuellement, au niveau de la zone euro (4). Néanmoins, le ratio de l'encours des crédits résidentiels par rapport au PIB et par rapport au revenu disponible des ménages reste légèrement inférieur à la moyenne de l'UE (5).

Au cours des vingt dernières années de hausse des prix des logements, l'offre semble avoir été à la traîne par rapport à la demande de logements. La disponibilité restreinte de terrains à bâtir a fortement contribué à limiter l'offre de logements, en particulier dans les zones à forte croissance démographique telles que la zone métropolitaine d'Helsinki (4). Une grave pénurie de logements abordables dans la région métropolitaine d'Helsinki, a compliqué l'accès des jeunes et des immigrants à des logements permanents (6). En outre, les loyers des logements locatifs financés par le secteur privé sont élevés dans la région métropolitaine. Les coûts de construction du secteur résidentiel sont également élevés en Finlande, ce qui peut contribuer à un faible niveau d'offre de logements.

## Évolution de la politique

L'habitat social finlandais est constitué de logements financés par des prêts subventionnés par le Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA) et loués à des locataires sélectionnés en fonction de leurs besoins sociaux et financiers. Le loyer est déterminé selon le principe de couverture des coûts pour la durée du prêt, puis les loyers sont, en principe, déréglementés. Les principaux bailleurs sociaux sont les sociétés municipales de logement et autres entreprises et fondations à but non lucratif. Le secteur est relativement important et se caractérise par un niveau élevé de mixité sociale (7). Au début de 2017, des limites de revenus ont été introduites pour la sélection des locataires dans le logement social (3000 euros par mois pour les ménages célibataires et 5100 euros pour les ménages avec deux adultes), mais uniquement dans la zone métropolitaine. Des **allocations logement** sont également disponibles pour aider les bénéficiaires à payer le loyer, l'entretien, le chauffage et l'approvisionnement en eau. En 2016, elles représentaient environ 12,5 % du total des prestations sociales pour l'année ; elles ont bénéficié à près de 860 000 ménages. En outre, la Finlande a introduit une série de réformes dans le cadre de la **stratégie nationale visant à mettre fin au sans-abrisme à long terme** qui a rencontré un succès particulier et, ces dernières années, le pays a réussi à réduire l'itinérance d'un nombre croissant de sans-abri dans de nombreux pays européens (8). Le nombre des places dans les refuges et les centres d'hébergement, basées sur le modèle « le logement d'abord », est réduit. Un investissement substantiel a permis la construction de nouveaux appartements. Ils bénéficient de contrats de location et d'un soutien social et sont destinés aux anciens clients sans domicile (6). Actuellement, la Finlande est confrontée à deux grandes tendances démographiques : **le vieillissement de la population et le taux d'immigration élevé**. Pour s'attaquer à ces problèmes, le gouvernement finlandais a adopté le document stratégique « *Socially Sustainable Finland 2020 : Strategy for social and health policy* ». Entre autres mesures, il prévoit de construire un réseau pour le bien-être de la population vieillissante, la diminution – par le développement d'un système d'assistance au logement – des coûts du logement jusqu'à un niveau gérable par les bénéficiaires de prestations, et la construction d'un habitat durable et respectueux de la communauté. (1).

### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le taux le plus bas de privation sévère liée au logement dans l'UE</li> <li>• Proportion relativement faible de la population surchargée par les coûts du logement</li> <li>• Diminution du sans-abrisme à long terme</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parmi les pays affichant les prix de construction les plus élevés dans l'UE</li> <li>• Manque d'offre de logements abordables dans la zone métropolitaine d'Helsinki</li> </ul>

### Références

(1) T. Ralli, National Report on Finland, TENLAW <a href="http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html">http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html</a>	(5) EMF (2017) Hypostat, <a href="http://www.hypo.org">www.hypo.org</a>
(2) IUT A growing importance of rental housing, revue Global Tenant, Décembre 2013 <a href="http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/Rental%20housing%20Finland%20GT_Dec_2013.pdf">http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/Rental%20housing%20Finland%20GT_Dec_2013.pdf</a>	(6) Observatoire européen sur le sans-abrisme (2014), Ampleur et nature du sans-abrisme dans les États membres de l'Europe : Une mise à jour statistique <a href="http://www.feantsaresearch.org/">http://www.feantsaresearch.org/</a>
(3) Official Statistics of Finland (OSF), Dwellings and housing conditions <a href="http://tilastokeskus.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_tie_002_en.html">http://tilastokeskus.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_tie_002_en.html</a>	(7) C. André, C. Garcia (2012), Housing price and investment dynamics in Finland – Document de travail du département des affaires économiques de l'OCDE <a href="http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP%282012%2939&amp;docLanguage=En">http://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP%282012%2939&amp;docLanguage=En</a>
(4) H. Marrez, Pontuch, P., Finland's high house prices and household debt: a source of concern?, ECFIN Country Focus <a href="http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2013/pdf/cf_vol10_issue6_en.pdf">http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2013/pdf/cf_vol10_issue6_en.pdf</a>	(8) Kaakinen, Juha (2017) LA FINLANDE MONTRE L'EXEMPLE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LE SANS-ABRISME. Friends of Europe <a href="http://www.friendsofeurope.org/publication/finland-shows-example-fight-against-homelessness">http://www.friendsofeurope.org/publication/finland-shows-example-fight-against-homelessness</a>

# France

## Répartition foncière

Propriétaires occupants : 57,9 %

Location privée : 23 %

Location sociale : 16,8 %

Autres : 2,4 %

(source INSEE)

## Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) en 2016 = 35 425

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2016 = 531

Mises en chantier en 2016 = 370 200 logements

## Habitat social en France :

4,8 millions de logements gérés par les Offices HLM

Près de 10 millions de personnes vivant dans des logements sociaux.

80 000 mises en chantier en 2016

110 000 appartements rénovés en 2016

## Tendances du marché du logement

Après des temps difficiles en 2013 et 2014, le marché du logement en France s'est progressivement renforcé depuis le printemps 2015. Le faible niveau des taux d'intérêt a créé des conditions favorables au rebond observé ces deux dernières années : un niveau de transactions plus élevé, une hausse des indices de prix, un niveau d'investissement et de confiance plus élevé. La construction de nouveaux logements a repris de la vigueur.

Au cours des 30 dernières années, le parc de logements a augmenté de 1 % par an en moyenne, ce qui signifie qu'environ 350 000 logements sont construits chaque année. Au moment de la rédaction de ces lignes (septembre 2016), la tendance est encore plus élevée que sa moyenne historique. Les bailleurs sociaux ont largement contribué à l'amélioration récente du marché de l'immobilier avec le financement de 113 000 logements locatifs en 2014, 120 200 en 2015 et 124 200 en 2016. Ils rénovent également plus de 100 000 logements par an.

La population française compte aujourd'hui plus de 66,7 millions de personnes et la taille des ménages continue de diminuer (2,2 personnes par ménage), ce qui entraîne des pressions accrues en termes de besoins de logement. Les différentes régions du pays connaissent des problèmes de logement différents. La création d'emplois est de plus en plus concentrée autour des grandes villes et c'est là que les besoins de logement sont les plus rigoureux.

Dans l'ensemble, en 2016, 1,9 million de ménages étaient inscrits sur une liste d'attente pour un logement social.

## Évolution de la politique

Depuis la dernière édition du rapport sur l'état du logement dans l'UE, en 2015, de nombreuses réformes ont été adoptées, entraînant un impact significatif sur le travail des bailleurs sociaux en France. Tout d'abord, la réforme générale de la gouvernance territoriale a créé de nouvelles responsabilités pour les conseils intercommunaux dans le domaine du logement. Des commissions locales du logement ont été créées pour assurer la coordination locale des différents organismes responsables du logement et définir les priorités dans le processus d'allocation. Les règles de priorité ont été clarifiées et la transparence a été renforcée. Dans le même temps, une sorte de système de location basé sur le choix a été inclus.

Au moins 25 % des nouvelles attributions de logements sociaux sont désormais réservées aux plus vulnérables, en dehors des quartiers les plus pauvres. Le parc de logements sociaux sera donc de plus en plus spécialisé dans le logement des personnes les plus vulnérables. Pour équilibrer les effets du processus d'attribution, une certaine souplesse a été introduite dans la définition du loyer, de sorte qu'un bailleur social pourra mélanger dans son parc différents niveaux de loyer (fixés par les différents programmes de financement, PLUS, PLAI ou PLS).



L'obligation actuelle d'atteindre 20 % de logements sociaux (établie par la loi SRU en 2000) a également été repensée, passant à 25 % dans des zones spécifiques définies en fonction de la taille de la population, de la capacité du parc immobilier et des besoins locaux.

En 2015, un nouvel organisme, ANCOLS, a été créé pour contrôler et évaluer les fournisseurs de HLM. En outre, un nouveau cadre financier a été mis en place ; il comprend un nouveau fonds national financé principalement par la contribution des sociétés de logement social bénéficiant de certaines subventions de l'État, qui soutient les nouvelles constructions. La contribution de l'employeur (1 % logement) qui sert à financer le logement social a également été réformée.

Par ailleurs, la nouvelle loi sur la transition énergétique et la croissance verte, adoptée en 2015, est mise en œuvre par décret. Cela implique de nombreuses nouvelles règles pour le logement social, par exemple, la généralisation des bâtiments quasi-passifs pour les nouvelles constructions, un indice carbone pour la régulation thermique, ou le décompte individuel des coûts de chauffage pour les bâtiments à système collectif.

Dans le sillage des changements mentionnés ci-dessus, les bailleurs sociaux ont décidé de lancer un processus de consultation qui a abouti à l'engagement du secteur : « Caphlm ». Cette initiative propose 45 mesures autour de 4 piliers, à savoir : l'intégration sociale, la performance et l'innovation pour tous, les parcours résidentiels et la viabilité financière. Cependant, des changements significatifs ont été annoncés dans le même temps ; ils pourraient avoir un impact sur le logement social.

En septembre 2017, le gouvernement a présenté une stratégie globale sur les politiques nationales du logement en relation avec la pénurie persistante de logements abordables et les prix élevés, notamment dans les zones à forte demande. Elle repose sur 3 piliers : construire plus, mieux et moins cher ; répondre à tous les besoins ; et améliorer la qualité de vie dans les quartiers (5 milliards d'euros sont alloués à la rénovation urbaine). Une liste de mesures a été proposée pour chaque pilier.

Certaines des mesures proposées concernent les dispositions relatives au logement social : pour réduire les dépenses publiques, une coupe dans le budget des allocations logement est déjà décidée ; elle concernera notamment les allocations logement accordées aux locataires de logements sociaux. Cette réduction est censée être compensée par une baisse des loyers pratiquée par les bailleurs sociaux eux-mêmes. Cela pourrait se traduire par un recul de 1,5 milliard d'euros des ressources financières qui soutiennent le secteur du logement social. Cela diminuerait de moitié le montant consacré à l'entretien ou des trois quarts la capacité des bailleurs à investir dans de nouveaux projets. Bien entendu, les entreprises de construction seraient également affectées. Une sorte de droit d'achat portant sur 40 000 unités par an est également proposée afin de compenser la baisse des allocations logement. Le principe des locations à vie dans les logements sociaux pourrait également être revu afin de favoriser la mobilité. Suite à l'annonce de cette stratégie, des propositions législatives devraient être présentées fin 2017.

Aide-mémoire :

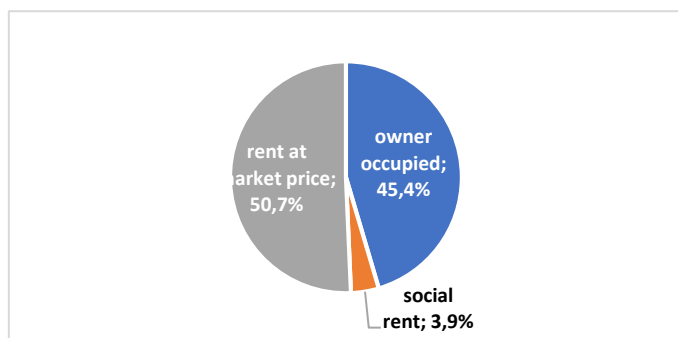
#### BON (+)

- Résilience de la politique de logement basée sur une grande diversité d'acteurs et de contributions aux aides au logement (État, Régions, Départements, Villes, contributions patronales)
- Un secteur du logement social fortement réglementé par l'État et directement financé par une banque publique, l'épargne des ménages et les cotisations des salariés, doté de la capacité de construire plus de 100 000 nouveaux logements sociaux par an

#### MAUVAIS (-)

- Manque d'adaptabilité de la politique nationale du logement et de la réglementation face à la diversité croissante des besoins locaux en matière de logement
- Manque d'offre adaptée de logements sociaux et abordables dans certaines régions
- Impact négatif des défaillances du marché du logement sur l'emploi et la mobilité des travailleurs

# Allemagne



## Chiffres essentiels

Nombre total de logements (milliers) : 41 446,3  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 504  
 Logements réalisés en 2015 : 247 722

## Habitat social en Allemagne :

Nombre total de logements sociaux locatifs en 2015 (estimation) : 1 390 000  
 Réalisations annuelles de logements sociaux locatifs en 2015 : 38 200  
 Fournisseurs : tous les acteurs du marché – sociétés de logement municipales ou privées, coopératives ou investisseurs privés – peuvent accéder à des crédits/subventions pour fournir des logements sociaux.

(Sources : Office fédéral de la statistique (Destatis) ; Document du Parlement

fédéral 18/11403; GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017)

## Tendances du marché du logement

**L'Allemagne est le seul pays de l'UE où la location reste plus populaire que la propriété.** Selon les récents chiffres des statistiques fédérales de 2014, environ 54,6 % des ménages sont locataires et 45,4 % vivent dans leur propre logement, ce qui ne représente qu'une légère augmentation au cours des cinq dernières années.

Entre 2003 et 2010, la population de l'Allemagne a, dans l'ensemble, légèrement diminué, mais depuis cette date, elle a **de nouveau augmenté en raison d'une immigration considérable** provenant, en grande partie, d'autres États membres de l'UE et, bien sûr, des récents déplacements de réfugiés. En 2015, l'immigration nette a atteint un niveau de 1,1 million de personnes, ce qui représente un sommet historique depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Cependant, la fermeture de la « route des Balkans », à la fin de 2015, a contribué à la réduction de l'afflux de réfugiés en Allemagne, qui est passé de 800 000 personnes en 2015 à environ 280 000 réfugiés en 2016, selon les calculs du ministère fédéral de l'Intérieur.

Les gains migratoires significatifs renforcent les disparités régionales des tendances actuelles du marché du logement en Allemagne. Il y a de grandes différences entre la croissance et la réduction : alors que **la pression sur la demande est forte dans les zones métropolitaines**, au contraire, **la population diminue dans les régions éloignées des points chauds**, ce qui entraîne une vacance structurelle coûteuse du parc immobilier. Au cours des six dernières années, les grandes villes et les zones métropolitaines ont connu une augmentation relativement forte du nombre d'habitants et de ménages. Depuis quelques années, les **loyers des nouveaux contrats** augmentent de façon disproportionnée dans les grandes villes comme Berlin, Hambourg, Munich, Cologne, Francfort, Stuttgart et Düsseldorf.

Au cours de la dernière décennie, la construction de logements n'a pas suivi le développement de la population dans les régions métropolitaines et dans les villes universitaires. En 2016, environ 290 000 logements neufs ont été construits, ce qui représente une augmentation de 130 000 unités par rapport à 2010. Mais le nombre réel de nouvelles constructions est encore faible par rapport au besoin estimé de 400 000 nouveaux logements par an. Ainsi, d'après une étude du GdW, les zones urbaines ont besoin chaque année 140 000 nouveaux logements locatifs supplémentaires, dont 80 000 logements sociaux et 60 000 logements abordables. (3)

Au-delà des changements absolus que constituent la taille de la population et le nombre de ménages, le marché du logement est actuellement bouleversé par de **nouveaux modèles de migration intranationale**. Les Allemands se déplacent de plus en plus à travers le pays et, selon une étude récente (4), tandis qu'**une trentaine de grandes villes d'Allemagne** ont bénéficié d'une migration intranationale, pratiquement tous les districts des zones rurales se sont dépeuplés.

Le **changement démographique interne du pays se fait sous l'impulsion des plus jeunes**, plus particulièrement ceux qui sont en début de carrière (25 à 34 ans). Les « nouvelles villes à forte affluence », vers lesquelles ils ont tendance à se déplacer sont, prioritairement, Munich, suivie de Leipzig, Francfort/Main, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt, Ratisbonne et Dresde. Cependant, au-delà de la jeunesse mobile, **la population allemande, dans son ensemble, vieillit** rapidement. C'est la raison pour laquelle **l'adaptation du parc de logements existants en fonction de l'âge** constitue un grand défi. On estime qu'en Allemagne, environ 700 000 logements seulement sont adaptés aux

besoins des personnes âgées, tandis que la demande de logements adaptés devrait atteindre 2,9 millions d'unités d'ici à 2035.

### Évolution de la politique

La nécessité d'approvisionner les marchés urbains soumis à une forte pression de la demande de nouveaux logements abordables place **l'augmentation des prix de la construction au sommet de l'agenda politique**. En raison de normes plus strictes et des développements techniques intervenus dans les domaines de l'efficacité énergétique, de la sécurité incendie et de l'insonorisation, les coûts de construction moyens des nouveaux logements ont augmenté de 49 % entre 2000 et 2016 (dont 15 % de ce total sont dus à la législation sur l'efficacité énergétique) (6). Après un vaste processus de consultation, le ministère de l'Environnement a récemment présenté un rapport comportant de nombreuses mesures prometteuses, notamment la mobilisation des terres, la déréglementation du droit de la construction et la construction en série.

De plus, les récentes augmentations de loyers constatées dans les grandes villes et les zones métropolitaines sont devenues un sujet politique majeur conduisant à un **renforcement de la réglementation des locations**. Depuis 2013, les États fédéraux ont la possibilité de préciser les municipalités et les régions à forte demande où le plafond d'augmentation des loyers de 20 % sur trois ans est ramené à 15 % dans les contrats existants. De plus, depuis la mi-2015, **une législation, appelée « frein du prix des locations », encadre l'augmentation des loyers dans les nouveaux contrats**. Pendant une période de cinq ans, les loyers des nouveaux contrats ne peuvent pas augmenter de plus de 10 % par rapport au loyer de référence pour un logement similaire, de taille et emplacement identiques (sauf exceptions pour les logements neufs et les logements fondamentalement modernisés pour améliorer leur efficacité énergétique). À la mi-2016, 11 États fédéraux sur 16 ont adopté des règlements spécifiant des zones régionales pour l'abaissement du plafond de loyer et le « frein du prix des locations ».

Plus récemment, pour faire face aux défis posés par l'afflux massif de réfugiés, **le gouvernement fédéral a augmenté les indemnités versées aux États régionaux pour le logement social**. L'objectif est d'améliorer la situation de tous les ménages éprouvant des difficultés à accéder à un domicile sur le marché du logement, ce qui inclut les bénéficiaires du statut de réfugié.

Le parc de logements sociaux en Allemagne a diminué au cours des deux dernières décennies, passant de 2 570 000 unités en 2002 à environ 1 390 000 en 2015. Cependant, **au cours des deux dernières années, le nombre de nouveaux logements sociaux achevés a de nouveau augmenté pour la première fois depuis des années**. Environ 37 000 unités ont été achevées en 2014 et 38 200 en 2015, contre seulement 26 600 en 2012. En outre, les sociétés immobilières municipales, les coopératives d'habitation et les sociétés professionnelles de logement privé – qui jouent un rôle primordial dans le développement immobilier et l'intégration sociale – sont membres de la fédération GdW, qui gère un parc total de 6 millions de logements. Mis à part ce qui est officiellement considéré comme un logement social<sup>19</sup>, elles appliquent souvent des loyers inférieurs au niveau du marché.

### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grand secteur du logement locatif</li> <li>• Le logement social connaît une renaissance en triplant sa base</li> <li>• La stimulation de l'investissement dans de nouveaux logements abordables gagne de l'importance politique</li> <li>• Haut niveau de qualité</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions sont toujours en retard par rapport à la demande croissante</li> <li>• Les coûts de construction ont augmenté de façon disproportionnée</li> <li>• Le renforcement de la réglementation des loyers ne génère pas de construction de nouvelles maisons</li> </ul>

<sup>19</sup> En Allemagne, le logement social se caractérise par une période « d'immobilisation » temporaire d'un logement pendant laquelle un certain niveau de loyer et des critères d'occupation doivent être respectés. Après cette période, le logement peut être loué ou vendu sur le marché libre.

## Références

(1) GdW (2016), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017	(5) Prognos AG (2015) : Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht umbauen.
(2) BBSR (2017) : Wohnungsmieten 2016 flächendeckend gestiegen	(6) Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen ARGE//eV und Michael Halstenberg (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau
(3) Prognos (2017) : Wohnraumbedarf in Deutschland.	(7) GdW (2011): 10 Fakten zur sozialen Verantwortung
(4) empirica (2015), Schwarmstädte in Deutschland, Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster"	

# Grèce

## Structure foncière :

Propriétaires occupants : 73,9 %

Location privée : 20,8 %

Autres (à titre gracieux, notamment) : 5,3 %

## Chiffres essentiels

Nombre total de logements (milliers) en 2016 : 6 520

Nombre de logements pour 1000 habitants à compter de 2016 : 604

Logements réalisés en 2016 : 6 655

(Source : EMF Hypostat 2017, Eurostat)

## TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Jusqu'à présent, l'impact social de la crise financière de 2008-2009 a été extrêmement grave pour la Grèce. Les coûts de logement (y compris les loyers ou les intérêts hypothécaires et le coût des charges) sont les principaux postes de dépenses pour une partie importante des ménages grecs. En 2015 (1), la Grèce était l'État membre de l'UE enregistrant de loin la proportion la plus élevée (40,9 %) de ménages vivant dans des logements dont les coûts dépassaient 40 % de leur revenu disponible. Bien que la Grèce continue de compter une **proportion élevée de propriétaires**, le taux d'accession à la propriété a atteint un plancher record en 2016 (2) à 73,9 % (après avoir atteint un sommet de 77,20 % en 2010). En outre, le **marché du logement** grec est fortement affecté par la baisse du PIB par habitant, la réduction des prêts résidentiels et la hausse des impôts. Les taxes foncières ont augmenté d'environ 6 fois (3 milliards d'euros) au cours de la période de 2010 à 2015. En 2016, les Grecs ont payé 3,5 milliards d'euros d'impôts fonciers, contre 3 milliards en 2014 et 500 millions en 2009. Environ 18 milliards d'euros, soit 8,2 % du PIB, ont été perdus entre 2008 et 2015, ce qui a encore ralenti l'activité économique. Le déclin de la construction résidentielle se poursuit, avec des permis de construire en baisse de 6,9 % à seulement 12 500 unités environ en 2016, ce qui représente un contraste frappant avec les 70 000 à 80 000 permis délivrés chaque année entre 2004 et 2007. Le marché de l'immobilier grec est actuellement une « aberration » des marchés européens, avec une baisse de 41 % des prix des logements entre 2008 et 2015 et un déclin de 72 % du volume des transactions entre 2008 et 2014 (3). Le marché du logement grec se caractérise aujourd'hui par une offre **excédentaire**, à en juger par le grand parc de biens invendus. Bien qu'il soit difficile d'estimer le nombre de logements disponibles à la vente, on estime qu'au milieu de l'année 2017, plus de 200 000 logements sont mis à disposition par des propriétaires et des entreprises de construction à la recherche de liquidités et souhaitant réduire leur charge fiscale. Le **marché hypothécaire** représentait 34,9 % du PIB à la fin de 2016, contre 38,3 % en 2015, soit le niveau le plus bas depuis 2009. De nombreux propriétaires ne peuvent pas rembourser leur dette et les banques grecques détiennent environ 108 milliards d'euros de *créances douteuses*, soit près de la moitié de l'ensemble des prêts octroyés. Parmi ceux-ci, environ 41 % sont des hypothèques en souffrance. Le pourcentage de prêts non performants liés au logement a augmenté pour s'établir à 32,1 % en 2016, contre 31,6 % en 2015, 28,6 % en 2014 et 10 % en 2010 (4).

## Évolution de la politique

La Grèce est l'un des rares États membres de l'UE dépourvu de régime de logement social inclusif. L'introduction du logement social a été abordée pour la première fois lors de la conception de la Stratégie nationale d'inclusion sociale (NSSI), un cadre commun de principes, de priorités et de cibles destiné à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale aux niveaux national, régional et local. Ce cadre a été adopté en décembre 2014 par le ministère du Travail, de la Sécurité sociale et de la Solidarité sociale (MoLSISC) et a été approuvé en janvier 2015 par la Commission européenne en tant que document politique remplissant les conditions nationales respectives pour l'utilisation des ressources du FEDER et du FSE entre 2014 et 2020. Par la suite, le MoLSISC a amorcé, entre 2014 et 2016, la conception de deux stratégies sectorielles pertinentes et a adopté des mesures d'aide humanitaire spécifiques, tandis que le ministère des Finances se concentrait sur la réglementation des dettes des citoyens en fonction de leur niveau de revenu, ainsi que sur la protection des résidences principales individuelles contre la vente aux enchères. Plus précisément :

a) Un projet de **stratégie nationale de prévention et de lutte contre le sans-abrisme** (NSPCH) a été élaboré par l'Institut d'éducation technologique d'Athènes (5) pour la période de 2015 à 2020, et un projet de **stratégie nationale de logement**

**social** a été élaboré par le Centre national de recherche sociale (6) ; ils ont tous deux été soumis en mai 2015 au MoLSISC pour mise en œuvre. Le ministère n'a toutefois entrepris aucune activité de mise en œuvre à ce jour et **rien ne laisse présager des progrès futurs**, bien que le **protocole d'accord complémentaire du troisième programme de stabilité pour la Grèce** (2015 à 2018) ait déterminé que « *les autorités établiront un plan d'action pour une politique de logement permanent pour les plus vulnérables, conformément aux meilleures pratiques européennes d'ici décembre 2016* » (2.5.3., page 20).

b) Le **programme de logement et de réintégration** a été lancé en septembre 2014 sous la forme d'un projet pilote de 12 mois qui se poursuit aujourd'hui grâce à un financement national. Il favorise le processus de transition des installations d'hébergement d'urgence et sociales vers des solutions de logement indépendantes.

c) Un **programme d'allocation logement** temporaire, destiné à aider les ménages à faible revenu à faire face aux coûts de location, a été introduit en 2015 par la loi No 4320/2015 en tant que mesure urgente pour faire face à la crise humanitaire. L'éligibilité était limitée aux personnes exposées à la pauvreté extrême, qui pouvaient percevoir une prestation mensuelle de 70 à 220 euros pour une période de six mois, soumise à une prolongation maximale de 12 mois après la procédure d'approbation (7). L'allocation logement a été versée à près de 17 500 bénéficiaires. Ce versement a cessé en janvier 2017, du fait de l'introduction du **revenu de solidarité sociale** (« SSI »), un nouveau programme général de protection sociale à revenu minimum s'adressant aux ménages vivant dans l'extrême pauvreté.

d) La loi No 3869/2010 sur les « ménages endettés » a gelé les saisies de maisons dont l'encours de créances hypothécaires atteignait 200 000 euros lorsque le revenu annuel d'une famille était inférieur à 35 000 euros. Cette loi a expiré à la fin de 2014, mais le gouvernement continue de protéger les résidences principales, et plus particulièrement celles des familles dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté. En 2016, environ 10 500 maisons ont été transférées à l'État par le biais de saisies, de transferts volontaires ou d'abandons d'héritages. Cependant, le gouvernement a récemment indiqué qu'il envisageait de suspendre les procédures de saisie des résidences principales pour dettes envers l'État jusqu'à la fin de 2017.

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de pénurie globale de logements</li> <li>• Qualité du logement relativement élevée en termes d'équipements de base et d'espace de vie</li> <li>• Adoption de la toute première stratégie nationale d'inclusion sociale</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun logement social n'existe en Grèce, bien que des projets de stratégies nationales aient été conçus en 2015</li> <li>• Les politiques de protection sociale se concentrent sur le soutien des besoins humanitaires de base plutôt que sur l'inclusion active par l'investissement social</li> <li>• 40,9 % de la population est « surchargée » par les coûts du logement, la part la plus élevée de l'UE</li> <li>• 32,1 % de prêts immobiliers non performants</li> </ul>

#### Références

(1) EUROSTAT, données extraites en février 2017

(2) <https://tradingeconomics.com/greece/home-ownership-record>

(3) PwC Grèce, *The Greek Real Estate Market 2016 Report*, 2016 (en grec)

(4) Banque de Grèce, *Monetary Policy Report 2016-2017*, juin 2017 (en grec)

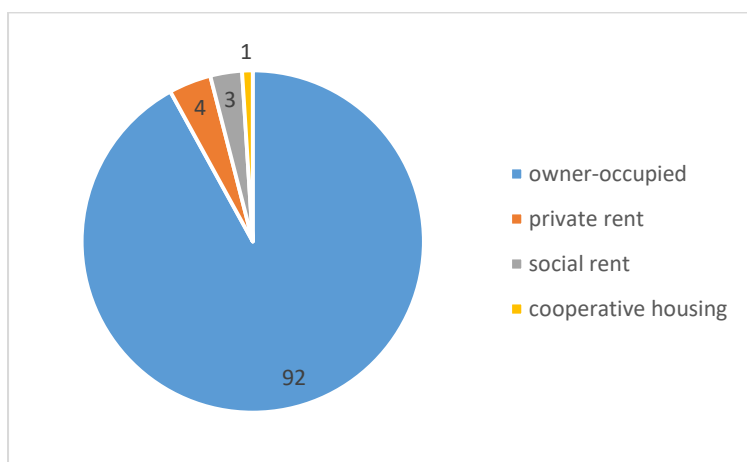
(5) <http://www.teiath.gr/sdo/dmvp/articles.php?id=2008&lang=en>

(6) <http://www.ekke.gr>

(7) MISSOC - Système d'information mutuelle sur la protection sociale, *Base de données des tableaux comparatifs* <http://www.missoc.org>, Données de janvier 2017

# Hongrie

Nombre total de logements (milliers) en 2011 : 4 400  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 445  
 Logements réalisés en 2011 : 10 032  
 Sources : Recensement 2011, EMF Hypostat 2017)



## Tendances du marché du logement

Selon le recensement de 2011, dont les estimations restent d'actualité, le parc de logements hongrois s'élève à environ 4,4 millions de logements, dont 12 % sont vacants. En 2011, la structure foncière globale hongroise comptait **92 % de propriétaires occupants**, 4 % de logements locatifs privés, 3 % de logements locatifs municipaux et 1 % de logements coopératifs. Toutefois, selon les estimations des experts, la part du secteur locatif privé indiquée dans le recensement pourrait être inférieure à la réalité en raison de la non-déclaration motivée par l'évitement fiscal. Par conséquent, la taille réelle du secteur locatif privé pourrait être nettement plus élevée (Hegedus et Horváth, forthcoming). La proportion des logements locatifs a atteint environ 10 % dans les grandes villes et 11 % à Budapest (Ibid.). En ce qui concerne le logement social, depuis 1990, la plupart des logements municipaux sont devenus des propriétés privées. La part des logements municipaux est passée de 19 % en 1990 à 3 % en 2011. Ces habitations sont encore en cours de privatisation. Le parc public restant est principalement concentré dans les villes. Les loyers ne couvrent généralement que 30 % du coût du secteur et 20 à 25 % des locataires ne les paient pas. Le volume d'arriérés est croissant (Hegedus, 2017). Au cours des années qui ont suivi le début de la crise financière (à partir de 2008), le nombre de nouvelles maisons construites était très bas ; 2013 est l'année où le nombre de logements achevés a été le plus faible avec seulement 7293 logements. En 2015, 7612 nouveaux logements ont été achevés. Cependant, fort de son intention de relancer la construction résidentielle, le gouvernement a réduit la TVA sur les logements neufs (de 27 % à 5 %) depuis janvier 2016. En raison de ce changement de réglementation, le nombre de permis de construire a augmenté de façon significative : de 12 515 permis émis en 2015 à 31 559 en 2016. Outre la réduction de la TVA, une augmentation significative des aides au logement destinées aux familles a également été introduite en 2016. Le dispositif favorise les familles de trois enfants ou plus, qui peuvent bénéficier d'une subvention non remboursable ainsi que d'un prêt hypothécaire à un taux préférentiel lors de l'achat de nouveaux logements. Les familles avec un ou plusieurs enfants peuvent également bénéficier d'une subvention dont le montant sera inférieur. Ces nouvelles réglementations ainsi que l'augmentation des revenus nets des ménages ont stimulé le marché du logement (EMF 2017). Le résultat est visible dans l'évolution des prix des logements. En 2016, les prix des logements ont augmenté de 17,3 % en termes nominaux et de plus de 9 % en termes réels (corrigés) par rapport à l'année précédente, ce qui représente la plus forte hausse des prix réels des logements dans l'UE. Malgré de nettes améliorations depuis les années 1990, la Hongrie a encore de gros problèmes du point de vue de la qualité du logement et du confort, comme le montrent les données SILC de l'UE. La Hongrie a le deuxième taux de privation sévère liée au logement dans l'UE après la Roumanie, avec 15,5 % de la population, contre une moyenne de 4,9 % dans l'UE (Eurostat, SILC). De plus, en 2016, environ 60 % des logements hongrois dataient d'avant 1980 et seulement 10 % environ des appartements avaient été construits au cours des 15 dernières années. En conséquence, la qualité du parc immobilier existant est plutôt obsolète (EMF, 2017).

## Évolution de la politique.

Ces dernières années, la politique du logement s'est fortement concentrée sur la crise des prêts hypothécaires, liée à la part élevée des ménages hongrois qui ont contracté des prêts entre 2004 et 2008 (les prêts indexés sur les devises représentaient 70 % du portefeuille hypothécaire) et ont été confrontés à d'énormes difficultés financières en raison de la détérioration du taux de change. En 2011, le gouvernement a lancé des **mesures pour « sauver » les emprunteurs en devises**. Les critiques soulignent que, bien que la crise des prêts indexés sur les devises ait placé le plus lourd fardeau sur les emprunteurs les plus pauvres, le *système de remboursement anticipé de ces prêts* ainsi que le *système de plafonnement de leur taux* ont aidé la plupart des ménages qui avaient accès aux sources financières nécessaires à rembourser la dette en une somme forfaitaire à un prix réduit (Hegedus, 2017). Enfin, un dispositif de location-vente a été mis en place en 2012. Il est géré par la nouvelle société nationale de gestion d'actifs (**National Asset Management Company - NAMC**). En résumé, la NAMC achète un nombre limité de propriétés immobilières associées à des prêts improductifs et offre une option de location à l'ancien débiteur. Le gouvernement a augmenté le nombre d'appartements disponibles à l'achat à 35 000 en 2016. L'inconvénient majeur de ce dispositif est que 30 % des familles qu'il cible ne peuvent même pas se permettre le faible loyer fixé par la loi en raison de dettes préexistantes (par exemple pour charges impayées) et d'insolvabilité (ibid.). Depuis lors, d'autres développements politiques ont eu lieu au niveau national, outre l'introduction récente d'**allocations logement pour les familles avec enfants et la réduction de la TVA sur la construction** mentionnées ci-dessus. En 2015, le gouvernement a aboli le régime national d'allocations logement, qui a versé 30 milliards de HUF à 400 000 demandeurs (ciblé typiquement sur le plus bas quintile), et la mise en place de **programmes d'allocations logement a été transférée aux municipalités locales** (Ibid.). De plus, le gouvernement a lancé en 2015 une campagne politique appelée « guerre contre les coûts des services publics » ; les prix des charges (énergie, eau, gestion des déchets et autres éléments) ont été réduits et gelés à tous les niveaux, en parallèle avec la renationalisation partielle et la centralisation des entreprises de services publics. Cependant, il semble que ces mesures n'ont pas eu de conséquences flagrantes sur l'abordabilité des logements pour les ménages pauvres (Ibid.). **Au niveau local, certaines municipalités commencent à coopérer avec des ONG sociales à petite échelle**. Par exemple, l'association From Street to Home, une ONG spécialisée dans l'accès au logement des personnes sans domicile, obtient des municipalités des logements pour ses demandeurs, les rénove et aide les locataires à payer le loyer et les charges. La branche hongroise d'Habitat for Humanity a également mis en œuvre des programmes similaires. L'Ordre caritatif de Malte a conclu un accord avec la ville de Veszprém en Hongrie, où l'association se charge de la gestion du parc immobilier municipal qu'elle accompagne d'un travail social. Ce modèle doit être reproduit dans d'autres villes (Ibid.).

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des exemples de coopération entre les municipalités et les ONG apparaissent au niveau local</li> <li>• Le programme géré par la National Asset Management Company pourrait représenter le plus grand programme de logements sociaux depuis 1989 (mais les problèmes de financement ne sont toujours pas résolus)</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 % des logements sont vacants</li> <li>• Manque de logements sociaux locatifs</li> <li>• En moyenne, faibles niveaux de qualité et de confort du logement</li> <li>• Un certain nombre de mesures récentes en matière de politique du logement ne ciblent pas les ménages les plus pauvres</li> </ul>

#### Références

EMF (2017) Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne

Hegedus, Jozsef (2017), Social Housing in Post-crisis Hungary: A Reshaping of the Housing Regime under 'Unorthodox' Economic and Social Policy. Critical Housing Analysis, Volume 4, Édition 1, pp. 90-101, [www.housing-critical.com](http://www.housing-critical.com)

Hegedüs, J. et Horváth, V. (forthcoming), Hungary: growing role of a hidden sector, in: Private Rental Housing in Transition Countries – an alternative to owner occupation? Éditions J. Hegedüs, M. Lux et V. Horváth, 2017, Palgrave forthcoming



# Irlande

Répartition foncière en Irlande <sup>20</sup>:

Propriétaire occupant : 67,6 %

Location privée : 20,6 %

Location sociale : 8,7 %

Autres : 3,1 %

<b>Données essentielles :</b>
Nombre total de logements (milliers) : 2022
Nombre de logements pour 1000 habitants : 423
Total des logements réalisés en 2016 : environ 15 000
<b>Habitat social en Irlande :</b>
Nombre total de logements sociaux locatifs :
Réalisations annuelles de logements sociaux en 2015 :
Baillleurs :
(Sources : Recensement de l'office central des statistiques (2016), base de données de l'OCDE sur le logement abordable, ICSH, déclaration nationale de l'offre et de la demande de logement de l'Agence du logement pour 2016.,

## Tendances du marché du logement

**Les prix** de l'immobilier résidentiel **restent inférieurs aux pics d'avant la crise, mais ils ont augmenté de manière significative au cours des deux dernières années. Les locations privées ont augmenté de 9,7 % en 2016.**

**L'insuffisance de l'offre de logements demeure le principal moteur de la hausse des loyers et des prix des logements.** En effet, la reprise de l'activité de construction est longue à se concrétiser, car elle n'augmente que progressivement à partir de niveaux bas. La demande de logements est estimée à environ 25 000 logements par an, soit environ 65 % de plus que les logements achevés en 2016 (1). Un récent sondage effectué au printemps et à l'été 2017 auprès de 200 PDG de tous les secteurs de l'industrie révèle que **84 % des répondants considèrent le manque de logements abordables comme un défi majeur pour les entreprises et l'économie** (2). Par conséquent, l'insuffisance de l'offre est préoccupante à la fois pour ses causes économiques et sociales, car **l'abordabilité des logements se détériore**. Il y avait, dans toute l'Irlande, 7941 personnes sans abri dans la semaine du 19 au 25 juin 2017. Ce chiffre inclut les adultes et les enfants avec leurs familles. **Le nombre de familles sans domicile a augmenté de plus de 27 % depuis juin 2016** (3). Le phénomène est particulièrement concentré dans la capitale. **Les services locaux de lutte contre le sans-abrisme de Dublin gèrent actuellement une demande sans précédent.** Sur la base des statistiques de mai 2016 pour la seule région de Dublin, environ 3777 personnes ont eu accès à des hébergements pour sans-abri au premier trimestre de 2016, contre 2997 au premier trimestre de l'année dernière. Parmi celles-ci, le nombre de familles sans-abri augmente aussi très rapidement, passant de 556 en juillet 2015 à 913 en mai 2016 (4). Le Dublin Region Homeless Executive attribue cette augmentation à un certain nombre de facteurs, notamment la demande croissante d'accès aux hébergements d'urgence résultant d'un accès réduit aux options de logement, combiné à un afflux de familles qui, auparavant, ne se seraient pas adressées aux services gérant les sans-abri et qui se présentent à la suite de la perte d'un logement locatif privé (5). L'évaluation officielle la plus récente des besoins en matière de logement social a été publiée en décembre 2016 ; elle montre que **91 600 ménages étaient admissibles à un logement social - 20 % d'entre eux figurant sur la liste d'attente depuis plus de cinq ans** (6).

## Évolution de la politique

La nouvelle stratégie « **Reconstruire l'Irlande - un plan d'action pour le logement et contre le sans-abrisme** » a été lancée en juillet 2016 et a suscité de grands espoirs en termes de soutien à l'accélération de l'offre de logements. Reconstruire l'Irlande, qui est basée sur 5 piliers d'action, a pour but de réparer un système de logement brisé grâce à des mesures visant à : stimuler la construction de logements privés ; augmenter la livraison de logements sociaux ; améliorer le marché locatif privé ; utiliser les logements vacants existants et ; répondre au problème croissant du sans-abrisme). Une année plus tard, les personnes qui ont besoin d'un logement sont confrontées à des défis persistants. **Un programme d'investissement de 5,35 milliards d'euros visant à fournir 47 000 unités d'ici 2021 a**

<sup>20</sup> Sur l'ensemble des logements occupés ; estimations basées sur le recensement de 2016

**été prévu pour le logement social, tant pour les autorités locales que pour les organismes de logement agréés.** Le Plan doit veiller à ce que cet investissement se traduise par des logements permanents pour les personnes en recherche d'un foyer, qu'il s'agisse de familles, de célibataires ou de groupes vulnérables tels que les sans-abri, les personnes âgées et les personnes handicapées. Au cours des dernières années, un certain nombre d'initiatives et d'innovations ont été introduites pour augmenter le volume des livraisons. **La remise en service du parc de logements vacants, les partenariats novateurs entre les autorités locales et les associations de logement ainsi qu'un recours accru au financement des prêts privés** ont fourni des outils supplémentaires pour apporter des solutions. Cependant, il reste difficile d'inverser la dépendance vis-à-vis du marché privé pour accélérer le rythme de fourniture de nouveaux logements sociaux. Le marché privé a certainement un rôle à jouer car le choix est important, mais l'expérience a montré que le marché privé n'est pas une source de logement fiable et prévisible pour les personnes à faible revenu ou ayant des besoins spécifiques (8). L'un des éléments centraux de la réalisation d'un programme élargi de logements sociaux est **l'ensemble de sites de construction** auxquels les associations de logement peuvent accéder. Bien que des travaux aient été entrepris pour identifier des sites, notamment des propriétés publiques, aucun programme coordonné n'a été élaboré pour traduire ces sites en programmes de développement actif susceptible de produire un plus grand nombre de projets de construction de logements. En dépit de l'augmentation du nombre de projets de logements sociaux en cours, il reste des défis à relever dans les **processus de fourniture et d'approbation** pour assurer une livraison plus rapide pour ceux qui ont besoin de logements sociaux. Alors que la politique gouvernementale était axée sur la réalisation d'ensembles de logements mixtes, de nouvelles initiatives de logements abordables et à loyer modéré sont encore attendues pour le **développement des occupations mixtes**. Un nouveau programme de **fonds renouvelable**, avec un objectif de 1600 propriétés, a été introduit par le gouvernement afin d'acquérir sur le marché privé des propriétés pour les associations de logement. En outre, la capacité du secteur du logement social a augmenté pour répondre aux engagements clés en matière de reconstruction de l'Irlande, et en particulier, **l'augmentation de la mise à disposition par les associations de logement, rendue possible par le biais de partenariats avec le secteur privé**. Cependant, la pression va s'accroître sur cette source de livraison en raison de l'intense activité du marché immobilier. Par conséquent, un accroissement de la construction est nécessaire pour contrebalancer la dépendance envers le marché privé. D'un point de vue stratégique, **il est nécessaire de développer davantage de projets conjoints entre les autorités locales et les associations de logement.**

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Engagement politique pour solutionner le système de logement et lutter contre le sans-abrisme, certaines nouvelles mesures sont mises en œuvre</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pénurie d'offre de logements par rapport aux besoins actuels et futurs</li> <li>Hausse des prix et des loyers, en particulier à Dublin</li> <li>Aggravation du sans-abrisme</li> </ul>

#### Sources

1 Commission Européenne (2017) « Rapport national sur l'Irlande 2017 », document de travail des services de la Commission SWD (2017) 73,

<https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2017-european-semester-country-report-ireland-en.pdf>

2 PwC Ireland (2017), CEO Pulse Survey, <https://www.pwc.ie/survey/pwc-irish-ceo-pulse-survey-2017.html>

3 Focus Ireland <https://www.focusireland.ie/resource-hub/about-homelessness/>

4 Dublin Region Homeless Executive, 2016

5 European Social Policy Network (2016), Addressing housing and homelessness in Ireland, ESPN Flash Report 2016/44

6 Housing Agency (2016) Summary of Social Housing Assessments 2016, <https://www.housingagency.ie/Housing/media/Media/Publications/Summary-of-Social-Housing-Assessment-Needs-2016.pdf>

7 <http://rebuildingireland.ie/>

8 ICSH, The Next Phase <https://www.icshe.ie/sites/default/files/attach/publication/1238/icshe-natsocialhousingconfbrochure2017.pdf>

# Italie

## Répartition de la structure foncière

Propriétaires occupants : 71,9 %

Location privée : 14,8 %

Location sociale : 3,7 %

Autres : 9,6 %

## Données essentielles :

- Nombre total de logements occupés (milliers) : 25 783

- Nombre de logements occupés pour 1000 habitants 434

## Habitat social en Italie :

- Nombre total de logements sociaux publics : 963 000

- Offre de nouveaux logements sociaux en 2014 : 5 000

- Bailleurs : Les principaux bailleurs de logements sociaux sont les entreprises publiques et les municipalités. Les données ci-dessus se réfèrent uniquement à la propriété publique.

## Tendances du marché du logement

En Italie, la propriété est de loin le mode d'occupation le plus courant. En 2014, 71,9 % des ménages sont propriétaires, 14,8 % louent au tarif du marché, tandis que 9,6 % vivent dans un logement sans loyer. Seuls 3,7 % des ménages sont des locataires payant un loyer réduit, dont 75 % vivent dans des logements gérés par des sociétés publiques de logement (souvent appelées « IACP » ou « Edilizia Residenziale Pubblica, ERP ») et le reste par les autorités locales. De plus, environ 7 millions de logements sont vides ou occupés autrement que comme résidence principale. De 2006 à 2013, la crise économique a entraîné l'effondrement des marchés de l'immobilier résidentiel. Le nombre de transactions a diminué de 53,7 % et les prix des logements ainsi que des loyers ont affiché des tendances similaires : les hausses de prix et de loyers ont cessé vers 2007 et sont entrées dans une phase de déclin qui n'est peut-être pas entièrement achevée. Depuis 2014, le marché de l'immobilier semble repartir vers la croissance. En 2016, les ventes ont augmenté de 31,5 % par rapport à 2013 et on constate une légère hausse des prix (+0,1 %, par rapport à -0,9 %). Le nombre de nouvelles locations est stable, avec une augmentation de 0,63 % en 2016 par rapport à l'année précédente. En regardant de plus près le secteur de la location, la part des revenus consacrée au paiement du loyer a été affectée par les différentes phases de l'économie et de l'immobilier. Au cours des années 1998 à 2008, les loyers du marché ont augmenté de 57 % par rapport à une croissance du revenu des ménages de 31 %. Après 2008, les loyers ont, en fait, davantage diminué que les revenus (-17,4 % et -6 % respectivement), ce qui a permis de ramener le ratio loyer/revenu au niveau enregistré au début des années 2000 (23 % en moyenne). Néanmoins, en 2014, environ 34 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer, ce qui représente une forte augmentation par rapport aux 16 % des années 90. Cette charge financière concerne environ 1,7 million de familles confrontées à plusieurs problèmes économiques et de logement. Elles courent le risque de présenter des arriérés de paiements et, éventuellement, de marginalisation sociale, comme le montre la forte augmentation (+ 62 %) des mesures d'éviction entreprises entre 2006 et 2014. Il convient également de mentionner qu'un système d'allocation logement existe depuis 1998, mais son champ d'application et son budget sont extrêmement limités. En conséquence, nous constatons aujourd'hui une augmentation des demandes de logements sociaux déposées par des familles à revenu faible ou moyen qui ont des difficultés à accéder à un logement ou à le conserver sur le marché locatif privé. Dans tout le pays, les listes d'attente municipales recensent environ 650 000 demandes de logement social pour des ménages qui répondent aux exigences. Dans ce cadre, les offices de logement public – qui ont historiquement joué un rôle majeur dans le pays pour la construction et la gestion de logements destinés aux habitants à faible revenu – ne comptent aujourd'hui que 750 000 ménages (un tiers de ceux qui sont dans le besoin). En outre, les ressources financières ne permettent d'augmenter en moyenne le parc immobilier public que de 5500 unités par an, et plus de 400 000 logements ont besoin d'entretien. Outre l'habitat social, les coopératives d'habitation et, plus récemment, les fonds immobiliers privés de logement social fournissent des logements abordables à louer et à vendre à des coûts « intermédiaires ». En outre, certaines organisations à but non lucratif sont également actives dans la fourniture de logements sociaux, mais les projets sont généralement de petite taille et concentrés dans quelques régions.

## Évolution de la politique

La nouvelle politique du logement, entamée en 2009, n'a pas apporté les améliorations attendues. En particulier, l'instrument de partenariat public-privé exige une rentabilité supérieure à l'inflation de 2 à 3 points. Cela signifie

que, dans le cadre de ce type d'accord, il n'est pas possible d'appliquer un niveau de loyer très bas, supportable par les ménages les plus pauvres. Par ailleurs, cet instrument a, jusqu'ici, abouti à un nombre limité de projets ciblant la « zone grise » de la demande de logements, c'est-à-dire les ménages dont le revenu est trop élevé pour accéder aux logements publics et qui ne peuvent pas répondre à leurs attentes de logement sur le marché libre du fait de l'environnement socio-économique. Par la suite, depuis 2014, des mesures ont été adoptées pour soutenir la fourniture de logements à loyer modéré, réglementés par des accords spécifiques au niveau local qui concèdent des allègements fiscaux et des garanties aux propriétaires privés appliquant des loyers bas/intermédiaires. En outre, un programme – dont le montant dépasse les 490 millions d'euros – a récemment été lancé pour la réhabilitation du parc immobilier géré par des offices publics de logement et les municipalités. Le programme porte sur 400 millions d'euros pour les travaux d'entretien extraordinaires qui toucheront plus de 10 000 unités d'ici 2019 et 93 millions pour la réhabilitation, d'ici 2019, d'environ 5000 logements (actuellement vacants pour cause d'insalubrité) destinés aux familles expulsées. Enfin, depuis 2016, les mesures visant à promouvoir la rénovation énergétique des logements sociaux ont été renforcées par l'octroi d'incitations et d'allègements fiscaux couvrant jusqu'à 75 % du coût des interventions.

#### Références

- Istat. *Annuario statistico italiano 2016*.
- Nomisma, *Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e ruolo delle Aziende per la casa*. 2016.
- Agenzia delle Entrate. *Rapporto immobiliare 2017. Il settore residenziale*. 2017.
- Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. <http://www.mit.gov.it/>
- Ministero dell'Interno, Ufficio centrale di statistica. *Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste esecuzione, sfratti eseguiti*.
- Federcasa. <http://www.federcasa.it>
- Poggio, T. et Boreiko, D. (2017) Social Housing in Italy: Old Problems, Older Vices and Some New Virtues? Critical Housing Analysis, Volume : 4 | Édition : 1 | Pages : 112 à 123

#### AIDE-MÉMOIRE...

##### Bon (+)

- Des mesures renforcées en faveur de la rénovation énergétique, qui sont désormais disponibles pour le secteur public
- Nouveau financement pour l'entretien et la requalification du parc de logements sociaux

##### Mauvais (-)

- 1,7 million de familles risquent d'être exclues du logement
- Les mesures et programmes politiques visant à lutter contre l'exclusion liée au logement sont encore insuffisants
- Les partenariats public-privé exigent un retour sur investissement qui ne permet pas de réduire les loyers
- Plus de 400 000 logements sociaux ont été construits avant 1980 et ont besoin d'être entretenus
- Absence d'un agrégateur financier capable de transférer les prêts des institutions financières européennes vers des investissements dans la construction de logements sociaux.

# Lettonie

## Chiffres clés :

Nombre total de logements (milliers) : 1018  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 499  
 Logements réalisés en 2016 : 2200

## Habitat social en Lettonie :

Nombre total de logements sociaux locatifs : 3413 en 2015

Bailleurs : Municipalités

(Sources : Recensement 2011, EMF Hypostat 2017)

## Répartition foncière

80,9 % de propriétaires

19,1 % de locataires

## Tendances du marché du logement

Les données de l'enquête SILC d'Eurostat montrent un taux très élevé de propriété en Lettonie, avec **plus de 80 % de la population occupant un logement à titre de propriétaire**. 19,1 % des ménages louent leurs maisons au prix du marché, sont en location à prix réduit ou sont logés gratuitement. Les experts estiment que les logements sociaux représentent moins de 1 % du parc total du pays ; ces appartements sont proposés par les municipalités aux personnes à faible revenu ou en cas de besoin urgent.

Une bulle immobilière a été alimentée par l'expansion du crédit jusqu'en 2007, une correction s'amorçant par la suite (Commission européenne, 2017). Pourtant, il semble que l'ajustement s'atténue maintenant. Les prix des maisons augmentent de nouveau, mais la croissance de ceux des appartements standard est en ligne avec la hausse des revenus réels, et le niveau global des loyers est resté plutôt stable en 2016 (CEM 2017).

Cependant, **les pauvres ont du mal à accéder à un logement convenable**. Une forte proportion de ménages pauvres vit dans des logements surpeuplés et de mauvaise qualité (27,3 % contre une moyenne de 12,4 % dans l'UE en 2015), les enfants vivant dans la pauvreté étant particulièrement exposés. Les taux de surpeuplement sont élevés, tant pour les pauvres que pour la population en général (respectivement 49,4 % et 39,1 %) (Commission européenne, 2017).

Comme de nombreux autres États membres de l'Europe de l'Est, la Lettonie s'appuie sur un parc de logements vieillissant qui se caractérise par une faible efficacité énergétique et une qualité médiocre. Environ 70 % des immeubles d'appartements du pays ont plus de 50 ans et, en moyenne, ils présentent de faibles niveaux d'efficacité énergétique. La quantité moyenne d'énergie consommée dans un immeuble d'habitation ancien de Riga est de 400 kWh/m<sup>2</sup> contre seulement 50 kWh/m<sup>2</sup> pour un Bâtiment fraîchement rénové (Eurofound, 2016).

## Évolution de la politique

L'aide proposée par le gouvernement aux ménages à faible revenu pour améliorer l'accès au logement comprend principalement les allocations logement (couvrant le paiement des loyers et le paiement des charges), mais leur couverture est très limitée (OCDE, 2017).

En outre, les autorités locales sont responsables du financement du logement social par le biais de leurs budgets, bien qu'elles puissent recevoir un cofinancement par le gouvernement central couvrant jusqu'à 30 % des coûts de la construction. En 2015, il n'y avait que 109 immeubles sociaux en Lettonie comptant, au total, 3413 appartements (Ibid). La disponibilité des logements sociaux est rare et les listes d'attente sont longues, surtout à Riga.

En outre, un financement a été mis en œuvre pour améliorer l'isolation thermique des immeubles résidentiels collectifs ; ce programme a été cofinancé par le Fonds européen de développement régional (FEDER) au cours de la dernière période de programmation. De plus, Altum, une institution de financement du développement appartenant à l'État, apporte une aide financière aux mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles résidentiels collectifs sous forme de prêts à long terme ou de garanties de prêts. Altum fournit également un soutien aux acheteurs de maisons en garantissant, depuis 2015, les prêts accordés aux familles avec enfants pour l'acquisition ou la construction de logements.

#### AIDE-MEMOIRE...

(+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmes d'aide à la rénovation d'immeubles collectifs, financés notamment par l'UE</li> </ul>
(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pénurie de logements sociaux</li> <li>• Mauvaise qualité de l'habitat et niveau élevé de privations liée au logement par rapport à la moyenne de l'UE</li> </ul>

#### Références

Site Web d'Altum, <https://www.altum.lv/en/>

EMF (2017) Hyostat 2017, Fédération hypothécaire européenne

Eurofound (2016), Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg.

Commission Européenne (2017) Rapport national sur la Lettonie, document de travail des services de la Commission

Rapport national sur la Lettonie, TEN LAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>

OECD (2017), *OECD Economic Surveys: Latvia 2017*, Éditions OCDE, Paris.

[http://dx.doi.org/10.1787/eco\\_surveys-lva-2017-en](http://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-lva-2017-en)

# Lituanie

Répartition foncière

**Propriétaires occupants : 89,4 %**

**Location : 10,6 %**

**(Source : Eurostat SILC)**

<b>Données essentielles :</b>
Nombre total de logements (milliers) : 1389 (en 2011)
Nombre de logements pour 1000 habitants : 456
Total des logements réalisés en 2016 : 7051
(Sources : Recensement 2011, Portail officiel des statistiques ; EMF Hypostat ; SPC)

## Tendances du marché du logement

Selon les données les plus récentes disponibles, le marché du logement en Lituanie se compose de 89,4 % de propriétaires (ce qui représente un niveau très élevé par rapport à d'autres pays de l'UE) contre 10,6 % de logements locatifs. Officiellement, le **marché du logement locatif est réduit**, toutefois la proportion des locataires est probablement sous-estimée en raison de l'existence d'un marché noir (Kolomijceva, 2014). Le logement locatif est concentré dans les plus grandes villes de Lituanie (Vilnius, Kaunas, Klaipeda). À l'heure actuelle, il existe une pénurie de logements locatifs dans le pays, en particulier pour les familles à faible revenu et, plus spécifiquement, les ménages jeunes qui ne peuvent pas acheter ni louer de logements sur le marché.

En outre, le secteur du **logement social, composé principalement de logements appartenant à la municipalité**, est très faible. La taille exacte du secteur du logement municipal n'est pas connue : Le recensement de 2011 indique que 18 926 logements appartiennent à l'État ou aux municipalités, soit environ 1,6 % du parc total d'habitations occupées en permanence, mais le rapport de 2015 sur la Lituanie publié par le projet Ten LAW estime la taille du secteur à environ 3 % du parc total (Kolomijceva, 2014).

Après la crise économique de la fin 2007, le marché de l'immobilier a commencé à montrer des signes de stagnation, mais cette tendance a déjà amorcé une inversion depuis 2011. 2016 a été une année record en termes de croissance des prix des appartements (6,8 %). Une augmentation des prix a été constatée dans les cinq grandes villes (Vilnius, Kaunas, Klaipeda, Panevezys et Siauliai) (CEM 2017). Le niveau de construction de logements et le nombre de transactions ont également progressé.

## Évolution de la politique

Il existe des subventions pour les primo-accédants qui prennent un prêt hypothécaire, en particulier les jeunes familles, les familles avec enfants, les personnes handicapées et autres groupes vulnérables.

En outre, des indemnités de chauffage sont disponibles pendant la saison froide, ainsi que des aides destinées aux ménages à faible revenu pour le règlement des factures d'eau chaude et d'eau potable. En outre, depuis 2015, il existe une allocation de location pour les ménages à faible revenu et/ou confrontés à un besoin urgent d'hébergement (OCDE, 2016). Bien que l'allocation logement soit payée par l'État, la fourniture de logements locatifs sociaux est financée uniquement par les municipalités.

La Lituanie a également réalisé des progrès dans le domaine de **l'efficacité énergétique des bâtiments**. Le programme de rénovation des immeubles à appartements multiples, qui vise à accroître l'efficacité énergétique dans le secteur du logement grâce à des prêts à long terme accordés avec des conditions préférentielles, est soutenu par le Fonds JESSICA Holding (Fonds) du gouvernement lituanien, qui est géré par la BEI.

**AIDE-MEMOIRE...**

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mesures de soutien de l'efficacité énergétique basées sur des financements de l'UE</li> <li>• Introduction de l'allocation logement</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pénurie de logements locatifs abordables et peu de disponibilité du logement social</li> <li>• Deuxième plus grande proportion de l'UE de population incapable de préserver une chaleur convenable dans son logement (31,1 en 2015)</li> </ul>

#### Références

Site web de la BEI <http://www.eib.org/projects/regions/european-union/lithuania/>

EMF (2017) Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne

J. Kolomijceva (2014) National Report for Latvia, TENLAW <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>

OCDE (2016) Base de données sur le logement abordable

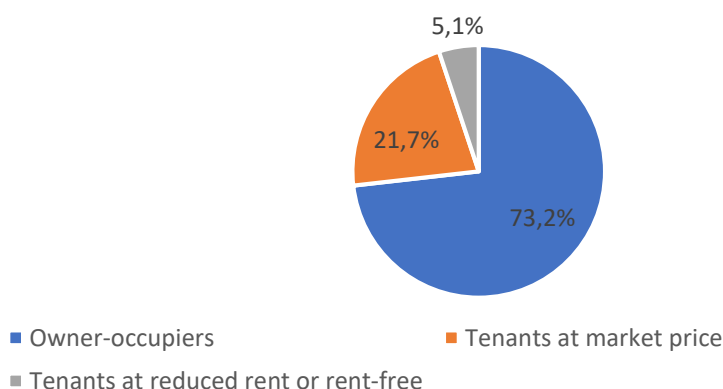
Portail officiel des statistiques, recensement 2011, <http://osp.stat.gov.lt/en/temines-lenteles>



# Luxembourg

<b>Données essentielles :</b>
Nombre total de logements (2017) : <b>233 675</b>
Nombre de logements pour 1000 habitants (2017) : <b>396</b>
Total des logements réalisés en 2014 : <b>3357</b>
<b>Habitat social au Luxembourg :</b>
Nombre total de logements sociaux locatifs : 1996 = 1830 (Fonds du Logement) + 166 (SNHBM)
Réalisations annuelles de logements sociaux en 2016 : n/a
Fournisseurs : promoteurs publics = Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du Logement), Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)
(Sources : Klein & Peltier, 2017a (1) pour la population ; Klein & Peltier, 2017b (2) pour le nombre de logements ; site web de STATEC pour les statistiques sur la construction (3) ; Fonds du Logement, SNHBM)

## Répartition foncière au Luxembourg en 2015



## Tendances du marché du logement

Au Luxembourg, 73,2 % des ménages étaient propriétaires en 2015 (42,8 % avaient des prêts ou hypothèques en cours et 30,4 % n'avaient ni hypothèque ni prêt), 21,7 % étaient locataires dans le secteur privé (payant un loyer au prix du marché) et 5,1 % payaient un loyer inférieur au marché ou occupaient un logement sans loyer (4). Par rapport à d'autres pays de l'UE, la part des maisons individuelles est très élevée au Luxembourg, en particulier dans les logements occupés par leur propriétaire. 64,9 % de la population totale vivait dans une maison individuelle en 2015, 34,3 % en appartement et 0,8 % dans des types de logements « autres », tels que des fermes (4). À la suite de la crise, le **marché locatif a enregistré une hausse significative** principalement concentrée dans la capitale. Bien que le marché locatif luxembourgeois soit « fortement pro locataire » (5), les investisseurs considèrent l'investissement dans l'immobilier locatif au Luxembourg comme une option très attrayante (6).

**Luxembourg-Ville et ses alentours sont de loin les communes les plus chères** : en moyenne, le prix d'un appartement neuf atteignait 7587 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville en 2016, contre 5668 €/m<sup>2</sup> à Esch-sur-Alzette, la deuxième plus grande ville située dans le sud du pays (la moyenne nationale pour un appartement neuf étant proche de 6051 €/m<sup>2</sup> en 2016) (7). De même, les prix de vente des appartements anciens situés à 30 minutes en voiture de la capitale étaient environ 25 % inférieurs à ceux constatés à Luxembourg-Ville (8).

Au cours de la dernière décennie, de 2007 à 2016, les **prix des maisons au Luxembourg ont augmenté de 42 % au total (soit un taux de croissance annuel proche de 3,6 %)**, alors qu'ils étaient, en 2016, très proches de leur niveau de 2007 dans la zone euro (+ 1,4 % au total entre 2007 et 2016) (9). Les prix des terrains pour l'aménagement immobilier sont la raison principale de l'évolution rapide des prix des logements (10). Les experts estiment que le dynamisme des prix des logements peut être source de préoccupation même si les modèles de la Banque centrale luxembourgeoise n'indiquent pas l'existence d'une forte surévaluation des prix des logements et si le risque d'une

correction brutale des prix paraît faible. Cependant, on constate des problèmes d’offre et les investissements dans la construction résidentielle restent insuffisants pour répondre aux besoins très élevés en matière de logement découlant de la croissance démographique (11).

Ces dernières années, l’offre de logements n’a pas suivi la demande grandissante liée à la croissance démographique, ce qui a contribué à l’étalement urbain et à des problèmes supplémentaires de congestion (12). Le taux de croissance de la population luxembourgeoise est le deuxième plus élevé d’Europe et, selon les projections de l’Institut national de la statistique (STATEC), 129 000 logements supplémentaires seront nécessaires d’ici 2030 pour répondre à la demande croissante, soit environ 6500 unités par année (13) - contre une construction moyenne de logements d’environ 2 600 unités par an pour la période 2000-2014 (3).

Selon le Fonds du Logement (14), 1917 ménages ont été enregistrés comme demandeurs de logements locatifs subventionnés à la fin de 2015, contre 1210 l’année précédente.

### Évolution de la politique

La faible fiscalité, combinée à un ensemble de mesures gouvernementales réduisant la charge financière pour ceux qui investissent dans un logement, signifie que le système fiscal actuel est propice à l’occupation par les propriétaires au Luxembourg. **Cependant, la politique publique a récemment été orientée vers la promotion de la location (2).** Par exemple, un nouveau projet de loi a introduit une allocation logement pour aider les locataires dont les loyers dépassent le tiers de leurs revenus disponibles. En 2011, les 30 bureaux sociaux ont dépensé au total 2,53 millions d’euros en aide financière, dont 27,69 % (la plus grande catégorie d’aide) pour subventionner les coûts du logement (15). En outre, le ministère du Logement a travaillé au développement de la **location publique par le biais des agences sociales** (*Agence Immobilière Sociale - AIS*). Enfin, le **Pacte Logement** – une loi approuvée en 2008 pour promouvoir l’offre de logements en coopération avec les municipalités – intègre des mesures visant à favoriser le logement locatif abordable, comme l’obligation pour les promoteurs immobiliers d’inclure au moins 10 % de logement social dans leurs nouveaux projets (5).

Afin d’accroître l’offre de logements, le gouvernement a récemment simplifié les procédures d’aménagement du territoire et approuvé des mesures financières pour favoriser la construction par les particuliers, les promoteurs publics et les municipalités. L’État a également tenté de répondre aux besoins en matière de logement grâce à des avantages fiscaux, en particulier pour ceux qui sont disposés à vendre des terres pour la construction ou des immeubles d’habitation. En outre, une taxe municipale a été mise en place : elle s’applique aux logements vacants depuis plus de 18 mois et aux terrains à bâtir où aucune construction n’a été faite depuis au moins trois ans.

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malgré les hausses de prix, la part totale des coûts du logement dans le revenu disponible des ménages, ainsi que le taux de surcharge des coûts du logement sont parmi les plus bas d’Europe</li> <li>Faible proportion de la population présentant des arriérés de loyer/d’hypothèque et un niveau relativement faible d’endettement hypothécaire par rapport au PIB et au revenu du ménage</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parmi les coûts de construction les plus élevés d’Europe et hausse des prix des terrains</li> <li>Pénurie de nouvelles constructions</li> <li>Étalement urbain</li> </ul>

### Références

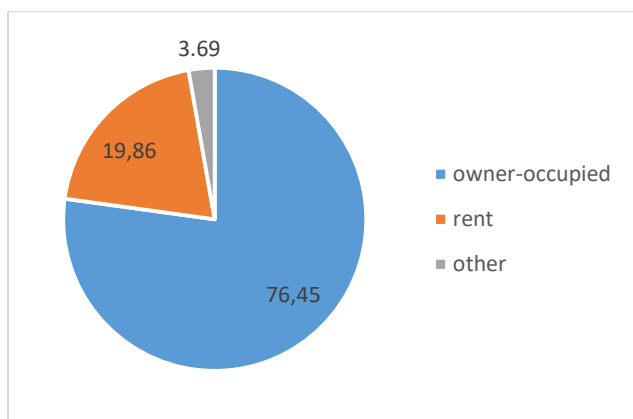
(1) Klein C. & Peltier F. (2017) : « Regards sur la population au 1er janvier 2017 », STATEC, Coll. *Regards*, n°2017-09, Juillet 2017, 4 p. <http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/regards/2017/09-17-population-1er-janvier-2017/index.html>

(2) Klein C. & Peltier F. (2017) : « Regards sur le stock des bâtiments et logements », STATEC, Coll. *Regards*, n°2017-13, Juillet 2017, 4 p. <http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/regards/2017/13-17-stock-batiments--logements/index.html>

(3) STATEC (2017) : Statistiques sur les logements achevés, 1970-2014. Téléchargé en septembre 2017 sur le site web d’STATEC : [http://www.statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableViewHTML.aspx?ReportId=13443&IF\\_Language=fr&MainTheme=4&FldrName=4&RFPPath=35](http://www.statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableViewHTML.aspx?ReportId=13443&IF_Language=fr&MainTheme=4&FldrName=4&RFPPath=35)

- (4) EUROSTAT (2017) : Statistiques sur les revenus et les conditions de vie, basées sur l'enquête EU-SILC de 2015. Téléchargé en septembre 2017 sur le site web d'EUROSTAT : <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>
- (5) Santos Silva M., National Report for Luxemburg, TENLAW, [www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html)
- (6) Ernst & Young, European real estate assets investment trend indicator 2013, [www.luxembourgforfinance.com/sites/luxembourgforfinance/files/tas\\_-\\_real\\_estate\\_investment\\_indicator\\_final\\_lr.pdf](http://www.luxembourgforfinance.com/sites/luxembourgforfinance/files/tas_-_real_estate_investment_indicator_final_lr.pdf)
- (7) Ministère du logement – Observatoire du logement (2017) : Statistiques sur les prix moyens des appartements à vendre en 2016, au niveau municipal. Téléchargeable sur : [http://observatoire.liser.lu/tableaudeprix\\_recherche.cfm?pageKw=pe\\_appart\\_tableaux\\_recap](http://observatoire.liser.lu/tableaudeprix_recherche.cfm?pageKw=pe_appart_tableaux_recap)
- (8) STATEC/Ministère du logement – Observatoire du logement (2016) : *Le logement en chiffres au Grand-Duché de Luxembourg*, n°5, Octobre 2016, 10 p. [http://observatoire.liser.lu/pdfs/Logement\\_chiffres\\_2016T2.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Logement_chiffres_2016T2.pdf)
- (9) EUROSTAT (2017) : Statistiques des prix des logements – Indice des prix des logements et valeur des transactions immobilières. Téléchargé en septembre 2017 sur le site web d'EUROSTAT : <http://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics/data/database>
- (10) Ministère du logement – Observatoire du logement (2015) : « Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle », Coll. *Notes de l'Observatoire de l'Habitat*, n°21, Décembre 2015, 12 p. Téléchargeable sur : [http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note21\\_A4.pdf](http://observatoire.liser.lu/pdfs/Note21_A4.pdf)
- (11) Comité européen du risque systémique (CERS) : *Vulnerabilities in the EU residential real estate sector*, Rapport ESRB, Novembre 2016, 170 p. <https://www.esrb.europa.eu/pub/reports/html/index.en.html>
- (12) OCDE (2017): *Economic Surveys of Luxembourg 2017*, Juin 2017, 112 p. <http://www.oecd.org/luxembourg/economic-survey-luxembourg.htm>
- (13) Peltier F. (2011) : « Projection des ménages privés et des besoins en logements 2010-2030 », STATEC, Coll. *Economie et Statistiques* n°55/2011, Septembre 2011, 53 p. <http://www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/economie-statistiques/2011/55-2011/index.html>
- (14) Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat (2016) : Rapports et Bilan 2015, 64 p. [http://www.fondsdulogement.lu/upload/docs/application/pdf/2016-11/fonds\\_du\\_logement\\_bilan\\_2015\\_15.pdf](http://www.fondsdulogement.lu/upload/docs/application/pdf/2016-11/fonds_du_logement_bilan_2015_15.pdf)
- (15) Programme national de réforme du Grand-Duché de Luxembourg dans le cadre du semestre européen 2014 [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/nrp2014\\_luxembourg\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/nrp2014_luxembourg_en.pdf)

## Malte



### Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 223,9 (comme en 2011)

Nombre de logements pour 1000 habitants : 529

Total des logements réalisés en 2016 : (7508 permis de construire)

(Sources : Recensement de la population et de l'habitat, 2011, EMF Hypostat 2017)

### Tendances du marché du logement

Selon le recensement national de 2011, le parc immobilier de Malte comprenait 223 850 logements, dont 152 770 logements occupés (68,2 %), 29 848 habitations d'habitation saisonnières ou secondaires (13,3 %) et 41 232 logements vacants (18,4 %).

Sur l'ensemble des logements occupés à Malte, 76,45 % le sont par leur propriétaire (60,4 % en pleine propriété et 16,04 % par loyer foncier) ; 19,86 % sont loués et 3,69 % sont utilisés à titre gracieux (ces deux catégories sont incluses dans la rubrique « autre » du tableau ci-dessus). Dans l'ensemble, le parc compte environ 8400 logements sociaux, ce qui correspond à environ 5,5 % de l'effectif total. Ils appartiennent, en grande majorité, au gouvernement.

Le marché du logement fait face à une gamme de contraintes d'approvisionnement. La construction est naturellement limitée par la disponibilité réduite des zones de développement sur les îles, ainsi que par les délais et les coûts d'obtention des permis de construire et des licences, qui sont des obstacles supplémentaires pour la construction. Dans le même temps, la demande de logement reste forte, comme en témoigne la tendance à la hausse constante des prêts hypothécaires. Malgré les contraintes, les tendances récentes indiquent un rebond de l'offre. En dépit de lourdes procédures, les demandes de permis de construire reprennent de la vigueur depuis 2014 et retrouvent leurs niveaux de 2009 (Commission européenne, 2017).

Bien que la crise ait freiné l'augmentation des prix de l'immobilier, le **déclin n'a pas été très important** et les prix des logements résidentiels ont augmenté de plus de 5 % en termes nominaux en 2015 et 2016 (CEM 2017). La croissance des prix s'explique en partie par l'introduction de l'exemption du droit de timbre pour les primo-accédants, par des régimes visant à attirer des personnes à fort revenu ainsi que par le programme de citoyenneté, également appelé programme « Golden Visa » (Commission européenne, 2017 EMF 2017).

Malgré l'augmentation des prix de l'immobilier, les données SILC de l'UE continuent de montrer globalement un haut niveau d'abordabilité des coûts du logement, avec un niveau de « surcharge des coûts du logement » n'atteignant que 1,1 % à Malte (le plus bas de l'UE) et de bonnes conditions de logement.

### Évolution de la politique

Le gouvernement est propriétaire de **logements sociaux locatifs** dont certaines unités sont gérées par l'Autorité du logement. Un investissement de 50 millions d'euros a été approuvé en 2017 pour financer 640 logements sociaux, ce

qui représente une augmentation significative de la production des logements de ce type par rapport aux années précédentes. La construction aura lieu sur 16 sites appartenant à l’Autorité du logement, répartis sur Malte, et pour lesquels des permis de construire ont d’ores et déjà été accordés. La Banque de développement du Conseil de l’Europe (CEB) soutient ce projet avec un prêt de 29 millions d’euros (COEB, 2017).

Grâce au système *Sir Sid Darek*, les **locataires sociaux peuvent acheter, à des prix subventionnés**, la résidence qui leur est louée par le Gouvernement ou l’Office du logement (OCDE, 2016). L’Office du logement **loue également environ 425 résidences privées qu’il sous-loue** moyennant un loyer social subventionné. Les propriétaires de ces résidences bénéficient d’un crédit d’impôt total sur le revenu locatif.

Notons également qu’un certain nombre de familles à faible revenu louent des logements privés et reçoivent des **subventions de loyer** (le budget alloué a augmenté au cours des dernières années).

En outre, **des subventions sont accordées pour aider les propriétaires à construire ou à réhabiliter** leur première maison, et **des incitations fiscales sont versées aux primo-accédants**, comme mentionné ci-dessus.

#### AIDE-MEMOIRE...

(+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de surcharge des coûts du logement le plus bas de l’UE (1,1 %)</li> <li>• Bonne qualité de l’habitat et faible part de la population privée de logement</li> <li>• Nouveau programme d’investissement dans le logement social</li> </ul>
(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proportion importante de logements vacants</li> <li>• Risque de hausse des prix de l’immobilier entraînée par les programmes de soutien public</li> </ul>

#### Références

Site web de la banque de développement du Conseil de l’Europe : <https://coebank.org/en/news-and-publications/news/ceb-support-social-housing-malta/>  
EMF (2017) Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne

Commission Européenne (2017) Rapport national sur Malte, document de travail des services de la Commission

Base de données SILC d’Eurostat (mise à jour en 2015)

Malta HOusing Authority <http://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes.aspx>

Office national de statistique. Recensement de la population et de l’habitat, 2011 – Rapport final.

[http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011\\_Final%20Report.pdf](http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011_Final%20Report.pdf)

[OCDE \(2016\) Base de données sur le logement abordable](#)

# Pays-Bas

Nombre total de logements (milliers) : 7,277  
 Nombre de logements pour 1000 habitants : 447  
 Logements réalisés en 2015 : 48,400

## Répartition foncière aux Pays-Bas

- Propriétaires occupants : 60 %
- Secteur locatif privé (réglementé et non réglementé) : 10 % (7 et 3 respectivement)
- Locations par des associations de logement (réglementées et non réglementées) : 30% (28 et 2 respectivement)

## Tendances du marché du logement

Le parc de logements des Pays-Bas est réparti comme suit, en termes d'occupation : 60 % sont occupés par leur propriétaire, 30 % sont loués par des sociétés de logement (ce qui représente la plus grande proportion de logements sociaux en Europe) et 10 % sont loués par des propriétaires privés. Environ 70 % des **2,9 millions de logements locatifs du pays appartiennent à des sociétés privées de logement non lucratives**<sup>21</sup> ; en outre, la moitié des jeunes néerlandais vivant de manière indépendante louent à des offices de logement. Ces derniers sont des organismes privés à but non lucratif qui ne reçoivent plus de subventions du gouvernement central depuis que le secteur a accepté de devenir financièrement indépendant au début des années quatre-vingt-dix. Presque tout le parc des offices de logement est loué à des tarifs réglementés (tout comme une petite partie du secteur locatif privé) basés sur un système de points.

Le secteur locatif néerlandais est le premier d'Europe en termes de qualité (que ce soit pour les caractéristiques du bâtiment comme pour d'autres aspects tels que le surpeuplement). Cependant, **la détérioration de l'abordabilité dans le secteur locatif devient inquiétante**, en partie à cause de la baisse générale des revenus des locataires, mais aussi à cause des réformes structurelles de la réglementation locative et du logement social.

Le ratio loyer/revenu net est de 26,7 % dans le secteur locatif (23,8% en 2012) contre 20,1 % pour les coûts de logement des propriétaires (22,2 % 2012). Environ 9 % de tous les ménages locataires dépensent plus de 40 % de leur revenu disponible pour le logement, et la part augmente. Les principaux groupes cibles des bailleurs sociaux – à savoir les ménages éligibles à une allocation logement et ceux qui gagnent moins de 34 299 € – paient relativement moins pour leur loyer que le locataire moyen, malgré des revenus inférieurs (25 % contre 27 % respectivement).

Sur l'ensemble du marché du logement, depuis le début de la crise, les prix des logements ont baissé d'environ 20 % et les transactions immobilières ont chuté de plus de 45 % entre 2006 et 2011. Cela a eu un impact négatif sur l'activité de construction et l'économie globale. En 2015 et 2016, le niveau des transactions immobilières s'est redressé et il est désormais comparable à celui d'avant la crise. Les prix (mi-2016) sont toutefois encore en baisse de 14 % par rapport à leur plus haut niveau de 2008 pour l'ensemble des Pays-Bas. Néanmoins, les principales villes ont connu des augmentations beaucoup plus importantes que le reste du pays, notamment avec des prix des logements en hausse, à Amsterdam, de plus de 25 % entre 2013 et 2016.

Le pays compte actuellement la **plus grande proportion de dette hypothécaire résidentielle** (par rapport au PIB et au revenu disponible des ménages) de l'UE. Le niveau élevé de l'endettement hypothécaire est encouragé par un traitement fiscal qui reste très favorable aux propriétaires avec hypothèque, même si certaines mesures ont été prises pour y remédier progressivement. La part des hypothèques « sous-marines » (en capitaux propres négatifs) a atteint 36 % en 2013. Bien qu'elle ait diminué depuis, elle reste de 22,5 % (au premier trimestre 2016).

<sup>21</sup> Suite à la récente réforme du secteur du logement social et à une décision de l'UE datant de 2015, les logements sociaux proposés par les offices de logement doivent être loués aux ménages dont le revenu brut est inférieur à 34 229 € par an. Ces règles s'appliquent aux logements sociaux dont le loyer mensuel de base s'élève à 710,68 € (Plafond). Le loyer moyen réel des logements sociaux est actuellement de 569 € par mois. Les associations de logement peuvent laisser jusqu'à 10 % des nouveaux baux aux personnes ayant des besoins urgents ou dont le revenu est supérieur au plafond.

**La construction n'est pas adaptée au nombre croissant de ménages** et, surtout, la demande de logements locatifs augmente. Les prévisions démographiques montrent une **forte croissance de la population dans la région de Randstad, en particulier dans les quatre grandes villes, par opposition à la diminution de la population dans les contrées périphériques** du pays. Entre 2015 et 2019, la demande de logements devrait augmenter d'environ 73 000 unités par an. Dans le même temps, l'offre attendue est d'environ 62 000 nouveaux logements par an (contre seulement 48 400 en 2015). Cela signifie que dans certaines régions, une fracture du logement se dessine, même si l'on s'attend à la voir diminuer progressivement à partir de 2020.

## Évolution de la politique

Le problème majeur consécutif aux récentes réformes du secteur du logement social a été de décider comment traiter les cas des locataires en place qui gagnent plus que le plafond de revenu récemment introduit et qui ne seraient donc plus admissibles à un logement social (appelés « locataires faussés » par le gouvernement). Bien que leur nombre ait diminué de manière significative par rapport à 2009, environ 409 000 ménages étaient encore dans cette situation en 2015. Le segment intermédiaire du marché du logement, susceptible de leur offrir des alternatives, montre encore un écart important dans l'offre.

Dans l'ensemble, le revenu moyen des locataires de logements sociaux a diminué de 12 % depuis 2009, en raison à la fois de règles plus strictes d'attribution des allocations et de la baisse des revenus consécutive à la crise. Le nombre de locataires versant un loyer relativement élevé dans le logement social a augmenté de 142 % entre 2009 et 2015 (392 000 ménages), en liaison avec les récentes réformes de la fixation des loyers qui se traduisent par des loyers plus élevés. Pour lutter contre la détérioration de l'abordabilité, l'Aedes (association nationale pour les offices de logement) et Woonbond (syndicat national des locataires) ont passé un accord, en 2015, pour freiner l'augmentation des loyers et pour ne pas utiliser intégralement, au moins jusqu'en 2018, le maximum légal des augmentations annuelles de loyer permises par les politiques de libéralisation.

L'un des autres développements récents a été le nouveau **prélèvement sur le logement social** introduit en 2013 et censé augmenter progressivement jusqu'en 2017. Ce prélèvement s'applique aux bailleurs possédant plus de cinquante logements sociaux et il est basé sur la valeur du logement : cela signifie que les montants des taxes à payer pour les logements sociaux situés dans des zones à forte popularité peuvent être très élevés. Dans l'ensemble, le secteur doit payer environ 1,6 milliard d'euros par an au gouvernement. L'introduction de ce prélèvement supplémentaire a eu un impact négatif important sur l'offre.

La livraison de logements par les offices de logement social a continué de diminuer depuis 2009. De 30 000 logements à 16 700 logements en 2015 La même tendance à la baisse est visible pour les mesures d'amélioration et de rénovation, à l'exception des mesures pour l'amélioration énergétique qui ont fortement augmenté, passant de 105 millions d'euros en 2011 à près de 500 millions en 2016. Les offices de logement représentent désormais 35 % de la construction de maisons neuves aux Pays-Bas, contre 60 % pendant la période de crise. Cependant, un horizon plus stable en termes de réglementation et de finance pourrait favoriser les investissements. Les prévisions actuelles tablent sur la construction d'environ 100 000 logements dans les cinq prochaines années.

### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien de la proportion de loyers sociaux la plus élevée de l'UE</li> <li>• Financement de la construction de logements sociaux par le secteur non lucratif, non subventionné et hors finances publiques</li> </ul>
---------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveaux de vie en autonomie satisfaisants, à la fois pour les jeunes et pour les personnes âgées</li> <li>• Le secteur locatif néerlandais est le premier d'Europe en termes de qualité</li> <li>• Les réformes et les efforts sectoriels ont renforcé l'efficacité et la gouvernance des bailleurs sociaux</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction n'est pas adaptée au nombre croissant de ménages ni à la demande de logements locatifs</li> <li>• La part des hypothèques sous-marines (capitaux propres négatifs) reste à des niveaux élevés</li> <li>• Il devient difficile pour les revenus moyens de trouver des logements abordables</li> <li>• Risques liés à l'abordabilité du fait des efforts de libéralisation dans le secteur des loyers</li> <li>• Les investissements dans les logements sociaux continuent d'être affectés par le prélèvement sur le logement social</li> <li>• L'augmentation des prix constatée dans les grandes villes atteint les niveaux inquiétants d'avant la crise</li> </ul>

Sources :

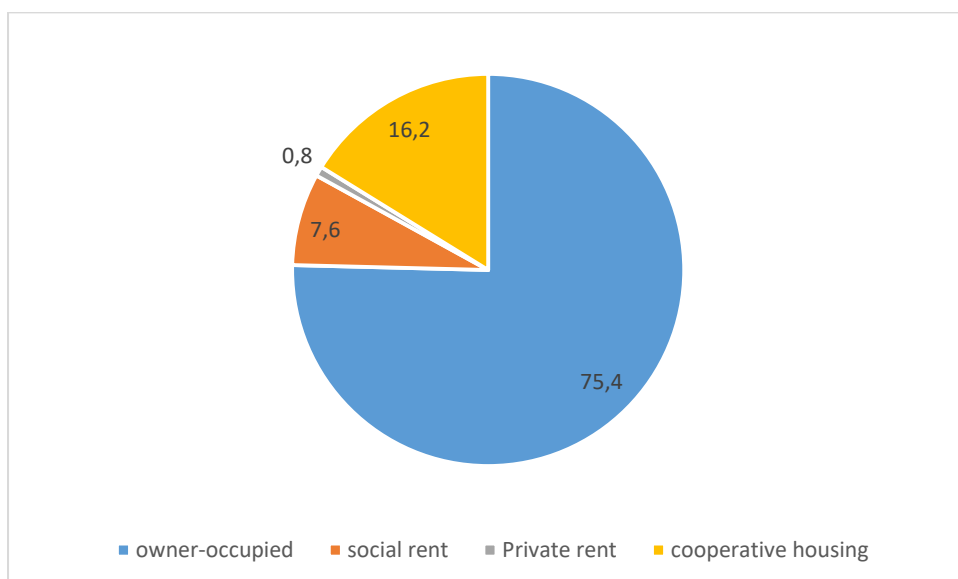
Aedes.nl

Staat van de Woningmarkt 2015, Ministère de l'intérieur des Pays-Bas

Staat van de Woningmarkt 2016, Ministère de l'intérieur des Pays-Bas



# Pologne



## Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 13 853

Nombre de logements pour 1000 habitants : 360

Total des logements réalisés en 2014 : 143 373

(Source : Ministère des infrastructures et du développement de Pologne)

## Tendances du marché du logement

Selon l'Office central des statistiques de Pologne, le nombre de logements était, en 2013, de 13 853 000 unités, avec une moyenne de 360 logements pour 1000 habitants (1), ce qui est le taux le plus bas de l'UE. En 2013, environ 75,4 % des logements du parc était en propriété privée (dont 57,2 % de maisons et 18,2 % de copropriétés) ; 16,2 % étaient fournis par des coopératives ; 6,7 % étaient loués par les municipalités ; 0,8 % étaient loués par des entreprises ; 0,7 % étaient loués par des associations de logement social (connues sous le nom de TBS) et le reste (0,2 %) par le Trésor public.

Le **parc de logements en propriété coopérative ainsi que celui des associations de construction sociale sont systématiquement restreints** par le transfert vers la propriété privée individuelle (2). Néanmoins, en dépit de la politique officielle de l'État qui promeut la propriété individuelle principalement privée, les vastes possibilités de conversion des droits coopératifs en propriété propre n'ont pas encore abouti à leur élimination. Les logements municipaux sont également importants, avec des loyers faibles par rapport aux loyers moyens du secteur privé (3).

Les estimations concernant les dernières tendances en matière de construction de logements ont identifié un **déficit d'environ 500 000 unités**, ce qui représente une diminution significative par rapport à plus d'un million d'unités en 2011. Les estimations diffèrent en partie en raison de l'existence d'un marché locatif non officiel « gris ». En 2014, environ 143 400 logements ont été construits en Pologne (environ 3,7 logements pour 1000 habitants). Ils ont majoritairement été construits par des ménages individuels et des promoteurs commerciaux (4).

Les prêts hypothécaires étaient pratiquement inexistants en Pologne dans les années quatre-vingt-dix, mais le marché a décollé vers 2000 et a continué à augmenter très rapidement jusqu'à la fin des années 2000. En raison de l'augmentation du volume des prêts non performants depuis 2008, l'autorité polonaise de surveillance financière a émis des recommandations conduisant à **davantage de pratiques prudentielles et à des conditions de prêt plus strictes**. Un autre défi est lié au fait qu'un nombre important de **prêts au logement a été contracté en devises étrangères** et, en particulier, en Francs Suisses (2). La hausse rapide du taux de change du Franc Suisse en janvier 2015 aurait eu un impact sur un million de Polonais environ et l'Autorité de surveillance financière a recommandé

aux banques d'utiliser des solutions de restructuration personnalisées selon les besoins individuels et adaptées aux conditions actuelles du marché (5).

Les **prix des maisons** ont été stables au cours des dernières années. La stabilité des prix liée aux faibles taux d'intérêt et l'augmentation des salaires ont amélioré l'abordabilité du logement, mais les banques commerciales (principaux prêteurs de prêts hypothécaires) ont resserré les conditions d'octroi de nouveaux prêts. **Le coût de location des logements dans les grandes villes est similaire au coût du paiement du prêt hypothécaire**, et le niveau des loyers reste stable. Confrontée à une pénurie de logements abordables, la ville de **Poznan est l'une des premières en Europe à être financée par le Fonds européen pour l'investissement stratégique (FEIS) pour la fourniture de logements abordables**. La société de logement de la ville de Poznań (PTBS) a reçu un prêt de la BEI pour financer environ la moitié du coût du projet, afin de construire environ 1300 logements abordables à haut rendement énergétique ainsi que des infrastructures auxiliaires.

## Évolution de la politique

La décision controversée de **liquider le Fonds national du logement**, qui jusqu'alors soutenait la fourniture de logements locatifs abordables, a été prise en 2009. Cela a entraîné l'arrêt de la construction de logements sociaux. Cependant, **en 2016, le gouvernement polonais a mis en place un programme de logement** (« Mieszkanie plus ») grâce auquel la Banque publique Gospodarstwa Krajowego doit octroyer des crédits préférentiels aux associations de construction sociale et aux coopératives d'habitation. Le programme n'a pas encore été lancé mais le projet de loi est en cours.

**Un nouveau programme de « Logement pour les jeunes »** (« Mieszkanie dla mlodych ») est en cours de mise en œuvre sur la période 2014-2018. Les bénéficiaires peuvent recevoir un cofinancement de l'État pour l'achat d'un appartement de taille et de prix inférieurs à un montant défini sur la base de la valeur moyenne locale des propriétés. Grâce à ce dispositif, les jeunes et les jeunes couples mariés peuvent accéder à de meilleures conditions hypothécaires auprès des banques pour acheter leur première maison. Le budget total de ce programme s'élève à 3553 millions de PLN (environ 853 millions d'euros). (2)

Un autre instrument important de la politique du logement a été le **soutien financier pour le programme de logement d'urgence** (logements destinés aux plus pauvres et aux personnes à besoins particuliers), introduit en 2007. Selon le programme, l'aide financière est fournie aux autorités locales pour cofinancer l'achat, la construction ou la rénovation de logements locatifs à très faible revenu. Il peut également soutenir les investissements des associations de logement social. Les subventions de l'État variaient de 30 % à 50 % des coûts d'investissement.

Le **programme de soutien à la modernisation et à la rénovation thermique**, en vigueur depuis 1999, prévoit des subventions pour la réduction de la consommation d'énergie des bâtiments résidentiels. Le programme vise à accroître la qualité du parc immobilier existant et à générer des économies d'énergie. Les principaux bénéficiaires des subventions sont les coopératives d'habitation et les copropriétés (4).

Actuellement, un **projet de loi sur les coopératives d'habitation** (No 1533) est en cours d'élaboration par le Parlement polonais. Selon l'Auditing Union of Housing Co-operatives (ZRSM RP), il pourrait **nuire à l'existence de coopératives d'habitation dans le pays** (5).

## Aide-mémoire :

+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de surcharge des coûts du logement inférieur à la moyenne de l'UE</li> <li>• Parc immobilier social et coopératif encore important par rapport à d'autres pays de la CEE</li> </ul>
---	---

-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque d'adoption d'une législation qui porterait atteinte aux coopératives d'habitation en Pologne</li> <li>• Le taux de privation sévère liée au logement est élevé : 10,1 % par rapport à une moyenne de 5,2 % pour l'UE</li> <li>• Pénurie de logements</li> </ul>
---	---

#### Références

(1) Bureau central de statistique polonais <a href="http://stat.gov.pl/en/">http://stat.gov.pl/en/</a>	(4) Département logement du Ministère des infrastructures et du développement de Pologne
(2) Auditing Union of Housing Co-operatives (ZRSM RP) <a href="http://zrsmrp.com.pl/i1.html">http://zrsmrp.com.pl/i1.html</a>	(5) information fournie par l'Auditing Union of Housing Co-operatives (ZRSM RP), sur la base des déclarations de la Financial Supervisory Authority
(3) G. Panek, National Report on Poland, TENLAW <a href="http://www.tenlaw.uni-bremen.de/">http://www.tenlaw.uni-bremen.de/</a>	

# Portugal

Répartition foncière au Portugal (logements occupés) :

Propriétaires occupants : 74 %

Location privée : 17 %

Logement social : 2 %

Autres : 7 %

Habitat social au Portugal :

Nombre total de logements sociaux locatifs : 120 000

Fournisseurs : les municipalités, dans une moindre mesure les organisations caritatives et les coopératives

Autres données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 5 926

Nombre de logements pour 1000 habitants : 556

Logements réalisés en 2012 : 7 394

(Sources : INE, EMF Hypostat, Base de données de l'OCDE sur le logement abordable)

## Marché du logement

En termes de structure foncière, le Portugal compte une grande **majorité de propriétaires**, soit environ 74 %. Selon une étude récente, on recense environ 120 000 logements sociaux au Portugal (environ 2 % du parc immobilier) qui appartiennent principalement aux municipalités et, dans une moindre mesure, à d'autres organisations (coopératives, « misericordias », etc.). En 2015, 19 800 demandes de logements sociaux ont été enregistrées, dont plus de la moitié dans la zone métropolitaine de Lisbonne (INE, 2016).

Après les années de dépression consécutives à la crise, le marché du logement portugais a commencé à se redresser en 2014. Les prix restent inférieurs aux niveaux antérieurs à la crise, mais ils augmentent, en particulier dans les zones urbaines, qui suscitent de plus en plus l'intérêt des investisseurs (Global Property Guide, 2017). Néanmoins, la diminution des prêts résidentiels continue depuis 2010 (EMF, 2016) et les banques ont considérablement réduit l'accès à l'achat immobilier (Pinto, 2017).

Les experts soulignent l'**augmentation des loyers à Lisbonne ces dernières années. Ceci est partiellement imputable à l'expansion des logements touristiques et des locations à court terme/Airbnb**, qui peuvent être plus lucratives que les locations à long terme. La Commission européenne s'inquiète également de l'absence de preuves solides relatives à l'économie parallèle dans le marché locatif, qui pourrait conduire à l'évasion fiscale et à la fraude fiscale.

Dans l'ensemble, la part des coûts du logement dans le revenu disponible des ménages est inférieure à la moyenne de l'UE. Cependant, depuis le début de la crise, **la part des coûts du logement par rapport au revenu disponible a augmenté de manière significative, en particulier pour les pauvres. Ceci est principalement dû à une diminution du revenu des ménages en raison de l'augmentation du chômage et de l'introduction de politiques d'austérité**. De même, le nombre de ménages en situation d'arriéré de loyer ou de crédit hypothécaire a également augmenté.

## Évolution de la politique de logement

Au Portugal, la politique du logement social a émergé après 1974 en réponse à l'urbanisation rapide ainsi qu'à la création de bidonvilles et de « colonies » illégales dans les périphéries des grandes villes. L'offre de logements sociaux est toujours restée rare, mais moins à Lisbonne et à Porto (Pinto). Le secteur a souffert d'un manque de financement et de contraintes de loyers très bas : le loyer mensuel moyen pour un logement social est aujourd'hui très faible, à seulement 56 euros, alors que les loyers des nouveaux contrats signés dans le cadre du récent « regime de arrendamiento apoiado », entré en vigueur en 2015, sont plus élevés (113 euros en moyenne) (INE, 2016). Les fournisseurs et les gestionnaires de logements sociaux, à savoir les municipalités, sont confrontés à des besoins croissants en matière de logement sans aucun moyen de s'y attaquer (Pinto, 2017). Au contraire, **le soutien public a**

**toujours été axé sur l'accès à la propriété : un récent rapport montre que, au cours des 25 années comprises entre 1987 et 2011, plus de 73 % des financements publics dans le domaine du logement étaient des bonifications d'intérêt accordées aux personnes pour la construction ou l'achat d'une maison (IRHU, 2015).**

Récemment, l'IRHU, en partenariat avec d'autres entités, a développé **deux programmes destinés à rendre le marché locatif plus accessible**. Tout d'abord, le marché locatif social (*Mercado Social de Arrendamento*) a été créé en 2012 ; il permet de relouer les biens immobiliers saisis par les banques à un prix inférieur de 30 % aux prix du marché. Il s'adresse aux personnes qui ne sont pas éligibles à un logement social et dont le revenu est insuffisant pour leur permettre d'acheter leur propre maison ou de louer sur le marché privé. Deuxièmement, la réhabilitation pour la location (*Reabilita para Arrendar*) a pour but d'aider les municipalités, les entreprises et les sociétés de rénovation urbaine à rénover des bâtiments destinés à l'habitation ; ces immeubles sont spécifiquement destinés au logement locatif à loyer réglementé. Cependant, ces initiatives ont une portée plutôt limitée par rapport aux besoins réels de logement et aux difficultés croissantes des familles à accéder au logement (Pinto, 2017).

La prise de conscience de ces difficultés et la nécessité de faciliter l'accès au logement pour les familles portugaises ont conduit à l'élaboration d'une **nouvelle stratégie nationale de logement pour la période 2015-2031**. Dans un pays qui a fortement investi dans l'accès à la propriété et aux nouvelles constructions, ce document semble vouloir renverser ce schéma de logement. Il présente trois piliers qui soutiendront les politiques de logement dans les années à venir : 1) encourager la réhabilitation urbaine ; 2) stimuler le marché locatif ; 3) améliorer la rénovation du logement (Pinto, 2017).

D'autres évolutions sont à signaler à propos du marché locatif privé historiquement caractérisé par une forte régulation avec des loyers fixés, dans le cadre des anciens contrats, à des niveaux bien inférieurs à ceux des loyers du marché. En 2012, le Portugal a entamé un processus de réforme de la réglementation des locations qui, depuis cinq ans, a mis fin à l'ancien système de contrats à durée indéterminée – dans lequel les loyers étaient gelés et les contrats ne pouvaient pas être résiliés par les bailleurs – et permis la mise à jour des locations afin de s'aligner progressivement sur les niveaux du marché. Il a également introduit une plus grande souplesse dans le choix de la durée du contrat, fixé de meilleures incitations à la rénovation et prévu une nouvelle procédure d'expulsion extrajudiciaire rapide. Une loi simplifiant les procédures administratives pour les travaux de rénovation a été adoptée dans le cadre du même paquet (EC, 2017). Bien que la réforme soit pleinement applicable à partir de 2017, le Parlement envisage actuellement de prolonger de 10 ans (5 ans de plus) la période de transition pour certaines catégories. Cette proposition concerne, en particulier, les « vieux ménages » (contrats antérieurs à 1990), à savoir les locataires âgés de 65 ans et plus ou handicapés, vivant au sein d'un ménage dont le revenu est inférieur à un certain seuil (CE, 2017).

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle stratégie de logement axée sur la réhabilitation, le marché locatif, la rénovation des logements</li> <li>• Initiatives en faveur de logements locatifs abordables, bien que leur périmètre reste limité</li> <li>• Lisbonne est l'une des premières villes d'Europe à avoir accès au financement de l'EFSI pour la rénovation urbaine, y compris la construction et la réhabilitation de logements sociaux</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Héritage des politiques favorisant historiquement l'accès à la propriété en accordant peu d'attention aux autres modes d'occupation (financement, régulation, aménagement du territoire)</li> <li>• Forte augmentation des loyers dans la capitale</li> <li>• Hausse significative des coûts de logement par rapport aux revenus des pauvres et croissance des arriérés sur les loyers/versements hypothécaires</li> </ul>

Sources :

Commission Européenne (2017) « Rapport national sur le Portugal 2017 », document de travail des services de la Commission (2017) 69, [https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2017-european-semester-country-reports_en)

Global Property Guide (2017), Grande valeur et bons rendements au Portugal, où les prix des maisons continuent d'augmenter, <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Portugal/Price-History>

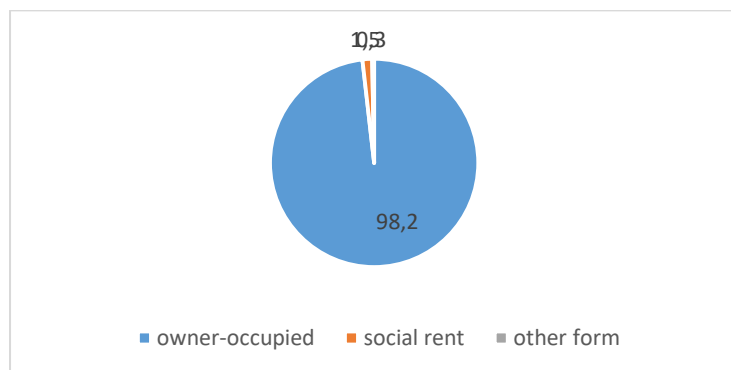
IHRU (2015) 1987-2011: 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ihr/pt/ihr/Docs/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf>

INE (2016) Caracterização da Habitação Social em Portugal 2015, [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=250034590&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=250034590&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt)

Pinto, Teresa Costa (2017), 'Moving to a new housing pattern? New trends in housing supply and demand in times of changing. The Portuguese case'. Analyse critique du logement, Volume 4 | Édition 1 | 2017 | 131 à 141.

# Roumanie

## Roumanie



Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 8 722 en 2011

Nombre de logements pour 1000 habitants : 432

Logements réalisés en 2015 : 47 017

(Sources : Recensement 2011, EMF Hypostat 2016)

## Marché du logement

La Roumanie a toujours enregistré le plus haut taux de propriétaires occupants de l'Union européenne, soit environ 98 % du parc immobilier total.

En Roumanie, les prix des maisons ont augmenté à un rythme soutenu au cours de l'année écoulée et le volume de construction de logements neufs est important, bien qu'il soit concentré dans la capitale.

La pauvreté et l'exclusion sociale restent élevées en Roumanie. Bien que déclinant, un risque élevé de pauvreté ou d'exclusion sociale persiste pour les jeunes NEET (sans formation ni emploi), les familles avec enfants et les personnes handicapées. La Roumanie présente également l'un des niveaux les plus élevés d'inégalité de revenu dans l'UE et cette situation empire (Commission européenne, 2017). Par rapport aux zones urbaines, deux fois plus de personnes des zones rurales vivent dans des communautés marginalisées où elles sont confrontées aux problèmes de logement et d'emploi, ainsi qu'à des défis sociaux (Banque mondiale, 2014). Les Roms, en particulier, sont concentrés dans des communautés marginalisées et environ les deux tiers vivent dans des logements dépourvus d'installations sanitaires de base (FRA, 2016, p.19).

La proportion de pauvres en situation de privation sévère liée au logement (c'est-à-dire qui vivent dans des logements de mauvaise qualité pour lesquels ils dépensent plus de 40 % de leurs revenus) est l'une des plus élevées de l'UE (Eurostat, SILC). Selon Habitat for Humanity, une grande partie du parc immobilier de la Roumanie est de mauvaise qualité et se détériore pour cause de manque d'entretien. Plus de 10 000 immeubles d'habitation ont été construits il y a 40 à 50 ans et nécessitent maintenant de sérieuses rénovations au niveau des infrastructures, des systèmes de chauffage et des toitures (Habitat for Humanity). La Roumanie affiche également la consommation finale d'énergie la plus élevée de l'UE par mètre carré de logement dans le secteur résidentiel. En outre, la faible efficacité énergétique du parc de bâtiments aggrave le problème pour de nombreux ménages roumains (Commission européenne, 2017).

## Évolution de la politique

Avec le soutien de la Banque mondiale, le Ministère du développement régional et de l'administration publique a élaboré un projet visant à identifier les communautés pauvres dans les zones urbaines. Elles feront l'objet de plans intégrés visant à réduire la concentration de la pauvreté. Les plans incluront la fourniture de logements sociaux ainsi que des mesures complémentaires en matière d'éducation, de santé, de services sociaux et d'emploi afin d'atténuer les aspects cruciaux de la pauvreté et de l'exclusion sociale dans ces communautés (y compris pour les Roms). De

plus, en 2014, le gouvernement a élaboré des lignes directrices pour identifier les logements insalubres et s'attaquer au problème au niveau de l'environnement urbain, de la construction et du logement.

Deux programmes principaux soutiennent la construction de logements : l'Agence nationale du logement met en œuvre un programme de construction de logements destinés aux jeunes dont les revenus ne permettent ni l'achat ni la location d'une maison sur le marché libre. En outre, le programme de construction de logements à base de prêts hypothécaires soutient la construction de maisons privées, grâce à des prêts accordés par les banques en accord avec l'Agence nationale du logement.

Le programme First House offre des garanties de l'État sur les prêts hypothécaires d'une certaine valeur des primo-accédants, permettant à l'acheteur de ne verser qu'une faible contribution individuelle. Depuis son lancement en 2009, le programme a soutenu plus de 180 000 prêts hypothécaires pour la population (EMF, 2016). En 2016, le « Datio in Solutum » a été adopté ; il permet aux débiteurs hypothécaires de s'acquitter pleinement de leurs dettes auprès des banques en leur donnant les biens en garantie. Il est intéressant de noter que le programme First Home a été exclu de la loi (EMF, 2016).

Le logement social est fourni principalement par des financements au niveau local avec le soutien du budget de l'État. Il cible des catégories particulières de personnes défavorisées ainsi que des locataires expulsés de maisons autrefois nationalisées désormais rendues à leurs propriétaires légitimes.

Enfin, le Gouvernement a mis en place un certain nombre de programmes de réhabilitation/rénovation du parc de logements existants afin de les protéger contre les tremblements de terre et d'améliorer leur efficacité énergétique. Les projets ciblent les appartements privés (par le biais des associations de propriétaires) et reçoivent un financement du FEDER. Néanmoins, les experts sont critiques sur la portée réelle et l'impact du programme. Par exemple, dans la capitale (Bucarest), la ville qui compte le plus grand nombre de bâtiments en danger en cas de tremblement de terre (plus de 2350 unités), seuls 20 bâtiments ont été consolidés dans le cadre de ce programme depuis 1990. (Badescu G & Munteanu R, 2017).

Actuellement, la Roumanie manque d'une stratégie nationale globale et cohérente en matière de logement, bien que le sujet ait été mis en avant avec insistance par la société civile et diverses ONG actives dans le secteur du logement (Habitat for Humanity).

+	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à l'étude de plans visant à réduire la concentration de la pauvreté dans certaines zones urbaines, notamment dans le domaine du logement</li> </ul>
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taux de propriété le plus élevé de l'UE et secteur locatif très résiduel</li> <li>Taux de privation sévère liée au logement le plus élevé de l'UE (19,8 % contre 4,9 %)</li> <li>Parc immobilier âgé, vétuste et aux piètres performances énergétiques</li> <li>Mauvaises conditions de vie des Roms</li> </ul>

Sources :

Badescu, G. et & Munteanu, R (2017), Bucharest- the vulnerable city

Commission Européenne (2017), Rapport national sur la Roumanie 2017, document de travail des services de la Commission, SWD (2017) 88

Agence de l'Union européenne pour les droits fondamentaux (FRA) (2016), seconde enquête sur les minorités et la discrimination dans l'Union européenne : Roma – Conclusions sélectionnées

Banque mondiale (2014), Atlas des zones rurales marginalisées et développement humain local en Roumanie, disponible à l'adresse :

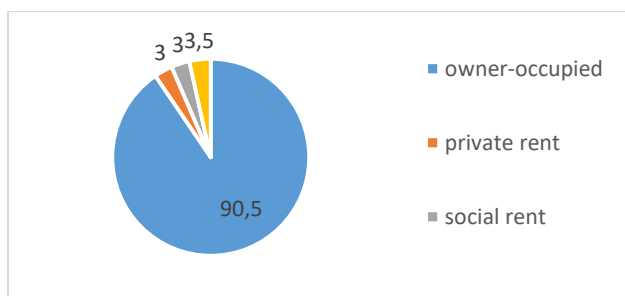
<http://documents.worldbank.org/curated/en/847151467202306122/Atlasmarginalized-rural-areas-and-local-human-development-in-Romania>

Habitat for Humanity, <https://www.habitat.org/where-we-build/romania>

Gouvernement de Roumanie (2016), NATIONAL REPORT FOR THE THIRD CONFERENCE OF UN-HABITAT [http://habitat3.org/wp-content/uploads/UN-HABITAT\\_28072016\\_en.pdf](http://habitat3.org/wp-content/uploads/UN-HABITAT_28072016_en.pdf)



# Slovaquie



Chiffres clés	
Nombre total de logements (milliers)	1994
Nombre de logements pour 1000 habitants	360
Logements réalisés en 2016	15 672
<b>Habitat social en Slovaquie :</b>	
Nombre total de logements sociaux locatifs	127 000
Croissance du logement social en 2016	1 348
Bailleurs : municipalités	
Source : Recensement 2011, base de données de l'OCDE sur le logement abordable Ministère des Transports et de la Construction de la République de Slovaquie	

## Tendances du marché du logement

Selon le recensement de 2011<sup>22</sup>, le parc global de logements de Slovaquie comptait 1 994 897 unités, dont 205 729 étaient vacantes. Dans l'ensemble, on dénombre 370 logements pour 1000 habitants, soit l'une des proportions les plus faibles de l'UE. En outre, la construction globale des logements reste faible (environ 15 000 habitations par an).

En 2011, le parc global de logements en Slovaquie se composait à 90,5 % de logements occupés par leur propriétaire, 6 % de logements locatifs (dont 3 % sont loués par les municipalités et 3 % dans le secteur privé) et 3,5 % détenus par des coopératives de logement. Le logement social en Slovaquie est principalement fourni par les municipalités et financé par le programme de développement du logement (qui combine les subventions accordées par le ministère des Transports et de la Construction de la République de Slovaquie et les prêts à faible taux d'intérêt du fonds de développement immobilier).

Bien que la Slovaquie montre un niveau relativement élevé d'abordabilité par rapport à la moyenne de l'UE, la surpopulation est un problème pour beaucoup de pauvres (57,6 % contre une moyenne en UE de 29,7 % en 2015) et un grand nombre de bénéficiaires de logements sociaux subissent une privation sévère liée au logement (21,6 % contre une moyenne en UE de 9,6 % en 2015).

De plus, 17,0 % de la population rom réside dans des « villages » séparés où se concentrent les habitations « informelles » et les problèmes d'accès aux services de base (Atlas des communautés Roms, 2013).

Les prix des logements affichent une croissance significative ces dernières années. Après avoir été au plus bas en 2014, les prix des logements ont dépassé, en 2016, leurs niveaux d'avant la crise, avec des hausses entraînées principalement par une forte demande dans la région de la capitale. Il existe toutefois d'importantes différences régionales. En outre, la hausse des loyers dans les régions à forte activité économique réduit également la mobilité

interne de la main-d'œuvre, en particulier, celle des régions centrale et orientale du pays, où le chômage de longue durée constitue le problème économique le plus pressant (Commission européenne, 2017).

### Évolution de la politique

Les priorités politiques actuelles dans le domaine du logement en Slovaquie sont, notamment, l'augmentation progressive de la qualité générale des logements et de l'abordabilité, le développement des logements locatifs publics et privés et la modernisation du parc immobilier existant (OCDE, 2016). L'un des principaux obstacles à la réalisation de ces objectifs est la structure foncière (résultant d'un développement historique complexe) au sein de laquelle plus de 90 % des logements occupés appartiennent à des particuliers et seulement 3 % sont des biens locatifs publics.

L'une des principales priorités de la politique du logement est la modernisation du parc immobilier existant. En 2016, l'État a introduit un nouveau programme de subventions « L'aide à l'isolation thermique des maisons individuelles », qui vise à améliorer l'efficacité énergétique des maisons individuelles.

L'offre de logements sociaux est subventionnée depuis 1998 par le biais du **Programme de développement du logement**. Le pourcentage d'habitations aidées par l'État représente en moyenne 10 % des logements achevés en Slovaquie.

La disponibilité des logements sociaux est rare et l'aide aux logements locatifs par les allocations de logement reste limitée (Commission européenne 2017).

Le côté demande est subventionné par plusieurs **outils financiers principalement axés sur les prêts hypothécaires et les familles jeunes**. En outre, la **construction aidée de maisons familiales combinée à des microcrédits sans intérêt** a été pilotée avec succès parmi les communautés roms marginalisées. (Commission européenne 2017)

### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientation politique vers le développement du secteur locatif public et privé et modernisation du parc immobilier existant</li> <li>• Niveau de « surcharge des coûts du logement » relativement bas</li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur locatif réduit et pénurie de logements sociaux</li> <li>• Fort taux de surpopulation</li> </ul>

### Références :

European Commission (2017), Country Report Slovakia 2017, Commission Staff Working Document  
 OCDE (2016) Base de données sur le logement abordable  
 UNDP (2013) Atlas of Roma Communities in Slovakia

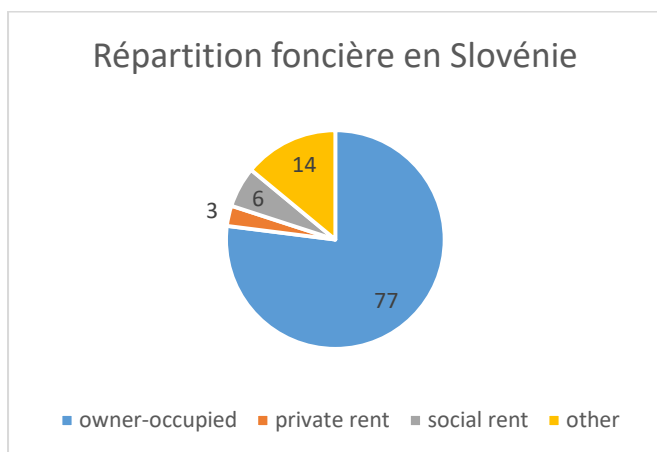
# Slovénie

Nombre total de logements (milliers) : 845

Nombre de logements pour 1000 habitants : 410

Logements réalisés en 2016 : 6715

(Source : Base de données de l'OCDE sur le logement abordable ; Office statistique de la République de Slovénie, estimation de la construction des bâtiments et des logements)



## Tendances du marché du logement

En Slovénie, le marché immobilier a été gravement touché par la crise. Cependant, en 2015, les prix des maisons ont augmenté pour la première fois depuis 2011 ; ils ont continué d'enregistrer une croissance modérée en 2016. Selon les chiffres de l'Office statistique, les prix des appartements anciens ont augmenté de 4 % en Slovénie par rapport à 2015 et de 6 % dans la capitale, Ljubljana (EMF, 2017). La construction de logements reste faible avec moins de 3000 logements terminés en 2016. Cependant, les mises en chantier de 2016 ont été supérieures de 15 % à celles de 2015 (EMF, 2017).

Le parc de logements slovène se répartit en 77 % des logements occupés par leur propriétaire, 9 % de locations (plus précisément, 6 % sont des logements sociaux appartenant à des municipalités et autres organismes de logement à but non lucratif et 3 % sont loués par d'autres entités juridiques) et 14 % des logements relèvent d'autres formes d'occupation (logement de parents ou d'amis des propriétaires qui ne paient aucun loyer).

## Évolution de la politique

La location au prix du marché coûte cher en Slovénie et les logements sociaux sont insuffisants. Le « Programme national de logement 2015-2025 » approuvé à la fin de 2015 prévoit une nouvelle politique de location et une augmentation du parc immobilier à destination des groupes de population les plus vulnérables. Quelques-unes des conséquences positives attendues de la nouvelle réglementation sont : un accès plus facile au premier logement pour les jeunes et les jeunes familles, la construction de logements pour les communautés de jeunes, la disponibilité de logements adaptés pour les personnes âgées et des logements supplémentaires pour les exclus (Commission européenne, 2015).

Dans le secteur du logement social, le document introduit une nouvelle politique locative qui facilitera l'entretien des logements locatifs publics en fondant ses opérations sur le recouvrement des coûts. Dans le même temps, il introduit des indemnités de logement pour soutenir les plus vulnérables.

Le rôle du Fonds national du logement est central : il devrait aller au-delà de sa mission actuelle de fournisseur de financement pour la construction de logements sociaux afin de devenir un investisseur actif et un fournisseur de logements publics. On s'attend également à ce que l'institution agisse comme une sorte d'agence de location sociale (identifiant les logements privés pour les louer sans but lucratif) et contribue à la fourniture de logements locatifs de qualité.

Outre les réformes liées aux logements sociaux locatifs, il existe également des subventions pour les résidents socialement défavorisés destinées aux investissements dans l'efficacité énergétique des immeubles résidentiels collectifs.

En revanche, les subventions accordées aux jeunes familles en recherche d'un premier logement étaient disponibles jusqu'en 2011, mais elles ont été réduites en raison des restrictions imposées par la Loi sur l'équilibre budgétaire public en 2012, qui a également supprimé le programme national d'épargne logement.

#### AIDE-MEMOIRE...

Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouveau programme national de logement visant à <i>accroître le parc de logements destiné aux groupes de population les plus vulnérables</i></li> <li>• <i>Augmentation du rôle du Fonds national du logement</i></li> </ul>
Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiblesse des investissements des municipalités dans les logements sociaux, en lien avec la fixation administrative des loyers à des niveaux très bas et la limitation de la dette publique</li> <li>• Les jeunes vivent, en grande partie, avec leurs parents et les mesures politiques dédiées sont rares</li> </ul>

#### Références

Cirman, Andreja (2017) "Just another" or a "genuine" change in the Slovenian social housing strategy? *Analyse critique du logement, Volume 4 | Édition 1 | 2017 | pages 102 à 111.*

Commission européenne (2015), *Towards a new National Housing Programme in Slovenia, ESPN – Flash report 2015/45*

EMF (2017) *Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne*

EMF (2016) *Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne*

# Espagne

Données essentielles :

Nombre total de logements (milliers) : 25 208

Nombre de logements pour 1000 habitants : 538

Constructions de logements en 2016 : 54 760 nouvelles unités

Structure foncière[diagramme circulaire]

**Propriétaires occupants** : 77,1 %

**Location privée** : 13,8 %

**Location sociale** : 2,5 %

**Autres (à titre gracieux)** 6,5 %

(Source : INE, 2016)

## Tendances du marché du logement

Les conséquences de la crise en Espagne ont été particulièrement sévères entre 2007 et 2015, avec l'**éclatement de la bulle immobilière**. La construction s'est arrêtée brusquement : alors que le nombre de permis de construire accordés en 2006 était supérieur à 700 000, il n'était plus que de 77 000 en 2011. En 2016, le nombre de mises en chantier était d'environ 64 000 (CEM, 2017). Les prix des maisons ont diminué de plus de 20 % entre 2007 et 2012. En outre, **un grand nombre de logements, détenus pour la plupart par des banques, sont restés vides/invendus** (687 500 logements en 2011).

Entre 2007 et 2012, **plus de 400 000 expulsions** ont été exécutées en raison d'arriérés de paiements hypothécaires. Fin 2016, le ratio des prêts non performants est toujours de 9,2 %, mais cela représente une baisse significative par rapport à 2012 (CEM, 2017).

**Aujourd'hui, la situation a commencé à changer** et le marché du logement montre des signes de reprise. En 2015, pour la première fois depuis la crise, les transactions de logement ont concerné plus de 400 000 unités ; elles sont montées à plus de 457 000 en 2016 (CEM, 2017). Les prix des maisons ont également recommencé à augmenter, même si la croissance n'a pas été homogène dans toutes les régions. Les augmentations les plus nettes ont été enregistrées à Barcelone et à Madrid.

**Traditionnellement, l'Espagne a une forte préférence pour la propriété**, motivée à la fois par les tendances du marché et les politiques publiques. Cependant, la crise a affecté la capacité des Espagnols à acheter une maison, et **la demande de logements locatifs a augmenté de manière significative au cours de la dernière décennie**, en particulier chez les jeunes. Alors que le taux des propriétaires occupants était d'environ 84,5 % en 2001 contre seulement 9,6 % de location, les données de l'institut national de la statistique indiquent que, désormais, environ 77 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 15,4 % sont louées (INE, 2016). Seulement 2,5 % des ménages vivent dans le système public de location, la plupart de ces logements étant situés dans de grandes villes comme Madrid et Barcelone. L'Association des promoteurs publics (AVS), à laquelle appartiennent la plupart des gestionnaires de logements publics en Espagne, compte 140 000 logements locatifs publics répartis entre 130 entreprises (Pareja-Eastaway et Sánchez-Martínez, 2017).

**L'abordabilité des logements s'est considérablement détériorée au cours de la dernière décennie** : le taux de surcharge des coûts du logement a doublé entre 2005 et 2015, passant d'environ 5 % à plus de 10 %. L'augmentation est encore plus marquée chez les personnes présentant un risque de pauvreté, passant de 16,6 % à 36,4 % sur la même période (Eurostat, SILC).

## Évolution de la politique

**Le plan de logement en vigueur** (Plan de Vivienda 2013-2016, prolongé jusqu'en 2017) est presque entièrement **axé sur la promotion du logement locatif**. Cela représente un renversement de tendance dans les politiques de

logement espagnols qui, par le passé, visaient principalement à fournir des logements pour des propriétaires occupants (y compris dans le secteur public). Le Plan de logement (2013-2016) promeut également le logement locatif public par le biais d'un système de subventions aux entreprises privées qui ont le droit de construire, ainsi que les organismes publics, les ONG et les fondations et associations d'utilité publique. Cependant, des difficultés ont accompagné le lancement de ce régime (Pareja-Eastaway et Sánchez-Martínez, 2017).

Aujourd'hui, le secteur locatif public reste encore extrêmement restreint ; cette pénurie a été exacerbée par la privatisation causée par les difficultés budgétaires dans le secteur public au lendemain de la crise. Par exemple, en 2013, le gouvernement régional de Madrid a vendu environ 5000 logements locatifs sociaux à des fonds d'investissement, dont Goldman Sachs et Blackstone (Pareja-Eastaway et Sánchez-Martínez, 2017). Le nombre réel d'unités locatives réalisées grâce au soutien du plan de logement est, jusqu'à présent, faible. Seulement 1223 ont été approuvées en 2016. Les sociétés de logement public ont également mis en place un programme de médiation entre les banques et les détenteurs d'hypothèques insolubles, y compris un type de « prêt hypothécaire » qui inclut la possibilité de rester dans le logement en tant que locataire. **Les offices publics de logement** sont confrontés à une forte réduction du financement public à une époque où ils doivent passer de la fourniture traditionnelle de logements abordables à la vente et se recentrer sur la location. En outre, la loi sur la rationalisation et la pérennité de l'administration territoriale (approuvée en 2013) a **transféré certaines compétences du niveau municipal au niveau régional**, ce qui a également eu un impact sur les offices publics de logement.

Plusieurs exemples intéressants se développent au niveau des Régions (historiquement responsables de la gestion des plans nationaux de logement) et des municipalités. Certaines régions s'allient avec de grandes municipalités pour négocier **l'acquisition et l'exercice de droits préférentiels pour les maisons vides** auprès des institutions financières. Il convient également de mentionner la mise en place de programmes visant à **transformer les logements privés vides en logements locatifs abordables**, dans le cadre desquels le gouvernement régional agit principalement comme intermédiaire, avec des exemples au Pays basque et en Catalogne (Pareja-Eastaway et Sánchez-Martínez, 2017). Cette dernière région est en train de mettre en œuvre un certain nombre d'innovations : par exemple, une loi adoptée l'année dernière introduisant **deux nouveaux types intermédiaires d'occupation dans le droit catalan** : la « propriété partagée » et la « propriété temporaire » (Nasarre-Aznar, 2017). De plus, la ville de Barcelone a mis en place un certain nombre de nouvelles mesures visant à garantir le droit au logement (voir page ... du présent rapport).

Ce qui vient ensuite en termes de politiques nationales reste à voir. Pour le prochain plan de logement (2018-2021), le projet actuel établit un ensemble ambitieux de mesures mais il n'a pas encore été suivi d'allocation budgétaire spécifique. Les mesures proposées jusqu'à présent comprennent (en bref) : les prêts hypothécaires subventionnés ; les allocations logement ; l'aide aux personnes expulsées de leur résidence principale ; le financement pour la fourniture de logements locatifs ; le financement pour accroître l'efficacité énergétique ; le financement pour les mesures d'entretien et d'accessibilité ; le programme de rénovation urbaine et rurale ; les subventions destinées aux jeunes ; ainsi que des programmes de logement et des subventions pour les personnes âgées.

#### AIDE-MEMOIRE...

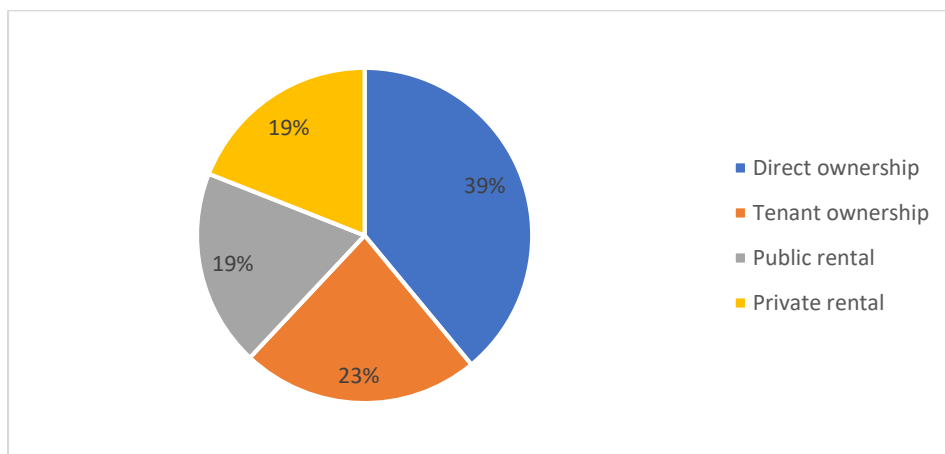
Bon (+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan national de logement 2013-2016 marque un changement vers le logement locatif</li> <li>• Nouvelles mesures politiques au niveau de certaines régions et municipalités</li> </ul>
---------	--

Mauvais (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les banques possèdent encore de nombreuses maisons vides</li> <li>• Le taux de surcharge des coûts du logement a doublé entre 2005 et 2015</li> <li>• Hausse des prix de l'immobilier dans les grandes villes et risque d'investissements spéculatifs</li> </ul>
----------------	---

#### Références

- AVS (2017) LA VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA. Rapport fourni par l'Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS).
- EMF (2017) Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne
- Eurostat (2015) Statistiques sur les revenus et les conditions de vie
- INE (2016), Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y CCAA, <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4566>
- Pareja-Eastaway, M. and Sánchez-Martínez, T. (2017), More Social Housing? A Critical Analysis on Social Housing Provision in Spain. Critical Housing Analysis, Volume 4, Édition 1, pp. 124-131 <http://www.housing-critical.com/>
- Nasarre-Aznar, S. (2017), Présentation à la conférence ENHR, 6 septembre 2017, Tirana

# Suède



## Données essentielles :

Nombre total de logements : 4 795 717

Nombre de logements pour 1000 habitants : 479

Total des logements réalisés en 2015 : 47209

Source : Statistiques suédoises

## Tendances du marché du logement

La plupart des statistiques suédoises sur le logement sont disponibles par type de logement plutôt que par mode d'occupation, et ces statistiques sont séparées entre les maisons à un ou deux logement(s) et les immeubles collectifs. De plus, il existe quatre différents types d'occupations réglementaires en Suède : la propriété directe représente 39 %, les locataires propriétaires (dans les coopératives d'habitation) 23 %, la location publique 19 % et la location privée 19 %. Par définition, le logement social n'existe pas en Suède, c'est-à-dire qu'aucune partie du parc immobilier ne bénéficie de subventions spéciales au constructeur/propriétaire ou n'est réservée aux ménages à faible revenu (1). Toutefois, **près de la moitié du secteur locatif appartient à des offices** dont l'objectif est de fournir un logement à tous, sans distinction de sexe, d'âge, d'origine ou de revenu. Les loyers ne diffèrent pas beaucoup entre les logements locatifs privés et publics, le principe de « valeur d'utilité » s'appliquant aux deux secteurs. Cela signifie que les loyers et leurs augmentations sont décidés par négociation collective au niveau local entre les locataires et les propriétaires (2). En outre, depuis 2011, les offices de logement municipaux doivent appliquer des principes commerciaux et concurrencer directement le secteur privé sans financement public spécifique. Cependant, ils sont tenus d'agir sur la base de la responsabilité sociale, ce qui se traduit par des sociétés municipales de logement qui travaillent de plus en plus à l'amélioration de l'intégration sociale, en particulier dans les zones confrontées à la ségrégation<sup>23</sup>.

Les ménages confrontés à des problèmes sociaux et ne trouvant pas de domicile convenable sur le marché **demandent l'aide des autorités sociales pour trouver un logement**, et ces autorités peuvent, à leur tour, négocier des solutions avec des propriétaires privés ou municipaux. C'est ce que l'on nomme généralement le « marché du logement secondaire » en Suède, mais le nombre de logements concernés est faible et ils sont habituellement loués temporairement. En outre, des **allocations logement** sont disponibles pour les ménages à faible revenu, plus particulièrement pour les personnes âgées et les ménages avec enfants (1).

<sup>23</sup> Certaines zones résidentielles de Stockholm, Göteborg, Malmö et d'autres grandes villes ont tendance à présenter une forte proportion d'appartements loués, occupés par une forte concentration de locataires non originaires de Suède et des taux de chômage élevés.



Une pression significative s'exerce sur le marché suédois du logement. Une grande partie de **la Suède est confrontée à une pénurie de logements, principalement dans ses régions métropolitaines**, car le pays possède l'un des niveaux d'urbanisation les plus élevés de l'UE. Dans l'ensemble, 255 des 290 municipalités signalent une pénurie de logements, en particulier pour les jeunes, les nouveaux arrivants et les personnes âgées qui recherchent un appartement plus adapté à leurs besoins. Le nombre de nouveaux logements a été très faible pendant longtemps, alors que la croissance démographique a été élevée et que, selon les prévisions, elle se poursuivra. Les calculs des experts du Conseil national du logement, de la construction et de la planification montrent une pénurie aiguë de logements. Environ 710 000 nouveaux logements seront nécessaires au cours des 10 prochaines années. La construction a considérablement augmenté au cours des trois dernières années, avec des chiffres préliminaires de 63 000 nouvelles unités commencées en 2016 et une prévision de 67 000 unités en 2017. Selon les experts, la principale entrave à un taux de construction encore plus élevé est un problème de manque de main-d'œuvre. Selon [Eurostat](#), c'est en Suède que les prix de construction de logements sont les plus élevés de l'UE et la concurrence est faible dans ce secteur.

Malgré une baisse initiale après la crise économique mondiale de 2008, les **prix des logements ont recommencé à augmenter en 2009 et ils ont poursuivi leur hausse depuis**, alors que la plupart des autres pays de l'UE ont enregistré une baisse de leurs prix au cours de la même période. L'endettement des ménages privés a également augmenté.

Les prix élevés des logements occupés par leurs propriétaires et l'insuffisance des logements locatifs combinée aux loyers élevés font qu'il est difficile pour les étudiants, les jeunes ménages et les immigrants récents de trouver à se loger. **Les coopératives d'habitation et les offices municipaux d'habitation ont lancé différents projets visant à réduire les coûts et à faciliter l'entrée sur le marché** de ces groupes, entre autres. Ils comprennent : des appartements à bas prix destinés aux jeunes adultes et qui ne peuvent pas être revendus à un prix plus élevé ; la propriété coopérative à bas prix pour les primo-accédants ; l'établissement de blocs d'appartements prêts à occuper et qui peuvent être construits partout en Suède à un prix fixe de 25 % inférieur à la moyenne.

### Évolution de la politique

**Le système fiscal suédois favorise les logements occupés par leurs propriétaires plutôt que les autres types d'investissements et les logements locatifs.** Les occupants propriétaires peuvent déduire 30 % des intérêts hypothécaires. Il est également possible de bénéficier d'un abattement fiscal sur 30 % du coût des travaux de réparation, de rénovation et d'extension. En outre, en 2008, la taxe foncière nationale a été abolie et remplacée par une taxe foncière plus faible. **Des mesures ont été prises en matière de régulation hypothécaire afin d'éviter le surendettement des ménages.** Depuis 2010, la Suède a progressivement introduit un certain nombre de mesures visant à contenir la croissance de la dette hypothécaire. Depuis juin 2016, une exigence d'amortissement est obligatoire pour les nouveaux prêts hypothécaires dont le ratio prêt/valeur est supérieur à 50 %. Depuis octobre 2010, un ratio prêt/valeur maximal de 85 % s'applique à tous les nouveaux prêts hypothécaires. En outre, une réforme temporaire des règles de report de l'impôt sur les plus-values pour les transactions immobilières a été adoptée en 2016, en vue d'améliorer la liquidité du marché immobilier et la mobilité des propriétaires occupants.

**Ces dernières années, la Suède a progressivement mis en place une série de mesures pour augmenter l'offre de logements.** L'action politique s'est principalement concentrée sur la rationalisation des processus de planification et d'appel pour raccourcir et rendre plus prévisibles les délais d'exécution, simplifier les règlements de construction et de zonage et, plus généralement, réduire la bureaucratie pour les nouvelles constructions (Commission européenne, 2015a et 2016a, Emanuelsson, 2015). En outre, les constructions nouvelles ont bénéficié d'un soutien budgétaire modeste, sous la forme de subventions d'investissement pour certains types de logements locatifs (par exemple pour les étudiants ou les personnes âgées) ou des primes générales de construction encourageant les municipalités à promouvoir davantage d'activités de construction.<sup>24</sup> En juin 2016, les autorités ont présenté un **plan en 22 points** destiné à résorber un certain nombre de goulots d'étranglement de l'offre et à améliorer l'efficacité globale du secteur du logement. Son objectif est d'augmenter les surfaces de terrains disponibles pour l'aménagement, de réduire les coûts de construction et de raccourcir les délais du processus de planification. Certaines réformes spécifiques du marché locatif ont également été entreprises. Étant donné que la plupart des réformes sous-jacentes

<sup>24</sup> Document de travail des services de la Commission sur la suède (2017) <https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2017-european-semester-country-report-sweden-en.pdf>

impliquent de vastes processus d'examen et de consultation des parties prenantes, il faudra un certain temps avant que ces propositions soient finalisées et il existe une incertitude quant à savoir si et comment elles seront finalement mises en œuvre.<sup>25</sup>

#### AIDE-MEMOIRE...

(+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marché du logement diversifié avec différentes options de location, d'accèsion à la propriété et de logement coopératif</li> <li>• Les mesures visant à accroître l'offre de logements ont commencé à produire des résultats</li> </ul>
(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une grave pénurie de l'offre continue de pousser les prix des logements à la hausse</li> <li>• La fiscalité du logement privilégie l'achat et encourage l'endettement hypothécaire</li> <li>• Niveaux de prix de construction de logements les plus élevés de l'UE</li> <li>• Niveau élevé d'endettement hypothécaire par rapport au PIB</li> </ul>

#### Références

(1) Lind (2014) Social housing in Sweden. In Scanlon, Whitehead et Fernandez Arrigoitia, Social Housing in Europe, disponible sur <a href="http://eu.wiley.com/WileyCDA/WileyTitle/productCd-1118412346.html">http://eu.wiley.com/WileyCDA/WileyTitle/productCd-1118412346.html</a>	(4) Eurostat <a href="http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Comparative_price_levels_for_investment">http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Comparative_price_levels_for_investment</a>
(2) C. Whitehead (2012) The Private Rented Sector in the New Century - A comparative approach <a href="http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB[1].pdf">http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB[1].pdf</a>	(5) O. Bååth, National Report for Sweden, TENLAW <a href="http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html">http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html</a>
(3) Informations fournies par SABO, sur la base des statistiques suédoises <a href="http://www.scb.se/en/">http://www.scb.se/en/</a>	(7) Commission Européenne, Rapport national sur la Suède 2015 <a href="http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm">http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm</a>

<sup>25</sup> Document de travail des services de la Commission sur la suède (2017) <https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2017-european-semester-country-report-sweden-en.pdf>

# Royaume-Uni

## Chiffres clés :

Nombre total de logements (milliers) : 28 073 (2014)

Nombre de logements pour 1000 habitants : 431

Logements réalisés en 2015 : 170 990

## Le logement social au Royaume-Uni :

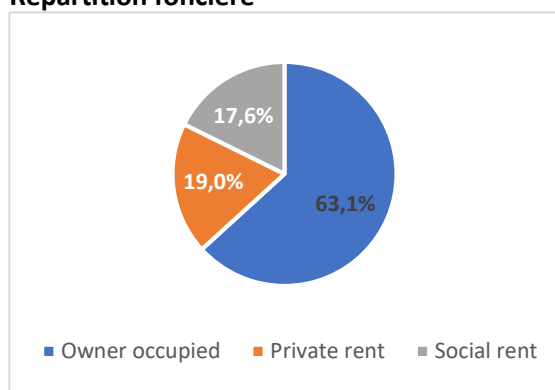
Nombre total de logements sociaux locatifs (milliers) : 4 954

Production de logements sociaux en 2015 : 37 640

Bailleurs : Associations de logement, autorités locales

(Sources : Département des communautés et des autorités locales (DCLG), statistiques démographiques de l'ONS.

## Répartition foncière<sup>i</sup>



## Tendances du marché du logement

Au Royaume-Uni, le logement social est principalement fourni par les associations de logement (HA) et les autorités locales (LA). La grande majorité des nouveaux logements sociaux est construite par des associations de logement. En 2015, les associations de logement ont réalisé environ 35 000 logements, contre 2700 construits pour les autorités locales. Dans l'ensemble, la construction de logements abordables et sociaux représentait 22 % du total des logements achevés (171 000) en 2015.<sup>ii</sup>

Les derniers chiffres disponibles<sup>iii</sup> montrent une **augmentation continue des locataires privés et un décrochage des propriétaires occupants** ces dernières années. De plus, entre 2002 et 2015, la proportion de ménages en location privée a doublé pour atteindre le niveau actuel de 19,4 % et dépasse maintenant le nombre de ménages locataires d'un logement social (17,5 %).<sup>iv</sup>

Au Royaume-Uni, malgré une augmentation modérée de l'offre en 2015, le marché souffre toujours d'une pénurie de logements, l'offre étant en retard par rapport à la demande depuis des décennies. Afin de compenser le déficit à long terme et de suivre la croissance démographique, il est nécessaire de prévoir entre 225 000 et 275 000 habitations supplémentaires chaque année en Angleterre.<sup>v</sup> Cela s'oppose aux 141 000 réalisations de 2016 et entraîne de graves répercussions sur l'abordabilité des logements, en particulier pour les ménages à revenu faible ou moyen.<sup>vi</sup> Les prix des maisons se sont éloignés des revenus, la maison moyenne en Angleterre coûtant désormais 7,7 fois le salaire moyen d'un travailleur à temps plein, contre 4,9 fois en 2002. Ces développements s'accompagnent de forts déséquilibres économiques régionaux, qui ont des répercussions sur la répartition du patrimoine immobilier à travers le pays et entre les générations.

La crise du logement a également des implications pour les locataires privés, dont le nombre augmente rapidement. La grande différence entre les loyers privés et sociaux (184 £ contre 101 £ en Angleterre)<sup>vii</sup> pousse un nombre croissant de ménages (en particulier ceux à faible revenu) dans la pauvreté en raison des coûts élevés du logement.

Selon Eurostat, plus d'un tiers (37 %) de tous les locataires privés au Royaume-Uni est écrasé<sup>26</sup> par les loyers, ce qui constitue l'un des taux les plus élevés d'Europe.<sup>viii</sup>

L'une des conséquences sociales les plus extrêmes de la crise de l'abordabilité est l'augmentation du nombre de sans-abri. Le nombre de personnes « sans domicile fixe » sollicitant l'aide des autorités locales a considérablement augmenté en Angleterre, passant de 40 000 en 2009/10 à 58 000 en 2015/16. La plus forte augmentation résulte de la fin des contrats de location des locataires du secteur privé (généralement accordés pour six mois seulement). Au cours de la même période, le nombre de personnes à la rue en Angleterre a plus que doublé, passant d'environ 1800 à 4100.<sup>ix</sup> La loi sur la réduction du nombre de sans-abri de 2016/17 prévoit un montant supplémentaire de 48 millions de livres sterling pour aider à résoudre le problème croissant du sans-abrisme en Angleterre et impose aux autorités locales une nouvelle obligation de prévention et de soulagement de l'itinérance<sup>x</sup>.

En Irlande du Nord, les pressions globales sur l'abordabilité demeurent moins intenses qu'au Royaume-Uni. En mars 2016, on dénombrait 37 586 demandeurs de logements sociaux, soit environ quatre pour cent de moins que l'année précédente. Cependant, le nombre de demandeurs en état de « difficulté de logement » (c'est-à-dire ceux dont la note est de 30 ou plus, selon leurs besoins en matière de logement) a augmenté régulièrement entre 2003 et 2008 et a atteint en moyenne un peu plus de 22 000 par année depuis 2013, alors que le nombre moyen d'allocations logement accordées se situe sous la barre de 11 000 par an depuis 2003.

### Évolution de la politique

En Angleterre, les investissements de capitaux dans les logements ont diminué au cours de la décennie précédente, passant d'un niveau de subvention annuel de 2,97 milliards de livres au cours du programme de logement abordable (AHP, de septembre 2008 à novembre 2011) à une dépense budgétisée de 0,96 milliard de livres par an pour le dernier programme en cours (2015-2016 à 2017-2018). De même, la subvention moyenne par logement a diminué, passant de 51 178 livres sterling au titre de l'AHP, entre septembre 2008 et novembre 2011, à 17 454 livres sterling au titre de l'AHP, entre 2015-2016 à 2017-2018.<sup>xi</sup> Au cours de la même période, la progression du nombre de demandeurs de plus d'un demi-million a entraîné la hausse des dépenses publiques consacrées à l'aide au logement ; ceci est dû au nombre croissant de locataires du secteur privé et de ménages qui, bien qu'ils occupent des emplois, sont incapables de faire face au coût de la vie. Aujourd'hui, environ un tiers des demandeurs d'allocation logement sont des locataires privés.<sup>xii</sup> Le gouvernement britannique a publié récemment un Livre blanc sur le logement dans lequel il reconnaît la gravité de la crise du logement et s'engage à accélérer la livraison locale de nouvelles maisons en s'attaquant par exemple aux problèmes du marché foncier et du système de planification.<sup>xiii</sup>

Le programme actuel de propriété partagée et de logements abordables, qui s'étend de 2016 à 2021, devrait offrir un mélange de logements : à loyer abordable (jusqu'à 80 % du prix du marché) ; en location-vente (un nouveau dispositif dans lequel les locataires paient, pendant cinq ans environ, 20 % de moins que le prix du marché locatif pour des propriétés récemment construites, ce qui leur permet d'économiser pour acheter la maison) et en propriété partagée. Dans une maison en propriété partagée, l'acquéreur achète une part dans le capital de la propriété tout en payant un loyer sur la partie non achetée. En tant que tel, le programme accorde une grande importance à l'accession à la propriété et n'accorde aucune subvention pour les logements sociaux loués.

La loi sur le logement et l'urbanisme (Housing and Planning Act), adoptée en 2016 par le gouvernement conservateur, a introduit une série de nouvelles politiques dont les implications sont importantes pour le secteur du logement social en Angleterre. La loi a mis fin aux locations à vie pour les nouveaux locataires sociaux. Désormais, la durée du contrat standard pour les nouveaux locataires des collectivités locales sera déterminée et comprise entre deux et dix ans. Les associations de logement conservent le pouvoir discrétionnaire d'offrir des locations à durée illimitée ou déterminée.

La même loi a étendu le régime du droit d'achat, qui permet aux locataires de logements sociaux d'acheter à prix réduit le logement dans lequel ils vivent aux associations de logement. Étant donné que les associations de logement conservent un pouvoir discrétionnaire sur les propriétés qu'elles vendent, cette disposition est également appelée droit d'achat volontaire (VRTB). Le Gouvernement a l'intention de rembourser intégralement aux associations de logement le montant de la réduction accordée aux acheteurs par la vente d'un parc de logements de « grande valeur » appartenant aux autorités locales. En revanche, alors que l'Irlande du Nord dispose d'un régime de droit

<sup>26</sup> c'est-à-dire qu'ils dépensent plus de 40 % du revenu disponible du ménage pour les loyers

d'achat, le gouvernement écossais l'a aboli en 2014 et, au Pays de Galles, le projet de loi sur l'abolition du droit d'achat et droits connexes a été présenté le 13 mars 2017 et poursuit son chemin à l'Assemblée.

En outre, la réforme, en 2015, de l'aide sociale a entraîné des changements dans le système d'allocations logement, ce qui pourrait avoir un impact particulier sur les locataires sociaux dépendants. En Angleterre, le logement subventionné (qui s'adresse aux personnes nécessitant des soins supplémentaires) est principalement financé par le système de prestations et les personnes vivant dans des logements aidés ont pu bénéficier d'un taux de prestations supérieur en raison du coût plus élevé de ce type de logement. En Irlande du Nord, l'exécutif a accepté une certaine souplesse et un ensemble de financements jusqu'en 2020 afin d'atténuer plusieurs effets des réformes introduites depuis 2016 (ce qui signifie en pratique que les demandeurs de prestations de logement actuels qui resteront dans la même propriété ne sentiront pas l'impact du changement jusqu'en 2020). L'Irlande du Nord a également publié, en 2016, la première stratégie de logement dédiée à l'Irlande du Nord, « Facing the Future », qui met l'accent sur le logement social.

#### AIDE-MEMOIRE...

(+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminution du nombre de maisons présentant des problèmes d'humidité</li> <li>• Augmentation de l'efficacité énergétique quel que soit le type de bien foncier</li> <li>• Engagement du gouvernement à construire davantage de maisons</li> <li>• Financement supplémentaire pour lutter contre le sans-abrisme</li> </ul>
(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pénurie chronique d'offre de logements</li> <li>• Nombre élevé de ménages surchargés par les coûts de logement</li> <li>• Manque de financement pour les logements sociaux locatifs</li> <li>• Les changements dans le système de protection sociale devraient exacerber la crise du logement</li> </ul>

<sup>1</sup> DCLG, Tableau 101 : Dwelling stock: by tenure, United Kingdom (historical series), disponible sur : <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants>

Sources :

<sup>1</sup> DCLG, Tableau 241 : House building: permanent dwellings completed, by tenure, England, disponible sur : <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building>

<sup>1</sup> DCLG, Tableau 101 : Dwelling stock: by tenure, United Kingdom (historical series), disponible sur : <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants>

<sup>1</sup> Wilcox et al. (2017) : UK Housing Review. Tableau 17d : Dwellings by tenure in Great Britain, Northern Ireland and the United Kingdom.

<sup>1</sup> House of Commons Committee of Public Accounts (2017). Housing: State of the Nation. Sixty-third Report of Session 2016–17, disponible sur : <https://www.publications.parliament.uk/pa/cm201617/cmselect/cmpubacc/958/958.pdf>

<sup>1</sup> DCLG – Tableau 244 – House building: permanent dwellings started and completed, by tenure, England, disponible sur : <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building>

<sup>1</sup> English Housing Survey 2015 to 2016: headline report (p. 14), disponible sur : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2015-to-2016-headline-report>

<sup>1</sup> Eurostat : Distribution of population by housing cost burden and tenure status, Table: ilc\_lvh028, disponible sur : <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

<sup>1</sup> Fitzpatrick, S. et al. (2017) : Crisis: The homelessness monitor: England 2017. Institute for Social Policy, Environment and Real Estate (I-SPHERE), Heriot-Watt University; City Futures Research Centre, University of New South Wales.

<sup>1</sup> House of Commons Library (2017): Homelessness Reduction Bill 2016-17: Progress in the Commons and Lords, disponible sur : <http://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7854>

<sup>1</sup> Bowie, D. (2017) : Radical solutions to the housing supply crisis. Policy Press

<sup>1</sup> Koessl, G./National Housing Federation (2016) : The growing housing benefit spend in the private rented sector, disponible sur : <http://www.housing.org.uk/research-library/browse/the-growing-housing-benefit-spend-in-the-private-rented-sector/>

<sup>1</sup> Livre blanc sur le logement DCLG : Fixing our broken housing market, disponible sur : <https://www.gov.uk/government/publications/fixing-our-broken-housing-market>

## Références (Parties I, II, III et IV)

- André, C. (2016), « Household debt in OECD countries: Stylised facts and policy issues », département des affaires économiques, OCDE, document de travail No. 1277, Éditions OCDE, Paris.  
<http://dx.doi.org/10.1787/5jm3xgtkk1f2-en>
- Bouyon Sylvain (2017) Recent Trends and Developments in European Mortgage Markets, ECRI, Commentaire No. 21, 30 mai 2017. [www.ecri.eu/publications/commentaries/recent-trends-and-developments-european-mortgage-markets](http://www.ecri.eu/publications/commentaries/recent-trends-and-developments-european-mortgage-markets)
- Czischke, Darinka (2017) Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production
- EMF (2017) Hypostat 2017, Fédération hypothécaire européenne  
<https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>
- EMF (2016) Hypostat 2016, Fédération hypothécaire européenne
- Eurofound (2017), In-work poverty in the EU, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg.  
[www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef\\_publication/field\\_ef\\_document/ef1725en.pdf](http://www.eurofound.europa.eu/sites/default/files/ef_publication/field_ef_document/ef1725en.pdf)
- Eurofound (2016), Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg
- Commission et ONU HABITAT (2016), *The State of European Cities 2016. Cities leading the way to a better future*. Document de travail des services de la Commission européenne  
[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/policy/themes/urban-development/cities-report](http://ec.europa.eu/regional_policy/en/policy/themes/urban-development/cities-report)
- Eurostat (2016), Europe urbaine. Statistiques sur les villes, les agglomérations et les banlieues
- Eurostat (2016) Dépenses des ménages par fonction de consommation : Un quart des dépenses des ménages alloué au logement Communiqué de presse 236/2016 - 29 novembre 2016  
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7747215/2-29112016-AP-EN.pdf/39954d6e-eb8a-4b1b-98db-ad1d801128aa>
- FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2017), Second document sur l'exclusion liée au logement en Europe  
<http://www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017>
- Habitat for Humanity (2015), Housing Review 2015, ABORDABILITÉ, VIVABILITÉ ET DURABILITÉ
- Housing Europe (2015), *L'état du logement dans l'UE en EU 2015*. Housing Europe, Bruxelles
- Kaakinen, Juha (2017) LA FINLANDE MONTRE L'EXEMPLE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'EXCLUSION LIÉE AU LOGEMENT <http://friendsofeurope.org/publication/finland-shows-example-fight-against-homelessness>
- Kemp, Peter (2007) *Housing allowances in comparative perspective*, Policy Press University, Bristol
- Meszerics, Tamás (ed., 2016) Le guide de la précarité énergétique, Groupe Verts-ALE du Parlement européen  
<http://meszerics.eu/pdf/energypoverthyhandbook-online.pdf>
- OCDE (2016), Pour que les villes s'adaptent à tous : données et actions pour une croissance solidaire, Éditions OCDE, Paris. DOI : <http://dx.doi.org/10.1787/9789264263260-en>

- OCDE (2016), Panorama de la société 2016 : Indicateurs sociaux de l'OCDE, Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264261488-en>
- OECD (2015), Intégration des services sociaux pour les groupes vulnérables : Bridging Sectors for Better Service Delivery, Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/9789264233775-en>
- Salvi del Pero, A. et al. (2016), « Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, OCDE, document de travail No. 176, Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>
- Solari, C. et R. Mare (2012), « Housing crowding effects on children's wellbeing », *Social Science Research*, Vol. 41(2)
- UNECE (2015), *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*. Nations-Unies, Genève, Suisse. [www.unece.org/housing/socialhousing.html](http://www.unece.org/housing/socialhousing.html)
- Rapporteur spécial de l'ONU sur le logement convenable (2017), Financement du logement et droit à un logement convenable, rapport annuel.
- Wetzstein, Steffen (2017) Global crisis of affordable urban housing – where are the progressive responses? *Progressive Post*, Fondation Européenne d'études progressistes.
- Whitehead, C. et P. Williams (2017), « Changes in the regulation and control of mortgage markets and access to owner-occupation among younger households », Documents de travail de l'OCDE sur les affaires sociales, l'emploi et les migrations, No. 196, Éditions OCDE, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/e16ab00e-en>
- Poggio, T. et Whitehead, C. (2017), Logement social en Europe : héritage, nouvelles tendances et crise. *Analyse critique du logement*, Volume 4 Édition 1 2017, pages 1 à 10. [www.housing-critical.com](http://www.housing-critical.com)

## Ensembles de données

- Base de données de l'OCDE sur le logement abordable [www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm](http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm)
- Eurostat :
  - Statistiques EU-SILC sur les revenus et les conditions de vie
  - Statistiques sur les prix des logements [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index)
  - Niveaux de prix comparatifs pour l'investissement

