



La situation du logement dans l'Union européenne en 2015

Analyse d'Housing Europe

Housing Europe

Fédération européenne du logement social, public et coopératif

Bruxelles, 2015

Préface

**Daniel Biard, Président de la commission Europe de la fédération des ESH,
et vice-président d'Housing Europe**

La fédération des ESH participe activement aux travaux d'Housing Europe, tant directement que par l'intermédiaire de l'USH. Nombreux sont les sujets communautaires susceptibles d'affecter, de manière plus ou moins significative, la gestion des entreprises sociales pour l'habitat. En effet, l'activité des institutions communautaires est large : aménagement des territoires et marchés publics, régulation financière et crédit immobilier, mobilité et inclusion sociale, ou encore transition énergétique et santé. La sensibilité des organismes de logement social à l'agenda européen est étroitement liée à notre vision compréhensive du logement, à l'ambition que nous lui prêtons pour le développement humain, économique et social sur le continent européen.

La publication de « La situation du logement dans l'Union européenne en 2015 » par Housing Europe confirme l'intérêt d'une approche européenne du logement.

Dans le cadre de l'évaluation des équilibres macroéconomiques des États membres, la Commission européenne a rendu une série de rapports visant à identifier des problèmes persistants et nécessitant parfois un suivi spécifique en vue d'une convergence économique et budgétaire accrue au sein de l'UE. Les analyses publiées en février 2016 démontrent, en particulier pour la France, la difficulté pour la Commission d'appréhender globalement les effets bénéfiques des politiques nationales en faveur du logement. S'il est évident qu'une approche strictement financière ne saurait être satisfaisante, il apparaît plus que jamais nécessaire de porter une approche globale du logement pour pouvoir en mesurer non seulement tous les coûts, mais surtout tous les bénéfices. Pour cela, « La situation du logement dans l'Union européenne en 2015 » pose les bases d'un cadre de conceptuel global et comparé pour les organismes de logement social. Ce cadre conceptuel a aussi pour intérêt pour sécuriser le régime du SIEG par-delà la grande diversité des politiques nationales au sein des États membres.

Outre les enjeux structurels, les politiques publiques du logement doivent intégrer des défis plus conjoncturels qui sont au moins tout aussi importants. En ce sens, l'année 2015 aura été marquée par une prise de conscience sans précédent de l'importance du logement pour le modèle sociétal européen et son rayonnement. Face à l'ampleur du défi migratoire auquel l'UE est confrontée, et particulièrement face à l'urgence de l'accueil des réfugiés, il apparaît que les capacités d'hébergement et de logement ont été mises sous pression dans plusieurs États membres, très inégalement d'ailleurs. À date de la publication initiale de « La situation du logement dans l'Union européenne en 2015 », les enjeux n'étaient que partiellement posés. Les paradoxes des politiques publiques en faveur du logement n'en ressortent qu'avec plus de vigueur : elles s'inscrivent dans des cycles longs que sont ceux de la démographie et de l'immobilier, de même qu'elles sont sensibles à des retournements rapides de conjoncture au gré des crises économiques et humanitaires. Dans cet environnement, exposé à des chocs aussi forts que brutaux, le logement social tient une place, à part, il offre des solutions à la fois uniques et adaptées pour répondre à l'urgence.

La traduction française de « La situation du logement dans l'Union européenne en 2015 » a pour objet d'étendre la diffusion des travaux d'Housing Europe auprès des organismes. Elle favorisera une meilleure compréhension de l'environnement dans lequel le logement social évolue, mais aussi de la disparité des cadres nationaux et des modèles de développement. Alors que le logement social est interrogé de manière récurrente, en France particulièrement, cette traduction nourrira les termes du débat et contribuera, par là même, à réaffirmer son intérêt et sa place dans les valeurs de l'humanisme européen.

Édito

De plus en plus, le logement social connaît des évolutions importantes en Europe, par exemple en Suède, aux Pays-Bas et en Angleterre.

Ces évolutions ont des points communs : celles-ci portent sur la conception du logement social, son rôle et le périmètre de son action.

Ainsi, les caractéristiques des populations à loger, les critères d'accès, notamment de ressources et les niveaux de loyers sont soumis à de nouvelles réglementations plus contraignantes.

Le modèle social et économique s'en trouve fortement affecté et nous assistons à une redéfinition au niveau européen qui s'inscrit à l'inverse d'un courant naturel de décentralisation totalement légitime pour l'analyse des besoins et la création des solutions au niveau local.

Housing Europe, Fédération européenne du logement social, public et coopératif, a produit en juin 2015 une étude sur la situation du logement dans l'Union européenne et il nous est apparu indispensable de pouvoir disposer d'une traduction permettant de faciliter la compréhension des modèles existant dans chaque pays.

L'Association Nationale des Directeurs d'ESH a donc pris l'initiative d'une première traduction et s'est rapprochée de la fédération des ESH, d'Housing Europe, et de l'USH afin de pouvoir mener à bien ce projet et diffuser largement ce document.
Je remercie tous ces acteurs qui ont participé à ce projet.

Bonne lecture.

**Daniel Palmaro,
Président AND ESH**

Sommaire

p. 2	1.	Profil d’Housing Europe – promouvoir un logement décent et abordable
p. 4	2.	Préfaces
p. 4	2.1	Un logement responsable est la clé pour un meilleur futur – Marc Calon
p. 5	2.2	La situation du logement au sein de l’Union 2015 : éclairer les politiques, inspirer l’innovation – Sorcha Edwards
p. 7	3.	Les marchés du logement et les conditions de logement dans l’Union européenne, un constat transfrontalier
p. 7	3.1	Bref aperçu de la dynamique du marché du logement
p. 10	3.2	Les lacunes majeures et les insuffisances identifiées
p. 18	3.3	Les politiques du logement en Europe : les développements récents
p. 21	4.	Le droit du bail et la politique de logement en Europe : le projet de loi de bail (Tenlaw)
p. 22	5.	Le logement social dans les Etats membres de la Commission économique des Nations unies pour l’Europe (CEE-ONU) : modèles, tendances et enjeux
p. 23	6.	Les sans-abri dans l’Union européenne
p. 24	7.	Profils par pays
p. 24	7.1	Autriche
p. 25	7.2	Belgique
p. 27	7.3	Bulgarie
p. 28	7.4	Croatie
p. 29	7.5	Chypre
p. 30	7.6	République tchèque
p. 32	7.7	Danemark
p. 34	7.8	Estonie
p. 35	7.9	Finlande
p. 37	7.10	France
p. 39	7.11	Allemagne
p. 41	7.12	Grèce
p. 43	7.13	Hongrie
p. 45	7.14	Irlande
p. 47	7.15	Italie
p. 49	7.16	Lettonie
p. 50	7.17	Lituanie
p. 52	7.18	Luxembourg
p. 54	7.19	Malte
p. 55	7.20	Pays-Bas
p. 57	7.21	Pologne
p. 59	7.22	Portugal
p. 61	7.23	Roumanie
p. 62	7.24	République Slovaque
p. 64	7.25	Slovénie
p. 65	7.26	Espagne
p. 67	7.27	Suède
p. 69	7.28	Royaume-Uni
p. 71	8.	Le logement social en Europe : nouvelles opportunités, nouveaux défis
p. 71	8.1	Le logement et le plan d’investissement de l’Union européenne
p. 73	8.2	Le logement et la gouvernance économique européenne (« le semestre européen »)
p. 74	8.3	Le logement et les politiques européennes régionales (fonds européens structurels et d’investissements)
p. 76	8.4	Le logement et l’Union européenne de l’énergie
p. 77	8.5	Les pouvoirs données aux citoyens et leurs besoins
p. 78	8.6	Le financement de l’efficacité énergétique
p. 78	8.7	L’intégration du marché de l’énergie
p. 79	8.8	Permettre une législation européenne
p. 80	8.9	Le logement et le cadre européen de la compétition et du marché intérieur
p. 81	8.10	Le logement et les politiques sociales de l’Union européenne
p. 83	9.	Quelle direction pour les politiques du logement après la crise ?
p. 83	9.1	Quel avenir pour les politiques du logement après la crise ? – Laurent Ghekiere
p. 84	9.2	En attendant les décisions de la Cour
p. 86	10.	Les membres d’Housing Europe

Promouvoir un logement décent et abordable

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

Fondée en 1988, elle représente un réseau de 42 fédérations nationales et régionales qui regroupent environ 41 400 organismes de logements sociaux, publics et coopératifs, dans 22 pays. Au total, ce sont plus de 25 millions de logements qui sont ainsi gérés, soit environ 12 % de l'ensemble du parc existant au sein de l'Union européenne.

Les organismes de logements sociaux, publics et coopératifs, partagent la vision d'une Europe proposant à toutes les catégories de population représentées un habitat décent et abordable. Et ce, dans des conditions économiques et environnementales durables qui permettent à chacun un épanouissement personnel. Ils ne se contentent donc pas de fournir un logement à un coût abordable, mais proposent également une gamme de services tels que :

- aide à domicile et services adaptés pour les résidents ayant des besoins spécifiques ;
- services additionnels pour les résidents (crèches, centres d'accueil communautaires, services à l'emploi et à la formation, conseils financiers) ;
- services de proximité ;
- gestion d'autres types de services d'hébergement ;
- rénovation et développement urbains.

Notre impact

- 43 000 organismes locaux de logements
- 26 090 000 logements gérés, soit plus de 11 % de l'ensemble du parc de l'Union européenne
- 267 000 nouveaux logements construits en 2012
- 155 000 logements rénovés en 2012
- 38 529 430 000 euros investis en 2012
- 88 480 107 000 euros de chiffre d'affaires en 2012
- 7 170 personnes employées par les fédérations
- 369 024 personnes employées par les organismes locaux de logements sociaux

La situation du logement, un indicateur clé de l'état de l'Union européenne

Laurent Ghekiere

Président de l'Observatoire du logement européen (Housing Europe Observatory)

Le logement est un bien complexe, au carrefour de contraintes économiques, sociales, urbanistiques et politiques. Il constitue à la fois un droit fondamental reconnu par l'Union européenne et un puissant moteur pour la croissance et l'emploi. Ce premier rapport de l'état du logement dans l'Union européenne établit un diagnostic sur la situation des citoyens de l'Union en quête de la satisfaction de ce besoin fondamental.

Alors que les dépenses en logement des ménages européens sont en croissance, que les besoins afférant au logement se complexifient constamment, variant aussi bien dans le temps que dans l'espace, il devient absolument nécessaire que les décideurs politiques européens prennent en compte ces évolutions et intègrent dans leur vision d'avenir et leur travail législatif, les conclusions de ce premier rapport.

L'Observatoire

Lancé en 2004, l'Observatoire est en charge de l'activité de recherche d'Housing Europe. Son but principal est d'identifier les domaines dans lesquels cette recherche est utile et d'analyser les tendances dominantes en Europe dans le domaine du logement en général et social en particulier, fournissant ainsi à Housing Europe une analyse stratégique susceptible d'inspirer une politique basée sur des réalités factuelles.

Outre le fait de publier régulièrement ses propres rapports et travaux de recherche, l'Observatoire participe à de nombreux projets de recherche financés par l'Union européenne, et collabore avec plusieurs agences internationales et réseaux tels que l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), la Commission économique des Nations unies pour l'Europe (CEE-ONU) et le Réseau européen de recherche sur le logement (ENHR).

Président : Laurent Ghekiere – USH, France
Vice-Président : Klaus Lugger – GBV, Autriche
Coordinatrice de recherche : Alice Pittini
Assistant de recherche : Igor Kiss

Préface

Marc Calon et Sorcha Edwards

Un logement responsable est la clé pour un meilleur futur

Marc Calon, Président d'Housing Europe

Sept années déjà se sont écoulées depuis le début de la crise financière et vous verrez à la lecture de ce rapport que la situation dans l'Union européenne ne s'est pas réellement améliorée.

Pour nous tous qui travaillons dans le secteur public et coopératif du logement social, les chiffres présentés par notre Observatoire devraient constituer un signal d'alarme et nous faire travailler encore d'avantage, à la fois au niveau européen et au niveau national, pour atteindre l'objectif qui consiste à procurer à toute personne sur ce continent, partout où cela est possible, un logement abordable, sûr et décent.

Le logement est un socle fondamental pour la vie de chacun et constitue de ce fait un besoin prioritaire. Nous devons donc nous assurer qu'il devienne également une priorité pour les décideurs.

Je perçois trois enjeux principaux :

1. s'assurer que les villes soient accessibles et abordables pour tous ;
2. promouvoir l'accès à une énergie durable, efficace et décentralisée ;
3. développer des quartiers où les personnes se sentent en sécurité et puissent pleinement s'épanouir.

Au travers de la mise à disposition de logements et de services attachés (en quelque sorte le *hardware* et le *software*), nous pouvons établir les bases pour des marchés du logement stables et abordables ; nous pouvons conduire la transition énergétique du secteur du logement ; nous pouvons combattre la ségrégation sociale dans les zones urbaines et rurales. Ce que nous faisons d'ailleurs déjà ! Les membres d'Housing Europe ainsi que plusieurs autres organismes de logement à travers l'Europe se sont déjà engagés vis-à-vis des valeurs et pratiques d'un logement responsable, ouvrant ainsi la voie à un futur meilleur sur les plans économique, environnemental et social.

Les évolutions démographiques – et leurs impacts sur les services de santé – poseront des difficultés majeures dans de nombreuses régions. L'accroissement de l'urbanisation en Europe doit être bénéfique pour tous les ménages, y compris ceux à faibles revenus.

Les organismes de logements sociaux, publics et coopératifs, doivent être perçus comme des acteurs de la force économique et du bien-être social de l'Union européenne. Il sera essentiel pour les politiques et régulations européennes de reconnaître ces enjeux et de s'assurer que des structures financières appropriées soient disponibles dans chaque État membre.

Les processus de décision européens sont encore perçus comme trop lointains par les citoyens. C'est pourquoi je souhaiterais que les institutions européennes s'ouvrent aux besoins des personnes et réduisent la distance entre Bruxelles et les citoyens de l'Union.

Les organisations telles qu'Housing Europe ont un rôle important à jouer pour faciliter ce lien entre les besoins locaux et les politiques européennes.

À propos de ce rapport

La situation du logement au sein de l'Union 2015 : éclairer les politiques, inspirer l'innovation

Sorcha Edwards, Secrétaire générale d'Housing Europe

Trop souvent, les politiques ou les études sur le logement souffrent d'un déficit de prise en compte de la problématique d'un marché qui ne se limite pas aux seules questions de la propriété ou de la location individuelles. Les personnes louent leurs maisons auprès d'organismes municipaux ; elles sont propriétaires ou locataires dans des immeubles gérés par des organismes coopératifs à but non lucratif ou à profits limités, chaque membre ayant ainsi un droit de vote et une voix sur la gestion de son logement et de son quartier ; elles possèdent leurs maisons sur des terrains gérés par une société foncière communautaire ; elles vivent dans des logements partiellement financés par des associations ; elles peuvent louer également auprès de ces mêmes associations et sont donc, de par la loi, impliquées dans toutes les prises de décision affectant leurs habitations ou leurs communautés. Les activités des organismes ne sont donc pas toujours limitées au logement proprement dit, mais incluent souvent des soins à domicile et des services d'assistance pour les résidents ayant des besoins spécifiques, des services additionnels comme des garderies, des centres communautaires, des services de formation et d'aide à l'emploi, des conseils financiers, des services de proximité, des services de gestion d'autres types d'hébergement, et enfin rénovations énergétiques, développement et rénovation urbaine.

Ces différents modèles trouvent leurs racines dans l'histoire et des traditions diverses, mais poursuivent à chaque fois un même objectif commun : répondre aux demandes d'un logement abordable et de qualité dans un environnement agréable. Avoir un logement, condition préalable à toute insertion sociale, est un objectif aujourd'hui hors de portée d'un nombre croissant de citoyens européens, ce qui souligne la nécessité de remobiliser toutes les ressources afin de continuer à développer les solutions existantes et d'en trouver de nouvelles.

Les politiques européennes ont un impact croissant en matière de logement, mais peinent souvent à prendre en compte la diversité des besoins et les différentes réponses actuelles ou futures apportées dans toute l'Europe, ainsi qu'à reconnaître les avantages que cette diversité représente pour la société, l'environnement et les individus. Nous avons besoin d'une politique européenne qui reconnaisse et respecte la diversité lorsqu'elle existe, et la suscite lorsqu'elle est insuffisante pour atteindre l'objectif commun. Cela nécessitera au niveau de l'Union européenne une approche cohérente, constructive et éclairée, ce qui, aujourd'hui, fait défaut.

Profils des pays et analyse comparative

La première partie de l'édition de 2015 sur la situation du logement dans l'Union européenne qui s'appuie sur l'analyse de l'Observatoire Housing Europe (Revue 2012, « *La mécanique des systèmes du logement social européen* »), vise à résoudre la problématique du déficit de prise en compte de la diversité des différents systèmes de logement en décrivant ces derniers pays par pays, complétée d'une analyse comparative des dernières tendances et évolutions des systèmes de logement, en soulignant en particulier l'impact persistant de la crise et les efforts fournis (ou pas) par les États membres afin de remédier à la pénurie de logements et à la situation des sans-abri.

On y trouve également inclus, des résumés de recherches et d'études complémentaires sur le logement, considérant celles produites par la Commission économique des Nations unies pour l'Europe (CEE-ONU) et par d'autres réseaux européens.

Mise à jour des politiques européennes – enjeux et opportunités

La seconde partie dépeint une sélection des régulations européennes et des possibilités de financement applicables pour le logement. Cela recouvre le Plan d'investissement européen et la politique de cohésion européenne qui identifie certains domaines de la législation européenne sur les aides d'État : mesures d'efficacité énergétique des logements dans le cadre d'une économie à faibles émissions de carbone ; logement comme une infrastructure sociale ; réhabilitation urbaine, le Fonds social européen et le Programme d'emploi et de l'innovation sociale.

Les mesures de régulation couvertes par cette section incluent l'Union européenne de l'énergie – qui détermine le cadre des politiques européennes pour les années à venir –, le mécanisme de la Gouvernance économique européenne – au travers duquel les États membres reçoivent des recommandations spécifiques sur leur système de logement de la part des autorités de l'Union européenne –, l'aide européenne à la législation – au travers de laquelle la Commission européenne exerce une influence sur l'étendue du domaine de la prestation de logements sociaux – et le droit du marché de l'Union européenne – qui régule les pratiques des appels d'offres pour les grands contrats.

Stimuler l'innovation

Le rapport décrit également les aspects les plus intéressants d'initiatives promouvant l'innovation et les échanges sur la question de la précarité énergétique avec de nouvelles solutions de rénovation, la production locale d'énergie solaire dans les logements sociaux, les approches innovantes combinant aide sociale et aide au logement, et, enfin, les trophées de la campagne pour un logement social qui promeut et récompense l'état de l'art dans le logement responsable et la responsabilité sociétale des entreprises.

Les marchés du logement et les conditions de logement dans l'Union européenne, un constat transfrontalier

Bref aperçu de la dynamique du marché du logement

La crise financière a eu un important impact à court terme sur le marché du logement dans presque tous les pays européens, « choc » qui s'est traduit, à l'exception notable de l'Allemagne, par une diminution des mises en construction, du nombre des transactions, et des prix de l'immobilier.

Les prix

Ce que nous observons aujourd'hui, six ans après le début de la crise, est une situation bien différente de celle qui prévalait avant 2008. Ainsi que la Commission européenne le souligne dans son dernier Rapport de mécanisme d'alerte, « **en 2013, les prix du marché du logement sont devenus de plus en plus hétérogènes à travers l'Union européenne [...]** » Cet élargissement de la fourchette reflète le fait que le marché a déjà atteint dans la majorité des États membres le creux de la vague, alors que cela devrait se produire pour les autres dans les toutes prochaines années. Dans des pays vulnérables tels que la Grèce, Chypre et la Slovaquie, les prix des maisons continuent de baisser, alors que l'Irlande, où les prix ont commencé à augmenter après une forte chute durant la crise, constitue une exception.

Au contraire, en Suède et au Royaume-Uni, les prix continuent d'augmenter à partir d'un seuil qui était pourtant déjà relativement élevé avant la crise. Ailleurs, par exemple au Danemark et en Allemagne, la reprise après les baisses ou à partir de niveaux déjà bas se traduit par une remontée des prix. Cela s'applique également à l'Estonie et à la Lettonie, les deux seuls pays qui, en 2013, ont connu d'une année sur l'autre une augmentation de près de 6 % du prix de l'immobilier à partir du point bas. Pour avoir un aperçu de la dynamique des prix de l'immobilier sur les plans européen et mondial, consulter :

- Standard & Poor's (2014). *Economic Research : Europe's housing markets may be on a slow path to recovery*¹ : <http://goo.gl/DA7GNj>
- EMF HYPOSTAT : <http://goo.gl/FyjnlM>
- OECD Focus on house prices² : <http://goo.gl/r5ONIH>
- IMF Global Housing Watch : <http://goo.gl/Zos6iH>

Investissement et construction résidentiels

Par rapport à 2007, le nombre de permis de construire pour 1 000 habitants a diminué dans tous les pays, à l'exception de l'Allemagne, mais à des rythmes différents : il a diminué de moins de 50 % en Belgique, en République tchèque, en France, en Pologne et en Suède, alors que la baisse dépasse les 50 % au Danemark, en Hongrie, en Irlande, au Portugal et en Espagne. En 2015, l'« Alert Mechanism Report »³ fait observer que « **les**

¹ Se traduirait par : « Le marché du logement européen sur un lent chemin vers la guérison ».

² Se traduirait par : « Cibler le prix de l'immobilier ».

³ Se traduirait par : « Rapport du mécanisme d'alerte ».

investissements résidentiels demeurent à de faibles niveaux », particulièrement dans les États membres où les corrections de marché sont encore en cours. Alors que dans certains cas, cela reflète le surinvestissement des années précédentes (par exemple en Espagne), dans d'autres, elle résulte de l'incertitude économique générale, à l'offre et à la demande de crédits atones et à différents goulots d'étranglement réglementaires.

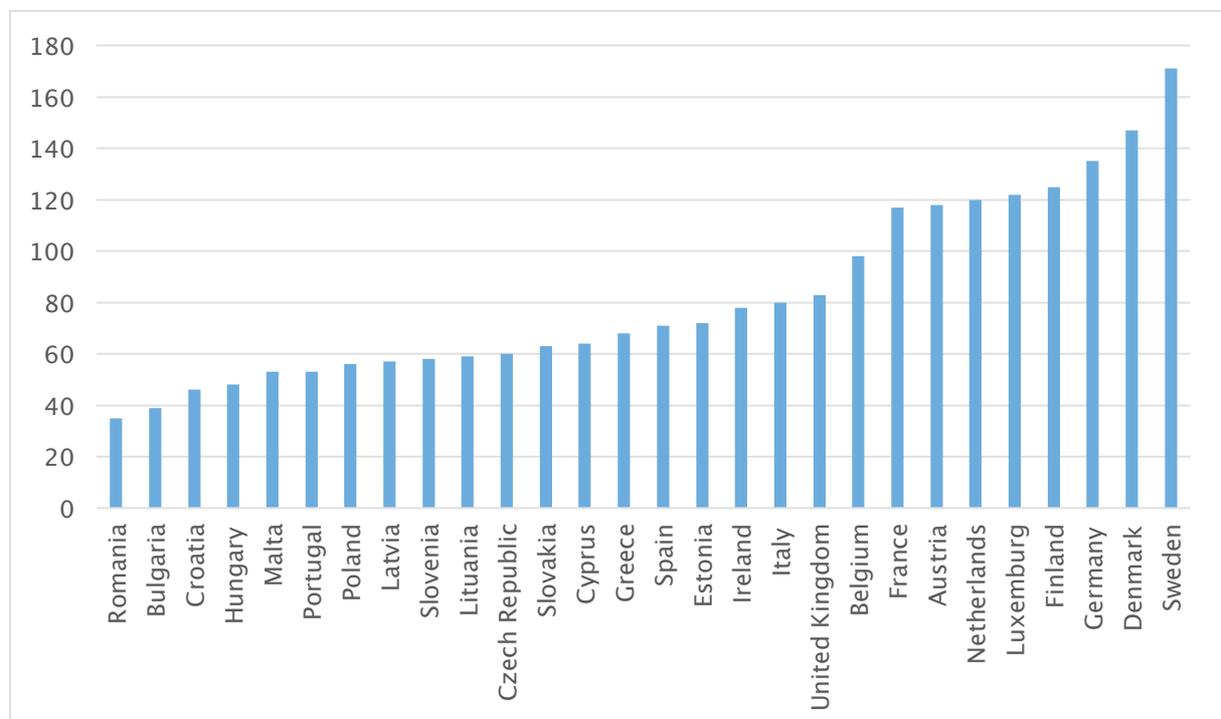
Pour les données sur l'activité de la construction en Europe :

- FIEC⁴ (2014) : « **Construction activity in Europe** »
- EMF HYPOSTAT : <http://goo.gl/fBWbQW>

Les coûts de construction

Dans un certain nombre de pays, des coûts de construction élevés ont un impact sur la capacité à fournir des logements abordables, notamment en Suède où ces coûts de construction sont les plus élevés de l'Union européenne. L'indice de niveaux de prix présenté dans le graphique ci-dessous compare ces différents niveaux de prix dans chaque pays par rapport à la moyenne européenne : si l'index du prix du logement est supérieur à 100, le pays concerné est relativement cher comparé à la moyenne européenne, alors que s'il se situe en dessous, le pays est relativement peu cher comparé à cette moyenne (graphique 1, cf. document anglais p. 15).

Graphique 1
L'index des indices des prix de construction dans l'Union européenne des 28
(la moyenne de l'UE)

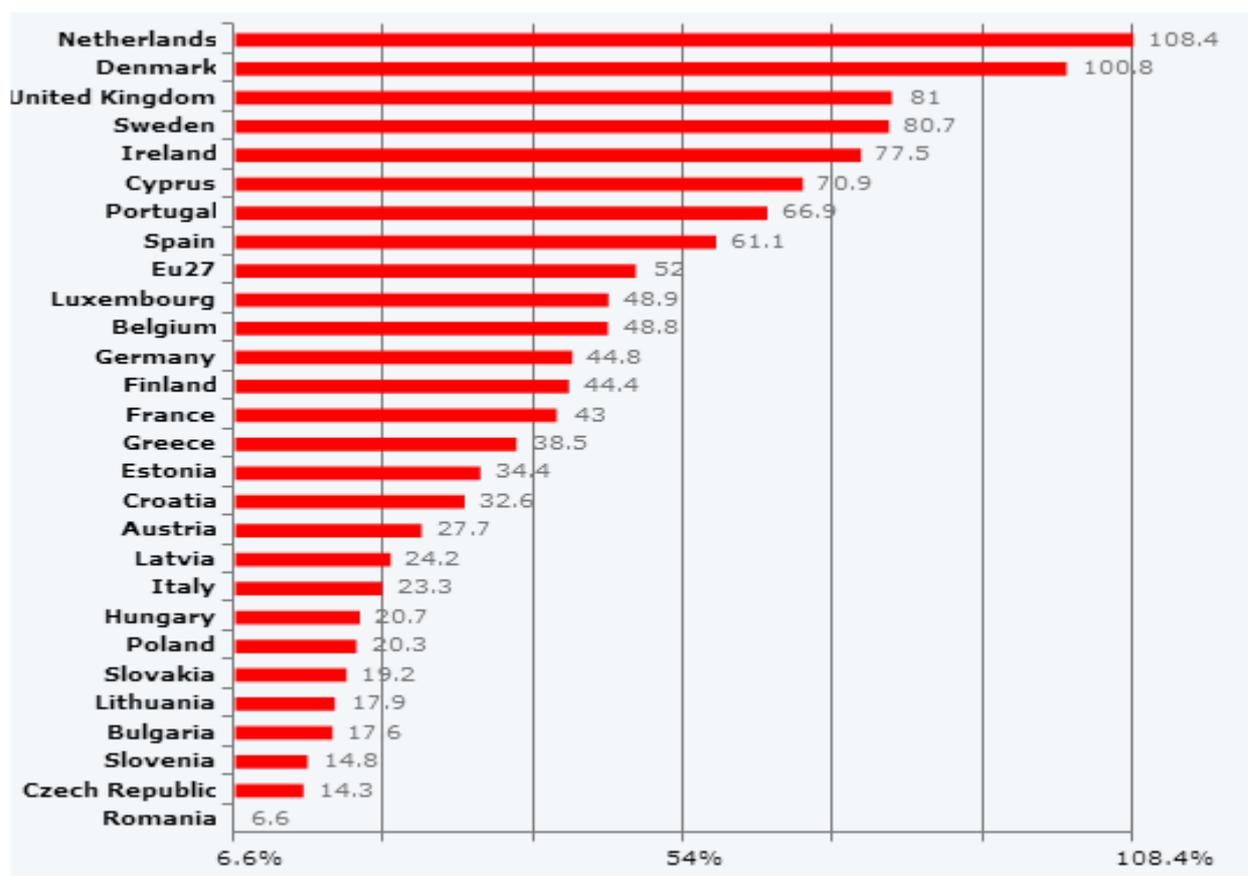


⁴ Fédération de l'industrie européenne de la construction.

Les prêts

La moyenne des ratios de prêts résidentiels par rapport au PIB dans les 27 pays de l'Union n'a cessé d'augmenter depuis que cette information est devenue disponible : de 43 % en 2004 à 52 % aujourd'hui. Le ratio des dettes résidentielles par rapport aux revenus disponibles des ménages a également augmenté considérablement de 66,4 % en 2004 à 81,8 % en 2012. Les pays dont la part des prêts hypothécaires est le plus élevé sont l'Allemagne, le Danemark, le Royaume-Uni et la Suisse (*graphique 2, cf. document anglais p. 15*).

Graphique 2
L'encours des prêts au logement par rapport au PIB



Néanmoins, la crise a eu un fort impact sur le crédit hypothécaire. Selon la Fédération hypothécaire européenne « **le total brut des prêts résidentiels dans l'Union européenne des 27 se situait en 2012 à seulement 45,8 % du montant enregistré en 2007** ».

Cependant, ces chiffres masquent la disparité de la croissance au niveau de chaque pays. Deux groupes de pays peuvent être ainsi identifiés : l'un poursuit une tendance positive ou stagnante entre 2007 et 2012, l'autre une tendance à la baisse sur la même période. Le premier groupe inclut la Belgique et la Suisse, ainsi que le Danemark et la France. Le deuxième groupe comprend la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, le Portugal, l'Espagne et le Royaume-Uni. Même si, contrairement aux autres pays du groupe, le Royaume-Uni ne connaît plus de tendance à la baisse depuis 2009.

Pour en apprendre plus sur les tendances des prêts hypothécaires :

• EMP HYPOSTAT <http://goo.gl/q4KrKn>

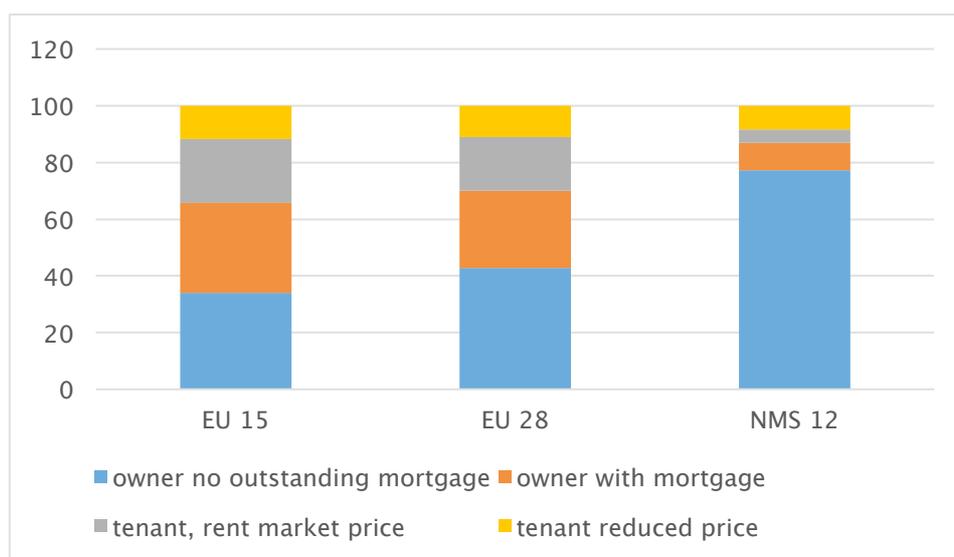
Les baux locatifs

Les logements occupés par leurs propriétaires représentent à ce jour de très loin la forme d'occupation la plus répandue dans l'Union européenne.

Néanmoins, dans de nombreux pays, une certaine dynamique s'est engagée dans le sens d'une augmentation de la location par rapport à la situation précédente. Alors que, pendant l'essentiel des années 1990 et 2000, la hausse soutenue des prix, conjuguée à des taux d'intérêts relativement bas et des politiques publiques favorisant les acheteurs, s'était traduite par une augmentation de l'accès à la propriété, aujourd'hui, moins de personnes ont les moyens d'acheter une habitation et/ou préfèrent en tout état de cause louer pour raisons de mobilité.

Les données du rapport EU SILC⁵ montrent en effet que la distribution des populations sur l'ensemble des logements concernés correspond à une augmentation des locataires depuis 2007, à une diminution des propriétaires occupants dans l'Europe des 15. En revanche, la proportion de propriétaires occupants a continué d'augmenter dans les nouveaux États membres, avec pour corollaire une diminution de la proportion de locataires (*graphique 3, cf. document anglais p.17*).

Graphique 3
Répartition de la population par type d'occupation,
UE des 15 et NMS en 2013



Les lacunes majeures et les insuffisances identifiées

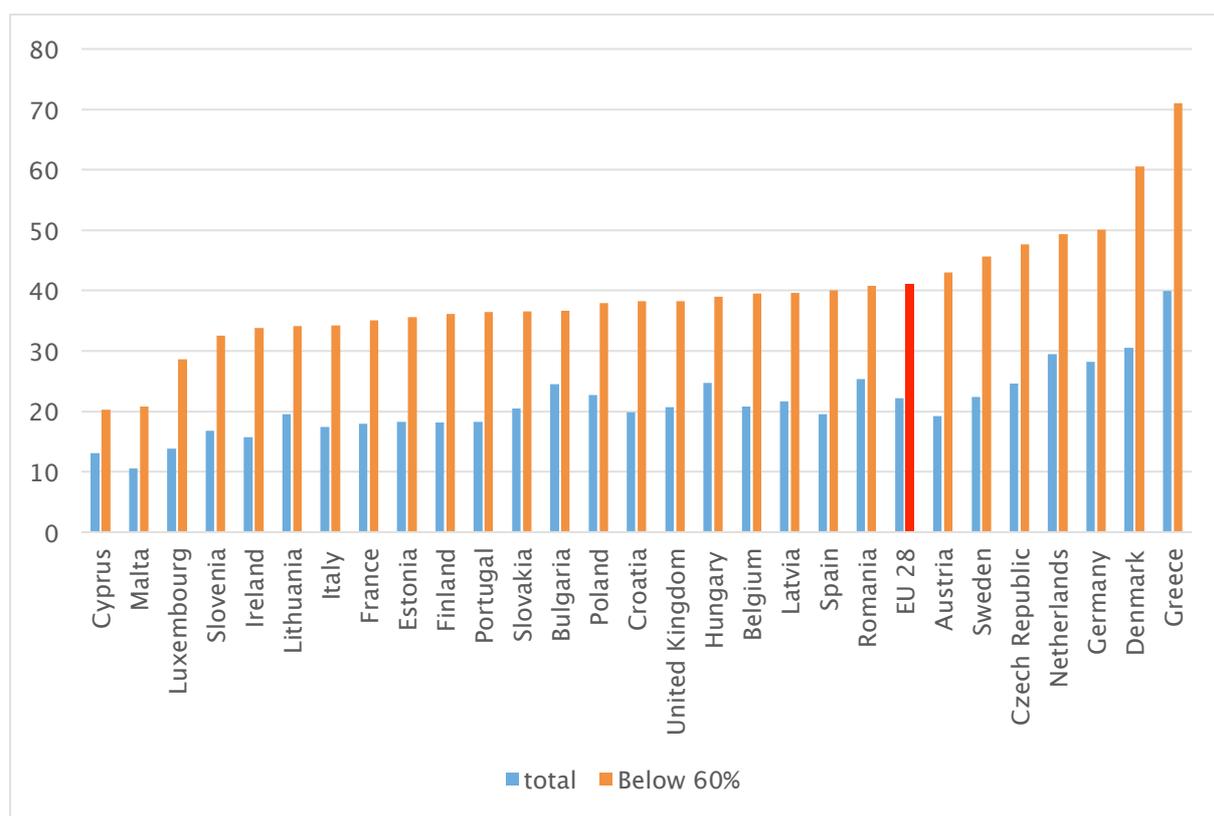
L'accessibilité

En 2013, au sein de l'Union européenne, le coût du logement représentait en moyenne 22,2 % des revenus disponibles du total de la population et près de 41 % pour les catégories en dessous du seuil de pauvreté. Les coûts du logement sont relativement élevés en Grèce, au Danemark, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Roumanie, en République tchèque et en Suède. En Autriche, ce pourcentage est en dessous de la

⁵ Statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie.

moyenne européenne pour la totalité de la population, mais il est plus élevé pour ceux disposant d'un revenu en dessous de 60 % du revenu national médian (*graphique 4, cf. document anglais p. 17*).

Graphique 4
Répartition des coûts du logement du revenu disponible des ménages
de la population totale et pour ceux dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu
équivalent médian



Eurostat suit également la part de la population consacrant plus de 40 % de son revenu disponible au logement, les ménages considérés comme « surchargés » par ce poste de dépense.

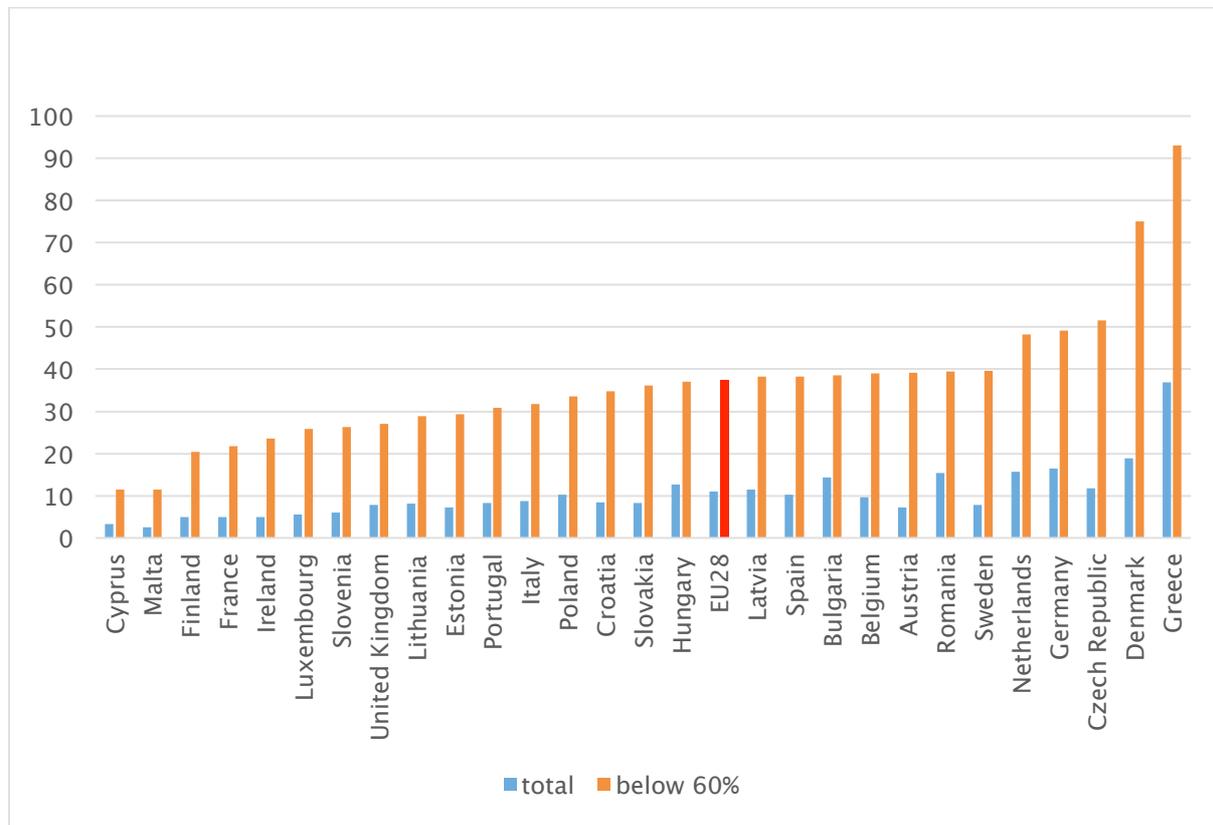
Lors de sa réunion du 9 mars 2015, le Conseil de l'Union européenne (EPSCO) a approuvé les messages clés du dernier rapport annuel du Comité de la protection sociale sur la situation sociale dans l'Union européenne. **Ce rapport identifie l'augmentation du taux de prévalence de dépenses de logement excessives (« surcharge ») comme une « tendance sociale à surveiller ».**

• **À lire : rapport « Europe sociale – Pour une croissance inclusive », Rapport annuel du Comité de protection sociale sur la situation sociale dans l'Union Européenne (2014) sur <http://goo.gl/0s0NMH>**

En 2013, le taux de « surcharge » pour les 28 pays membres de l'Union européenne était de 11 %, et de 37,4 % parmi la population avec des revenus en dessous de 60 % du revenu

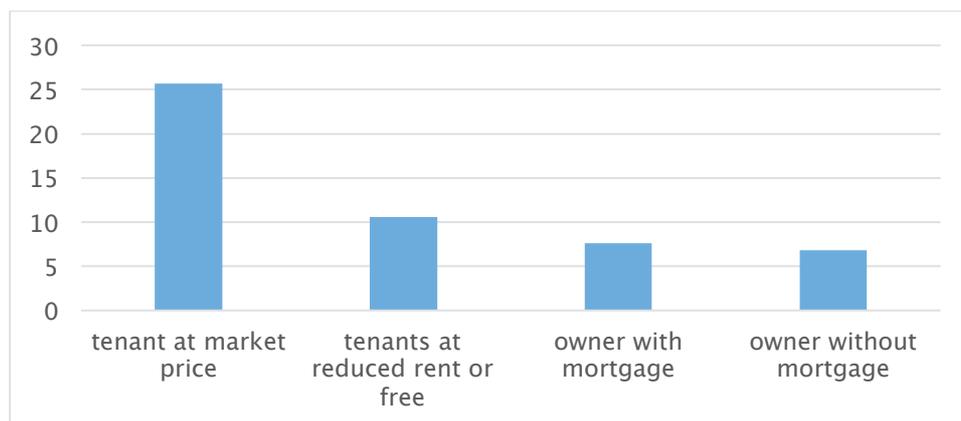
médian national. Les taux de « surcharge » les plus élevés se situent dans les pays où les coûts du logement sont les plus élevés (*graphique 5, cf. document anglais p. 18*).

Graphique 5
Taux de surcharge des coûts du logement de la population totale et ceux dont le revenu est inférieur à 60 % du revenu équivalent médian



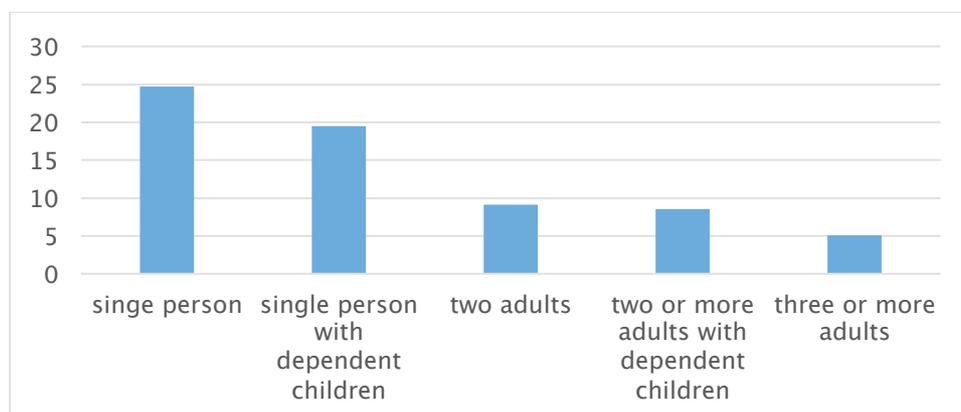
Lorsqu'on analyse plus en détail les chiffres au niveau de chaque type de bail, on constate que **le taux le plus important de population en situation de « surcharge » se trouve parmi les locataires du secteur privé : 25,7 % comparés à 10,6 % parmi les locataires payant un loyer réduit, à 7,6 % pour les propriétaires avec un prêt et seulement à 6,8 % pour les propriétaires en général** (*graphique 6, cf. document anglais p. 18*).

Graphique 6
Taux de surcharge des coûts du logement par type de bail, en moyenne pour l'UE des 28



Selon les catégories de ménages, **la part la plus importante de personnes surchargées par les dépenses de logement se trouve chez les personnes vivant seules (24,7 %)**, suivie par la catégorie des personnes seules avec enfants à charge (19,5 %) (*graphique 7, cf. document anglais p. 19*).

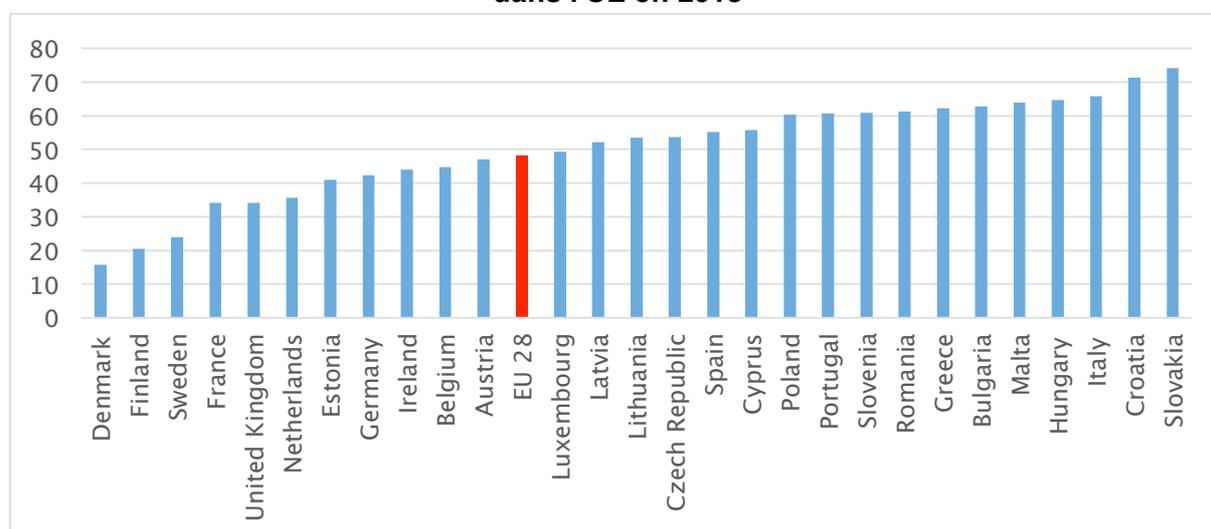
Graphique 7
Taux de surcharge des coûts du logement par type de ménage, en moyenne pour l'UE des 28



Un fossé générationnel ?

Dans plusieurs pays, les jeunes générations sont confrontées à plus de difficultés que celles de leurs parents pour entamer leur parcours résidentiel. Cela résulte d'une combinaison de différents facteurs tels que des prix élevés, des conditions plus dures pour obtenir un prêt, une faible quantité de logement à louer, mais aussi une augmentation du taux de chômage chez les jeunes qui les amène à compter de plus en plus sur leur famille pour subvenir à leur besoin de logement. Ce phénomène est plus répandu dans le sud de l'Europe ou plus généralement dans la Communauté européenne, mais il s'est également développé récemment au Royaume Uni, où un récent sondage d'opinion « YouGov » a révélé que 77 % des personnes pensent qu'il est plus difficile d'être propriétaire de son logement aujourd'hui que cela ne l'était pour la génération de leurs parents (*graphique 8, cf. document anglais p. 19*).

Graphique 8
Proportion des jeunes adultes âgés de 18-34 vivant avec leurs parents dans l'UE en 2013



Le manque de logements sociaux et abordables

Selon les données fournies par des organismes membres d'Housing Europe, **la production de nouveaux logements sociaux entre 2009 et 2012 est en diminution dans de nombreux pays**, notamment au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en Autriche, en Italie, au Danemark, en Irlande et en Espagne. L'exception la plus significative est la France, qui a produit 116 000 nouveaux logements Hlm en 2012 contre 98 000 en 2009. **Le nombre de ménages sur les listes d'attente pour un logement social a augmenté** en Belgique de 140 000 à 186 000 entre 2008 et 2012. En France, le nombre de personnes enregistrées est passé d'environ 1,2 million en 2010 à près de 1,7 million en 2012. En Irlande, ce nombre a presque doublé entre 2008 et 2010 (de 56 000 à 98 000), puis est retombé à 90 000 en 2012. En Italie, le nombre de personnes inscrites sur les listes d'attente pour les logements publics a augmenté de 600 000 en 2008 à actuellement 650 000. Au Royaume-Uni, en 2012, il y avait 90 000 personnes sur les listes d'attente au Pays de Galles, 1,6 million en Angleterre, 41 000 dans en Irlande du Nord et environ 185 000 en Écosse. En Estonie, le nombre de demandes pour l'assistance publique aux dépenses de logement qui ont été acceptées depuis le début de la crise, a été multiplié par plus de trois, passant de 26 657 en 2007 à 96 858 en 2011.

Les dettes liées au logement

Le niveau élevé des dettes liées au logement est également un phénomène inquiétant, en particulier pour ce qui concerne le crédit hypothécaire.

Avec le retournement des marchés immobiliers, les défauts de paiement constatés sur les crédits hypothécaires ont fait apparaître des insuffisances collatérales dans bon nombres de pays européens, notamment en Irlande et en Espagne (*Source : IMF, for Spain : Centre for Economics and Business Research for Kelisto*), (*voir aussi tableau document anglais p. 16*).

Alors que l'Irlande, la Grèce et le Portugal ont pris des mesures législatives pour interdire aux banques la saisie des résidences principales, cette pratique de saisie s'est répandue massivement en Espagne où elle a provoqué une forte réaction de la population et des médias. Il n'y a pas de **données précises disponibles sur les saisies immobilières en Espagne** depuis le début de la crise, mais celles de l'Institut national de sondage montrent que 34 680 procédures ont été lancées à l'encontre de personnes et de leurs résidences principales pour la seule année 2014.

Il est intéressant de noter que dans un arrêt de mars 2013, la Cour européenne a condamné la loi sur l'hypothèque en Espagne, statuant que « *la législation viole le droit de l'Union européenne dans la mesure où elle empêche le tribunal qui a compétence de déclarer abusive une clause issue d'une hypothèque de biens immobiliers à partir d'une procédure d'exécution engagée séparément* » (<http://goo.gl/pfpTF4>).

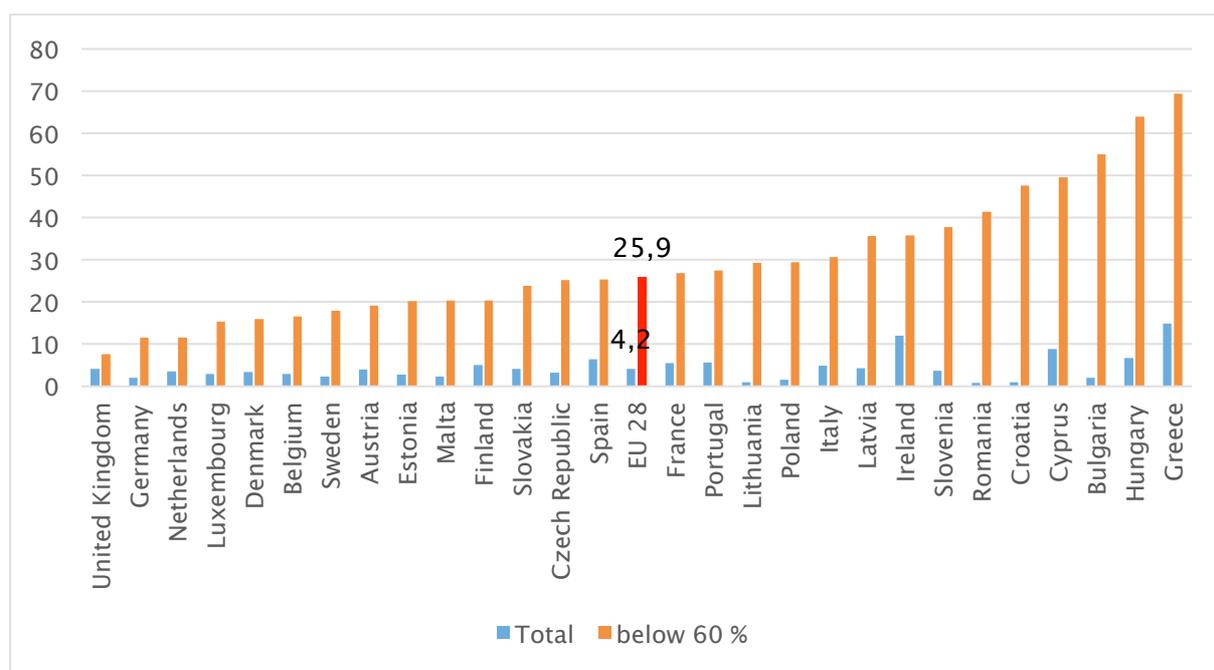
Un autre phénomène aboutissant à l'accroissement des dettes hypothécaires résulte du nombre élevé de personnes qui, en Hongrie, Pologne, Roumanie et Croatie ont souscrit, avant la crise, des prêts indexés sur des devises étrangères, essentiellement sur le franc suisse.

Le rapport EU-SILC⁶ fournit des données sur le pourcentage de la population en **situation d'arriérés de remboursement hypothécaire ou de loyers**. Si l'on examine les données pour l'ensemble de la population, les proportions les plus importantes se situent en Grèce (14,9 %) et en Irlande (12 %), suivies par Chypre, la Hongrie et l'Espagne. La part de la population avec des arriérés de remboursement hypothécaire ou de loyers est beaucoup

⁶ Cadre de référence d'Eurostat pour la collecte de données en vue de l'établissement de statistiques comparatives sur la répartition des revenus et l'inclusion sociale dans l'Union européenne (UE), lesquelles sont utilisées pour le suivi des politiques entrant dans le cadre de la méthode ouverte de coordination (MOC). Source : [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:EU_statistics_on_income_and_living_conditions_\(EU-SILC\)/fr](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:EU_statistics_on_income_and_living_conditions_(EU-SILC)/fr)

plus élevée parmi les catégories à faibles revenus, particulièrement en Grèce, en Hongrie, en Bulgarie, à Chypre, en Croatie et en Roumanie. Dans la plupart des pays, la situation s'est sérieusement détériorée depuis 2005, montrant ainsi l'impact de la crise actuelle (*graphique 9, cf. document anglais p. 22*).

Graphique 9
Part de la population ayant des arriérés sur hypothèque ou le loyer de la population totale et les personnes ayant un revenu inférieur à 60% du revenu équivalent médian en 2013



La qualité des logements

Dernier point, mais non des moindres : la piètre qualité du parc immobilier qui prévaut dans certains pays. Bien que ce phénomène soit en régression presque partout depuis 2005, le **manque d'équipements de base** (tels que des toilettes intérieures destinées à l'usage privé des ménages ou en baignoire/douche) est encore élevé comparé à la moyenne européenne en Roumanie, Bulgarie, dans les États baltes, la Hongrie et la Pologne.

Une proportion bien plus importante de la population déclare vivre dans des logements souffrant d'infiltrations au niveau de la toiture, des murs, du sol ou des fondations ou de dégradations par l'humidité au niveau des huisseries ou des planchers (15,7 % en moyenne dans l'Union européenne, notamment au Portugal, à Chypre, en Lettonie, en Slovénie, en Hongrie, en Italie). Par ailleurs, 6 % de la population européenne considère que son logement est trop sombre.

- La **suroccupation** est également un élément essentiel contribuant à la piètre qualité de l'habitat. La moyenne européenne du taux de suroccupation s'est améliorée passant de 19,5 % en 2005 à 17,1 % en 2013. La Hongrie, la Roumanie, la Pologne, la Slovaquie, la Bulgarie, la Lettonie, la Croatie, la République tchèque, la Grèce, l'Italie et la Lituanie possèdent un pourcentage de population vivant dans des logements suroccupés supérieur à la moyenne européenne, mais dans tous ces pays, à l'exception de l'Italie, la situation s'est améliorée au cours de la période 2005-2013. Par ailleurs, bien qu'elle demeure bien en dessous de la moyenne européenne, l'Angleterre a constaté une augmentation de son taux de suroccupation passé de 5,7 % en 2005 à 8 % en 2013.

La performance énergétique des bâtiments résidentiels et les carences en combustible due à la pauvreté

Le secteur résidentiel représente une grande part de la consommation finale d'énergie en Europe. Une analyse des 27 États membres par Eurostat de l'utilisation finale de l'énergie dans l'Union européenne montre que les ménages constituent le deuxième poste de consommation énergétique dans l'Union, avec un total de 26,7 %, après les transports mais avant l'industrie. Cela a un impact négatif sur l'environnement et le changement climatique, avec un secteur résidentiel responsable d'environ 8,5 % des émissions de gaz à effet de serre dans l'Union. La nécessité d'accroître l'efficacité énergétique dans le parc résidentiel existant et le parc neuf est évident, particulièrement en Europe centrale et en Europe de l'Est où une large part du parc immobilier laisse apparaître une médiocre performance énergétique et un énorme besoin de rénovation (au point que l'Estonie, la Hongrie, la Lettonie, et la Lituanie ont reçu de la part de la Commission européenne des recommandations afin d'améliorer l'efficacité énergétique de leur secteur résidentiel). Par ailleurs, **les carences en pouvoir d'achat de combustible constituent un problème majeur en Europe.** En effet, selon l'Institut européen de la performance énergétique, entre 50 et 125 millions de personnes sont incapables de se procurer un confort thermique minimum. Plus spécifiquement, en 2012, 10,8 % du total de la population européenne était incapable de chauffer correctement son logement, pourcentage qui passe à 24,4 % lorsque l'on se réfère exclusivement aux personnes à faibles revenus. En dépit du fait qu'il n'existe pas de norme européenne commune sur le sujet, l'importance de ce problème et ses graves conséquences internes de santé publique sont parfaitement connus. La précarité énergétique est un problème sévère dans la plupart des pays d'Europe centrale, de l'Est et méditerranéens, particulièrement en Bulgarie, en Hongrie, en Grèce et à Chypre, alors que cela touche un peu moins les pays nordiques. **La façon la plus efficace et durable de s'attaquer au problème de la précarité énergétique est de réduire la demande par le biais de mesures d'économie d'énergie au niveau de l'habitat.**

• Pour en apprendre davantage sur la précarité énergétique et les réponses politiques à travers l'Europe, lire le document de l'Institut européen de la performance énergétique (BPIE, 2014) :

« *Soulager la pauvreté énergétique dans l'Union européenne* »

http://bpie.eu/uploads/lib/document/attachment/60/BPIE_Fuel_Poverty_May2014.pdf

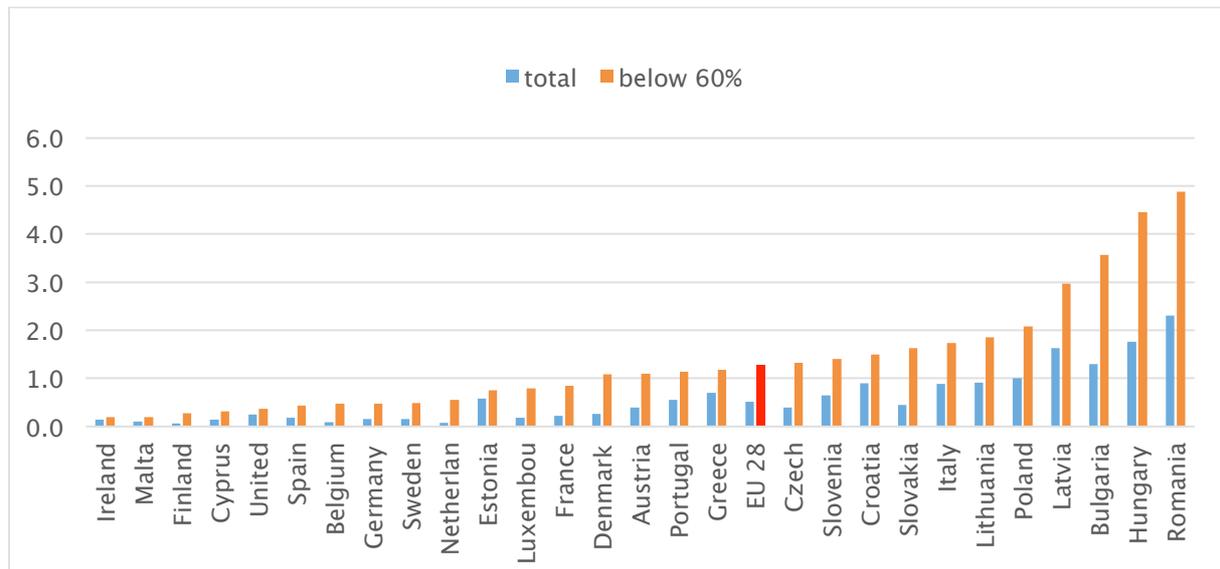
Le manque de logements dans les zones urbaines

Dans certains pays, la construction de logements n'a pas suivi les évolutions démographiques de ces dernières années. Cela conduit à **des carences importantes en termes d'offre de logements concentrées pour l'essentiel dans les principaux centres urbains et dans les régions les plus attractives sur le plan économique.** Cela est particulièrement le cas au Royaume-Uni, où rien qu'en Angleterre près de 245 000 nouveaux logements sont nécessaires chaque année alors que seulement la moitié d'entre eux sont construits. La plus grande pénurie se situe à Londres, où les dernières estimations font état d'un besoin de 53 000 nouveaux logements par an, alors que seulement 27 000 ont été construits annuellement sur la période 2001-2011.

Les Pays-Bas prévoient une pénurie de 300 000 logements en 2020, concentrée autour d'Utrecht, d'Amsterdam et de La Haye. Il existe déjà un déficit de logements locatifs d'environ 156 000 en Suède, en particulier à Stockholm et dans les grandes villes universitaires telles que Göteborg et Malmö. On observe de fortes pressions de la demande

dans les grandes zones urbaines en Allemagne, comme à Munich et à Hambourg, qui entraînent une augmentation des prix et des loyers (*graphique 10, cf. document anglais p. 22*).

Graphique 10
Taux important des pertes de logement pour population totale et les personnes ayant un revenu inférieur à 60% du revenu équivalent médian



À l’opposé, certaines tendances démographiques et migratoires provoquent une forte baisse de la population dans d’autres zones, donnant lieu à de coûteuses inoccupations structurelles du parc immobilier.

En Allemagne, par exemple, la tendance vers une contraction du marché, auparavant concentrée dans les anciens États de l’Allemagne de l’Est, a atteint des régions de l’ancienne Allemagne de l’Ouest, essentiellement la Basse-Saxe et la Hesse du Nord, tout comme la Haute-Franconie, la forêt de Bavière et dans l’ouest de la région de la Ruhr. Une intervention publique a été nécessaire pour soutenir des démolitions à grande échelle dans le cadre de programmes de réhabilitation urbaine (*cf. carte 1, document anglais p21*).

En outre, dans des régions où le marché du logement se détend, il peut s’avérer encore difficile pour la population de trouver des options de logement abordables. Dans certaines zones comme le nord de l’Angleterre, les prix des logements sont encore sept fois plus élevés que le salaire moyen. Dans des zones à faible croissance économique, les organismes de logement développent des partenariats avec les autorités locales pour investir dans la revitalisation des quartiers, créant ainsi des emplois et favorisant les initiatives sociales (*cf. carte 2, document anglais p. 21*).

Les politiques du logement en Europe : les développements récents

En 2011, le réseau européen des experts indépendants de l'intégration sociale avait prévenu que « **le logement et les services apparentés apparaissent comme un secteur ayant été particulièrement affecté par la crise économique et financière** ». Les données d'Eurostat sur les financements par l'État en faveur « du logement et des quartiers » confirment que la moyenne du soutien public des 27 a diminué, de 1,1 % du PIB en 2003 à 0,8 % en 2012.

Néanmoins, le fait que la formation de bulles immobilières se soit révélée globalement dangereuse pour la stabilité de l'économie et que l'impact social et économique de la crise ait rendu plus difficile l'accès à un logement abordable et de bonne qualité pour une plus grande part de la population semble de positionner la question du soutien au logement dans les agendas politiques aux niveaux européen et de nombreux États membres.

En analysant les récents développements dans les pays européens sur les trois ou quatre dernières années, nous avons identifié quelques politiques clés communes au moins deux États membres ou plus.

Traiter le surendettement

Certains États membres se sont vus confrontés à un énorme problème de défauts de paiement sur prêts qui a affecté, d'une part, les ménages surendettés qui risquaient ainsi de perdre leur logement et ne pouvaient faire face à leurs dettes et, d'autre part, la stabilité du système bancaire. Cela a conduit à différentes mesures : par exemple l'Italie et l'Espagne ont créé des **programmes de soutien aux ménages vulnérables et défaillants** au travers de fonds de solidarité et la Hongrie et l'Irlande ont émis des dispositifs **crédits bails hypothécaires**.

Ont également été mis en œuvre des **moratoires sur les saisies ainsi que des protections juridiques** pour les ménages endettés risquant de perdre leur résidence principale (Irlande, Portugal, Grèce, et plus tard Espagne). Les Pays-Bas et le Danemark ont encouragé les **renégociations de dettes hypothécaires**.

Remettre en question l'incitation fiscale à l'accession à la propriété

Simultanément, plusieurs pays ont pris la décision de modifier les avantages fiscaux encourageant un endettement important et qui, depuis des années, alimentaient la tendance vers l'accession à la propriété et la hausse des prix de l'immobilier. Par exemple, la **réduction de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt** a été mise en œuvre dans les États baltes, tout comme aux Pays-Bas et en Belgique, bien que la pleine application de telles mesures prendra un certain temps dans ces deux derniers pays. En revanche, en Suède, aucun changement relatif à la fiscalité des propriétaires n'a été introduit. Ce type de mesures, accompagné de **politiques bancaires beaucoup plus restrictives en termes de prêts**, conduit à une baisse de la demande d'accession à la propriété.

Développer le marché locatif

De manière intéressante, l'Espagne et le Portugal, deux pays caractérisés par une prépondérance de la propriété immobilière et un faible secteur locatif, ont très récemment introduit des **modifications dans leur droit au bail**. Dans les deux cas, la réforme a suivi le sens des recommandations de la Commission européenne (CSR de 2011 pour l'Espagne et programme d'ajustement économique pour le Portugal). Ces réformes tendent à donner plus de flexibilité aux propriétaires, par exemple concernant l'augmentation des loyers et l'accélération des procédures d'expulsion, avec cependant des restrictions pour protéger les locataires les plus vulnérables. Dans le même temps, aux Pays-Bas, un processus complexe

de **réforme du système locatif** est en cours, visant à diviser ce secteur en une partie régulée dédiée au logement social et une partie non régulée destinée à attirer les investisseurs privés. En Allemagne, le système de fixation des loyers est également en évolution, mais dans le sens opposé, avec une introduction à partir de 2015 de nouveaux plafonds d'augmentation des loyers dans les secteurs où la demande est forte.

Réformer le logement social

Ces dernières années, **certains pays européens caractérisés par un secteur du logement social réduit ont initié le développement de nouveaux programmes de logements sociaux**. C'est le cas par exemple de la Bulgarie, qui a récemment initié un projet pilote de logements sociaux à destination des groupes vulnérables et des minorités. Un nouveau dispositif de logement social est actuellement en discussion en République tchèque. Il porte sur des logements temporaires pour les situations d'urgence ainsi que sur la mise à disposition par les municipalités à la fois de logements sociaux et de logements abordables : les premiers étant essentiellement à visée sociale et les seconds à destination de personnes en dessous du plafond de revenus mais avec possibilité d'être soumis à une hausse de loyer en cas d'augmentation de leurs revenus. La Lituanie a annoncé un programme de développement de logements subventionnés. La Slovaquie est en train de finaliser ces nouvelles orientations par la politique du logement public comprenant notamment le développement et le renforcement du secteur locatif. Certains pays du sud de l'Europe ont également adopté des plans pour soutenir la mise à disposition de nouveaux logements sociaux : le Portugal a initié un nouveau programme dit « marché à loyers modérés » ; le nouveau plan du logement en Italie inclut des fonds pour la rénovation du parc des logements sociaux publics ainsi que des fonds pour les régions afin qu'elles augmentent leur offre de logements sociaux neufs ; et le nouveau projet politique espagnol du logement 2013-2016 subventionne la création de logements sociaux publics ainsi que l'aide pour les locataires à faibles revenus (après que les coupes de subventions en 2011 ont presque totalement stoppé la construction de logements sociaux). L'Irlande a annoncé un programme stratégique de six ans visant à fournir 35 000 logements sociaux et à réformer totalement les modes de livraison et de gestion du logement social. Ces nouveaux programmes arrivent deux ans après les réductions radicales de financements publics qu'a subies le secteur. Le Luxembourg a introduit des mesures financières favorisant la construction de logements abordables et a également commencé à soutenir le logement locatif en imposant des objectifs planifiés. Dans le même temps, les mesures adoptées aux Pays-Bas, comme l'établissement de plafonds de revenus pour les logements sociaux et l'introduction de nouvelles taxes sur les sociétés immobilières, ont conduit à une diminution de la production de logements sociaux. En Angleterre, la production globale de logements abordables, incluant les logements sociaux locatifs, les loyers bas et intermédiaires et l'accession sociale à la propriété, a culminé à hauteur de 60 480 logements en 2010-2011 puis est redescendue à 42 870 logements en 2013-2014.

En Belgique, Espagne et Italie le secteur du logement social est en cours de restructuration notamment au travers de la fusion des différents organismes du logement social. En Grèce, le seul organisme d'aide au logement fonctionnant à base d'allocations ou de garanties pour les prêts, l'OEK, a été dissous en 2012, dans le cadre du programme d'austérité. Depuis, il n'y a aucune initiative d'ampleur visant à rétablir quelque forme de soutien au logement social que ce soit.

Mobiliser le parc du logement privé existant pour un usage social

À titre d'exemple, la Belgique et le Luxembourg ont établi des agences de locations sociales qui agissent comme intermédiaires entre les propriétaires privés et les ménages à faibles revenus. Plus récemment, des tentatives d'implanter des modèles similaires ont été initiées en Italie, en Espagne et en Hongrie. L'Italie accorde également des incitations fiscales aux propriétaires inclinés à proposer des loyers modérés en accord avec la municipalité et elle a récemment augmenté les avantages fiscaux connexes. Malte a lancé un programme pour

mobiliser les logements privés vacants pour le logement social en garantissant les bénéficiaires des loyers aux propriétaires. L'Irlande et l'Espagne ont mis en œuvre des programmes pour utiliser des résidences appartenant à des banques comme logements sociaux, et une démarche analogue a été lancée il y a peu au Portugal.

L'imposition fiscale de logements vides est aussi appliquée, dans certains cas, au niveau local (Bruxelles, quelques municipalités espagnoles), et dans d'autres cas, au niveau national (Portugal).

Autre développement intéressant : certains pays tentent de **combattre la spéculation foncière** en louant, plutôt qu'en vendant, les terrains publics, comme c'est le cas au Luxembourg ou, au travers d'associations de terrains publics (Community Land Trusts ou CLT), en Belgique.

Création/augmentation des allocations logement

La Lituanie a récemment introduit des aides au logement tandis que la Lettonie et la Bulgarie ont augmenté le montant de ces dernières, bien que cela demeure limité. Le Luxembourg a introduit des subventions au loyer, qui ont, en 2011, constitué la part la plus importante de l'aide des organismes sociaux locaux. Plus récemment, le Parlement grec a adopté une loi de « crise humanitaire » qui donne temporairement droit à des aides au logement ainsi qu'un quota d'électricité gratuite pour les ménages les plus démunis.

Des programmes pour faciliter l'accès à la propriété immobilière

L'Italie, la Slovaquie et la Pologne ont lancé des programmes visant à aider les jeunes, notamment les jeunes couples, à acheter leur premier logement. La Roumanie et la Slovénie fournissent également des garanties d'État pour les prêts immobiliers (hypothécaires) consentis aux primo accédants. L'Angleterre continue à promouvoir le système « accession à la propriété » qui accorde des prêts ou des garanties de prêts. Des programmes similaires existent en Écosse, au Pays de Galles et en Irlande du Nord. En Angleterre, les locataires d'associations ou d'autres organismes de logement ont la possibilité d'acheter leur logement grâce au mécanisme « au droit d'achat », tandis que l'Écosse a mis un terme à ce dispositif et qu'il est en discussion au Pays de Galles.

Développer une stratégie contre l'exclusion des sans-abri

Au début de 2014, le Parlement européen a adopté une résolution sur la stratégie européenne contre l'exclusion des sans-abri. Le rapport exhorte les États membres, entre autres mesures, à « développer un logement social et abordable adapté aux individus les plus vulnérables afin de prévenir l'exclusion sociale et les sans-abri ». Parmi les États membres de l'Union, la République tchèque, l'Angleterre, l'Irlande, le Luxembourg et l'Irlande du Nord ont récemment développé une nouvelle stratégie contre l'exclusion dans l'accès au logement.

• **Pour plus d'informations sur les stratégies nationales et régionales de lutte contre le phénomène des sans abri en Europe, voir la page web de « Stratégies nationales de lutte contre l'itinérance » sur <http://goo.gl/NG0y6w>**

• **Lire la résolution par le Parlement européen sur la page <http://goo.gl/ETmWKP>**

Le droit du bail et la politique de logement en Europe : le projet de loi de bail (Tenlaw)

Étant donné qu'un tiers des citoyens européens sont locataires, les réticences qui ont prévalu jusqu'alors à l'égard d'une approche volontariste destinée à réguler le marché locatif ne sont plus d'actualité. Le projet « Tenlaw » a pour ambition de produire la plus importante recherche comparative à ce jour dans le domaine du droit de bail et de la politique de logement européenne à tous les niveaux et, donc, de stimuler le dialogue, afin de mettre un terme à l'absence d'action au niveau européen.

Le projet « Tenlaw », **rapports nationaux concernant 31 pays** (l'Europe des 28 plus l'Écosse, la Serbie et la Suisse), adopte une approche pluridisciplinaire en étudiant les réglementations de baux résidentiels dans leurs contextes politiques, sociaux et économiques. Une comparaison de ces rapports nationaux, dans un premier temps au niveau régional, explore les similitudes et les divergences de conditions, de politiques et de réglementations du logement de petites communautés aux niveaux de vie comparables. Un rapport de synthèse final consolidera l'important volume d'informations généré par les rapports nationaux et régionaux, afin qu'une perspective émerge en vue d'une recommandation pour **une stratégie européenne appropriée qui s'abstienne d'une harmonisation intrusive tout en traitant de façon constructive les divergences nationales**.

Ce travail est en cours, mais des premières constatations émergent d'ores et déjà. De façon générale, dans la plupart des pays d'Europe, une préférence significative pour la propriété immobilière est exprimée alors que la location souffre d'une image de statut inférieur et temporaire. Cette dynamique perpétue un biais des politiques de logement en faveur de l'occupation par un propriétaire et au détriment de celle d'un locataire. Dans la mesure où cela impacte inévitablement les systèmes de subventions et la fiscalité, l'objectif d'un système neutre vis-à-vis de cette alternative sera difficilement réalisable du point de vue du consommateur tant que perdurera ce biais. Par ailleurs, le bon fonctionnement des marchés locatifs dépend des niveaux de loyers, qui doivent demeurer attractifs pour les propriétaires et les investisseurs.

Cela suppose que les charges correspondant aux réglementations sociales imposées aux propriétaires ne soient pas trop onéreuses afin de ne pas obérer la possibilité de générer des gains et des rendements adéquats. Des aspects spécifiques de la réglementation de la location privée, comme le contrôle des loyers et plus particulièrement des critères de sécurité, sont donc évalués sur la base de leur capacité à établir un réel équilibre socio-économique permettant d'offrir aux occupants un logement abordable et stable tout en imposant des charges acceptables aux propriétaires et investisseurs, afin de ne pas aboutir à un effet économiquement dissuasif.

Le rapport final et donc l'achèvement du projet « Tenlaw » était programmé pour octobre 2015. Plus d'informations et ébauches des rapports nationaux sur le projet sont disponibles sur le site web www.tenlaw.uni-bremen.de

- Le projet « Tenlaw » a reçu un financement du septième programme-cadre de l'Union européenne dans le cadre de l'accord de subvention numéro 290694.

Le logement social dans les États membres de la Commission économique des Nations unies pour l'Europe (CEE-ONU) : modèles, tendances et enjeux

Un logement décent et abordable constitue le socle sur lequel peuvent se bâtir des existences saines, des villes résilientes et fortes ainsi que des économies nationales prospères. Le secteur du logement dans l'hémisphère nord tente encore de rebondir depuis la crise financière de 2008. La nouvelle étude présentée par la Commission économique des Nations unies pour l'Europe (CEE-ONU) souligne qu'au moins cent millions de personnes ayant des revenus moyens ou faibles en Europe souffrent du poids trop important de leurs dépenses dans leur budget de logement ; plus de 40 % de leurs revenus disponibles sont consacrés à ce poste. Les coûts élevés de logement pour des ménages à faibles revenus laissent peu de marge pour satisfaire d'autres besoins essentiels, tels que la nourriture, les vêtements et les transports. Même dans les pays consacrant des budgets importants au logement social, les listes d'attente atteignent des records historiques. Ces difficultés d'accès à un logement décent et abordable pèsent sur certains quartiers, sur l'économie et l'avenir. Les ambitions pour un véritable développement durable en seront grandement affectées.

Le rapport de la CEE-ONU « *Le logement social dans la région de la CEE ; modèles, tendances et enjeux* » (2015) joue un rôle important pour hisser la problématique du logement social au sommet de l'agenda des 56 pays de la région. C'est une des composantes des différents efforts coordonnés visant à soutenir le développement urbain régional et économique. Au fil de ses neuf chapitres, l'étude développe un aperçu complet des tendances actuelles dans l'élaboration du marché du logement (incluant l'offre de logements, les choix et la qualité) ainsi que du financement du logement social dans les différentes régions. Il aborde les aspects spécifiques des systèmes nationaux de logement au travers de l'analyse des définitions de la notion de logement social et examine les enjeux liés à la décentralisation et à la gouvernance. De manière indiscutable, le rapport sur le logement social de la CEE-ONU donne une perspective claire aux responsables politiques dont les décisions sont susceptibles d'avoir un effet significatif sur « où et comment » les populations vivent en améliorant l'accès à des logements abordables pour tous.

- Pour télécharger l'étude, suivre ce lien : <http://www.unece.org/leginstr/hlm.html>

Les sans-abri dans l'Union européenne

L'Observatoire européen sur l'itinérance (sans-abri) a analysé dans le détail les récentes données sur les sans-abri issues de la majorité des États membres européens. **À l'exception de la Finlande, le nombre de personnes vivant dans la rue a augmenté dans tous les pays analysés.** La France a connu une augmentation des sans-abri estimée à 50 % entre 2001 et 2011. Le Danemark fait part d'une augmentation de 16 % entre 2009 et 2013, et l'Allemagne de 21 %.

Les Pays-Bas constatent également une augmentation de 17 % entre 2010 et 2012 et la Suède une hausse de 29 % de personnes en errance utilisant les services et les institutions des sans-abri et sans le moindre logement où se réfugier. En tout état de cause, il convient de garder à l'esprit que la définition du concept de « sans-abri » a été élargie en Suède. En Angleterre, le nombre de foyers sans solution d'hébergement postulant et étant admis au titre des lois sur les sans-abri a enregistré une augmentation respectivement de 6 % et 8 % entre 2009 et 2010 et entre 2012 et 2013. En République Tchèque, la ville de Brno a connu une augmentation de 44 % du nombre de sans-abri entre 2010 et 2014, étant entendu que peu d'éléments sur les tendances sont généralement disponibles dans les pays d'Europe de l'Est. Parmi les données démographiques sur la population des sans-abri, l'augmentation du pourcentage de jeunes est certainement la plus saisissante.

- **Pour consulter les données et les tendances actuelles sur les sans-abri en Europe : l'Observatoire européen sur les sans-abri (2014) – Étendue et profils des sans-abri dans les États membres européens : mise à jour statistique**
<http://goo.gl/kcvM3R>

Profils par pays

Autriche

Tendances des marchés du logement

L'Autriche a su créer les conditions d'un marché du logement raisonnablement stable et abordable et n'a pas connu de bulle de croissance ou d'augmentation significative de l'accession à la propriété. De ce fait, l'impact de la crise sur le marché du logement y a été moins important que dans la majorité des autres pays européens (1).

Près de 51 000 logements y ont été construits en 2013, ce qui constitue une augmentation d'environ 16 % comparé à 2012 et de près de 30 % comparé à 2011.

La qualité du logement est élevée en Autriche et la surface moyenne des logements a constamment progressé. Aujourd'hui, celle-ci est légèrement supérieure à 100 mètres carrés, avec une moyenne de 4,1 pièces.

La part moyenne du revenu disponible consacré au logement a augmenté entre 2005 et 2013 atteignant 19,2 %. Les particuliers vivant en location dépensent en moyenne un quart de leur revenu disponible pour leur logement. Les coûts locatifs, charges incluses, ont crû de 13 % entre 2009 et 2013 avec une augmentation plus importante dans le secteur privé. Le coût de location moyen, charges incluses, s'est établi à 452 euros par mois en 2013 (2).

Aujourd'hui, avec l'importante immigration, la demande pour un logement abordable est forte. Bien que le niveau de mise en construction global semble suffisant, on note un manque de logements avec des niveaux de loyers bas ou dans la tranche moyenne.

Évolutions des politiques

L'objectif principal de la politique du logement autrichienne est de fournir un habitat abordable et de grande qualité à tous ses citoyens. En cela, l'Autriche a poursuivi une stratégie de l'offre qui contraste avec le biais en faveur de la demande existant dans d'autres pays européens, avec des stratégies d'aides au logement pour parvenir aux objectifs recherchés. **Les organismes municipaux et à rentabilité limitée y jouent un rôle important, représentant dans leur ensemble environ 20 % du parc de logement total autrichien et 51 % du secteur locatif.**

Actuellement, il y a débat sur l'introduction d'incitations publiques supplémentaires afin d'augmenter la production du secteur locatif et de répondre à la demande de logements abordables dans ce secteur.

Références :

(1) Edwin Deutsch, Julie Lawson (2013) « *International measures to channel investment towards affordable rental housing* » : étude de cas autrichienne, Australian Housing and Urban Research Institute, <http://apo.org.au/node/34172>

(2) All data from Statistics Austria, http://www.statistik.at/web_en/statistics/housing/index.html

Belgique

Tendances des marchés du logement

En Belgique, plus de deux logements sur trois sont occupés par leurs propriétaires. La préférence pour la propriété est si forte que **l'on dit des Belges « qu'ils sont nés avec une brique dans le ventre »**. En regardant plus en détail les trois régions, la Flandre compte la part la plus importante de propriétaires et donc, la plus faible de locataires. À l'inverse, Bruxelles possède la part la plus élevée de locataires, aussi bien du secteur privé que social. Quant à la Wallonie, elle se situe entre les deux (1).

Selon l'indice « Pour une vie meilleure » de l'Organisation de coopération et de développements économiques (OCDE), les conditions de logement en Belgique sont en général bonnes, avec des habitations de qualité et de grande surface, tout cela pour un coût à un niveau moyen. Toutefois, selon les experts, l'importante augmentation des prix durant la dernière décennie, alimentée par des avantages fiscaux généreux, a conduit à des **niveaux de prix excessifs qui doivent être surveillés de près**. Néanmoins, le fait que la demande de logement soit prévue en augmentation continue – le nombre de ménages devant croître lui-même de 11 % entre 2013 et 2030 –, amène l'OCDE à conclure qu'un risque significatif de chute des prix de l'immobilier n'apparaît pas comme un souci immédiat (2). Contrairement à beaucoup d'autres pays européens, le marché du logement en Belgique semble **relativement peu affecté par la crise globale financière**, avec une croissance soutenue des prix des habitations et des crédits hypothécaires disponibles, une faible moyenne du montant des dettes hypothécaires par habitant et des faibles ratios de prêts relatifs à la valeur totale des actifs (3).

Bien que la part des propriétaires connaissant des problèmes d'accès soit faible et décroissante, l'augmentation des prix du marché du logement **met sous pression les primo accédants**. Le marché locatif est réduit, avec **de longues listes d'attente pour l'habitat social et des locataires dans le marché privé qui doivent consacrer une part croissante de leur revenu à l'accès au logement**. À Bruxelles, en particulier, un foyer sur cinq est confronté à des coûts trop élevés du logement privé du fait de l'augmentation des prix et d'une plus grande proportion de populations en difficulté que dans les autres régions. Si, en 2004, la population avec un revenu jusqu'à six fois le décime moyen pouvait accéder à 44 % du marché locatif privé à Bruxelles, aujourd'hui ce pourcentage est tombé à seulement 10 % (4). Les problèmes liés à la qualité des logements sont également plus répandus à Bruxelles, soulignant que **la disponibilité de logements corrects et abordables est limitée dans la tranche basse du marché** (2). Le locatif social est significativement inférieur en nombre à la location privée dans les trois régions, avec un rapport allant quasiment d'un à deux (5). De même, le secteur locatif social est relativement restreint, incapable de satisfaire l'ensemble de la demande. Les régions développent des plans ambitieux de construction de logements sociaux, mais il faudra plusieurs années avant que cela ait un impact important sur les listes d'attente (2).

Évolutions des politiques

En Belgique **les régions sont entièrement responsables des politiques du logement**. Les compétences concernant l'impôt sur le revenu et les réglementations du marché locatif privé, initialement sous l'égide du gouvernement fédéral, leur ont été transférées en juillet 2014, suite à la sixième réforme de l'État portant sur la fiscalité du logement et la législation du secteur privé locatif (2).

Depuis la première loi belge sur l'immobilier de 1889, l'objectif principal du gouvernement central, toutes tendances politiques confondues, a été d'**encourager l'occupation par les propriétaires** (3). Cela a été réalisé principalement grâce à un régime d'aide fiscale

favorable aux acquéreurs. En prenant en compte les aides fédérales et régionales, les propriétaires en Flandre reçoivent 4,3 fois plus d'aides au logement que le locataire moyen (6). De plus, la déduction des intérêts des impôts et les amortissements en capital d'emprunts hypothécaires profitent de manière disproportionnée aux mieux lotis. En conséquence, du fait que la fiscalité de l'immobilier est devenue désormais une compétence régionale, la Flandre a mis en œuvre un premier train de **réformes visant à limiter les déductions d'impôts** et la Wallonie a décidé de réduire légèrement le taux de déductibilité des nouveaux prêts, alors que Bruxelles a choisi de laisser l'actuel « bonus au logement » inchangé au moins jusqu'en 2017.

Les trois régions ont des priorités différentes du fait de leurs spécificités. À titre d'exemple, **la région de Bruxelles se voit confrontée à une forte hausse de la demande de logements à prix abordables** avec une population prévue à 1 200 000 habitants en 2010, soit une augmentation de 15 000 habitants en moyenne par an. En conséquence, la région de Bruxelles a mis en place une taxe sur les logements vacants pour prévenir les cas d'inoccupation, une mesure renforcée en 2010. Par ailleurs, les **modifications apportées en 2013 au Code du logement bruxellois** ont conduit à des évolutions dans le secteur du logement social de la région : tout d'abord, les ménages vivant dans un logement avec plus d'une pièce inutilisée devront être relogés dans une habitation correspondant mieux à leurs besoins. Par ailleurs, les organismes de l'habitat social peuvent désormais fournir des logements aux ménages à faibles revenus afin de contribuer à la mixité sociale : maximum de 20 % pour chaque nouveau projet, et de 10 % du parc de logements d'une Société immobilière de service public (SISP). Enfin, toute une série d'autres initiatives innovantes sont soutenues par le Code, telles que les logements intergénérationnels, la cohabitation, les fiducies foncières de type communautaire et les groupes d'épargne collective solidaire.

Références :

(1) Statistics Belgium, Census 2011, <http://www.oecd.org/eco/surveys/>

(2) OCDE (2015) OCDE Economic Surveys: Belgium – Executive summary, <http://www.oecd.org/eco/surveys/>

(3) National report on Belgium, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

(4) Observatoire régional de l'habitat, Observatoire des Loyers 2013 <http://www.slr.b.irisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement/observatoire-des-loyers-2013/view>

(5) CEHD, CHIFFRES-CLES DU LOGEMENT EN WALLONIE - 2012 <http://www.cehd.be/projet/chiffres-cles>

(6) Heylen, K., Winters, S., 2012. De verdeling van desubsidies op vlak van wonen in Vlaanderen. Steunpunt Ruimte en Wonen

Bulgarie

Tendances des marchés du logement

Le parc immobilier en Bulgarie est **principalement** caractérisé **par des habitations occupées par leurs propriétaires**. Selon le recensement de 2011, celles-ci représentent 81,7 % du parc total contre, donc, 18,3 % pour les locations. Le pourcentage de locataires dans les villes s'élève à 21,8 % et à 9,3 % seulement dans les villages (1). Le logement social en Bulgarie est constitué d'habitations appartenant aux municipalités et destinées spécifiquement aux personnes dans le besoin. Bien que la part précise du secteur locatif social dans l'ensemble du secteur locatif ne soit pas connue, on sait que seulement 2,6 % du parc immobilier dans son ensemble sont détenus par les municipalités ou l'État.

La Bulgarie possède un **pourcentage très élevé de propriétaires de plein droit** avec seulement 2,4 % de la population ayant une hypothèque (2). En effet, l'agrégat national de dettes hypothécaires en cours ne représente que seulement 17,6 % du PIB de la Bulgarie, comparé à une moyenne européenne des 27 de 52 % (3). En dépit du fait que les hypothèques ne sont pas particulièrement répandues, des milliers de ménages qui se sont endettés durant la période 2005-2008 (boom de la construction) sont actuellement confrontés à des difficultés de remboursement liées à la montée du chômage et à la baisse des salaires (1).

La construction de logements neufs en Bulgarie est en décroissance constante depuis les cinq dernières années. Alors qu'en 2009 les mises en chantier culminaient à 22 058 nouveaux logements, seulement 9 250 ont été construits en 2013. Étant donné la chute du nombre de mises en chantier au cours des dernières années, atteignant des niveaux encore plus bas que ceux des années 1960, un des plus grands défis à venir pour la politique du logement en Bulgarie sera celui du vieillissement croissant du parc et son besoin de réhabilitation (1).

L'étendue de la pauvreté (la Bulgarie possède le taux de population menacée de pauvreté le plus important en Europe) combinée à une mauvaise qualité des logements aboutit à l'émergence d'un certain nombre de problèmes d'habitat pour la population bulgare. La Bulgarie a **le pourcentage le plus élevé en Europe de population incapable de se chauffer convenablement** (44,9 % de la population) et occupe la deuxième position en termes d'arriérés pour le paiement des charges de services (34 %) (2).

En 2011, le pays avait 1,22 million de logements vacants sur un parc immobilier total de 3,9 millions. En dépit du fait qu'il n'y ait pas de pénurie générale de logement en Bulgarie, le taux de surpeuplement se situe à 44,2 % contre une moyenne européenne à 17,3 %, et le taux de privation durable de logement, très élevé également, se situe à 13 %, contre 5,2 % en Europe en moyenne (2).

Évolutions des politiques

La stratégie nationale du logement de la Bulgarie se concentre essentiellement sur deux objectifs principaux : **contrecarrer le processus de détérioration dans le parc immobilier existant et créer un dispositif opérationnel de mise à disposition de nouveaux logements abordables** (1).

En 2011, la Bulgarie a lancé un projet pilote : « Soutien à l'octroi d'un logement social moderne pour les plus vulnérables, les minorités et groupes sociaux démunis et autres groupes désavantagés ». En outre, en réponse à la crise, le gouvernement bulgare a décidé d'introduire de nouveaux critères d'éligibilité à l'aide sociale dans le logement. Grâce à ces changements, le nombre de personnes éligibles à cette aide pour payer le loyer d'un logement municipal a été élargi. Les aides au logement en 2011 ont atteint environ 4,6 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 30 % par rapport à 2010 (1).

Références :

(1) Zahariev, B., Giteva, D., Yordanov, I. National Report for Bulgaria, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

(2) EU-SILC, data referring to 2013 http://ec.europa.eu/eurostat/c/portal/layout?p_l_id=203680&p_v_l_s_g_id=0

(3) EMF, Key Figures 2012 <http://www.hypo.org/Content/default.asp?PageID=414>

Croatie

Tendances des marchés du logement

Selon le dernier recensement, la Croatie comptait en 2011 une population de 4 290 612 habitants, vivant dans 1 534 148 logements privés situés dans 1 923 522 résidences à caractère principal et permanent. La même année, le total du parc immobilier atteignait 2 246 910 habitations. En 2011, **89,4 % des ménages étaient des propriétaires occupants**, 2,9 % étaient des locataires dans le secteur locatif privé, 1,8 % était des locataires bénéficiant de loyers protégés, 0,9 % louait une partie d'un appartement, 4,2 % vivaient dans leur famille et 0,6 % vivait dans d'autres types d'habitat.

À la suite de la crise financière de 2008, **le niveau des loyers a diminué**, à l'exception des villes de Dalmatie, et **les prix des maisons ont également chuté** de façon constante durant les six dernières années.

Les zones avec les plus fortes demandes de logement, particulièrement venant d'acheteurs étrangers, sont situées le long des côtes. En 2009, la loi sur la propriété a été amendée, afin de faciliter la procédure d'achat et d'attirer plus d'acheteurs étrangers dans le pays. 55 % des permis approuvés pour des acquisitions étrangères ont été accordés à des Allemands et 16 % à des Autrichiens, suivis de ressortissants d'autres nationalités.

En revanche, **dans les zones non touristiques, l'offre de logements est en forte baisse**. Les niveaux actuels des livraisons et des permis sont proches de ceux du début des années 1990. En 2012, 11 792 logements ont été livrés, pour une moyenne annuelle de 24 366 unités entre 2006 et 2008.

Le marché hypothécaire en Croatie s'est accru, passant de 4,7 % du PIB en 2000 à 19,1 % en 2012.

Évolutions des politiques

Il y a actuellement trois programmes nationaux en Croatie consacrés au logement : « le programme d'hébergement pour les victimes de guerre », « le programme de financement de construction sociale – POS » et « Apolitika ».

« **Le programme d'hébergement pour les victimes de guerre** » porte sur la construction, l'achat et l'aménagement d'appartements et d'immeubles spécialement adaptés aux handicapés vétérans de la guerre. Sur la période de 1997 à 2012, ce programme a bâti 6 161 appartements et 184 maisons familiales à travers le pays.

« **Le programme de soutien social à la construction – POS** » (1) fournit un financement par l'État permettant d'identifier les besoins en logement dans une zone particulière, d'établir la documentation nécessaire et de réaliser la construction d'appartements. Les autorités locales autonomes fournissent les terrains et couvrent les coûts de viabilisation, l'État assurant le financement de la construction à hauteur de 25 % des coût standards de construction par mètre carré d'espace utile des appartements. Le coût standard est déterminé une fois par an par le ministère. L'agence de transactions et de médiation des propriétés immobilières ainsi que des organisations locales à but non lucratif créées par les municipalités sont responsables de la mise en œuvre des investissements dans la construction et de la vente des appartements.

« **Apolitika** » est un document traitant de la politique architecturale croate pour l'horizon 2013-2020. Il définit différentes mesures concernant, entre autres, le logement, sa construction, sa qualité et les aspects sociaux.

Références :

(1) Buršič, I., Lasan, I., Stolnik, G., Miler, V., Miloš, K., Škrebenc, J. Census of Population, Households and Dwellings 2011, First Results by Settlements. (2014) (4) Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Socially-supported housing construction programme – POS (2014)

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

(3) Delmendo, L., C. Unhappy Croatia. Available online at <http://goo.gl/3Vxonj>

Chypre

Tendances des marchés du logement

En 2011, il y avait à Chypre 312 700 ménages vivant dans 433 212 logements. La structure de l'occupation foncière en 2011 y était constituée de 68,6 % de propriétaires occupants, de 18,8 % de locataires, 11,4 % étaient définis comme des types d'occupations intermédiaires (comme, par exemple, l'usufruit, c'est-à-dire le droit d'utilisation du bien immobilier ou la propriété partagée) et 1,2 % n'étaient pas définis. Ces deux dernières catégories sont incluses dans le diagramme dans la catégorie autre (1).

La crise économique et financière a entraîné une diminution du prix des logements. Les prix nominaux ont enregistré une baisse de 5,4 % en 2012, plus que les 4,1 % de 2011, 4,1 % de 2010 et 4,6 % de 2009, et se sont ainsi établis à 85,4 % de leur niveau de 2008 (2). Selon les données de la banque centrale chypriote, l'indice des prix de la propriété résidentielle à la fin de 2014 est revenu au niveau de la moyenne des prix de 2006, année au cours de laquelle le surendettement immobilier a commencé, aboutissant finalement à la surchauffe du secteur (3).

La diminution des prix de l'immobilier a eu un impact important sur la construction, le montant global des logements livrés passant de 18 195 unités en 2008 à 6 565 en 2012.

Globalement, la récession a provoqué une baisse de la demande de logement et de prêts hypothécaires. Le désendettement dans le secteur immobilier se poursuit et le montant global de l'encours de crédits à l'habitat à Chypre a diminué sur une base annuelle de 2,8 % en décembre 2014, comparé à une baisse de 4,8 % en décembre 2013 (3). Néanmoins, Chypre a encore un ratio élevé de dettes immobilières par rapport au PIB : 70,9 % en 2012, contre une moyenne de 52 % dans l'Europe des 27 (2).

Une proportion importante de la population chypriote est en situation d'arriérés sur ses prêts ou ses loyers (8,8 % contre 4,2 % pour la moyenne européenne), en particulier chez ceux qui ont un revenu inférieur à 60 % du revenu médian national, avec près de 50 % de personnes à faibles revenus dans cette situation. D'après les données statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC), le pays est également en deuxième position derrière la Bulgarie pour ce qui concerne le nombre de ménages dans l'impossibilité de se chauffer correctement (4).

Évolutions des politiques

Plus de 17 000 ménages bénéficient à Chypre d'aide au logement par le biais de différents systèmes. Un certain nombre de dispositifs s'applique sans limite de revenus, soutenant l'accès à la propriété (pour les familles nombreuses et les personnes handicapées), l'agrandissement des logements en cas de cohabitation avec la famille et l'amélioration des conditions de vie. Certains mécanismes sont à destination spécifique des personnes à faibles revenus ou à revenus moyens, principalement par le biais de programmes pour l'accession à la propriété abordable, gérés par la Compagnie chypriote du développement foncier. Existe aussi un certain nombre de programmes visant des expatriés ayant une résidence permanente à Chypre, entre autres par l'aide au loyer, la mise à disposition de logements dans des quartiers résidentiels spécifiques, la mise à disposition de foncier constructible ou la construction de maisons ou d'appartements (1).

Références :

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

(2) European Mortgage Federation, Hypostat 2013 <http://www.hypo.org>

(3) Central Bank of Cyprus, Residential Property Price Index 2014 Q4

(4) EU-SILC, 2013

République tchèque

Tendances des marchés du logement

Selon les données du recensement, il y avait, en 2011, 4 104 635 logements occupés en République tchèque, dont 43,7 % correspondaient à des maisons familiales et 55 % à des immeubles collectifs. Sur le total des logements, 55,9 % étaient occupés par leurs propriétaires, 22,4 % par des locataires, 9,4 % étaient la propriété de coopératives et 3,4 % étaient occupés sans payer de loyer.

La baisse globale de la construction de logement s'est poursuivie sur les six dernières années, la plus importante chute touchant le segment des maisons familiales. L'année 2013 s'est soldée par le plus faible nombre, depuis 1998, de nouveaux logements construits, avec une diminution de 7,3 % par rapport à l'année précédente.

Selon l'estimation du ministère du Développement régional, il n'y a pas de déficit général de logements en République tchèque. Cependant, on peut grossièrement estimer **qu'en 2013 environ 100 000 à 120 000 ménages se trouvaient en besoin de logement**, parmi lesquels 50 000 vivaient en location à des niveaux de coûts dépassant 65 % de leurs revenus, 30 000 autres personnes étant carrément sans abri.

En 2012, la part du revenu des ménages consacrée au logement était de 25,1 % pour les locataires, de 17,9 % pour les occupants de logements coopératifs, de 17,3 % pour les occupants de logements privés et de 14,7 % pour ceux vivant dans leur propre maison.

Évolutions des politiques

L'aide au logement de l'État ne cesse de diminuer depuis 2005 avec une part identique de 0,13 % du PIB en 2013. Selon l'organisme HPI, les prix du marché de l'immobilier en 2013 ont chuté de 1,5 % par rapport à 2010. Le « concept de la politique du logement en République tchèque à l'horizon 2020 » a été approuvé par le gouvernement en 2011. Ce nouveau programme continue de s'appuyer sur le Fonds de développement du logement de l'État en tant qu'outil fondamental. Il prend en compte les prévisions de développement démographique indiquant que le nombre de citoyens âgés vivant seuls continuera à augmenter. Les citoyens seniors dépensent plus de 60 % de leurs revenus dans le logement. Les priorités actuelles de la politique du logement en République Tchèque sont :

- un meilleur équilibre entre l'aide à l'accession à la propriété et à la location de logement, ainsi que l'aide aux personnes menacées d'exclusion ;
- le développement de l'offre de logement correspondant aux besoins personnes handicapées ;
- la réduction de la consommation énergétique des logements ;
- l'aide publique au relogement des victimes de catastrophes naturelles ;
- l'amélioration de l'utilisation des fonds européens entre 2014 et 2020 ;
- l'utilisation de la vente des crédits d'émissions de carbone pour aider le logement ;
- la réduction de la dette liée aux investissements au travers de programmes d'aides de redéveloppement et de modernisation d'immeubles à logements multiples ;
- l'amélioration de la qualité de l'environnement extérieur des zones résidentielles avec des programmes soutenant la réhabilitation et la lutte contre la criminalité.

Depuis 1998, au total, 20 000 logements ont été construits avec l'aide de subventions publiques en faveur de diverses populations vulnérables ou défavorisées. Jusqu'à 2010, les financements étaient destinés exclusivement aux municipalités, mais, depuis 2011, d'autres organes peuvent postuler pour des subventions publiques à la construction de logement, par exemple, des entités juridiques, des entreprises, des organisations à but non lucratif, etc.

Un nouveau cadre juridique pour le logement social en République tchèque a récemment été approuvé. Cette réglementation définit et divise le logement social en trois catégories. La première catégorie, « logement de crise / logement d'asile », correspond à un nouveau type

de service social limité à six mois d'occupation et destiné aux personnes en besoin urgent de logement. La deuxième catégorie, « l'appartement social », sera sous la responsabilité des municipalités. Ce logement répondra à un niveau de qualité de base et les locataires seront suivis par un assistant social. La troisième catégorie, « l'appartement abordable », sera également sous la responsabilité des municipalités mais correspondra à une qualité standard. La municipalité signera un contrat avec les locataires pour deux ans. Chaque année, le niveau de vie des locataires sera évalué par les municipalités et dans le cas où il augmenterait au-delà des limites prévues, le loyer pourra être rehaussé jusqu'à hauteur de 15 %. Ce projet sera cofinancé par le Fonds structurel européen (ESIF).

Références :

(1) Data from Ministry of Regional Development, based on 2011 Census

Danemark

Tendances des marchés du logement

Selon le Bureau des statistiques du Danemark, en 2013, il y avait 2 762 444 logements dans le pays, parmi lesquels 2 597 968 étaient occupés. Selon la Revue statistique de 2014, environ 51 % étaient occupés par leurs propriétaires et 49 % par des locataires (1).

Dans les années qui ont précédé la crise financière, les prix immobiliers au Danemark ont enregistré une forte augmentation jusqu'à 2008, suivie d'une baisse. Les prix nominaux des maisons ont connu la plus forte baisse d'une année sur l'autre en 2009, 12,9 %, suivie d'une légère augmentation en 2010 et d'une rechute en 2011 et en 2012 de 2,8 % et de 3,2 % (2) respectivement. La baisse des prix a concerné essentiellement les maisons individuelles et les résidences secondaires. Plus récemment, **les prix des maisons se sont stabilisés et recommencent même à monter** (3). Les ventes ont augmenté légèrement en 2012 mais demeurent basses par rapport au niveau historique, de même pour les mises en construction (2). **Les coûts de construction au Danemark sont les deuxièmes les plus élevés d'Europe**, après la Suède.

Le Danemark a le deuxième niveau le plus élevé de dette immobilière d'Europe, après les Pays-Bas (avec un encours de ratio de dette sur PIB de 100,8 % et de 205,7 % (2) sur les revenus des ménages). Néanmoins, ce niveau d'endettement est à mettre en correspondance avec des actifs de grande qualité, à la fois sur le plan immobilier et dans les fonds de pension, les arriérés sur les remboursements de prêts étant relativement bas (4).

Évolutions des politiques

En se basant sur un certain nombre de sources, on peut estimer que **le logement social locatif géré par des organismes à but non lucratif représente en gros 20 %** du total du parc immobilier danois (5). Les locataires du secteur privé, tout comme ceux du secteur social, ont droit à des aides au logement basées sur leur revenu. En 2013, 553 355 d'entre eux ont ainsi reçu des subventions.

Les problèmes de concentration des communautés ethniques et socialement démunies dans certains quartiers figurent sur l'agenda politique depuis les deux dernières décennies et différentes solutions ont été mises en œuvre. À ce jour, les associations de logement social s'investissent de plus en plus dans des actions visant à la réhabilitation des communautés locales, telles que l'ouverture d'écoles, des initiatives aidant le retour à l'emploi ou la prévention contre la criminalité (6).

Un autre débat récent porte sur l'utilisation du Fonds national de l'habitat. Créé en 1967, ce fonds collecte une part des excédents générés par la location dans le secteur du logement social une fois que les prêts de construction ont été remboursés. Le niveau d'investissement du Fonds, ainsi que les domaines spécifiques qui peuvent faire l'objet d'un soutien de plans de développement sociaux sont déterminés par des accords politiques établis tous les quatre ans par le Parlement danois. Ces ressources ont été utilisées pour la réhabilitation et la réparation des logements sociaux existants, mais leur hausse est prévue dans les années à venir et le gouvernement et les associations de logement sont en train de discuter du nouvel équilibre d'utilisation de ce fonds entre rénovations et nouvelles constructions (6).

De manière générale, on a observé récemment une évolution sensible des politiques vers les questions d'efficacité environnementale et énergétique du logement. Au début de l'année 2014, un programme de rénovation énergétique a été lancé sous le nom de « meilleurs logements – plus d'économies ». Son principal objectif est de rendre plus facile aux propriétaires l'accès à des conseils avisés d'experts sur les questions d'économies d'énergie. La même année, le gouvernement a publié sa stratégie de rénovation énergétique. **On s'attend à ce que cette stratégie de rénovation énergétique conduise à une réduction de 35 % de la consommation d'énergie en chauffage et eau chaude en 2050.**

Une nouvelle stratégie pour le secteur du bâtiment a également été introduite en 2014. Elle vise à accélérer sa croissance et sa productivité, à accroître ses emplois et traiter certains enjeux structurels propres à l'industrie de la construction.

Références :

(1) Statistics Denmark, Statistical Yearbook 2014

(2) EMF Hypostat 2013, www.hypo.org

(3) IMF Multi-Country Report Housing Recoveries: cluster report on Denmark, Ireland, Kingdom of the Netherlands - the Netherlands, and Spain. <https://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.aspx?sk=42577.0>

(4) European Commission, Alert Mechanism Report 2015 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf

(5) author's estimates, based on data on dwellings, from Statistics Denmark

<http://www.dst.dk/en/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx>

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

Estonie

Tendances des marchés du logement

Le marché de l'immobilier estonien est caractérisé par **un taux élevé de logements occupés par leurs propriétaires** (82 % de logements conventionnels occupés). Le reste est divisé entre le locatif public (1,7 %) et le locatif privé (15 %). En comparant les résultats du recensement de 2011 à celui de 2000, on note que la part d'accession à la propriété a beaucoup augmenté sur la dernière décennie alors que, logiquement, celle de la location a diminué. En outre, alors qu'en 2000, il y avait encore 5 % de logements qui étaient la propriété de coopératives, en 2011, toutes ces coopératives ont disparu (1). Parmi les bâtiments multi-familiaux, un premier immeuble constitue actuellement une **association de propriétaires** en charge de l'administration de l'immeuble. On estime qu'à peu près 60 % de la population du pays fait partie de ce type d'associations. **Le nombre de logements sociaux mis à disposition par les municipalités est faible**, visant essentiellement les personnes handicapées et les ménages à faibles revenus. Tallinn est la seule municipalité qui offre aussi des logements publics à de jeunes familles et des travailleurs municipaux. Globalement, il n'y a pas de pénurie de logements dans le pays (14 % du total du parc immobilier sont même officiellement inoccupés). Cependant, **l'excédent de logement se concentre dans les zones rurales**, alors que le marché immobilier dans les deux plus grandes villes, **Tallinn et Tartu, est soumis à une forte pression de la demande**. D'autres sortes de décalages sont liées à la taille des logements comparée à la celle des ménages. En particulier, **les jeunes ménages ont fréquemment des difficultés à entamer leur parcours dans le logement individuel**, les familles nombreuses sont confrontées au manque de place, alors que les ménages plus âgés sont souvent en sous occupation dans des maisons individuelles ou de grands appartements (1).

Ainsi que le souligne la Commission européenne (2), la consommation d'énergie de l'Estonie continue d'être très élevée et les mesures doivent être soutenues et renforcées pour aboutir à une meilleure efficacité dans le secteur résidentiel. Quelque 70 % des Estoniens sont logés dans **des bâtiments à faible efficacité énergétique**, construits entre les années 1960 et 1980, avec des problèmes de forte consommation énergétique et de mauvaise qualité. La moyenne de consommation énergétique par mètre carré est plus importante en Estonie que dans les autres pays de l'Union européenne (1). Le fait qu'il existe de plus en plus un problème de coût du logement (y compris côté charges de services) se reflète par le nombre croissant de subventions publiques aux dépenses de logement qui ont plus que triplé depuis la crise, passant de 26 657 en 2007 à 96 858 en 2011(1).

Évolutions des politiques

L'actuelle politique du logement **soutient principalement l'accession à la propriété**, avec peu d'interaction avec le marché locatif, se limitant dans ce domaine à l'aide à des personnes à faibles revenus. Il y a trois mécanismes financiers de base utilisés par l'État dans le domaine du logement : la déduction fiscale des intérêts sur les prêts immobiliers, la garantie de l'État sur ces prêts et les allocations accessibles à la fois aux propriétaires et aux locataires (1).

Le gouvernement estonien a renforcé en janvier 2013 les exigences d'efficacité énergétique pour les bâtiments publics, alignant la législation sur la directive de l'Union européenne sur l'efficacité énergétique, et a par ailleurs étendu en août 2013 le champ d'application de **l'aide aux rénovations des appartements**. L'efficacité énergétique des immeubles est traitée via le financement par les fonds structurels européens et le Fonds KredEx (3).

Références :

(1) National Report on Estonia, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

(2) European Commission (2014) Country-Spe343434c Recommendations to Estonia http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-speci34c-recommendations/2014/index_en.htm

(3) <http://www.kredex.ee/en/>

(4) EU-SILC <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>

Tendances des marchés du logement

Selon les statistiques finlandaises, à la fin de l'année 2013, il y avait 2 906 000 logements dans le pays, parmi lesquels 306 000 n'étaient pas occupés en permanence. Dans le même temps, 44 % de tous les logements étaient des appartements. Environ 67 % des logements occupés l'étaient par leurs propriétaires et 30 % par des locataires (répartis environ moitié-moitié entre le locatif privé et le logement social subventionné par l'État). D'autres types de situations comprennent notamment le droit d'occupation à hauteur de 1,4 %, pour lequel un acheteur paye au départ une soulte de 15 % de la valeur du logement et par la suite une charge mensuelle. Ce type de location reçoit des subventions de l'État, associées à des restrictions permanentes sur l'utilisation du logement et son prix de vente. Il existe aussi une formule d'accession partielle à la propriété avec une option d'achat (1).

La demande de logements en locatif a augmenté de façon significative sur les deux dernières décennies (2). En 2013, un total de 32 000 logements a été construit, parmi lesquels 43 % étaient des appartements à louer dans des immeubles (3).

Les prix de l'immobilier en Finlande n'ont cessé d'augmenter depuis près de deux décennies, avec un prix nominal en croissance de 150 % depuis le creux de 1993 aboutissant sur la même période à une augmentation corrigée de l'inflation significative de 84 %, une hausse cependant moins importante que dans certains autres pays nordiques. Contrairement à la plupart des autres États européens, il n'y a pas eu en Finlande de réduction significative du prix de l'immobilier ces dernières années, à l'exception d'une légère baisse en 2008-2009. Cela a conduit à une détérioration de l'accessibilité des logements et à une augmentation du ratio prix de vente sur prix du loyer. En outre, l'augmentation des prix de l'immobilier s'est reflétée sur celle de la dette liée au logement, une hausse qui a débuté à un niveau relativement peu élevé a actuellement rejoint celui de l'Europe (4). Néanmoins, le ratio de l'encours des prêts immobiliers sur le PIB et les revenus disponibles des ménages demeure relativement bas comparé à la moyenne européenne (5).

Au cours des vingt dernières années de tendance continue à la hausse des prix de l'immobilier, l'offre apparaît avoir été en retard sur la demande de logements. L'accès restreint à du foncier constructible a fortement limité le nombre de logements neufs, particulièrement dans les zones soumises à une croissance importante de la population, comme dans la métropole d'Helsinki (4). Le déficit important de logements abordables dans la capitale y a rendu plus difficile pour les jeunes et les immigrants l'accès à un logement permanent (6). Les coûts de construction dans le secteur résidentiel sont par ailleurs très élevés en Finlande, contribuant vraisemblablement à aggraver ce déficit.

Évolutions des politiques

Le logement social est constitué en Finlande de logements financés par des prêts subventionnés attribués par le « Centre finlandais de développement et de financement du logement, ARA » et qui sont loués à des occupants sélectionnés sur la base de leurs besoins sociaux et de leurs ressources financières. La location est déterminée selon le principe de couverture des coûts pendant la durée du prêt, les loyers devenant en principe libres ensuite. Les fournisseurs principaux de logements sociaux sont les municipalités et des sociétés immobilières municipales. Les organisations à but non lucratif et les groupements de l'habitat jouent également un rôle dans l'approvisionnement de logements sociaux. Le secteur est assez important et se caractérise par une grande mixité sociale (7).

Les allocations d'aide au logement sont aussi disponibles pour aider les bénéficiaires à payer leur loyer, l'entretien, le chauffage et l'eau. En 2012, elles ont atteint un total de 8,5 % des transferts sociaux pour l'année et ont bénéficié à 160 000 ménages.

En outre, la Finlande a introduit avec un réel succès une série de réformes dans le cadre d'une stratégie nationale visant à mettre fin à la situation des sans-abri permanents. Sur la

base du modèle « le logement d'abord », les places dans les abris et les gîtes ont été réduites et grâce à des investissements substantiels, des contrats de bail et des aides sociales ont pu être attribués aux anciens sans-abri dans de nouveaux appartements. Le nombre de personnes sans abri en permanence ou de manière récurrente en besoin important de soutien a diminué de façon significative entre 2009 et 2013. Cependant, le nombre de personnes sans abri aidées par des amis ou la famille, particulièrement chez les jeunes, a, en fait, augmenté (6).

Actuellement, la Finlande est confrontée à deux tendances démographiques majeures, le vieillissement de sa population et un fort taux d'immigration. Pour y faire face, le gouvernement finlandais a adopté un document stratégique : « Une Finlande 2020 socialement viable : stratégie pour une politique sociale et sanitaire ». Entre autres mesures, il prévoit de mettre en place un réseau de bien-être pour la population vieillissante et la diminution des coûts de logement à un niveau abordable pour les personnes bénéficiaires de soutien social en développant le système d'aide au logement et en construisant un habitat durable et convivial (1).

Références :

- (1) T. Ralli, National Report on Finland, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>
- (2) IUT A growing importance of rental housing, in Global Tenant, December 2013
http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/Rental%20housing%20Finland%20GT_Dec_2013.pdf
- (3) Official Statistics of Finland (OSF), Dwellings and housing conditions
http://tilastokeskus.36/til/asas/2013/01/asas_2013_01_2014-10-16_kat_001_en.html
- (4) H. Marrez, Pontuch, P., Finland's high house prices and household debt: a source of concern?, ECFIN Country Focus
http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2013/pdf/cf_vol10_issue6_en.pdf
- (5) EMF Hypostat, www.hypo.org
- (6) European Observatory on Homelessness (2014), Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update <http://www.feantsaresearch.org/>
- (7) C. André, C. Garcia (2012), Housing price and investment dynamics in Finland OECD Economics Department Working Paper <http://www.oecd.org/of36cialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP%282012%2939&docLanguage=En>

France

Tendances des marchés du logement

La situation du logement en France est préoccupante. Les besoins sont considérables. En dépit d'un consensus politique sur la nécessité de construire plus de logements (avec un objectif de 500 000 par an), alors que le secteur du bâtiment est fortement créateur d'emplois et contribue de manière significative à la croissance et aux recettes fiscales, il n'y a pas suffisamment de mises en chantier pour satisfaire les besoins sociaux et répondre à l'augmentation du nombre des ménages.

Année après année, les indicateurs s'effondrent, avec un déclin de 133 000 logements livrés entre 2007 et 2014, chiffre révélateur de l'ampleur de la baisse de la construction. La crise du logement est le résultat de cette rupture de production qui maintient les prix à un niveau élevé alors que, par ailleurs, l'exclusion sociale et le nombre de sans-abri croissent. Mais cela signifie aussi 0,4 % de croissance en moins en 2014, plus de 100 000 emplois perdus depuis 2007 et des millions d'euros manquants pour les recettes fiscales du gouvernement et pour les autorités locales.

Une large participation des acteurs du marché du logement

Toutes les parties prenantes restent convaincues que le seul moyen de sortir de la crise serait de recourir à une construction massive de logements abordables, car c'est là que se situent les besoins. Mais la complexité de la gouvernance locale des politiques du logement, le manque de foncier abordable et disponible et une politique du logement centralisée ont conduit à l'échec dans l'atteinte de cet objectif commun, et ce en dépit de l'implication des bailleurs sociaux représentant plus de 100 000 logements par an.

Les besoins en logement sont de plus en plus locaux et divers et demandent, de ce fait, plus de flexibilité dans les réglementations et les mécanismes de soutien, à tel point que même les représentants des entreprises se sont engagés dans cette démarche en adoptant récemment un livre blanc sur la politique de logement.

Évolutions des politiques

Au niveau local, cette situation de pénurie de logements abordables et l'incapacité d'atteindre des objectifs quantitatifs dans le secteur à la fois privé et social ont conduit les gouvernements successifs à adopter des réformes dans le but de réguler les marchés locatifs privés, de promouvoir les investissements privés dans le logement, de rendre les terrains publics disponibles aux bailleurs sociaux, de promouvoir les immeubles à mixité sociale dans les secteurs privés et publics et de fixer annuellement aux organismes sociaux des objectifs quantitatifs de construction. Afin de relever ce défi, l'actuel gouvernement met en œuvre un plan de redressement visant à recréer les conditions de la confiance et à remporter ainsi la « bataille de la construction ».

Le logement fait partie des priorités budgétaires du gouvernement français. Au fil des ans, son coût s'est alourdi jusqu'à devenir excessif et parfois insupportable pour beaucoup de citoyens français.

Le plan élaboré par le gouvernement inclut d'importantes mesures. Il appelle aussi à la mobilisation de tous les acteurs privés et publics et s'articule autour de cinq priorités :

- encourager l'accèsion à la propriété ;
- simplifier les règles de la construction et développer l'innovation ;
- développer la construction de nouveaux logements dans les secteurs sociaux et intermédiaires ;
- mobiliser davantage de foncier ;
- réhabiliter les logements.

Évolutions des politiques du logement social

L'État a clairement indiqué que la construction de logements sociaux était une priorité et émis des signaux forts :

- application de la TVA à 5,5 % en faveur de la construction et de la réhabilitation du logement social. L'économie de 1 200 euros par logement correspond à un point de TVA. Le but est de construire ainsi 22 500 logements sociaux de plus par an ;
- augmentation du plafond de l'épargne du Livret A qui finance le logement social (+ 50 % en 2012). Les fonds du Livret A, partiellement centralisés par la Caisse des dépôts, sont distribués sous forme de prêts subventionnés aux organismes de logements sociaux. Les dépôts qui demeurent dans la balance des bilans des banques doivent obligatoirement financer les SME (systèmes de management environnemental) et les rénovations. Cette augmentation des ressources a permis à la Caisse des dépôts d'accroître ses prêts dans le secteur du logement social de 10 % en 2013 ;
- en 2013, 117 000 logements sociaux ont été financés, soit une augmentation de 14 % par rapport à 2012. 72 % de ces logements ont été affectés aux revenus les plus faibles. S'ajoute à cela la création de plus de 7 600 places dans des logements convenables pour les personnes en grande difficulté sociale et financière ;
- l'effort doit être amplifié pour répondre à l'afflux de personnes en situation d'urgence sociale (1,7 million de personnes sont en France dans l'attente d'un logement social, dont 500 000 dans la seule région Île-de-France). Cet effort doit se réaliser dans un contexte où les nouvelles équipes municipales sont souvent réticentes à poursuivre, voire, même, bloquent les programmes de logements sociaux de la précédente majorité.

Création d'une nouvelle offre de logement social

Pour certains ménages le logement social est encore trop cher. Il doit donc répondre à une demande croissante pour des loyers toujours plus faibles

L'État aide à l'adaptation de la construction de logement social (résidences sociales, maisons de pensions) à destination des ménages les plus pauvres. Le pacte signé entre l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'État le 8 juillet 2013 vise à bâtir 10 000 logements sociaux en trois ans. Un appel à propositions a été lancé à cet effet le 30 mars 2014 dans le secteur public du logement. Les premiers projets devront être sélectionnés pendant l'été 2015. En outre, 1 000 nouvelles places devaient être créées en 2014 dans les maisons de pensions pour les personnes à faibles ressources en état d'isolement ou de très forte exclusion et dont la situation sociale, psychologique et psychiatrique rend impossible dans un futur prévisible l'accession à un logement classique.

Le financement de 15 000 logements à loyer très bas (20 % en dessous de la moyenne des loyers dans le logement social) pour les ménages à très faibles revenus, correspondant annuellement à 100 millions d'euros sur trois ans, est crucial car il permet également aux ménages normaux, ayant des difficultés particulières, l'accès à 10 000 logements financés par l'aide de l'État.

Allemagne

Tendances des marchés du logement

L'Allemagne possède une longue tradition d'un secteur locatif extrêmement bien développé et est ainsi **le seul pays européen dont le parc locatif est plus important que celui des propriétaires occupants**.

L'importance du secteur locatif allemand a des racines historiques : après la Seconde Guerre mondiale, le manque de logements a été l'un des problèmes les plus urgents, auquel le pays a été confronté. Une pénurie de quelque 4,5 millions de logements a dû être résolue par la construction de logements sociaux. De plus, les marchés locatif et d'accèsion à la propriété ont été développés conjointement, sur un pied d'égalité.

À la différence majeure du reste de l'Europe, **les prix de l'immobilier n'ont pas enregistré de baisse suite à la crise financière**. Ils sont restés relativement stables sur les vingt-cinq dernières années et la construction de nouveaux logements a épousé la croissance démographique jusqu'en 2000. Depuis 2010, les prix des logements en Allemagne se sont clairement orientés à la hausse. Selon les calculs des experts, ils ont augmenté en moyenne dans les villes de 5,25 % en 2014, après avoir crû de 7,25 % en 2013 (1). Cela est particulièrement vrai pour les appartements urbains. La Bundesbank considère que, globalement, il n'y a pas de valorisation excessive de la propriété résidentielle dans le pays, mais qu'en revanche, dans la plupart des villes, il y aurait une surévaluation de 10 % à 20 % (1).

L'évolution actuelle du marché du logement fait apparaître de considérables disparités régionales. Dans certaines zones, les marchés sont très tendus, alors que dans d'autres, une part significative du parc immobilier est vacante. Plus spécifiquement, on note **une forte demande dans les zones métropolitaines, contrastant ailleurs avec une diminution de la population** et qui y conduit à une coûteuse inoccupation structurelle du parc immobilier (2). Auparavant concentrée dans les États de l'ancienne Allemagne de l'Est, **l'évolution démographique tendant à un rétrécissement des marchés immobiliers** a déjà atteint des régions de l'ancienne Allemagne de l'Ouest. En revanche, les villes grandes ou moyennes et les zones des métropoles ont connu sur les cinq dernières années une assez forte augmentation de leur nombre d'habitants et de ménages, due aussi bien à l'immigration étrangère, qu'à la migration interne de la population la plus jeune. Depuis quelques années, les **nouveaux contrats de location** dans les grandes villes, telles que Berlin, Hambourg, Munich, Cologne, Francfort, Stuttgart et Düsseldorf, augmentent de façon disproportionnée. La même tendance apparaît dans les villes universitaires et dans des villes plus petites comme Munster, Regensburg, Göttingen, Trier et Jena.

Dans la dernière décennie, **la construction de logements n'a pas suivi le développement de la population** dans les zones métropolitaines et les villes universitaires. En 2013, environ 215 000 nouveaux logements ont été construits, soit une augmentation de 56 000 unités par rapport à 2010. Cependant, cela est bien en deçà d'un besoin estimé à 250 000 nouveaux logements annuels. Une des grandes difficultés dans la construction de nouveaux logements abordables provient de **la hausse des coûts de construction** due à l'adoption en Allemagne de normes plus exigeantes et aux développements techniques dans les domaines de l'efficacité énergétique, de la protection incendie et de l'insonorisation. La Fédération allemande des organismes du logement et sociétés immobilières (GdW) estime que le coût moyen de construction des nouveaux logements a augmenté de 47 % entre 2004-2005 et 2012-2013.

Un autre problème clé pour le secteur du logement est **le vieillissement de la population**. Actuellement, 600 000 logements seulement seraient adaptés dans le pays aux besoins des personnes âgées, alors que la demande future en 2020 est estimée à 3 millions de logements.

Évolutions des politiques

Le gouvernement fédéral promeut des mesures d'économies d'énergie pour les immeubles existants ainsi que des standards énergétiques pour les nouvelles constructions (3). Néanmoins, **la responsabilité de la politique du logement social se situe au niveau des États fédéraux**, et les stratégies globales menées aux niveaux régional et local diffèrent considérablement à travers l'Allemagne (4). Globalement, le parc de logements sociaux est passé de 2 570 600 en 2002 à 1 538 700 en 2012 (2). Ces dernières années, a eu lieu un changement de politique orienté vers **une aide directe à la population par le biais d'allocations au logement et aux dépenses de chauffage** pour les bénéficiaires de prestations sociales (5). En 2013, ces allocations gouvernementales ont concerné 4,8 millions de ménages, représentant un budget consacré au logement social de 17 milliards d'euros.

Le secteur allemand locatif est caractérisé par une réglementation des augmentations des loyers accompagnée d'un haut niveau de sécurité pour les locataires (6). Du fait de fortes augmentations récentes dans les grandes villes et les zones métropolitaines, le sujet des **révisions des loyers** a pris une dimension politique majeure et a conduit à **un renforcement de la réglementation**. Depuis 2013, en cas d'augmentation des loyers pour des baux en cours, les États fédéraux ont la possibilité de déterminer certaines régions ou municipalités en forte demande de logements de location dans lesquelles le seuil de 20 % d'augmentation sur trois ans doit être réduit à 15 %. Dès la fin de l'année 2014, 9 des 16 États fédéraux avaient arrêté des décrets appliquant ce taux réduit. En outre, à partir de mi-2015, sur la base d'une loi récente, certaines **villes et régions commenceront probablement à utiliser l'outil « frein au prix de location » pour les nouveaux contrats**, ce qui revient, pour ces contrats, à limiter à 10 % pour une période de cinq années, l'écart entre les hausses de loyer et la référence moyenne des logements de même taille dans le même secteur. Cette règle comprend des exceptions générales pour les logements neufs ou ayant subi des rénovations énergétiques importantes.

Une « **alliance pour des logements abordables** » réunissant une large palette d'intervenants a été créée récemment par le ministère de l'Environnement pour discuter des moyens susceptibles d'encourager l'investissement dans la construction de nouveaux logements abordables.

Références :

(1) Deutsche Bundesbank (2015): Monthly Report, February 2015

(2) GdW (2014), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015, p 27

(3) J. Cornelius, J. Rzeznik, National Report for Germany, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

(4) For further information on the German social housing model, see our report 'Housing Europe Review 2012' at <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>

(5) Christian Droste and Thomas Knorr-Siedow (2013) Social Housing in Germany. In Whitehead and Scanlon, Social Housing in Europe

(6) University of Cambridge (2012) The Private Rented Sector in the New Century: a comparative approach.

Grèce

Tendances des marchés du logement

Selon les résultats du recensement de la population et du logement de 2011, le nombre total de logements en Grèce s'élevait à 6 384 353. 35,5 % d'entre eux étaient vacants (un taux très élevé mais incluant de nombreuses résidences secondaires et de vacances). 73,2 % étaient occupés par leurs propriétaires, 21,7 % par des locataires, et 5,1 % sont classés dans d'autres types de catégories, dont des coopératives de propriétaires (1).

Le marché grec de l'immobilier est en récession depuis la fin de l'année 2008, avec des perspectives à moyen terme qui demeurent négatives. Il continue d'être caractérisé par une offre pléthorique et une demande très faible (2). Le nombre de transactions concernant les propriétés résidentielles a chuté considérablement, de 33,8 % en 2014. Les prix de l'immobilier ont également connu une baisse significative depuis 2008 et l'indice des prix continue de chuter de 7,5 % en 2014 par rapport à l'année précédente. L'indice des prix de location est à la baisse pour la troisième année consécutive (3).

En dépit de ces tendances, **il y a un problème patent et croissant d'accès au logement** dans le pays. Le ratio du coût du logement sur les revenus disponibles est en moyenne très élevé par rapport à la moyenne des pays européens (37 % en 2012), et particulièrement pour les pauvres : en moyenne, les ménages sous le seuil de pauvreté (et de « paupérisation ») dépensent 65 % de leur revenu disponible dans le logement, le plus fort taux d'Europe. Selon les données européennes SILC de 2012, la Grèce possédait aussi le plus fort taux de personnes consacrant une part trop importante de leurs revenus au logement (33,1 %), ainsi que le plus haut taux d'arriérés pour les factures de services (31,8 %) et pour les échéances de prêt immobilier ou de loyer (12,9 %) (4). Le pourcentage de prêts non remboursés a crû dramatiquement depuis le début de la crise, passant de 3,6 % en 2007 à 28,1 % en 2014 (3). Une décision ministérielle de 2011 a interdit aux banques de saisir et vendre aux enchères les résidences principales dont la valeur était inférieure à 200 000 euros, et ce jusqu'en 2013. En 2014, des critères complémentaires ont été introduits, interdisant les saisies pour les ménages aux revenus en dessous de 35 000 euros. Par conséquent, en dépit de la forte proportion de prêts non remboursés, il y a relativement peu de saisies de logements (5).

Les prestataires de services estiment que **la population des sans-abri en Grèce a augmenté de 25 % entre 2009 et 2011**, pour atteindre le nombre de 20 000. La croissance du chômage et la chute des revenus ont augmenté le risque d'exclusion avec de plus en plus de personnes qui ne sont pas en mesure d'assumer le coût de leur logement alors qu'en même temps, les mesures d'austérité ont eu un impact majeur sur la capacité des services sociaux à répondre à une demande croissante (6). En outre, bien que cela n'apparaisse pas dans les statistiques concernant les sans-abri, il est devenu assez commun pour les jeunes dont les revenus ont dramatiquement chuté suite à la crise économique de **retourner vivre chez leurs parents** (5).

Évolutions des politiques

Pour ce qui concerne la politique de subventionnement du logement en Grèce, le seul organe compétent en ce domaine était l'Organisme du logement pour les ouvriers, les employés et les retraités (OEK). Ses activités, réglementées par la loi, consistaient essentiellement à subventionner les loyers des ménages aux revenus les plus faibles et à soutenir la bonification de taux d'intérêt sur les prêts immobiliers. Cependant, en 2012, **les activités de l'OEK ont cessé suite à une loi passée dans le cadre des mesures d'austérité** (7).

À l'heure actuelle, **les systèmes de logements sociaux ou publics sont absents du cadre législatif grec** et il n'y a aucune subvention disponible dans le secteur locatif.

Néanmoins, en mars 2015, le Parlement grec a voté une loi qui inclut notamment les mesures suivantes : premièrement, tous les foyers dont l'électricité avait été coupée seront **reconnectés** gratuitement (seulement pour les maisons principales) et une consommation

de **300 kwh sera également consentie gratuitement** aux ménages dans le besoin (familles avec des jeunes enfants, chômeurs de longue durée et ménages confrontés à une menace d'expulsion ou en surendettement immobilier) jusqu'à la fin de l'année. Deuxièmement, **une subvention au paiement des loyers** sera versée à près de 30 000 ménages jusqu'à la fin de l'année 2015 avec une extension prévue en 2016. Cette allocation varie de 70 à 220 euros par mois et peut être utilisée pour rembourser des dettes à l'égard des autorités fiscales grecques ou des organismes d'assurance sociale.

Références :

- (1) ELSTAT 2011 Population and Housing Census
- (2) EMF (2013) Hyostat
- (3) Bank of Greece (2015) Summary of key short-term indicators for the real estate market
- (4) EU-SILC, data referring to 2012
- (5) National report on Greece, Tenlaw
- (6) European Observatory on Homelessness (2014) Extent and Profile of Homelessness in European Member States

Hongrie

Tendances des marchés du logement

Selon le recensement de 2011, le nombre de logements en Hongrie s'élève à environ 4,4 millions, dont 12 % seraient vacants. Le profil général d'occupation du parc correspond en 2011 à 92 % d'entre eux habités par leurs propriétaires, 4 % en location privée, 3 % en location municipale et 1 % appartenant à des sociétés foncières. Cependant, selon les experts, la proportion du secteur locatif privé ressortant de ce recensement, pourrait se révéler inférieure à la réalité en raison d'une sous-déclaration pour des motifs fiscaux, la part réelle du secteur privé locatif devrait plutôt se situer autour de 8 % du parc total. L'immobilier de location est concentré en majorité (69 %) à Budapest et dans les villes de plus de 50 000 habitants.

Depuis 1990, **l'essentiel du parc immobilier municipal a été privatisé**. La proportion de logements municipaux est passée de 19 % en 1990 à 3 % en 2011. La part restante du parc immobilier public se concentre dans les villes, alors que seulement 1 % de ces logements se trouvent dans des villages. On estime qu'aujourd'hui **environ 300 000 ménages ont besoin d'un logement abordable**. Les nouvelles constructions ont ralenti après la crise financière, avec un point bas record de 7 293 nouveaux logements en 2013, à comparer aux 36 075 de 2007. En parallèle, le prix de l'immobilier a diminué de 25 % en 2011 par rapport à 2008, idem pour le nombre de transactions. L'agrégat des prêts immobiliers selon l'EMF (Fédération Hypothécaire Européenne) représente 20,7 % du PIB, ce qui est bien inférieur à la moyenne européenne de 52 %. Néanmoins, de nombreux ménages ont contracté des **prêts libellés ou indexés sur des devises étrangères (ces prêts représentent 70 % du total des prêts)** et sont confrontés à d'énormes difficultés financières en raison de l'évolution défavorable du taux de change et de l'augmentation des taux d'intérêt. Les agences européennes estiment que 63,9 % des personnes ayant un revenu en dessous des 60 % du revenu médian national ont des arriérés de paiement de loyer ou de prêt.

En dépit d'améliorations significatives depuis les années 1990, la Hongrie a encore d'énormes problèmes du point de vue de la qualité et du confort des logements, comme le montrent les données européennes EU-SILC. Le pays possède le deuxième taux le plus élevé de privation sévère de logement en Europe, après la Roumanie, soit 17,2 % de la population à comparer à une moyenne européenne de 5,2 %. En outre, la Commission européenne souligne dans ses recommandations de 2014 que **la dépense énergétique des foyers hongrois est une des plus élevées de l'Union européenne** et que l'efficacité énergétique du secteur résidentiel doit être améliorée.

Évolutions des politiques

La politique du logement en Hongrie tend à favoriser la propriété immobilière. Certaines mesures récentes sont venues **fragiliser la protection des ménages à faibles revenus** : après 2008, par exemple, suite à la crise financière générale, le gouvernement a introduit un programme d'austérité sous l'égide d'un prêt du FMI, qui comprenait notamment la suppression d'aides au logement. La part des aides au logement dans le budget de l'État a chuté de 0,9 % du PIB à 0,4 % entre 2007 et 2012. Parallèlement, le pays souffre d'un manque de logements sociaux locatifs.

Récemment, en 2013 et 2014, le gouvernement a mis en œuvre des mesures de **baisse significative des prix de l'électricité et du gaz**, mais la Commission européenne, dans son rapport de 2015 sur la Hongrie, souligne que ces mesures ne semblent pas avoir amélioré sensiblement l'accès à un logement pour les ménages les plus pauvres.

À partir de 2010, la politique du logement s'est concentrée principalement sur la crise des prêts immobiliers. En 2011, le gouvernement a lancé un « programme de protection de l'habitat » introduisant **des mesures visant à aider les emprunteurs exposés aux variations des taux de change**. Le système de remboursement anticipé des prêts en

devises étrangères s'est appliqué entre septembre 2011 et fin février 2012. Il a permis aux personnes ayant souscrit avant 2008 des emprunts libellés en francs suisses (époque à laquelle le franc suisse, CHF, s'échangeait contre environ 150 à 180 forints hongrois, HUF) de rembourser intégralement leurs prêts sur la base d'un taux de change à 180, bien que le CHF en 2011-2012 fût à 235-250 HUF. Un système similaire a été appliqué aux prêts basés sur l'euro et le yen ; ensuite, le système de plafond sur prêts indexés sur devises étrangères a été introduit en 2012, fixant un plafond de taux de change applicable aux remboursements. Le différentiel de taux de change des emprunteurs est cumulé sur un compte séparé. La période d'applicabilité du taux préférentiel s'étendra jusqu'en juin 2017 au plus tard, mais une certaine incertitude prévaut concernant ce qu'il adviendra à la fin de ce programme des dettes cumulées sur les comptes spéciaux. Enfin, un système de location à option d'achat a été introduit en 2012, géré par la toute nouvelle **Société nationale de gestion d'actifs (NAMC)**. Cette dernière achète un nombre limité de logements mis en gage à la suite de prêts en défaut de paiement et offre une option de location à l'ancien emprunteur ; il est prévu d'acheter ainsi 25 000 logements d'ici la fin de l'année 2014. Cette société paye entre 55 et 35 % de la valeur de marché des propriétés basées sur le prêt d'origine contracté entre les banques et les emprunteurs.

Cependant, parallèlement aux programmes gouvernementaux, des actions civiles contre les banques créancières ont débuté devant les tribunaux. En juin 2014, la Cour suprême (« Curie ») a jugé que la pratique d'indexation sur taux de change était injuste et que les banques auraient dû utiliser le taux officiel HNB. La Curie a aussi publié un texte sur les clauses et conditions acceptables pour ces prêts indexés. Sur la base de cette déclaration, le gouvernement a rapidement voté une nouvelle loi selon laquelle les banques doivent recalculer rétroactivement le taux d'écart initial. Les banques seront également obligées de dédommager totalement les emprunteurs, soit en refinançant la différence, soit en recalculant les prêts restants , et, en fonction de cela de diminuer les futurs versements. Selon des estimations chiffrées, le programme dans son ensemble, une fois réalisé, coûterait aux banques environ 1 000 milliards de forints (HUF), l'équivalent de 25 à 30 % du total de l'encours des prêts indexés.

Références :

(1) Hegedus, J., Horvath, V., Teller, N., Tosics, N. National Report for Hungary

(2) Koltai, L. (2014) Annual report on housing poverty, 2013

(3) <http://goo.gl/pHQLUP>

(4) Hededüs, J. and Nagy, Gy.: The effect of GFC on tenure choice in a post-socialist country – the case of Hungary, conference paper, 2014

Irlande (voir aussi graphique document anglais p. 59)

Tendances des marchés du logement

Le boom du logement irlandais a été particulièrement dynamique : l'inflation sur les prix des logements (à la fois en termes courants et ajustés) a été la plus élevée des pays de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) sur la période allant du milieu des années 1990 à 2006, enregistrant une augmentation des prix de l'immobilier enregistrant des prix ajustés de 300 % (340 % en valeur courant). Parallèlement, le parc immobilier a augmenté de 150 % : le dynamisme économique s'est vue de plus en plus soutenue par un secteur de la construction en forte expansion, qui a progressivement représenté jusqu'à 10 % du PIB en 2006 contre 5 % à peine durant la précédente décennie (1). **La crise économique a eu un profond impact** sur le système du logement irlandais. Un des effets les plus patents a été **la déflation très rapide du marché de l'immobilier**. À partir de 2007, l'économie irlandaise a décliné considérablement et les prix de l'immobilier ont chuté de 49 % entre 2007 et 2012. Cependant, aujourd'hui, le marché a atteint un niveau plancher et **les prix d'achat s'orientent à nouveau à la hausse** (2), particulièrement à Dublin, de même que pour les loyers. Après avoir augmenté de plus de 30 % depuis 2011, ces derniers se situent, pour Dublin, à 6 % des plus hauts pics enregistrés en 2007 (3).

Une autre conséquence de la récession a été **l'augmentation considérable des arriérés d'emprunts**. **La catégorie la plus** susceptible d'être fortement endettée est celle des primo-accédants qui ont acheté au plus haut du marché (2005-2007), en particulier ceux vivant à Dublin. Aujourd'hui, 52 % des emprunts sont encore en défaut et 16,9 % connaissent des arriérés (4). **La construction de nouveaux logements a considérablement diminué** depuis le pic de marché, passant de 80 000 unités en 2006 à un peu plus de 10 000 en 2012 (5). Cette année-là, 1 391 nouveaux logements sociaux ont été mis à disposition (par les autorités locales et les associations de logement), dont 215 à Dublin (6). De nombreux observateurs ont commencé à pointer du doigt le déficit croissant de nouveaux logements, qui contribue à l'augmentation des prix et à une dégradation de l'accessibilité. Une étude récente (7) estime le besoin à 80 000 logements pour la période 2014-2018, soit 16 000 par an, près de la moitié concernant Dublin et ses environs.

Par ailleurs, le nombre de ménages sur **liste d'attente pour un logement social a augmenté** d'environ 90 000, soit un quasi-doublement depuis le début de la crise. De nombreux rapports soulignent **l'augmentation alarmante du nombre de sans-abri, particulièrement dans la capitale** (8). **Un service de protection des habitants (TPS)** a, depuis la mi-juin 2014, répondu à 2 910 appels émanant de 1 303 familles identifiées comme en risque immédiat de perte de logement. Un protocole signé avec le département de la protection sociale (DPS) autorise les agents du service de protection des locataires à soumettre les cas des familles à risque afin qu'elles obtiennent une augmentation de l'aide au loyer. À ce jour, 277 familles ont bénéficié de ce protocole.

Évolutions des politiques

Les principaux bailleurs de logement social sont les autorités locales et il existe environ 300 organismes agréés (en majorité des associations de logement et des coopératives) en activité en Irlande (6). Depuis le début de la crise, le pays a connu **année après année une diminution du budget consacré au logement social**, avec un financement passé de 1,7 milliard d'euros en 2008 à quelque 597 millions d'euros en 2014 (9). Cela a conduit les autorités locales à s'appuyer davantage sur le secteur locatif pour répondre aux besoins du logement à loyer modéré, avec une augmentation du nombre de personnes recevant une aide supplémentaire pour le paiement de leur loyer. En outre, le système de subventions allant jusqu'à payer 100 % aux organismes de logement a été entièrement remplacé par un modèle de d'emprunt privé.

Afin de relancer l'offre de logements sociaux, le gouvernement a annoncé en novembre 2014 la nouvelle « **stratégie du logement social 2020 : aide, offre et réforme** ». Cette stratégie prévoit de fournir 35 000 logements sociaux additionnels coûtant 3,8 millions d'euros sur les six prochaines années et répondant aux besoins en logement des quelque 75 000 ménages en s'appuyant sur les autorités locales en mobilisant le secteur locatif privé (en utilisant des systèmes d'assistance au paiement et d'aménagement des loyers). Elles s'engagent également à réformer le système de production et de gestion du logement social national afin de faire face à l'actuelle difficulté à répondre aux besoins, en se concentrant particulièrement sur l'offre de logements sociaux dans la région de Dublin (10).

Partie intégrante des initiatives visant à répondre à la crise bancaire irlandaise aussi bien qu'au problème des « propriétés fantômes », l'**Agence nationale de gestion des actifs (NAMA)** a été créée en 2009. Cet organisme de défaillance a racheté 12 000 prêts douteux à cinq institutions financières en se voyant transférer 60 000 biens immobiliers en collatéral. Dans le cadre de son rôle social, la NAMA mobilise des biens immobiliers pour le logement social (à travers la location ou l'achat par les autorités locales et les organismes de logement approuvés). À la fin de l'année 2014, 1 068 logements avaient ainsi été mis à disposition du logement social (11).

En outre, un certain nombre de mesures ont été introduites ces dernières années pour **traiter le problème des arriérés de remboursement**, notamment le mécanisme de prêt à la location en 2011, et la loi sur la faillite personnelle en 2012 (5). La banque centrale a également annoncé des modifications des règles d'octroi des prêts qui font craindre un impact sur le marché locatif privé, avec une montée de la demande et donc des loyers.

Finalement, le gouvernement irlandais a annoncé en décembre 2014 **un plan** de 25 millions d'euros **pour faire face au problème des sans-abri**. Les mesures incluent également la mobilisation immédiate de 260 lits supplémentaires d'urgence pour les personnes dormant dans les rues de Dublin, en réponse à la constante augmentation de sans-abri, ainsi que des directives des quatre autorités du logement de la capitale visant à allouer 50 % des logements disponibles aux ménages sans logis et autres groupes vulnérables dans les six mois à venir.

Références :

- (1) ECFIN Country Focus, Ireland's housing market: bubble trouble http://ec.europa.eu/economy_46nance/publications/publication13187_en.pdf
- (2) European Commission, Alert Mechanism Report 2015 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf
- (3) The Daft.ie (2014) An analysis of recent trends in the Irish rental market <https://c0.dmstatic.com/627/report/q4-2014-daft-rental-report.pdf>
- (4) IMF Multi-country Report (2015), Housing Recoveries: cluster report on Denmark, Ireland, kingdom of the Netherlands - the Netherlands, and Spain <https://www.imf.org/external/pubs/cat/longres.aspx?sk=42577.0>
- (5) National Report for Republic of Ireland, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>
- (6) NESc (2014), Review of Irish Social and Affordable Housing Provision <http://www.nesc.ie/en/publications/publications/nesc-secretariat-papers/secretariat-paper-10/>
- (7) Housing Agency (2014) Housing Supply Requirements in Ireland's Urban Settlements 2014 – 2018 <http://www.housing.ie/Housing/media/Media/Publications/Future-Housing-Supply-Requirements-Report.pdf>
- (8) Dublin's homeless children, The Irish Times <http://www.irishtimes.com/news/social-affairs/dublin-s-homeless-children-1.2001425>
- (9) NESc (2014), Social Housing at the Crossroads <http://www.nesc.ie/en/publications/publications/nesc-reports/social-housing-at-the-crossroads-possibilities-for-investment-provision-and-cost-rental/>
- (10) DECLG (2014), Social Housing Strategy 2020: Support, Supply and Reform www.environ.ie
- (11) NAMA <https://www.nama.ie/>
- (12) Central Bank of Ireland (2014) Macro - prudential policy for residential mortgage lending <http://www.centralbank.ie/>

Italie (voir aussi graphique document anglais p. 63)

Tendances des marchés du logement

En Italie, la pleine propriété représente 67,2 % du total du parc immobilier, le locatif privé 16,3 % et le locatif social 5,5 %, et la plupart sont des logements appartenant à des organismes locaux et gérés par des sociétés publiques généralement reconnues sous l'acronyme « ex-IACP ». Depuis 2010, la propriété de logements a légèrement diminué, alors qu'en parallèle la location a faiblement augmenté sur la même période.

Depuis 2008 jusqu'à aujourd'hui, **la crise économique a provoqué l'effondrement du marché de l'immobilier et a affecté négativement les revenus d'une large partie de la population**, alors que les banques durcissaient dans le même temps leurs exigences en matière de prêts. En conséquence, le nombre de transactions immobilières a diminué de 30 % et les loyers ainsi que les prix de vente ont chuté de 15 %. Toutefois, jusqu'à ce jour, les prix restent supérieurs à leur niveau d'avant la crise et restent trop élevés pour des milliers de familles.

Les **coopératives d'habitat** jouent un rôle historique important, particulièrement dans certaines régions italiennes, en permettant l'accession à la propriété à prix coûtant. Bien qu'il rende le marché immobilier plus abordable (en moyenne de 10 à 30 %), ce secteur a été lui aussi sévèrement touché par la crise.

Le problème croissant de l'accessibilité financière du logement en Italie peut se mesurer par le nombre d'expulsions (une augmentation de 14,7 % entre 2008 et 2011). En outre, le nombre de saisies pour défaut de paiement de prêts immobiliers a augmenté, en dépit du fait que de telles solutions ne soient pas perçues favorablement par les banques et les institutions financières et tendent à être utilisées uniquement en dernier recours.

On assiste aujourd'hui à une augmentation de la **demande de logements de la part des ménages à revenus moyens et faibles, qui sont dans l'incapacité de trouver un habitat abordable**, 2,5 millions d'entre eux étant (pour différentes raisons) considérés dans cette situation. Environ 650 000 familles ont postulé pour des logements publics mais n'en ont pas obtenu en raison d'un parc insuffisant : la production moyenne de nouveaux logements sociaux depuis 2000 est restée stable, à 6 000 logements annuels et les quartiers ainsi que les immeubles en gestion sont vétustes et demandent à être réhabilités. L'Italie est également l'un des pays européens ayant le taux le plus élevé de jeunes vivant chez leurs parents, presque 66 % de la tranche 18 ans-34 ans.

Néanmoins, il faut garder à l'esprit les **grands contrastes existant au niveau régional et local** : les zones les plus problématiques sont situées dans les plus grandes villes et leurs alentours, où près de 35 % de la population italienne se concentre.

Évolutions des politiques

Depuis le début de la crise, l'effort public a essentiellement consisté à **aider les ménages ayant des difficultés à rembourser leurs prêts et ceux en situation d'arriérés**, avec la création de fonds spéciaux de solidarité et l'établissement d'un fonds de garantie pour les primo accédants, en particulier les jeunes couples.

Un **nouveau plan du logement** est entré en vigueur en mai 2014, doté d'un budget de 1,740 milliard d'euros, qui inclut aussi des mesures pour aider le logement public et social. Il comprend 568 millions d'euros de financement pour la réhabilitation des logements publics, propriétés de l'ex IACP et de municipalités, ainsi que 100 millions d'euros alloués aux régions pour développer l'offre de logements sociaux. Le plan instaure également un droit d'acheter dans le secteur public du logement social, les locataires en place ayant désormais la possibilité d'acquérir leur logement après sept ans d'occupation des lieux. Les fonds provenant de la vente de ces logements peuvent être réaffectés à de nouvelles constructions et à la réhabilitation de logements sociaux.

Parmi les mesures promues par le plan du logement, on note aussi : une augmentation du budget de 100 à 200 millions d'euros pour le Fonds national d'aide aux locataires sous

formes variées telles que les subventions locatives, les fonds de garantie de loyer... et plus de 226 millions d'euros disponibles durant six ans, jusqu'à 2020, à un fonds consacré à l'aide aux locataires les plus vulnérables ne pouvant plus assumer le paiement de leur loyer. Pour inciter les propriétaires à pratiquer des loyers modérés, le plan prévoit également une réduction supplémentaire du taux d'impôts réduit, passant de 15 % à 10 % pour ceux qui appliquent des loyers modérés dans les municipalités connaissant une très forte demande et celles touchées par les catastrophes naturelles.

Références :

- (1) ISTAT, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/>
- (2) R. Bianchi, National Report for Italy, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>
- (3) Censis, 'Atlante della domanda immobiliare. Sintesi dei risultati http://www.censis.it/14?shadow_ricerca=118547
- (4) Federcasa, www.federcasa.it
- (5) EU-SILC, 2013
- (6) Piano casa: il provvedimento definitivo - Il GovernoInforma : Dossier <http://goo.gl/XMA3Sa>

Lettonie

Tendances des marchés du logement

En termes de modalités d'occupation des logements en Lettonie, les données issues du dernier recensement de 2011 montrent que 58,8 % des logements sont occupés par leurs propriétaires, 12,6 % sont loués et 27,5 % classés sous d'autres catégories. Aucune distinction n'est faite dans ce recensement entre les secteurs de la location privée ou publique mais selon les données de 2012, le **logement social représente seulement 0,4 % du parc total** immobilier (1) du pays et il est géré par les municipalités au bénéfice des ménages à faibles revenus. La priorité est par exemple donnée aux personnes ayant atteint l'âge de la retraite ou souffrant d'un handicap, à celles qui ont des enfants à charge, aux familles ayant été expulsées, aux orphelins ou personnes vivant dans des institutions spécialisées et aux victimes de catastrophes naturelles

Comme les autres pays baltes, la Lettonie a connu **une forte croissance des prix de l'immobilier jusqu'en 2007, suivie d'un réajustement soudain**. Cependant, il semblerait que cet ajustement soit en voie de résorption. L'augmentation des prix de l'immobilier a commencé à excéder celle des loyers et des revenus disponibles (2).

Environ **19 % de l'ensemble des ménages sont considérés comme confrontés à un besoin non satisfait**, l'accès à un logement adéquat ne leur étant pas permis d'une manière ou d'une autre (3). D'autres enjeux portent sur un **taux relativement élevé de privation de logement et de mauvaise qualité de l'habitat** par rapport à d'autres pays européens, ainsi que sur la faible performance énergétique des bâtiments avec seulement environ 2 % des immeubles à logements multiples correctement isolés (4).

Évolutions des politiques

Au côté de **l'habitat municipal** mentionné ci-dessus, les aides publiques au logement incluent également : des **allocations couvrant les paiements des loyers et des services**, les **allocations non renouvelables pour la rénovation** de logements résidentiels et **l'assistance à l'achat, la rénovation et la restauration des logements résidentiels de certaines catégories** de la population (les locataires des logements privatisés, les familles avec enfants et les habitants d'immeubles à logements multiples).

En 2011, a été discutée une nouvelle loi sur la location d'appartements visant à promouvoir l'accès au logement en équilibrant les droits et les obligations des locataires et des bailleurs par la définition des niveaux des loyers, des circonstances autorisant la fin du bail et en facilitant la résolution des conflits. Une question qui n'a pas encore été résolue est celle des locataires des logements restitués ou privatisés qui, contrairement à ceux des logements appartenant auparavant à l'État, n'ont pas été en mesure d'acheter leur logement à bas prix. Dans ce segment du secteur locatif, un plafond des loyers a été mis en place.

En juillet 2014, le Parlement a adopté **une nouvelle législation concernant les aides au logement** qui peuvent désormais couvrir les frais de gestion immobilière. En outre, les conditions liées à l'accès au logement pour les orphelins et les enfants sans contrôle parental ont été améliorées. Enfin, pour protéger les ménages de l'augmentation des prix de l'énergie après la libéralisation de ce marché, le gouvernement a prévu l'introduction d'une aide de 5 euros par mois sur la facture d'électricité pour les familles nombreuses à faibles revenus.

Le gouvernement a supprimé la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt et est actuellement en train de travailler sur des propositions visant à protéger les consommateurs ayant contracté un emprunt pour leur **logement principal et unique**.

Références :

(1) National report for Latvia, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>

(2) ECFIN Country focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics, http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm

(3) The Central statistical bureau of Latvia, 2 September 2013 <http://www.csb.gov.lv>

(4) European Commission Staff working document, Country Report Latvia 2015 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015_latvia_en.pdf

Lituanie

Tendances des marchés du logement

Selon les données disponibles les plus récentes, le marché du logement en Lituanie est composé à 88,6 % de logements occupés par leurs propriétaires (un taux très élevé comparé aux autres pays européens) et à 11,4 % de logements locatifs. Officiellement, **le marché du logement locatif est peu important**, le pourcentage exact de locataires est cependant probablement sous-estimé du fait de l'existence d'un marché noir. Le logement locatif est concentré dans les villes les plus importantes de Lituanie (Vilnius, Kaunas, Klaipéda) (1). À ce jour, on constate un manque de logements locatifs dans le pays, particulièrement pour les familles à faibles revenus et en particulier les jeunes ménages qui ne peuvent se permettre d'acheter ou de louer des logements sur le marché.

En outre, **le secteur du logement social, principalement composé de logements appartenant aux municipalités, est très limité**. La taille exacte du secteur du logement municipal n'est pas connue. Le recensement de 2011 indique que 18 926 logements sont possédés par l'État ou les municipalités (2), ce qui représente environ 1,6 % du parc immobilier occupé en permanence, mais le récent rapport sur la Lituanie émanant du projet « Tenlaw » évalue la taille réelle du secteur à environ 3 % du total (1). Ces dernières années, le développement du logement social public s'est ralenti, et ce suite à la réduction des investissements publics et municipaux. Dans le même temps, la demande de logements sociaux a été multipliée par 3,6 de 2004 à 2011, avec 30 484 personnes en situation de demande cette dernière année (concentrées dans 14 municipalités définies comme problématiques en termes de demande de logement). Selon la stratégie du logement formulée par la Lituanie, il est prévu que le parc du logement social augmentera de 4 à 5 % d'ici l'année 2020, correspondant à un besoin de 25 à 30 000 nouveaux appartements (3).

Suite à la crise économique à la fin de l'année 2007, le marché de l'immobilier a commencé à montrer des signes de stagnation : les prix ont cessé d'augmenter et le nombre de transactions a baissé. En 2011, le marché du logement a retrouvé une certaine stabilité avec **des prix de l'immobilier eux-mêmes stabilisés** (4). En revanche, contrairement aux deux autres pays baltes, **la croissance des crédits immobiliers n'a pas repris**, en partie **du fait de l'introduction en 2011 (5) de mesures de surveillance des organismes de tutelles bancaires** incluant des plafonds appliqués au montant des prêts, en fonction de la valeur des biens achetés et du ratio de la dette sur les revenus, tout cela dans un contexte de baisse globale de ces mêmes revenus.

Évolutions des politiques

Les conditions générales d'accès au crédit immobilier ayant été durcies en 2011, **l'État a commencé en 2012 à aider les primo accédants à faibles revenus** au travers des crédits au logement subventionnés (1).

Parallèlement, des mesures sont en cours d'élaboration pour **aider les résidents à faibles revenus** : le gouvernement a récemment rédigé une loi sur l'aide à l'acquisition ou à la location d'un logement qui prévoit que les familles et les individus éligibles au logement social et louant un bien tant à des personnes physiques que morales aux conditions du marché acquièrent le droit à une compensation pour partie de leur loyer. En outre, en 2013, 18,7 millions de litas (5,4 millions de plus qu'en 2012) ont été investis sur le budget de la République lituanienne dans le développement du parc du logement social. Ces fonds ont permis la construction de 257 nouveaux logements. Enfin, le ministère des Affaires sociales et du Travail a élaboré un projet de programme pour le développement du parc immobilier subventionné sur 2014-2020, comprenant des financements du Fonds européen de développement régional. Les mesures incluent l'achat et l'équipement de 1 150 logements sociaux, commençant en 2016 (6).

La Lituanie a également réalisé des efforts dans **l'efficacité énergétique des immeubles avec l'introduction d'un nouveau système de financement en 2013**. Néanmoins, le défi de l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat persiste dans la mesure où, selon la Commission européenne, 96 % des bâtiments plurifamiliaux ont été construits avant 1993 sachant que, la plupart d'entre eux ont encore un très faible niveau de performance énergétique (7).

Références :

- (1) J. Kolomijceva (2014) National Report for Latvia, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>
- (2) 2011 Census, Official Statistics Portal, <http://osp.stat.gov.lt/en/temines-lenteles>
- (3) Ministry of the Environment (2012), http://www.am.lt/Vl/article.php3?article_id=11543
- (4) European Commission (2014) Alert Mechanism Report 2015 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf
- (5) ECFIN Country Focus (2012) Real estate price dynamics, housing finance and related macro-prudential tools in the Baltics http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/country_focus/2012/cf-vol9_2_en.htm
- (6) Social Protection Committee (2014). Review of recent social policy reforms for a fair and competitive Europe <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7737&visible=1>
- (7) European Commission, Country Report Lithuania2015 http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm

Luxembourg

Tendances des marchés du logement

Au Luxembourg 69 % des ménages sont propriétaires de leur logement, 28,3 % sont locataires et 2,7 % occupent un logement à titre gracieux (1). Comparée aux autres pays européens, la proportion de résidences individuelles est très élevée, tout particulièrement au sein du parc occupé par les propriétaires. **Le marché de la location a enregistré une augmentation significative** suite à la crise, phénomène qui s'est concentré dans la capitale. Bien que le marché luxembourgeois du locatif soit considéré comme fortement favorable au locataire (2), les investisseurs estiment que l'investissement dans ce secteur reste un placement très attractif (3).

La ville de Luxembourg et ses environs sont de loin les municipalités les plus chères. En moyenne, à 30 minutes de voiture du centre-ville, les prix sont 22 % plus bas que ceux de la capitale (4). Néanmoins, 7 700 personnes travaillant au Luxembourg ont quitté le pays pour s'établir dans une région frontalière limitrophe proposant des prix immobiliers plus bas (5).

De 2007 à 2014, **le prix des logements à Luxembourg a augmenté de 25 %**, alors qu'en moyenne, dans la zone euro, les prix en 2014 étaient en dessous de leur niveau de début 2007. Les prix du foncier constructible constituent la principale raison de cette rapide évolution du prix des logements. Les experts considèrent que ce dynamisme des prix est préoccupant. Même si le risque d'une correction brutale paraît faible, des inquiétudes existent du côté de l'offre et l'investissement de la construction résidentielle est en train de chuter (6).

Ces dernières années, **la construction de logements n'a pas suivi la croissance de la demande associée à l'augmentation de la population** et cela a contribué à l'expansion urbaine et à des problèmes de congestion supplémentaires (7). Le taux de croissance de la population au Luxembourg est le deuxième plus élevé d'Europe et, selon les prévisions de l'Institut national de statistiques, 129 000 logements supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030 pour satisfaire l'augmentation de la demande. Cela signifie 6 500 nouveaux logements par an (8), un chiffre à comparer à la moyenne annuelle d'environ 2 800 entre 2002 et 2010. Selon le Fonds du logement (9), 1 149 ménages étaient enregistrés comme candidats à des aides au logement locatif à la fin 2013, comparé aux 930 de l'année précédente.

Évolutions des politiques

La fiscalité avantageuse et la série de mesures gouvernementales prises réduisent la charge financière pour les investisseurs dans le secteur du logement et constituent un système fiscal actuel favorable à l'occupation par les propriétaires au Luxembourg. Par ailleurs, **les politiques publiques ont récemment été orientées vers la promotion de l'occupation locative** (2). Par exemple, un récent projet de loi a introduit une **subvention au loyer** afin d'aider les locataires payant des loyers dépassant un tiers de leur revenu disponible. En 2011, les trente organismes sociaux du pays ont dépensé au total 2,53 millions d'euros en aide financière, dont 27,69 % (la plus importante part de l'aide) ont été dirigés vers l'occupation locative (10). En outre, le ministère du Logement a travaillé au **développement de la location publique par le biais d'agences sociales** (agences immobilières sociales, AIS). Enfin, le **Pacte logement**, une loi adoptée en 2008 destinée à promouvoir l'offre de logements en coopération avec les municipalités, inclut des mesures pour développer un logement locatif abordable, comme l'obligation pour les promoteurs immobiliers d'inclure au moins 10 % de logements sociaux dans les nouveaux projets (2).

Afin de **développer l'offre de logement**, le gouvernement a récemment simplifié les procédures de planification foncière et approuvé certaines mesures financières visant à encourager la construction par des personnes privées, des promoteurs publics et par municipalités. L'État a également souhaité répondre aux besoins en logements au travers d'avantages fiscaux destinés en particulier aux vendeurs mettant des terrains à disposition

pour la construction d'immeubles d'appartements. En outre, une taxe municipale s'appliquant aux logements vacants depuis plus de dix-huit mois et aux terrains constructibles où aucune construction n'a été réalisée depuis plus de trois ans a été introduite.

Références :

- (1) STATEC, Population Census 2011 <http://www.statistiques.public.lu>
- (2) M. Santos Silva, National Report for Luxemburg, Tenlaw, www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html
- (3) Ernst & Young, European real estate assets investment trend indicator 2013, www.luxembourgfor53nance.com/sites/luxembourgforfinance/files/tas_-_real_estate_investment_indicator_5353a1_lr.pdf
- (4) STATEC (2014) Le logement en chiffres www.statistiques.public.lu/fr/publications/series/logement-chiffres/index.html
- (5) Conseil Economique et Social (2013), L'accès à un logement abordable
- (6) European Commission Alert Mechanism Report 2015 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2015/amr2015_en.pdf
- (7) European Commission Staff Working Paper 2014 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/swd2014_luxembourg_en.pdf
- (8) STATEC Working Paper (2011), Projections des ménages privés et besoins en logement 2010-2030
- (9) Fonds pour le développement du logement et de l'habitat RAPPORTS ET BILAN 2013, http://5.149.114.75/upload/docs/application/pdf/2014-12/bilan_fdl_2013.pdf
- (10) National Reform Programme of the Grand Duchy of Luxembourg under the European Semester 2014 http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2014/nrp2014_luxembourg_en.pdf

Malte

Tendances des marchés du logement

Selon le recensement national de 2011, le parc immobilier maltais se composait de 223 850 logements, dont 152 770 occupés (68,2 %), 29 848 saisonniers ou des résidences secondaires (13,3 %) et 41 232 vacants (18,4 %). **La proportion de logements vacants est donc élevée.** Par ailleurs, il est estimé que 50 % du parc inoccupé est en bon état (1).

De tous les logements occupés à Malte, 76,45 % le sont par leurs propriétaires (60,4 % le sont de plein droit et 16,04 % sur des terrains loués), 19,86 % sont loués, et enfin 2,75 % correspondent à des baux emphytéotiques ou sont occupés à titre gracieux (nommés « autres » dans le graphique) (2).

Une part importante des logements, soit environ un tiers, a été construite entre 1971 et 1990. Depuis les années 1990, le rythme de construction a diminué et entre 2001 et 2011, 19 423 nouveaux logements ont été construits.

Le marché de l'immobilier maltais était en croissance durant les années précédant la crise, entre 2000 et 2007, avec un indice global des prix de l'immobilier croissant de 78,9 % sur la période. Bien que **l'indice du prix de l'immobilier ait chuté avec la crise financière mondiale, ce déclin n'a pas été très significatif** et représente une diminution de 2 % en moyenne annuelle. La chute la plus significative des prix de l'immobilier a eu lieu en 2007-2009 lorsque les prix des appartements ont baissé de 21,1 %. Plus récemment, selon le Guide général de la propriété (3) maltais, **les prix ont augmenté au cours des six derniers trimestres.** Cette augmentation est en partie attribuée au Programme d'investissement individuel introduit en 2013, qui permet l'octroi de la citoyenneté grâce à un certificat de naturalisation aux individus aisés et à leurs familles sur la base de leur contribution à l'économie maltaise, et ce à la condition de réaliser un investissement foncier d'au moins 350 000 euros ou de louer un bien pour un montant minimum annuel de 16 000 euros. En outre, les personnes faisant une première acquisition étaient exemptées du droit de timbre sur la première tranche de 150 000 euros de la valeur de leur nouvelle propriété, et ce jusqu'à fin juin 2015.

En dépit de l'augmentation des prix des logements, les données européennes SILC semblent indiquer un **haut niveau général d'accessibilité** malgré ces prix élevés, comparé à la moyenne européenne, et de **bonnes conditions de logement** (4).

Évolutions des politiques

Le gouvernement fournit des **logements sociaux**, mais la taille précise du parc du logement social n'est pas connue. Le recensement de 2011 indique que 14 770 logements locatifs appartiennent au gouvernement et 1 454 à l'Église. Il y a également un certain nombre de familles à faibles revenus qui louent des logements privés en **recevant des allocations logement.**

L'autorité maltaise du logement tente actuellement de **réduire de façon générale le nombre de logements vacants, aidant à leur rénovation et à un retour vers le marché de l'habitat social.** À cet égard, elle a récemment adopté un nouveau système de location. Celui-ci incite les propriétaires à rendre disponibles leurs biens vacants aux personnes éligibles à un logement social en échange d'une subvention du loyer de la part de l'autorité. Ce programme vise donc à répondre à la demande de logement social, qui en 2012 a comptabilisé 2 656 ménages enregistrés sur les listes d'attente, et, en même temps, garantit aux propriétaires des revenus générés par leurs propriétés sinon vacantes (4).

Références :

(1) National Statistical Office. Census of population and housing 2011 - Final report.

http://census2011.gov.mt/downloads/Census%202011_Final%20Report.pdf

(2) Global Property Guide (2015) House prices in Malta continue to rise <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Malta>

(3) EU-SILC, 2013

(4) K. Xerri, National Report of Malta, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

Pays-Bas

Tendances des marchés du logement

Le parc de l'immobilier néerlandais est réparti par modalités d'occupation de la manière suivante : 60 % de propriétaires, 33 % de locatif social, soit le taux le plus élevé de l'Union européenne, et 7 % de locatif privé. Près de 80 % des **2,9 millions de logements loués appartiennent à des organismes de logement à but non lucratif** et sont, pour la plupart, des logements locatifs réglementés. La moyenne mensuelle des loyers des logements sociaux pratiqués par les propriétaires sociaux est de 495 euros. La moitié des jeunes ne vivant plus chez leurs parents louent à ces sociétés de logement. Par ailleurs, un tiers des locataires de ces organismes sont des seniors de plus de 65 ans pour qui des logements adaptés sont disponibles.

Lorsque l'on regarde les statistiques concernant la suroccupation des logements et les caractéristiques des immeubles, **le secteur locatif néerlandais apparaît comme le meilleur d'Europe**. Selon la récente réforme du secteur du logement social et une directive européenne de 2015, les logements sociaux proposés par les organismes de l'habitat doivent être loués à des ménages dont le revenu annuel brut est inférieur à 34 229 euros. Ces règles s'appliquent aux logements sociaux dont le loyer mensuel est inférieur ou égal à 710,68 €. Jusqu'à 10 % de l'ensemble des locations peuvent être attribués aux personnes en besoin urgent ou gagnant plus que le plafond de revenu.

Depuis le début de la crise, les prix de l'immobilier ont chuté de près de 20 % et les transactions de près de 45 % entre 2006 et 2011. Cela a eu un impact négatif sur le niveau de consommation, les activités de construction et l'économie de manière générale. Aujourd'hui, le marché de l'immobilier semble se redresser, avec une remontée des prix, du nombre de transactions et des permis de construire. Dans le même temps, les loyers ont augmenté en moyenne de 4,7 % en 2013, en particulier pour les nouveaux occupants et cette tendance devrait poursuivre avec des niveaux de prix plus en phase avec le marché dans le secteur réglementé et une demande en augmentation pour la location. Bien qu'il reste de taille réduite, le secteur de la location libre a plus que doublé depuis 1998, avec 335 000 logements, dont 62 % sur le marché commercial et 38 % émanant d'organismes immobiliers.

La **construction** n'est actuellement pas en phase avec l'augmentation du nombre de ménages et de la demande de locations. L'Institut de recherche ABF estime que la **pénurie de logements** a augmenté de près de 50 000 unités au cours des trois dernières années. Il est même prévu que ce manque doublera et atteindra près de 300 000 logements en 2020, soit 4 % du parc total, tout particulièrement autour d'Utrecht, d'Amsterdam et de La Haye. Ces pénuries toucheront surtout le secteur locatif. En même temps, certaines zones géographiques périphériques des Pays-Bas, telles que la Zélande, Groningue ou le Limbourg, sont confrontées à des problèmes de baisse de leur population. Jusqu'en 2040, un tiers de toutes les municipalités néerlandaises connaîtront une baisse démographique.

Les Pays-Bas possèdent non seulement la proportion la plus forte de logements sociaux d'Europe mais encore **le ratio le plus élevé de total de dettes immobilières comparé au PIB** avec plus de 108 %. Le taux élevé de l'endettement immobilier a été encouragé par un traitement fiscal favorable tel que la déductibilité des intérêts et le développement de la pratique de titrisation dans les années 1990. La part de prêts en défaut de paiement est de 30 %. Le nombre d'arriérés de paiement est quant à lui passé de 62 000 en 2013 à 77 000 en 2014.

Le ratio net loyers sur revenus est de 26,5 % dans le secteur locatif, contre 17,7 % pour les coûts des propriétaires. 9 % des ménages locataires ont un ratio de coûts supérieur à 40 %. Ces chiffres ont augmenté par rapport à 2009. En dépit d'actions préventives mises en œuvre précocement, les organismes de logements sociaux ont procédé à l'expulsion de 6 980 ménages en 2013 (8 % de plus qu'en 2012), essentiellement en raison des arriérés de loyers.

Les organismes de logements sociaux ont investi 5,6 millions d'euros dans de nouvelles constructions en 2012. Même si la livraison de logements sociaux a baissé de 25 % entre 2009 et 2012, ces derniers représentent encore 60 % du total des nouveaux logements aux Pays-Bas. Cependant les projets continuent d'être revus à la baisse : les investissements dans les nouveaux logements passeront de 150 000 à 100 000 dans les années à venir.

Évolutions des politiques

Le secteur du logement social a connu des changements majeurs au cours de ces dernières années, en partie en réponse à l'implication directe de l'Union européenne dans le dénommé « cas néerlandais » concernant l'aide allouée par l'État au logement social (directive de la Commission du 15 décembre 2009 et jugements de la cour C-133/12 et C132/12 associés), et aux recommandations spécifiquement adressées au pays visant à réformer son secteur locatif social.

Le gouvernement a mis en place, sur la base d'une indexation sur les revenus, des **augmentations annuelles de loyers** jusqu'à 3, voire 5 % pour les ménages à revenus moyens (entre 34 229 et 43 786 euros par an). L'objectif est de mieux aligner le niveau des loyers du secteur du logement social sur celui des revenus, incitant les locataires aux revenus plus importants à déménager et ainsi récupérer pour la collectivité une partie de cet effet d'aubaine. En principe, ces mesures devraient à terme ouvrir une fenêtre d'opportunité pour les investisseurs commerciaux et créer un marché locatif libéralisé et déréglementé plus important. Une autre initiative du même ordre affectant l'accessibilité a été **la création, depuis 2013, d'une nouvelle taxe pour le logement social**. Cette taxe s'applique aux propriétaires possédant plus de dix logements sociaux et est basée sur la valeur de ces logements. Le gouvernement veut que le secteur paye 1,7 milliard d'euros annuels d'ici 2017 (en plus des impôts normaux sur les sociétés). Cela va de pair avec l'augmentation annuelle des loyers. À la lumière de ces changements, on constate que les ménages à revenus moyens trouvent plus difficilement des logements dans leurs moyens, car le marché privé n'offre tout simplement pas assez de logements abordables et les nouveaux investissements sont à la traîne.

Le gouvernement néerlandais a aussi été très actif dans la **gestion du surendettement immobilier**. D'une part, les autorités ont adopté un code de bonnes pratiques pour les organismes prêteurs sur la gestion des situations de détresse financière. D'autre part, la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunts sur les nouveaux prêts a été progressivement réduite. Le système national de garanties hypothécaires (NHG) pour les propriétaires de logements a également réduit graduellement la valeur maximale des logements qu'il peut couvrir.

Références :

- (1) Marietta Haffner, Menno van der Veen, Hafida Bounjoh (2014) National Report for the Netherlands. Tenlaw Project
- (2) Aedes Feiten en cijfers <http://goo.gl/BvDqG3> (25.02.15)
- (3) OTB/TU Delft (2014) Woonuitgaven van de huurder, internationale vergelijking EU-SILC 2012
- (4) European Commission (2012). The housing market in the Netherlands. Economic Papers 457, June 2012
- (5) European Commission (2014) Alert Mechanism Report 2015
- (6) Woonbond, the Dutch Tenant's Union (2014) The Dutch debate on social housing. Article appeared in Global Tenant, International
- (7) Union of Tenants' Quarterly Magazine, December 2014
- (8) Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014) Staat van de Woningmarkt
- (9) ABF Research (2012) based on ABF Primos prognosis
- (10) Hospers and Reverda (2015) Managing Population Decline in Europe's Urban and Rural Areas
- (11) European Mortgage Federation (2013). Hyostat 2013 - A review of Europe's mortgage and housing markets
- (12) International Monetary Fund (2015), IMF Multi-country Report Housing Recoveries: cluster report on Denmark, Ireland, kingdom of the Netherlands—the Netherlands, and Spain. IMF Country Report No. 15/1, January 2015
- (13) GFK (2014) Rapportage Woonlasten- en inkomensontwikkeling
- (14) WSW (2014) Trendanalyse woningcorporaties 2014-2018

Pologne

Tendances des marchés du logement

Selon le Bureau central des statistiques polonais, le nombre de logements en 2013 était de 13 853 000, avec une moyenne de 360 logements pour 1 000 habitants (1), le taux le moins élevé de toute l'Union européenne. En 2013, approximativement 75,5 % du parc immobilier appartenait à des propriétaires privés (dont 57,2 % des maisons individuelles et 18,2 % des appartements dans des copropriétés), 16,2 % appartenaient à des coopératives, 6,7 % étaient loués par des municipalités, 0,8 % était loué par des sociétés privées, 0,7 % par des associations de logements sociaux (connues sous le nom de TBS) et le reste, c'est-à-dire 0,2 % appartenait au Trésor public.

Les parcs immobiliers appartenant aux coopératives et aux associations de logement social ont systématiquement diminué via des transferts vers la propriété privée individuelle (2). Néanmoins, en dépit des politiques officielles de l'État visant à promouvoir essentiellement la propriété privée individuelle, les nombreuses possibilités de conversion des droits des coopératives en propriété privée n'ont pas abouti à l'élimination de ces derniers. Le logement municipal reste également significatif, avec des loyers bas par rapport à la moyenne des loyers du secteur privé (3).

Les estimations concernant les plus récentes tendances dans la construction de logements ont identifié un **déficit d'environ 500 000 logements**, une diminution significative par rapport au 1 million de 2011. Les estimations varient en partie en raison de l'existence d'un **marché locatif « gris », non officiel**. En 2014, environ 143 400 logements ont été construits en Pologne (3,7 logements pour 1 000 habitants), la plupart par des particuliers ou des promoteurs immobiliers (4). Les prêts immobiliers étaient quasiment inexistantes en Pologne dans les années 1990, mais le marché a pris son essor aux alentours des années 2000 et a continué à croître très rapidement jusque vers la fin de la décennie. Du fait de l'augmentation du nombre de prêts en défaut de paiement depuis 2008, l'autorité de contrôle financier polonaise a émis des recommandations pour **des pratiques plus prudentielles et des conditions d'attribution des prêts plus strictes**. Un autre défi est lié au fait qu'un montant substantiel de prêts immobiliers a été contracté en devises étrangères, en particulier en franc suisse (2). L'augmentation rapide du taux de change du franc suisse en 2015 a affecté près de 1 million de Polonais et l'autorité de contrôle financier a recommandé aux banques de mettre en œuvre des solutions de réaménagement adaptées aux besoins individuels et aux conditions de marché actuelles (5).

Les **prix de l'immobilier** sont stables depuis quelques années. Cette stabilité, ainsi que les taux d'intérêt bas et à l'augmentation des salaires ont amélioré le pouvoir d'achat immobilier. Cependant, les banques commerciales (prêteurs principaux dans l'immobilier) ont durci les conditions d'octroi de nouveaux prêts. **Les loyers dans les grandes villes se situent au même niveau que les éventuels remboursements d'emprunts** et restent stables.

Évolutions des politiques

En 2009, une décision controversée a été prise de **liquider le fonds de logement national** qui, jusque-là, soutenait l'offre d'habitat locatif à loyer modique. Selon la nouvelle législation, la banque publique Gospodarstwa Krajowego doit consentir des crédits préférentiels pour les organismes de construction de logements sociaux et les coopératives, mais le retard dans la mise en application des décrets a provoqué un blocage de la construction sociale, bien que sur la seule année 2008, les besoins dans ce domaine aient été estimés à près de 90 000 logements.

Un nouveau programme de « logements pour les jeunes » (Mieszkanie dla młodych) a été mis en œuvre sur la période 2014-2018. Les bénéficiaires peuvent recevoir un cofinancement de l'État pour l'achat d'un appartement en dessous d'une certaine surface et d'un prix défini sur la base d'une moyenne locale des prix immobiliers. Grâce à ce système, les jeunes, célibataires ou vivant en couple, peuvent accéder à de meilleures conditions

d'emprunt auprès des banques pour acheter leur premier logement. Le budget total de ce programme s'élève à de 3 553 millions de zlotys (PLN), soit environ 853 millions d'euros (2). Un autre instrument important de la politique du logement est **l'aide financière pour le programme de logement d'urgence** (pour les plus pauvres et les personnes ayant des besoins spécifiques), introduit en 2007 et encore en vigueur. L'aide financière prévue par ce programme est fournie aux autorités locales pour cofinancer l'achat, la construction ou la rénovation des logements locatifs à destination des ménages aux revenus les plus faibles. Les investissements des organismes du logement social peuvent être également soutenus par ce programme. Les subventions varient de 30 à 50 % des coûts d'investissement.

Le programme de modernisation thermique et d'aide à la rénovation, en place depuis 1999, accorde des subventions aux travaux de réduction de la consommation d'énergie des immeubles résidentiels. Il vise à augmenter la qualité du parc immobilier existant et à générer des économies d'énergie. Les principaux bénéficiaires de ces subventions sont les coopératives de logement et les copropriétés (4).

Références :

(1) Central Statistical Office of Poland <http://stat.gov.pl/en/>

(2) Auditing Union of Housing Co-operatives (ZRSM RP) <http://zrsmrp.com.pl/i1.html>(3) G. Panek, National Report on Poland, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

(4) Housing Department of the Ministry of Infrastructure and Development of Poland

(5) Information provided by the Auditing Union of Housing Co-operatives (ZRSM RP), based on statements by the Financial Supervisory Authority

Portugal

Tendances des marchés du logement

Selon le dernier recensement, 73 % des logements au Portugal sont occupés par leurs propriétaires, 20 % sont loués – 18 % le sont sur le marché privé, les 2 % restants étant du locatif social ou des loyers subventionnés et –, enfin, 7 % correspondant à d'autres types d'occupation, par exemple à titre gracieux ou mis à disposition par l'employeur.

On note **un nombre très élevé de résidences secondaires** (plus d'un million en 2011, soit environ 19 % du parc immobilier national) et 12,5 % de **logements vacants** en dépit du fait que les propriétaires de ces logements vacants payent des taxes plus élevées. Il est estimé qu'au Portugal, le nombre de logements vacants représente le double de ce qui serait requis pour répondre aux besoins en logements.

Les personnes en **besoin de logement incluent les ménages pauvres et ceux dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder à la propriété tout en étant supérieurs aux minima ouvrant droit à un logement social**. Cette situation concerne particulièrement **les jeunes** : environ 58 % des Portugais âgés de 18 à 34 ans vivent encore chez leurs parents, en grande partie du fait du chômage ou des contrats de travail à durée déterminée qui contribuent à un départ tardif du foyer parental.

En termes de dynamique récente du marché, la toute première chose à souligner est que le Portugal est avec l'Allemagne le seul pays de la zone euro où **les prix de l'immobilier n'ont pas connu de « boom » depuis les années 1980**. En conséquence, bien que le marché du logement ait stagné, le Portugal a échappé à un effondrement important des prix de l'immobilier suite à la crise financière de 2007. Aujourd'hui, **l'impact de la crise financière se situe essentiellement du côté de la demande**, avec un taux de chômage élevé, une perte de confiance des consommateurs, des perspectives négatives du marché du logement et une augmentation des dépenses de consommation hors logement qui, combinés, affaiblissent cette demande immobilière. En dépit de l'absence d'une réelle bulle immobilière, la politique d'aide à l'accession à la propriété a conduit à un **endettement des ménages** relativement élevé. À la fin 2013, environ 8 % des emprunts avaient des arriérés. Il est cependant intéressant de noter que les banques ne peuvent pas procéder au Portugal à des saisies immobilières, même en cas de défaut du débiteur. Pendant des années, en raison du faible niveau des taux d'intérêt sur les crédits, il était tout simplement plus commode d'acheter que de louer, même pour des ménages à faibles revenus. Ce régime a pris fin en 2002 et, depuis 2007, les banques ont progressivement durci les conditions d'attribution des prêts immobiliers.

Évolutions des politiques

Depuis des décennies, la politique du logement au Portugal a consisté à permettre aux ménages l'accession à la propriété par l'accès facile au crédit.

Cependant, depuis le début des années 2000, l'intérêt porté à l'occupation locative a crû. Le marché de la location a été caractérisé pendant des décennies par le gel des loyers de baux anciens. Malgré deux réformes (régime locatif urbain en 1990 et nouveau régime locatif urbain en 2006), les propriétaires concernés par les baux anciens ne pouvaient toujours pas donner congé à leurs locataires et il était encore très difficile d'augmenter les loyers. **La réforme la plus récente du droit de bail a été mise en place en 2012**, en réponse à l'obligation du Portugal d'assumer le développement de son marché locatif dans le cadre de l'accord sur le programme de réajustement économique conclu avec la Commission européenne, la Banque centrale européenne et le Fonds monétaire international. La réforme **donne plus de flexibilité aux propriétaires** pour renégocier plus facilement les conditions des baux à échéance indéfinie, améliore l'accès au logement en supprimant les mécanismes de contrôle des loyers, donne priorité aux groupes socialement les plus vulnérables, réduit la durée de préavis de fin de bail et permet une procédure d'expulsion extrajudiciaire pour violation de contrat, visant à réduire à trois mois le temps nécessaire à l'expulsion.

Par ailleurs, les autorités ont annoncé leur intention **d'intensifier la lutte contre la fraude fiscale dans le marché de la location immobilière** et ont reçu l'instruction de la part de la Commission européenne de mettre en œuvre un contrôle du marché immobilier et de conduire une étude sur l'économie parallèle l'affectant.

Il y a plusieurs programmes de l'État qui financent la construction du logement social locatif (PER, Porta 65 Joven, renda apolada, renda social), mais ces politiques ont toujours été limitées aux ménages dans des situations extrêmes et le secteur est donc de faible ampleur.

S'ajoutant à cela, un **nouveau programme pour le marché locatif social** (Mercado Social de Arrendamento), une des nombreuses mesures du plan d'urgence sociale a été lancé en 2012. Le programme permet l'utilisation des biens immobiliers saisis par les banques à un niveau 30 % plus bas que celui du marché régulier. Il est destiné aux personnes qui n'ont pas accès au logement social et qui n'ont, par ailleurs, pas de revenus suffisants pour acheter leur propre maisons.

Références :

- (1) National report on Portugal, Tenlaw Project
- (2) Idem
- (3) Eurostat
- (4) OECD (2010)
- (5) Standard and Poors (2013) Standard and poors HousePrices Are Still Falling In Most European Markets As The Recession Bites
- (6) Statistics of the Bank of Portugal
- (7) <http://goo.gl/Mg53AA>
- (8) Law no. 31/2012, of 14th August
- (9) EC (2014) Country Specific Recommendations to Portugal
- (10) Housing Europe Review 2012

Roumanie

Tendances des marchés du logement

Selon les données de l'Institut national de statistiques de 2012, 98,2 % du parc conventionnel immobilier roumain est occupé par des propriétaires, soit la plus forte proportion d'Europe. 1,5 % appartenant à l'État et 0,3 % relève d'autres types de propriétés. Selon **les statistiques officielles, le secteur privé locatif est virtuellement inexistant**. La taille réelle de ce secteur est unanimement considérée comme sous-estimée, la principale raison à cela étant la fraude fiscale. Le secteur du logement locatif privé a significativement augmenté depuis 1990, conséquences des privatisations et des restitutions combinées à la suppression du contrôle des loyers. Les experts estiment ainsi que la taille actuelle de ce secteur serait d'environ 11 à 12 % du total du parc immobilier (1).

Le **marché du logement roumain est encore en récession après plusieurs années de forte baisse des prix**, et ce en dépit de la reprise progressive de l'économie. Entre 2002 et le début de l'année 2007, les prix de l'immobilier et la demande ont augmenté dans la perspective de l'adhésion à l'Union européenne. Dès le début de la crise financière mondiale, les prix de l'immobilier ont chuté de 20,62 % en 2009, 4,07 % en 2011, 1,31 % en 2012 et 3 % en 2013. Le secteur de la construction reste également déprimé. Le nombre total de permis de construire de bâtiments résidentiels a chuté de 7,6 % en 2013 par rapport à l'année précédente (2). En 2014, 42 589 logements ont été livrés, soit 2,3 % de moins qu'en 2013.

Le nombre de logements livrés et construits la même année avec des fonds publics a diminué de 1 117 unités comparé à 2013, correspondant à un total de 923 nouveaux logements subventionnés (3).

Bien que la situation s'améliore depuis 2007, le **déficit en aménagements sanitaires et en services de première nécessité** dans les logements est encore très répandu, tout particulièrement dans les zones rurales. Les statistiques sur les conditions de logement sont les pires de l'Union européenne. Un tiers des maisons en Roumanie n'ont pas de toilettes intérieures et la même proportion s'applique aux douches et aux salles de bains (3). Les premiers résultats du recensement de 2011 montrent que seulement 66,7 % des maisons disposent de l'eau courante, 65,1 % d'un réseau d'égouts, 96,6 % ont l'électricité et 44,4 % le chauffage central (1).

Évolutions des politiques

Le logement public est, pour l'essentiel, financé par les budgets locaux et les loyers y sont très bas. La diminution constante du nombre de logements publics s'est traduite par de très longues listes d'attente (1).

L'Agence nationale du logement (Agentia Nationala pentru Locuinte) a été créée en tant qu'institution autofinancée et ses principaux objectifs sont de promouvoir les marchés du logement, d'encourager de nouvelles constructions et de réhabiliter le parc immobilier existant. Son action se concentre sur **les constructions de logements financés par emprunt pour les propriétaires privés**, sur **la mise à disposition de logements locatifs pour les jeunes** et sur **un programme pilote pour gens du voyage** (1).

Le programme « Première maison » (Prima Casa) a été lancé en 2009 pour contrecarrer les effets de la crise et soutenir le secteur de la construction. L'intention de ce programme étant de fournir des garanties par l'État d'emprunts pour les primo accédants au travers des banques participantes. Malheureusement, les résultats n'ont pas été au rendez-vous. En effet, ce programme a été surtout utilisé dans le cadre de la vente de logements existants, à peine 5 % des prêts ayant contribué à de nouvelles constructions. Parallèlement, une **exonération de TVA** a été introduite pour la construction de nouveaux logements d'une surface inférieure à 120 m² et d'un coût total limité à 90 000 euros (1).

Références :

(1) Bejan, I., Botonogu, F., Armasu, I., National Report on Romania, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/>

(2) Global Property Guide (2015). Property in Romania. <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania>

(3) The National Institute of Statistics, Construction of dwellings in Quarter IV and year 2014

(4) EU-SILC, 2013 <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>

République slovaque

Tendances des marchés du logement

Selon le recensement de 2011, le parc immobilier slovaque comptabilisait 1 994 897 logements, dont 205 729 étaient vacants. À ce jour, on compte 370 logements pour 1 000 habitants, la deuxième proportion la plus basse d'Europe après la Pologne. Néanmoins, il est important d'ajouter que selon les estimations des experts, les résultats et chiffres mentionnés dans ce recensement pourraient se révéler 10 % en dessous de la réalité. En 2011, on comptait 90,5 % de propriétaires occupants, 6 % de logements loués (3 % par les municipalités et 3 % sur le marché privé) et 3,5 % appartenant à des coopératives de logement. En Slovaquie, le logement social est essentiellement fourni par les municipalités et financé par des fonds de l'État. Ensemble, ils gèrent un parc de logements d'environ 127 000 unités à travers le pays.

La construction de logements en Slovaquie se remet lentement de la chute significative provoquée par la crise économique mondiale de 2008. À partir de 2009 et jusqu'en 2013, les constructions de logements privés ont diminué presque de moitié, jusqu'à 14 758 appartements en 2013. La construction de logements fournis par les municipalités pour des raisons sociales a représenté 2 007 logements sociaux en 2014 et retrouve progressivement une certaine croissance par rapport à la période précédente, avec cependant une pénurie persistante de logements sociaux abordables. **Approximativement 74 % des citoyens slovaques âgés de 18 à 34 ans vivent chez leurs parents, la proportion la plus importante** de l'Union européenne selon les données EU-SILC.

Les prix de l'immobilier ont augmenté significativement entre 2002, où leur moyenne était de 592 euros le mètre carré, et 2008, où elle a atteint 1 511 euros le mètre carré. Ils ont lentement diminué depuis lors, jusqu'à descendre à 1 226 euros le mètre carré en 2013. On s'attend de nouveau à une légère augmentation sur les prochaines années, en raison des faibles taux d'intérêt d'emprunts et de la demande plus importante de services de financement de logements.

Bien que la Slovaquie soit un petit pays en comparaison des autres États européens, il y a de **grandes disparités de prix de l'immobilier entre les régions slovaques**, Bratislava étant encore pour longtemps la ville la plus chère avec un prix de l'immobilier moyen de 1 660 euros le mètre carré en 2013.

Évolutions des politiques

L'actuelle politique du logement concerne à la fois la demande et l'offre. L'offre est subventionnée depuis 1998 à travers le **Fonds de l'État pour le développement du logement**. La demande l'est via de nombreux **instruments financiers principalement dirigés sur les emprunts immobiliers et les familles jeunes**. L'aide financière d'État pour le développement du logement s'est répartie en 2014 comme suit : 61 % de financement direct de la part du Fonds d'État, 14 % d'abondement sur l'épargne destinée à l'investissement immobilier, 13 % de subventions de la part du ministère des Transports, de la Construction et du Développement régional et 12 % de bonification de l'État sur les emprunts. Le Fonds de l'État pour le développement du logement supporte essentiellement le financement de nouvelles constructions de logements sociaux. La part des dépenses publiques consacrées au logement dans le budget de l'État rapportée au PIB a baissé, passant de 0,54 % en 2009 à 0,36 % en 2013.

En janvier 2015, le **concept de la politique publique du logement jusqu'à 2020** a été adopté par le gouvernement. Ce concept est présenté dans un document qui résume les résultats atteints par la politique du logement durant la dernière période, énonce les priorités pour la période future et définit les tâches devant être accomplies par chaque ministère pour atteindre tous les objectifs fixés. Son but essentiel est le développement durable de l'habitat, avec deux priorités. La première consiste à **renforcer et à développer le secteur public**

locatif, la seconde porte sur **le renouvellement en profondeur du parc immobilier existant**. Le concept a également défini des objectifs spécifiques : la création de nouveaux instruments financiers pour le développement du logement, l'amélioration de l'accessibilité financière du logement, des incitations au développement du secteur privé locatif, l'augmentation ou au moins le maintien au même niveau de dépenses publiques consacrées au logement, l'introduction de nouvelles allocations et le développement du secteur à but non lucratif.

Références :

Based on The Ministry of Transport, Construction and Regional Development (2015) The Concept of State Housing Policy until 2020, except when otherwise indicated.

(1) <http://slovak.statistics.sk/>

(2) EU-SILC, 2013

Slovénie

Tendances des marchés du logement

Début mars 2015, le marché de l'immobilier en Slovénie tournait encore au ralenti, même si la baisse des prix était elle-même en train de se réduire. La crise s'est essentiellement concentrée dans la capitale Lubiana et les régions côtières de l'Adriatique slovène avec des chutes de prix de 12 % en 2013. Dans le reste de la Slovénie, la situation n'a pas été aussi dramatique, avec des prix pour les appartements existants en augmentation de 3,3 %. **Après le boom de l'an 2000, les prix de l'immobilier ont atteint un pic en 2008 et ont commencé à baisser en 2009** en raison de la crise économique mondiale. L'indice des prix de l'immobilier a chuté de 17,5 % en 2009 par rapport à l'année précédente, suivi d'une légère augmentation en 2010 et en 2011. La diminution des prix de l'immobilier a repris durant les deux dernières années avec 4,4 % de baisse, en 2013 comme en 2014.

Après une diminution depuis 2007 avec 5 858 permis attribués cette année-là, **le nombre de permis de construire a augmenté en 2013 par rapport à 2012**, atteignant 3 443 unités (soit une hausse de 7,5 %).

Selon le Fonds du logement de la Slovénie et le Bureau des statistiques de la République de Slovénie, il y avait 857 007 logements dans le pays en 2013, avec une tendance à la baisse depuis 2008. Selon le recensement de 2011, le pays comptait 813 531 ménages avec en moyenne 2,48 personnes par logement et 412 logements pour 1 000 habitants.

Le parc immobilier slovène compte 77 % de propriétaires occupants, 9 % de locations, dont 6 % de locations dans le secteur public appartenant à des municipalités et d'autres organismes de logement à but non lucratif et 3 % loués par d'autres entités légales, les derniers 14 % restants à d'autres formes de résidence. La part de chaque mode de location par rapport au parc immobilier correspondant était en 2012 de :

- 70 % de baux locatifs à but non lucratif ;
- 20 % de baux locatifs sur le marché libre ;
- 7 % de locations à des entreprises ;
- 3 % de locations aux personnes âgées.

96 % des personnes âgées sont propriétaires de leur logement. Il y avait, en 2011, environ 175 000 logements vides, en incluant les résidences secondaires. En réaction à la crise financière, les prix des loyers ont diminué d'à peu près 30 %. En 2012, le loyer moyen pour un logement de deux pièces dans la capitale Lubiana était de 180 euros par mois.

Évolutions des politiques

La loi sur le **Système de garantie des personnes physiques** a été adoptée (Zakon o Jamstveni Shemi RS za Fizione Osebe) en réaction à l'impact de la crise financière sur le marché du logement et sur l'économie en général. Cette loi a permis de consentir des conditions d'emprunt plus permissives pour les individus auparavant dans l'incapacité d'obtenir un prêt et elle a facilité l'octroi de nouveaux crédits relais ou le rééchelonnement d'anciens prêts pour ceux qui avaient été affectés par la crise et qui ne pouvaient plus faire face à leurs obligations sur des prêts déjà accordés. Les prêts vont de 5 000 euros à 100 000 euros pour une période maximum de remboursement de 25 ans. Comme l'a noté le Rapport national pour la Slovénie, après que la politique de logement de la période 2000-2009 fut achevée, la Slovénie n'a pas adopté d'autres textes sur ce sujet. Le Programme de sécurité sociale de 2011-2020 traite partiellement des politiques de logement et des lois sur la location en établissant des principes, des objectifs et des stratégies pour le secteur du logement.

Références :

- (1) Statistical Office RS (2015) Real Estate Prices
- (2) Statistical Office RS (2015) Building permits by MEASURES and YEAR
- (3) Statistical Office RS (2015) STAT'O BOOK – statistical overview of Slovenia 2014
- (4) Statistical Office RS (2015) Estimation of buildings and dwellings completed
- (5) Statistical Office RS (2015) Families and Households
- (6) Petrovič. T. (2014) National Report for Slovenia

Espagne

Tendances des marchés du logement

Le marché du logement espagnol a connu une des plus **intenses et longues périodes de boom, jusqu'à la crise financière**. Entre 1997 et 2007, les prix de l'immobilier ont augmenté de 232 %. La crise financière a immédiatement entraîné **l'éclatement de la bulle immobilière espagnole**. Les constructions se sont quasiment arrêtées : alors que 727 893 permis de construire avaient été attribués lors de l'année pic de 2006, en 2011, ce nombre était de 77 725, selon les données du ministère du Développement. Les prix de l'immobilier ont chuté de près de 20 % entre 2007 et 2012. À ce jour, **un nombre important de logements sont vides ou invendus, dont la majorité appartient aux banques (687 523 logements en 2011)**.

En termes de modalités d'occupation, l'Espagne est historiquement caractérisée par une « **culture de la propriété** », suscitée à la fois par les dynamiques de marché et les politiques de l'État. Selon les données de l'institut INE, 82,2 % des ménages espagnols sont propriétaires de leurs logements, alors que 12,1 % sont locataires (presque entièrement dans le privé). Malgré cette prévalence avérée de propriétaires occupants, à partir de 2007, l'accès au marché pour les nouveaux acquéreurs a été entravé par le niveau très élevé du chômage, par les conditions durcies d'attribution des prêts et par l'impossibilité de vendre son ancien logement pour en acheter un autre.

Tout cela s'est développé parallèlement à une **augmentation de la demande de logements locatifs**, en particulier de la part de catégories de la population ne pouvant pas se permettre de payer des loyers élevés, telles que les jeunes. 55 % des jeunes gens entre 18 et 35 ans vivent chez leurs parents, une proportion plus élevée que la moyenne européenne (48,2 %). Cette situation d'inadéquation du marché est aggravée par **le volume tout à fait marginal de logements publics locatifs**. Le modèle traditionnel de mise à disposition de logements publics, « la Vivienda de protección Oficial ou VPO » (ou « logement protégé »), est fondamentalement une forme d'accès à faible coût à la propriété dans laquelle les logements ne peuvent pas être vendus sur le marché libre pour une période donnée. La VPO a considérablement réduit ses activités sur les quatre dernières années alors qu'il y a par ailleurs encore un certain nombre de logements invendus. L'augmentation des prix des logements résidentiels jusqu'en 2006 et la tendance générale en faveur de l'accession à la propriété ont provoqué une forte augmentation de l'endettement des ménages au cours des deux dernières décennies. De 2007 jusqu'au troisième trimestre de 2012, 416 975 **saisies** ont été effectuées ce qui a mobilisé les opinions publiques nationales et internationales, tout particulièrement du fait que la Cour européenne de justice a récusé en 2013 les lois de réappropriation des propriétés en Espagne pour violation des lois européennes sur la protection du consommateur. La loi a été modifiée depuis.

Évolutions des politiques

Ces dernières années, les efforts du gouvernement espagnol dans le domaine du logement se sont essentiellement concentrés sur la **dynamisation du secteur locatif** ainsi que sur **l'aide aux ménages surendettés** et aux groupes vulnérables. En 2012, les autorités espagnoles ont introduit un moratoire temporaire sur les expulsions des ménages qui répondent aux critères de vulnérabilité, incluant les familles nombreuses, les familles monoparentales avec des enfants en dessous de 3 ans, sans allocations-chômage ou comprenant des personnes handicapées.

En outre, en mai 2013, le Parlement espagnol a adopté la loi 1/2013 sur le « renforcement de la protection des débiteurs d'emprunts et sur le Fonds de financement du logement social ». La loi a durci les conditions autorisant les saisies et a établi des dispositions d'urgence fournissant un soutien aux ménages surendettés et insolubles. Les familles vulnérables qui ont été expulsées après le 1^{er} juillet 2008 peuvent postuler auprès du « **Fonds de financement du logement social** ». Ce dernier est basé sur un accord avec les banques qui transfèrent une certaine proportion de leur parc immobilier vers le secteur du logement

locatif. Ce fonds a commencé avec 5 891 logements et les taux d'attribution ont été relativement bas, probablement du fait de critères d'éligibilité restrictifs. Parallèlement, la **suppression de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunts**, à partir du début de l'année 2013, a entraîné une diminution du biais favorable à la propriété.

Pour ce qui concerne le secteur locatif, la loi 4/2013 sur la promotion du marché du logement locatif apporte des changements significatifs, principalement en **fournissant aux propriétaires un environnement réglementaire plus favorable** avec une flexibilité accrue dans la résiliation des baux et une réduction de leur durée de renouvellement obligatoire leur accordant plus de latitude pour augmenter les loyers et accélérer les procédures légales d'expulsion.

Depuis juillet 2012, la construction de logements sociaux a été stoppée. Il n'y a pas eu de nouvelle mise en chantier de logements sociaux en raison du manque de fonds publics et des difficultés d'accès au crédit de financement des institutions. Deux principales initiatives traitent ce problème : premièrement, le nouveau Plan de logement social 2013-2016 **subventionne la création de logements sociaux locatifs** ainsi que l'aide aux locataires à faibles revenus. Il subventionne aussi la réhabilitation, la régénération et la rénovation des immeubles. Deuxièmement, certaines autorités locales ont commencé à conclure des accords avec des banques possédant un nombre important de logements vides ou invendus pour utiliser une partie de ce parc immobilier pour le logement social locatif, sachant cependant que l'application de cette mesure n'est pas encore généralisée.

Références :

- (1) Carlos Cuerpo and Peter Pontuch (2013) Spanish housing market: adjustment and implications. in ECFIN Country Focus, Volume 10 Issue 8, December 2013, <http://goo.gl/xvYL4b>
- (2) « Informe sobre el ajuste del sector inmobiliario español » (Madrid: Ministerio de Fomento, 2012) <http://goo.gl/UuKfdy>
- (3) The Story of the « bad bank » SAREB <http://goo.gl/LI49q0>
- (4) Instituto Nacional Estadísticas, <http://www.ine.es/>
- (5) Tenlaw Spain Report <http://goo.gl/HCSITA>

Suède

Tendances des marchés du logement

La majeure partie des statistiques suédoises relatives au logement est disponible par type de logement plutôt que par mode d'occupation. Deux catégories sont ainsi considérées : les constructions abritant un ou deux ménages et celles en abritant davantage. En outre, il y a en Suède quatre types d'occupations réglementées : la propriété directe, qui représente 40 % du parc ; la propriété indirecte (dans les coopératives de logement) pour 22 %, les locations publiques pour 19 % et les locations privées pour 19 %. La Suède ne possède pas de logements sociaux proprement dits, en ce sens qu'aucune partie du parc immobilier ne bénéficie de subventions spéciales pour les constructeurs ou les propriétaires réservées aux ménages à faibles revenus (1). **Mais presque la moitié du secteur locatif appartient à des organismes de logement municipaux**, dont le but est de fournir un logement à tous, indépendamment du genre, de l'âge, des origines ou des revenus. Les loyers ne diffèrent pas beaucoup entre les secteurs privé et public avec un même principe de valeur d'usage s'appliquant aux deux. Cela signifie que les loyers et leurs augmentations sont décidés dans le cadre de négociations collectives au niveau local entre les locataires et les propriétaires (2).

Le marché du logement suédois subit une pression importante. L'essentiel du pays fait face à une **pénurie de logements, tout particulièrement dans les métropoles et leurs régions**, le pays possédant l'un des taux d'urbanisation les plus élevés d'Europe. Le nombre de nouveaux logements a été très faible, alors que la croissance de la population a été importante et que, selon les prévisions, cette tendance devrait se poursuivre. Les calculs des experts basés sur les statistiques suédoises indiquent une grave pénurie de logements. Approximativement, 150 000 logements ont été construits entre 2008 et 2013, un chiffre loin de satisfaire le besoin de 276 000 logements lié à l'augmentation de la population sur la même période. Cela est dû en partie à l'impact négatif de la crise financière sur les nouvelles constructions. En plus de ce déficit de construction d'environ 126 000 unités, la Suède a besoin de construire plus de 310 000 logements pour faire face à l'augmentation à venir de la population sur les six prochaines années. Au total, cela requiert 436 000 nouveaux logements d'ici 2020 (3).

La Suède possède l'un des taux les plus bas de construction de logements d'Europe, de pair avec les Pays-Bas et le Royaume-Uni. La responsabilité en incombe en partie aux **coûts de construction, qui sont les plus élevés d'Europe**, d'environ 55 % au-dessus de la moyenne européenne (4), et qui ont augmenté nettement plus que le niveau général des prix sur les deux dernières décennies. Construire actuellement un logement collectif coûte près de deux fois et demie plus cher qu'au milieu des années 1990, alors que les prix en général ont augmenté d'un peu plus de 30 % sur la même période (3).

En dépit d'un début de baisse après la crise économique de 2008, **les prix des logements ont recommencé à croître en 2009** sans cesser depuis, alors que la majorité des autres pays européens ont connu une baisse sur la même période.

La **ségrégation en matière de logement** a augmenté et quelques zones résidentielles de Stockholm, Göteborg, Malmoë ainsi que d'autres villes importantes tendent à montrer une proportion élevée d'appartements loués ayant une forte concentration de locataires d'origine non suédoise.

Évolutions des politiques

Le **système fiscal suédois encourage fortement l'achat d'un logement**. Pour les occupants propriétaires, 30 % des intérêts d'emprunts peuvent être déduits. Il est également possible d'obtenir un abattement fiscal de 50 % sur les coûts de réparation, de rénovation et de travaux d'extension.

En outre, en 2008 la taxe foncière nationale a été abolie et remplacée par une imposition sur la propriété moins onéreuse (5). Alors que les ménages vivant dans les logements dont ils

sont propriétaires ainsi que les locataires accédant à la propriété ont conservé des conditions fiscales favorables, l'aide au logement public a commencé à être supprimée dans les années 1990. Une des conséquences est qu'en Suède, **le logement locatif est désavantagé par rapport aux autres formes d'occupation.**

Une nouvelle loi votée en 2011 stipule que les organismes de logement municipaux ne doivent pas recevoir de subventions spécifiques et qu'ils doivent se comporter comme des sociétés commerciales selon les lois du marché tout en prenant des responsabilités sociales. Cela est allé de pair avec la réforme du système de négociation des loyers : jusqu'en 2011, les négociations entre les organismes municipaux du logement et leurs locataires établissaient une référence valant également pour le secteur privé, mais ce système a été réformé et **les bailleurs privés se sont vu accorder un statut égal dans les processus de négociation de loyers.**

Les ménages en difficulté qui ne peuvent pas trouver de logement convenable sur le marché doivent en **référer aux autorités sociales pour obtenir une aide dans leur recherche**, et ces dernières peuvent alors se tourner vers les bailleurs municipaux aussi bien que privés pour trouver une solution. En outre, des allocations logement sont disponibles pour les ménages à faibles revenus, plus spécifiquement pour les personnes âgées ou les ménages ayant des enfants (1).

Afin **d'accroître le nombre de logements disponibles**, la loi sur la programmation et la construction a été modifiée en 2014, **simplifiant la procédure d'obtention des permis de construire.** Plus récemment, en mars 2015, le nouveau gouvernement a proposé **l'introduction de mesures incitatives pour la construction dans le neuf.** Cette proposition constituera une partie intégrante de la loi de finances 2016 et est estimée à un montant annuel de 3,2 milliards de couronnes suédoises (SEK). Dans le cadre de cette mesure budgétaire, l'aide pourrait concerner environ 15 000 appartements par an. En outre 3,5 milliards de SEK seront consacrées à l'aide à la construction pour les municipalités, à des améliorations de l'efficacité du traitement administratif, à l'amélioration de l'efficacité énergétique des maisons construites dans le cadre du Programme pour des « Millions de Maisons », à des accords urbains pour l'environnement et à l'aide à la construction de logements pour les personnes âgées.

Certaines mesures ont été récemment prises en termes de réglementation des emprunts afin de lutter contre le surendettement : à partir d'octobre 2010, un maximum de 85 % de ratio de prêts par rapport à la valeur des biens a été appliqué à tous les nouveaux emprunts. En outre, de nouvelles réglementations gouvernementales pour des règles de remboursement d'emprunts plus justes sont entrées en vigueur en juillet 2014. Elles visent à faciliter la possibilité pour le consommateur de rembourser son emprunt à taux fixe ou de changer de banque.

Références :

- (1) Lind (2014) Social Housing in Sweden. In Scanlon, Whitehead and Fernandez Arrigoitia, Social Housing in Europe, available at <http://eu.wiley.com/WileyCDA/WileyTitle/productCd-1118412346.html>
- (2) C. Whitehead (2012) The Private Rented Sector in the New Century - A comparative approach [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)
- (3) Information provided by SABO, based on Statistics Sweden <http://www.scb.se/en/>
- (4) Eurostat http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Comparative_price_levels_for_investment
- (5) O. Bååth, National Report for Sweden, Tenlaw <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html>
- (7) European Commission, Country Report Sweden 2015 http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index_en.htm

Royaume-Uni

Tendances des marchés du logement

Le logement social au Royaume-Uni est essentiellement le fait d'associations de logement (HA) et d'autorités locales (LA). La construction de logements par les autorités locales a augmenté après la crise, après une décennie de quasi-inactivité, mais demeure cependant à un niveau bas (2 330 unités achevées en 2012-2013). **L'essentiel des nouvelles constructions de logements sociaux est réalisé par les associations de logement** (27 160 réalisations en 2012-2013).

Les chiffres disponibles les plus récents montrent **une forte augmentation du nombre de locataires privés et un déclin de celui des occupants propriétaires** (cf. *tableau document anglais p. 88*).

Après un pic en 2007-2008, la construction de logements dans son ensemble a constamment diminué, et ce de manière significative. Le Royaume-Uni souffre d'une **pénurie chronique de logements**, et en particulier de logements abordables. Rien qu'en Angleterre, il est estimé que près de 245 000 nouveaux logements seraient nécessaires annuellement pour répondre à la demande croissante mais, actuellement, seulement la moitié de ce chiffre est construite chaque année (1). Cela a des conséquences sur l'accessibilité avec **des prix de l'immobilier qui augmentent beaucoup plus rapidement que les salaires**. Sur l'ensemble du Royaume-Uni, un logement coûte désormais en moyenne 7 fois le salaire moyen, contre 4,5 fois dans les années 1960 (1). Le marché du logement **diffère significativement selon les régions, notamment à Londres qui constitue l'un des marchés les plus chers d'Europe** avec des prix qui continuent à monter en flèche. Il est intéressant de noter que la crise semble avoir exacerbé les différences régionales (2). Globalement, la moyenne de l'indice britannique du prix de l'immobilier est passé de 185,5 en janvier 2008 à 197,4 en avril 2014 (par rapport à une base 100 en 2000). Mais, en y regardant de plus près, on constate que l'indice des prix à Londres a augmenté de 31,6 % au-delà de son pic d'avant la crise financière de 2008 et que, dans le Sud-Est, cette augmentation est de 7,2 %. A contrario, dans toutes les autres régions, cet indice a régressé, avec la chute la plus spectaculaire en Irlande du Nord (49,6 %).

Le **coût du logement augmente également dans le secteur locatif**, avec des locataires privés consacrant en moyenne 40 % de leurs revenus à leur loyer (contre 30 % pour les locataires sociaux) (3). Cela a aussi comme conséquence une augmentation de la facture globale des aides au logement : aujourd'hui, plus de 4,8 millions de personnes postulent pour des allocations logement en Grande-Bretagne (4), et **les dépenses gouvernementales dans l'aide au logement ont augmenté** de 21 400 millions de livres sterling en 2010/2011 à 26 800 en 2013-2014 (5).

Les conséquences sociales de la cherté du logement influencent les conditions de logement et plus généralement les conditions de vie pour une part grandissante de la population : pour l'Angleterre seule, 1 368 300 ménages sont sur **les listes d'attente** (6) des autorités locales. En outre, 53 000 ménages ont été reconnus comme étant **sans abri** et en besoin prioritaire (7) et environ 60 000 ménages sont logés dans des locaux provisoires (8).

Évolutions des politiques

L'actuelle réponse politique se concentre essentiellement sur le soutien à la demande, comme en Angleterre avec le système « **Aide à l'achat** », qui permet aux locataires des organismes ou associations de l'habitat d'acheter leur logement avec un rabais. Des systèmes similaires sont aussi mis en place au Pays de Galles et en Irlande du Nord. À l'inverse, la nouvelle loi sur le logement qui entrera en vigueur en 2016 en Écosse abolira le mécanisme dit de « droit d'acheter ».

Côté offre, il y a eu une **réduction drastique des subventions**. Le rapport sur les dépenses gouvernementales de 2010 a vu l'investissement consacré au logement diminuer de 63 % et (la plus grande coupe de tous les budgets d'investissement du gouvernement), entraînant un endettement plus important des associations de logement auprès des organismes privés.

Dans le cadre de l'actuel programme de financement 2011-2015 (le Programme du logement abordable), les organismes de logement ont été encouragés à appliquer des loyers abordables à une part majoritaire des nouvelles mises en location, à 80 % du niveau des prix du marché locatif local.

En parallèle, les aides au logement (concernant les locataires des secteurs privé comme public) sont également en cours de réforme dans le cadre de la loi de 2012 « **Réforme du système social** ». Cette loi introduit un nouveau crédit universel qui remplacera presque toutes les aides existantes (y compris celles au logement) et limitera le montant total des subventions qu'une personne peut réclamer. Cette réforme affectera le mécanisme selon lequel les personnes peuvent percevoir des aides en supprimant dans de nombreux cas l'option de paiement de la subvention directement au bailleur. La loi introduit aussi un nouveau critère d'espace disponible dans le locatif social : les aides au logement sont réduites pour les locataires d'associations ou d'organismes de logement s'ils sont en âge de travailler et disposent de pièces inutilisées. Cette réduction est officiellement intitulée « charge de sous-occupation » mais elle est plus communément connue sous le nom d'« impôt sur la chambre ».

Références :

(1) National Housing Federation, Home Truths 2014/15: Broken Market, Broken Dreams

<https://www.housing.org.uk/media/home-truths/>

(2) Office for National Statistics, Comparison of regional house price indices before and after the financial crisis,

<http://www.ons.gov.uk/ons/rel/hpi/house-price-index/april-2014/info-hpi-comparison.html>

(3) DCLG English Housing Survey 2012/13

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/284648/English_Housing_Survey_Headline_Report_2012-13.pdf

(4) Housing Benefit caseload statistics (data November 2014) <https://www.gov.uk/government/statistics/number-of-housing-benefit-claimants-and-average-weekly-spare-room-subsidy-amount-withdrawal>

(5) Benefit expenditure and caseload tables 2014 <https://www.gov.uk/government/statistics/bene70t-expenditure-and-caseload-tables-2014>

(6) Live tables on rents, lettings and tenancies <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-rents-lettings-and-tenancies>

(7) Live tables on homelessness <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-homelessness>

(8) DCLG (2014) Statutory Homelessness: July to September Quarter 2014 England

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/385695/201409_Statutory_Homelessness.pdf

Le logement social en Europe : nouvelles opportunités, nouveaux défis

Nous pouvons conclure de cette analyse transnationale mais également des profils particuliers de chaque pays que, même s'il existe depuis des années des différences sensibles dans le développement des marchés du logement d'un pays à l'autre, le logement n'en demeure pas moins un problème crucial pour de nombreux Européens (20 % d'entre eux y consacrent plus de 40 % de leurs revenus disponibles) et que l'exclusion en matière de logement (mesurée en termes de privation de logement et de nombre de sans-abri) augmente dans la plupart des pays de l'Union. Malgré l'illusion passagère créée par la dérégulation du secteur financier sur la période 2000-2008, aucun pays n'a réellement réussi à répondre à satisfaire la demande de logements abordables.

Dans ce contexte, l'Union européenne tente d'échapper au scénario d'une croissance structurellement basse en donnant aux PME et autres entreprises de nouveaux outils pour les aider à investir dans des projets à potentiel de croissance et fortement créateurs d'emplois. Et une fois de plus, après le premier plan de relance économique, suite à la crise de 2008-2009, le logement est apparu, dans le contexte global, comme un domaine d'investissement clé. Le logement est donc encore une fois présent dans l'agenda européen, non seulement parce qu'il fait partie des problèmes que l'Europe doit affronter, mais aussi parce que l'aide au logement social, public et coopératif fait partie de la solution à des problèmes plus généraux. Il reste à voir si ces nouveaux instruments aideront vraiment à traiter les besoins en logement. Nous pouvons identifier six autres domaines de la politique de l'Union européenne qui ont un impact avéré ou potentiel sur le logement social, public et coopératif et qui nécessiteraient un suivi.

Le logement et le plan d'investissement de l'Union européenne

Le noyau central du plan annoncé par la Commission européenne à la fin de l'année 2014 consiste en la mobilisation d'au moins 315 milliards d'euros d'investissement additionnels sur les trois prochaines années. Un nouveau Fonds européen pour les investissements stratégiques (EFIS) sera mis en place en partenariat entre la Commission et la Banque européenne d'Investissement (EIB). Pour mettre en place ce Fonds, une garantie de 16 milliards d'euros sera débloquée dans le budget européen.

En novembre 2014, la Commission et le groupe de travail de la Banque européenne d'investissement, supervisant la mise en œuvre du plan d'investissement, ont indiqué dans leur rapport que « la diminution des budgets régionaux et municipaux avait des conséquences néfastes sur les services sociaux urbains et sur l'offre de logements sociaux dans plusieurs États de l'Union ». La rénovation énergétique dans le logement social est incluse dans la rubrique « Efficacité énergétique dans l'Union », avec des projets représentatifs soutenant la modernisation des logements sociaux pour une meilleure performance énergétique.

Au moment où ces lignes sont écrites, il n'est pas évident de savoir si le Fonds et la garantie européenne qui y est attachée soutiendront de manière efficace l'investissement dans le logement social. Les prêts à long terme et à faibles taux d'intérêt sont les éléments requis pour investir dans ce secteur complexe en termes de financement mais présentant de faibles risques en termes de retour sur investissement. Malgré l'annonce du président Juncker à la fin de l'année 2014, ni le Parlement ni le Conseil ne semblent déterminés à inclure dans le règlement du Fonds européen pour les investissements stratégiques, une référence

spécifique à son utilisation en faveur d'infrastructures socio-économiques clés telles que le logement abordable.

Au-delà du plan d'investissement européen, dans les pays où les fonds ne sont pas suffisants, le secteur du logement social, public et coopératif est à la recherche de coopérations et de soutiens de la part des mécanismes de financement européens, en particulier de la Banque européenne d'investissement (EIB).

•• **Le point de vue d'Housing Europe**

Si le Fonds européen pour les investissements stratégiques ne se révèle pas capable de contribuer à résoudre les problèmes en matière de logement en Europe, cela constituera une occasion manquée pour l'intégration, la croissance et l'emploi. En novembre 2014, le groupe de travail de l'Union européenne sur le plan d'investissement a déclaré, comme indiqué plus haut : « *La diminution des budgets régionaux et municipaux a des conséquences néfastes sur les services sociaux urbains et sur l'offre de logements sociaux dans plusieurs États de l'Union.* » Housing Europe partage ce point de vue et souligne encore combien l'aide financière au logement en Europe, qui par ailleurs tarde à venir, constitue un élément essentiel dans la capacité à développer l'offre de logements abordables. Cela devrait concerner la construction de nouveaux logements, la reconversion de logements privés vacants en logements sociaux et la rénovation d'immeubles résidentiels. Il est évident que la politique d'aide au logement social a un fort impact économique et social.

• **Contourner les obstacles financiers : l'exemple écossais**

Ces dernières années, répondre à la demande de nouveaux logements a constitué un défi majeur pour les organismes écossais du logement. Leur incapacité à emprunter pour construire du logement social locatif a restreint l'offre à seulement 2 000 nouveaux logements. Les raisons principales expliquant cette situation sont liées tout d'abord à un effet d'échelle, avec de nombreux petits projets, et, par ailleurs, à des conditions déraisonnables faites aux emprunteurs avec, sur le court terme, des frais de dossier et des taux d'intérêt élevés.

Le syndicat écossais du logement et une organisation membre d'Housing Europe, la Fédération écossaise des organismes du logement (SFHA), prenant en considération l'urgence des besoins d'investissement, ont développé une stratégie innovante visant à contourner les obstacles financiers en créant une société à but non lucratif appartenant au secteur social.

La société aura trois fonctions majeures :

- gérer, à coûts de fonctionnement quasi nuls, un fonds pour le développement de la construction de nouveaux logements ;
- agréger dans un même périmètre immobilier ces nouvelles constructions pour en faciliter le financement par le marché privé ;
- fournir un moyen de contourner les exigences des conventions sur emprunt (Bank ou debt covenants) en gardant la propriété des logements dans la société à but non lucratif.

Ce fonds exigera pour fonctionner environ 140 millions de livres sterling conjointement aux subventions disponibles. Le remplacement de ce fonds par un prêt à long terme correspondant au financement direct, par la Banque européenne d'investissement du secteur à but non lucratif sous l'égide de l'État représentera également 140 millions de livres.

Concernant l'échéancier, ce nouveau fonds écossais pour le logement social devrait livrer sur site 200 logements au printemps 2016 et 900 unités dans le cadre du programme annuel en 2016 et 2017.

Le logement et la gouvernance économique européenne (« le semestre européen »)

Le « semestre européen » est la première phase du cycle annuel de l'Union européenne sur les recommandations et le contrôle des politiques économiques. Lors d'un semestre européen, la Commission analyse les politiques de réformes fiscales et structurelles de chaque État membre, émet des recommandations et contrôle leur mise en œuvre. Dans la deuxième phase du cycle annuel, connu sous le nom de « semestre national », les États membres mettent en œuvre les politiques ayant fait l'objet d'un accord.

Depuis le début du mécanisme de gouvernance économique européenne, les marchés et les politiques du logement ont fait l'objet d'un suivi et la Commission européenne a émis de nombreuses remarques et recommandations sur les politiques du logement dans nombre d'États membres.

Il convient de garder à l'esprit que le logement est un problème de plus en plus fréquemment pris en compte dans les étapes essentielles du processus semestriel.

Les rapports pays par pays de la Commission ont été publiés en mars 2015 (pour l'Union européenne des 28) et comprennent des études approfondies concernant 16 pays en situation de déséquilibre macroéconomique, (tous les rapports sont disponibles sur <http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/country-specific-recommendations/index.en.htm>).

Ces rapports montrent que la Commission approfondit son analyse des marchés du logement et l'étend à certains pays qui n'avaient jusqu'alors jamais reçu de recommandations dans ce domaine (la Belgique par exemple).

Il est intéressant de noter que la Commission vérifie si les pays ont mis en œuvre les recommandations liées au logement, notamment aux Pays-Bas, en Suède et au Royaume-Uni (*cf. tableau document anglais p. 95*).

En se basant sur l'analyse conduite dans les rapports pays par pays et les programmes de réforme nationaux que les États membres doivent présenter à la mi-avril, la Commission européenne présentera une nouvelle série de recommandations en mai 2015.

•• Le point de vue d'*Housing Europe*

Dans le cadre des rapports de responsabilité sociale des entreprises (Corporate Social Responsibility - CSR), les réflexions sur le sujet du logement ont, jusqu'à ce jour, appelé de manière exagérément simpliste à une libéralisation des marchés immobiliers en vue de résoudre les problèmes liés aux prix et à l'accessibilité financière du logement. Par exemple, le CSR3 de la Suède « *permet des niveaux de loyers plus proches de ceux du marché libre en s'éloignant du concept de valeur d'usage, en libéralisant davantage certains segments du marché locatif et en permettant une plus grande liberté de contrats* ».

Ces CSR posent un certain nombre de problèmes. Premièrement, ils ne reconnaissent pas la spécificité du marché du logement d'un pays comme la Suède, qui est différent des autres et qui a démontré un très bon fonctionnement quelle que soit la période du cycle économique.

Les CSR n'argumentent pas leur point de vue selon lequel se débarrasser du système de fixation des loyers résoudra les problèmes d'offre de logements ou préviendra d'autres types de problèmes pour les locataires, en particulier les expulsions et l'itinérance des sans-abri.

On s'interroge sur le fait que le rôle du secteur du logement social se réduise à une réponse aux échecs du marché, par exemple en prenant uniquement soin des plus vulnérables. Cela est particulièrement évident dans le cas des recommandations adressées aux Pays-Bas. De manière générale, les recommandations concernant le logement démontrent un manque de réelle compréhension du rôle stabilisateur et contracyclique du logement social, public et coopératif. Le plus important est qu'ils ne prennent pas correctement en considération l'impact social positif sur le long terme d'un marché du logement sain, diversifié, accessible et bon marché. Il y a un manque notable de recommandations appelant à la mise en œuvre de politiques intégrées, favorisant le logement social et abordable ou des politiques

effectives de prévention répondant à l'augmentation des phénomènes d'exclusion, même dans les pays où ces besoins sont patents (un manque également relevé par le Parlement européen, voir ci-dessous).

Pour plus d'informations sur l'étude Croissance annuelle :

http://ec.europa.eu/europe2020/making-it-happen/annual-growthsurveys/index_en.htm

Housing Europe et l'Alliance semestrielle (*Semester Alliance*), dirigée par le Réseau européen contre la pauvreté, travaillent avec des membres du Parlement européen pour tenter de promouvoir une approche plus équilibrée qui soutient notre point de vue. Cela concerne le rapport du Parlement européen sur le semestre européen pour la coordination des politiques économiques, les recommandations de mise en œuvre des priorités pour 2014 (2014/2059 (N)). Le Comité sur les affaires monétaires et économiques avec M. Philippe de Backer comme rapporteur :

<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+REPORT+A8-2014-0019+0+DOC+XML+V0/EN>

considère ainsi comme « regrettable que très peu de rapports de responsabilité sociale des entreprises (CSR) traitent du problème des travailleurs pauvres et des sans-abri » ; il souligne également que de nouvelles formes de pauvreté émergent qui affectent les classes moyennes et laborieuses avec des difficultés de remboursement de leurs emprunts dont la conséquence est un nombre croissant d'expulsions et de saisies ; il appelle aussi à la Commission, dans le rapport annuel de gouvernance (AGS) de 2015, à prendre en considération la pauvreté au travail et celle des personnes éloignées ou exclues du marché du travail ; enfin, il recommande que la Commission et les États membres mettent en œuvre des politiques coordonnées soutenant le logement social et abordable, des politiques de prévention efficaces en vue de réduire le nombre d'expulsions, et des politiques combattant la précarité énergétique qui est également en augmentation.

• Un logement responsable

Dans la campagne pour un logement responsable, l'objectif s'est focalisé sur l'identification et la promotion de politiques et de pratiques durables sur les plans environnementaux et économiques appliquées au logement social. L'**initiative pour un logement européen social** par Housing Europe, (<http://www.responsiblehousing.eu/en>), l'Union internationale des locataires et DELPHIS (pôle de recherche et développement pour le logement social) ont récemment réussi à finaliser un accord de volontariat à deux volets qui permet aux acteurs du logement de s'engager à mettre en œuvre les principes du rapport CSR dans leur offre de logements.

Un code de conduite pour les organismes de logement et une déclaration européenne ont également été signés par les acteurs du secteur. Les prestataires du logement abordable se sont ainsi mis d'accord sur des principes clairs concernant l'investissement à long terme dans la construction et la rénovation de l'habitat et des quartiers, la gestion des ressources humaines et le développement de relations plus équilibrées entre les parties prenantes, en particulier pour les locataires et les résidents.

Par cette déclaration européenne, les acteurs du secteur du logement appellent au développement du CSR dans le logement social, public et coopératif.

De plus, la première édition des trophées européens du logement responsable avec la participation de plus de 70 organismes issus de 12 pays européens a mis à l'honneur de nombreuses pratiques d'excellence qui ont déjà fait la preuve de leur efficacité dans certains pays de l'Union européenne.

Le logement et les politiques européennes régionales (fonds européens structurels et d'investissement)

Est-il possible d'assurer le soutien au financement dans les textes de loi ?

Le texte UE n°1301/2013 présente à cet égard de nombreuses opportunités pour le logement. Mais alors que l'amendement de 2009 donne comme priorité aux fonds structurels

d'investir dans la rénovation énergétique de l'habitat, les acteurs du logement abordable vont se trouver en compétition avec d'autres secteurs, tels que le transport, les infrastructures énergétiques et l'innovation, qui sont plus attractifs pour les investisseurs à la recherche de retour sur investissement élevé et quasi immédiat. Il y a au moins trois thèmes particulièrement pertinents pour les acteurs du logement social :

- **l'efficacité énergétique dans le logement.** L'article 5.4c. permet le soutien à l'efficacité énergétique, à la gestion intelligente de l'énergie, aux énergies renouvelables appliquées aux infrastructures publiques comprenant les bâtiments publics et le secteur de l'habitat ;
- **le logement en tant qu'infrastructure sociale.** L'article 5.9a traite de l'investissement dans les infrastructures sociales et sanitaires qui contribuent au développement aux niveaux local, régional et national en réduisant les inégalités en termes de santé, en favorisant l'inclusion au travers d'un meilleur accès aux services sociaux, culturels et de divertissement et le transfert de responsabilité de ces services de l'institutionnel vers les communautés ;
- **la régénération urbaine.** L'article 5.9b. traite du soutien à la régénération physique, économique et sociale des communautés défavorisées dans les zones urbaines et rurales. La réglementation (EU) n° 1304/2013 du Fonds social européen (FSE) présente également des opportunités pour le secteur du logement social. À titre d'exemples, le FSE peut :
 - améliorer l'accès à des services abordables, durables et de grande qualité dans le domaine de la santé et des services sociaux d'intérêt général ;
 - promouvoir l'intégration socio-économique des communautés marginalisées telles que les gens du voyage.

En combinaison avec FEDER (Fonds européen du développement régional), il peut également :

- soutenir la transition vers une économie à basse émission carbone, résiliente aux changements climatiques, économe en ressources naturelles et préservant l'environnement par un développement durable au travers des progrès du système éducatif et de la formation professionnelle nécessaires à l'adaptation des compétences et des qualifications, à l'amélioration des niveaux de compétence des travailleurs et à la création de nouveaux emplois dans les secteurs de l'énergie et de l'environnement.

Est-ce que ce potentiel se traduira concrètement dans de vrais projets sur le terrain ?

Dans les programmes opérationnels définis par les régions, la première information concernant les dépenses dans le logement fait état d'une augmentation des fonds consacrés à l'efficacité énergétique de l'habitat. En particulier pour les pays d'Europe centrale et de l'Est :

- efficacité énergétique de l'habitat (dépenses de la Commission européenne code 14) : 6,1 milliards d'euros (ce montant comprend FEDER et le Fonds de cohésion pour les pays d'Europe centrale et de l'Est) ;
- investissements dans les infrastructures sociales (régénération urbaine, etc. dépenses de la Commission européenne code 65) : pour huit pays de l'Union des 13 : 626 millions d'euros.

... **Le point de vue d'Housing Europe**

Bien que, à ce stade, il ne soit pas possible d'avoir une vision globale et précise de la façon dont les investissements structurels et les Fonds de placement ont été alloués aux programmes de logement, on peut déjà constater une amélioration significative par rapport à la dernière période de programmation en termes de dépenses prévues (entre 2007 et 2013, le total des dépenses pour les projets liés au logement était d'environ 2 milliards d'euros). Il y a un besoin évident de continuer à s'assurer de l'application optimale et de l'impact sur le secteur de l'échange des meilleures pratiques ayant démontré dans les différents pays une réelle efficacité.

Le logement et l'Union européenne de l'énergie

L'Union européenne de l'énergie est une stratégie proposée par la Commission et approuvée par les États membres qui vise à mettre en œuvre des politiques énergétiques plus cohérentes dans l'Union et de les faire contribuer à la lutte contre le changement climatique. Elle est basée sur les trois objectifs établis de longue date pour la politique énergétique de l'Union européenne : la sécurité d'approvisionnement, la durabilité et la compétitivité. Pour atteindre ces objectifs, l'Union européenne de l'énergie se concentre sur cinq dimensions qui se renforcent mutuellement : la sécurité énergétique, la solidarité et la confiance, le marché interne de l'énergie, l'efficacité énergétique comme contribution à la modération de la consommation d'énergie, la décarbonisation de l'économie, la recherche, l'innovation et la compétitivité.

... Le point de vue d'Housing Europe

Pour le logement social, public et coopératif, l'Union de l'énergie est importante car elle définit une stratégie permettant d'aller vers une transition énergétique équitable et peut contribuer à contourner certains des principaux obstacles à une réussite de la rénovation de l'habitat. Un premier obstacle est constitué par l'écart entre les prédictions et les performances énergétiques réelles conjugué à une faible qualité des travaux de rénovation. Pour remédier à cela, il faut que les entreprises du bâtiment garantissent sur le long terme la performance énergétique des logements rénovés ou nouvellement construits (certains praticiens estiment à 30 ans la période nécessaire). Nous avons également besoin d'explorer l'utilisation possible de techniques d'industrialisation et de méthodes de préfabrication pour faire baisser les coûts et assurer une qualité constante des travaux. Dans l'ensemble, les solutions doivent intégrer la production d'énergie renouvelable, l'isolation, la ventilation et la réduction de consommation d'énergie des appareils domestiques.

Une autre série d'obstacles est liée à la faible demande en matière de rénovation en profondeur due aux inconvénients perçus, notamment le faible impact des travaux sur la valorisation des biens (avec de plus un certain manque de confiance) et la préférence donnée à des améliorations esthétiques ou des rénovations de cuisines et de salles de bains. Là, nous avons besoin de rénovations qui peuvent se dérouler sur une période plus courte et permettent aux résidents de rester sur place. Le lien communautaire avant et après les travaux de rénovation contribue à renforcer la confiance entre résidents. L'expérience montre que le soin apporté à la finition esthétique suscite un grand intérêt au sein des quartiers où des travaux pilotes ont été effectués.

Dernier obstacle, la durée trop longue du retour sur investissement, qui réduit l'intérêt pour les investisseurs privés ou les sociétés de services énergétiques et qui se traduit par une tendance à seulement mettre en œuvre des mesures superficielles offrant des rendements à court terme. Ce qu'il faudrait, c'est la garantie que les économies d'énergie alliées à la production pour la durée du projet couvriront les coûts initiaux. La clé du succès sera la garantie de l'accessibilité financière pour les résidents.

Investir dans un logement social performant sur le plan énergétique a de multiples effets positifs et avérés sur la croissance, la cohésion sociale et la qualité de l'environnement. Au-delà de l'effet direct sur la performance énergétique des logements, ces mesures contribuent à réduire les coûts dans d'autres domaines des politiques mises œuvre.

Par exemple, en Irlande du Nord, l'estimation du coût de rénovation des habitations les plus consommatrices en énergie serait de près de 600 millions d'euros. En même temps, les économies annuelles réalisés par les services de santé seraient de l'ordre de 40 millions d'euros, ce qui signifie qu'il faudrait treize ans pour que les gains totaux des services de santé compensent le coût de l'investissement initial. Cela reflète en l'occurrence les bénéfices induits sur la santé, mais il en existe également beaucoup d'autres, comme l'a

souligné l'Agence internationale de l'énergie (AIE). Ainsi, pour les organismes de logement social, public et coopératif, certains éléments de l'Union de l'énergie (Communication sur le cadre stratégique de la Commission européenne du 25 février 2015) sont positifs.

Les pouvoirs donnés aux citoyens et leurs besoins

Ce que dit la Commission européenne :

« Faciliter la participation des consommateurs à la transition énergétique grâce aux réseaux intelligents, aux appareils domestiques connectés, aux villes connectées et aux systèmes de robotique domestique ».

« La Commission continuera à pousser dans le sens de la standardisation et du soutien aux déploiements nationaux des compteurs connectés, et du développement futur des réseaux intelligents et des équipements domestiques connectés, de façon à ce que la consommation flexible de l'énergie soit récompensée. »

« Un renforcement des obligations des services publics pour la protection des consommateurs en situation de précarité énergétique avec des tarifs adaptés ou au travers des systèmes généraux d'aide sociale ».

... Le point de vue d'Housing Europe

La Commission européenne n'a pas encore pleinement reconnu le rôle des acteurs locaux (villes, quartiers, associations de locataires, etc.) non seulement concernant le changement des comportements, mais aussi pour les aspects du financement et de la formation.

La rénovation des logements pour réduire la consommation et les factures d'énergie est une partie intégrante de la planification effective de la transition énergétique aussi bien au niveau des quartiers qu'à l'échelle des régions. Cette rénovation doit être conçue dans un contexte de création d'emplois et donc de réduction des coûts économiques et sociaux liés au chômage... De plus, elle est directement liée à la réduction de la précarité énergétique et à ses impacts sur la santé dont les coûts sont supportés par les services de santé, donnant aux citoyens davantage de marges de manœuvre d'un point de vue financier grâce à l'augmentation de leur pouvoir d'achat et un confort accru qui, de fait, constitue l'un des aspects les plus importants de la demande d'améliorations. Cela est également très étroitement lié au coût des mesures d'économies d'énergie.

L'impact des dispositifs intelligents sur la réduction de la consommation a également des limites qui doivent être évaluées et prises en compte.

Les organismes du logement font leur possible pour optimiser la consommation d'énergie, mais cette dernière dépend également du comportement des personnes vivant dans les immeubles. Afin de réduire cette consommation et de permettre au futur marché de l'énergie d'exister, nous devons impliquer les résidents et les sensibiliser par le biais d'une communication pédagogique et impartiale.

... La proposition d'Housing Europe

Les programmes des fonds structurels et d'investissement européens — ESIF (FEDER et ESF) -, ERASMUS + et H2020 devraient être utilisés pour soutenir les communautés locales de l'énergie ainsi qu'un large éventail d'autres actions, (financement et installation de capacités de production locale d'énergie en liaison avec les organismes du logement social, formation des résidents et des locataires au chômage pour les aider à contribuer à une économie faiblement émettrice de carbone).

Le financement de l'efficacité énergétique

Ce que dit la Commission européenne :

« La Commission soutiendra les moyens permettant de simplifier l'accès aux financements existants et l'offre de systèmes de financement "sur étagère" aux fonds européens structurels et d'investissement, gérant des projets avec les autorités ou d'autres parties prenantes, promouvra de nouveaux schémas de financement basés sur le partage des risques et des bénéfices, développera de nouveaux modes de financement en termes de besoins d'assistance technique et de soutien financier, le tout afin de permettre de regrouper les projets de petite taille dans de plus amples programmes susceptibles d'abaisser les coûts de transaction et d'attirer les investisseurs privés. »

... Le point de vue d'Housing Europe

Alors qu'il existe un fort potentiel d'économies d'énergie dans le bâtiment, les mesures requises ne sont pas toujours rentables pour les organismes du logement, même sur le long terme. Nous devons nous assurer que la rénovation des logements fera partie des projets éligibles au titre des différentes possibilités de financement de la Communauté européenne. Ces projets demandent un financement abordable et long terme, donc un soutien public sous une forme ou sous une autre. Assurément, un obstacle clair réside dans le trop long retour sur investissement, ce qui réduit l'intérêt pour les investisseurs privés ou les sociétés de services énergétiques et aboutit à la mise en œuvre de mesures superficielles permettant des bénéfices immédiats. Ce qu'il faudrait, c'est un soutien financier qui comble le fossé existant entre des mesures d'économie d'énergie qui seraient rentables sur le long terme pour les organismes du logement et les objectifs climatiques, c'est-à-dire, qui garantisse que les coûts initiaux, qui ne seraient pas couverts par les futures économies et la production d'énergie sur la durée du projet, seraient pris en charge par des subventions. La clé du succès réside dans la garantie de coûts abordables pour les résidents.

L'intégration du marché de l'énergie

Ce que dit la Commission européenne :

« L'intégration du marché de la production d'électricité renouvelable demande une flexibilité des marchés aussi bien des points de vue de l'offre que de la demande au sein et au-delà du périmètre des États membres. Les maillages de réseaux électriques doivent donc évoluer de manière significative. Il faut étendre les possibilités de décentralisation de la gestion de la distribution aussi bien que de la demande, y compris par le biais de bourses d'échanges quotidiennes, développer les interconnexions haute tension à longue distance (supergrids) et de nouvelles technologies de stockage. »

... Le point de vue d'Housing Europe

La redéfinition du marché annoncée par la Commission européenne devra prendre en compte les aspects réglementaires qui empêchent la production locale d'énergies renouvelables (coopératives d'énergie, projets associatifs, microréseaux, etc.). Un soutien est nécessaire afin de couvrir les coûts initiaux de ces investissements et il devrait s'appliquer uniformément à toutes les formes d'habitat, notamment en ne défavorisant pas les immeubles collectifs. Les États membres devraient être encouragés à supprimer les barrières s'opposant à la production d'énergie répartie dans et pour les logements et les quartiers.

Permettre une législation européenne

Ce que dit la Commission européenne :

« La Communauté européenne s'est fixé l'objectif d'atteindre au moins 27 % d'économies d'énergie à l'horizon 2030. En 2015 et 2016, la Commission examinera toutes les législations traitant de l'efficacité énergétique et proposera des modifications lorsque nécessaire afin d'afficher clairement l'objectif 2030. »

... Le point de vue d'Housing Europe

Il existe un consensus largement partagé dans l'Union européenne selon lequel il sera nécessaire d'accélérer le rythme moyen des rénovations dans le secteur résidentiel si l'on souhaite atteindre les objectifs de transition énergétique et de réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

Cependant, il y a de fortes divergences de vue sur la manière d'accroître ce taux de rénovation.

Alors que certains acteurs réclament une nouvelle législation dans le domaine de l'efficacité énergétique du bâtiment, les organismes du logement social, public et coopératif, partagent l'idée que le vrai défi réside dans la mise en œuvre efficace des mesures déjà existantes dans le cadre actuel (EPBD et EED) en promouvant des approches ayant fait leurs preuves sur le terrain et le soutien à la recherche et à l'innovation.

On sait que beaucoup de pays ont des difficultés à mettre en œuvre les mesures proposées jusqu'à maintenant et que l'utilité de ces mesures varie d'un pays à l'autre. Le besoin d'une certaine flexibilité dans la manière d'atteindre les objectifs tout en assurant des coûts abordables est vital.

• L'autonomie en énergie et le logement abordable

Le **défi pour l'habitat à dépense énergétique quasi nulle** (http://www.powerhouse-europe.eu/home/power_house_nearly_zero_energy_challenge_partners/the_project/) est une plate-forme dynamique, active depuis six ans dans l'amélioration de la performance énergétique du secteur à travers l'Europe entière et faisant croître sensiblement le nombre de logements à « énergie quasi nulle » sur l'ensemble du continent en organisant le partage des expériences et compétences entre les professionnels du logement social. À cette fin, il développe des relations de confiance en aidant les organismes du logement social dans l'identification des erreurs à éviter et du temps perdu à « réinventer la roue » pour rester sur la trajectoire d'atteinte de critères durcis tels que les « zéro émissions pour 2015, 2018 et 2020 » reflétées dans les législations nationales sur la base de la directive européenne sur la performance énergétique de l'habitat.

De plus, grâce à un logiciel connecté de contrôle de la consommation, les progrès des taux de rénovation, des émissions de CO₂ et de production d'énergie renouvelable sont communiqués par les organismes locaux du logement et sont ainsi rendus visibles. Sur la base de l'expérience de terrain, de nombreuses visites d'étude, de contrôle rapproché et d'échanges de grande ampleur ont lieu avec les différents acteurs dans toute l'Europe, portant aussi bien sur les techniques de rétrofit des installations en atelier que sur les questions de financement ou de systèmes de formation des résidents. Un document portant sur **dix enseignements majeurs** a été publié (<http://www.theguardian.com/housing-network/2014/jun/03/10-lessons-europe-energy-efficiency>).

Le logement et le cadre européen de la compétition et du marché intérieur

Aides d'État

Au cours de la dernière décennie, il y a eu beaucoup de conflits et de débats au sein de l'Union européenne (UE) sur les différents mécanismes d'aide des États avec le souci d'assurer les mêmes règles du fonctionnement dans un certain nombre de marchés nationaux du logement. Les membres d'Housing Europe sont principalement définis comme des entités chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG). La mission des membres d'Housing Europe est en effet de procurer des logements décents et abordables aux personnes qui ne peuvent trouver d'hébergement sur le marché libre et de veiller à ce que ces gens puissent vivre dans des quartiers qui sont économiquement, socialement et écologiquement durables.

La directive de la Commission du 20 décembre 2011 sur l'application de l'article 106 (2) du TFUE relatif aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entités chargées de la gestion de SIEG permet aux fournisseurs de logements sociaux (quand considérés comme un service d'intérêt économique général) de recevoir un soutien de l'État quelle qu'en soit la forme, sans notification à la Commission européenne. La directive énonce (considérant 11) : « *Les entités en charge des services sociaux, y compris de la fourniture de logement social pour les citoyens défavorisés ou pour des groupes socialement moins favorisés, qui en raison de contraintes de solvabilité sont dans l'impossibilité d'obtenir un logement aux conditions du marché, devraient aussi bénéficier de l'exemption de notification prévue à la présente directive.* » La Commission européenne donne donc dans ce texte son interprétation ou sa définition de ce que devrait être le type de logement social exempté de notification des aides d'État : « *Logement social pour les citoyens défavorisés ou groupes socialement défavorisés, qui en raison de contraintes de solvabilité sont dans l'impossibilité d'obtenir un logement aux conditions du marché.* » Cela a déclenché une série de plaintes de la part des promoteurs privés qui considèrent que le logement social reçoit de l'État un soutien indu car non concentré exclusivement sur ces groupes de population. La Cour européenne de justice émettra probablement en 2015 une décision de grande portée jurisprudentielle explicitant dans quelles mesures la Commission européenne peut avoir compétence sur la définition et le périmètre d'application de la mise à disposition de logements sociaux (T-202/10 RENV — Stichting Woonlinie et Autres contre la Commission).

... Le point de vue d'Housing Europe

Des lignes directrices de l'Union européenne relatives aux aides d'État ont un impact quotidien sur la façon dont les États membres conçoivent leurs systèmes de logement. Il conviendra d'évaluer la capacité du cadre actuel à atteindre les objectifs et surtout de déterminer s'il est adapté aux changements et nouvelles réalités du logement auxquels sont confrontées nos populations. L'examen du cadre juridique (paquet Almunia) pourrait avoir lieu au début de 2015. Il y a un besoin patent de marges de manœuvre pour les États membres, les autorités locales et les organismes du logement afin d'appliquer des politiques susceptibles de mieux répondre à leurs besoins nationaux, régionaux et locaux.

Les marchés publics

Après diverses consultations relatives à la modernisation des directives sur l'attribution des marchés publics en vue de permettre la simplification dans les pratiques d'appel d'offres, une nouvelle directive a été publiée fin 2014. Elle devra être mise en œuvre par les États membres d'ici avril 2016.

Les points essentiels sont :

- autorisation pour les sociétés de logements sociaux considérées comme des entités de droit public à coopérer entre elles sans processus d'appel d'offres ;
- réaffirmation du respect de la liberté des États membres de définir et d'organiser les services d'intérêt économique général ;
- sanctionner la violation du droit du travail, du droit social et du droit de l'environnement par les soumissionnaires ;
- aucune modification de la notion de pouvoir adjudicateur ;
- aucun changement dans les seuils à partir desquels les appels d'offres sont obligatoires : 5 000 000 d'euros pour les travaux et 130 000 euros pour les services ;
- élargissement de la notion de marchés réservés ;
- promotion de l'allotissement ;
- sélection des participants : seul le critère de l'offre économiquement la plus avantageuse est applicable ;
- possibilité d'imposer dans le cahier des charges, des critères environnementaux et sociaux, mais toujours dans le cadre d'un contrat ;
- introduction de la notion de cycle de vie (coût complet) dans les critères de sélection.

... Le point de vue d'Housing Europe

Les nouvelles directives offrent une flexibilité aux organismes du logement pour inclure des critères environnementaux et sociaux dans leurs pratiques d'achat, plus de clarté cependant est nécessaire pour réduire les doutes et les craintes d'erreurs. Il faudrait améliorer les compétences juridiques relatives à la gestion de ces aspects et lancer un appel clair en direction de la Commission européenne pour des directives supplémentaires pragmatiques.

Le logement et les politiques sociales de l'Union européenne

Malgré la persistance dans l'Union européenne d'un taux de chômage élevé, de la pauvreté, de logements suroccupés et perte de logement, la Commission européenne n'a pas de stratégie claire sur la façon de relever ces défis en matière de politique sociale. Les principaux instruments se limitent pour le moment aux programmes de financement (le Fonds social européen fait partie des fonds structurels) et le Programme pour l'emploi et l'innovation sociale (EaSI) est un instrument de financement au niveau de l'Union visant à promouvoir un niveau élevé et durable de qualité de l'emploi, garantissant une protection sociale adaptée et décente, combattant l'exclusion et la pauvreté et améliorant les conditions de travail.

Ces programmes peuvent aider les organismes de logement à faire face aux nouveaux défis de l'exclusion et travailler ainsi pour les personnes ayant des besoins complexes en matière de logement. Aujourd'hui, les organismes de logement social partagent le point de vue selon lequel le logement devrait être un lieu où la dignité est protégée et dont ne sont pas exclus ceux dont les moyens sont les plus faibles du fait des prix pratiqués. Le défi est, que les personnes vivant dans les logements sociaux tendent à être à la fois plus jeunes, plus pauvres ou plus âgées que la population générale. La crise économique et ses conséquences sociales ont encore plus élargi le fossé entre les locataires de logements sociaux et le reste de la population en termes de caractéristiques socio-démographiques. Un autre défi et objectif pour les organismes de logement social est de permettre aux adultes et aux personnes plus âgées nécessitant des soins de santé physique ou mentale de vivre chez eux dans l'indépendance, tout en restant l'objet d'une attention continue de la part des services d'aide et d'activités associatifs. Bien que les modalités des prestations de services et de logement puissent varier d'une région à l'autre (mise à disposition intégrée de

logements adaptés et de services de soins par les organismes de logements sociaux, fourniture de logements permanents combinée à un support à la demande proposé par des fournisseurs externes de services à la personne, etc.), un sentiment croissant persiste de nécessité d'implication des utilisateurs et de leurs familles dans la conception de l'offre (la dénommée « coproduction »).

Dans un contexte plus large, le défi d'une vie autonome dans une société vieillissante invite les organismes de logements sociaux à coopérer avec un large éventail d'intervenants de divers secteurs (santé, aide aux sans-abri...) au sein de la communauté et plus encore maintenant avec un fort chômage et une pauvreté persistante ainsi que de nouveaux flux d'immigration. Travailler ensemble nécessitera probablement un changement culturel pour toutes les parties, y compris de la part des organismes de logements sociaux, mais il est maintenant admis que ce travail en commun constitue la manière la plus pertinente financièrement de procurer un logement aux personnes dont les besoins sont multiples.

Les autres questions que peuvent traiter les programmes de l'Union européenne sont les flux migratoires (des réfugiés et des travailleurs migrants de l'Union européenne ou de pays tiers) et la pauvreté chez les jeunes.

... ***Le point de vue d'Housing Europe***

Les politiques de l'Union européenne ont un impact de plus en plus important sur le logement, mais se révèlent souvent relativement aveugles aux besoins de logement et à la nécessité de réponses impératives aux situations qui, dans certaines villes et régions, relèvent de l'urgence humanitaire. Il est nécessaire pour les politiques européennes qui reconnaissent et respectent cette diversité, là où elle existe, et la suscitent là où elle n'existe pas, de contribuer à l'objectif commun de satisfaction du besoin de logement. Cela nécessite une approche éclairée, constructive et cohérente sur l'ensemble des domaines couvrant la politique environnementale, économique et sociale. Le caractère très transverse des questions liées au logement rend cette cohérence plus difficile à obtenir. Housing Europe a pris des initiatives visant à constituer un groupe de référence du logement (janvier 2014) composé de députés du Parlement européen sensibles à l'idée de promouvoir à une approche plus cohérente au sein de l'Union européenne.

• **L'innovation sociale contre l'exclusion de l'accès au logement**

Un autre domaine dans lequel Housing Europe travaille à favoriser l'innovation et à obtenir une reconnaissance pour l'ensemble du secteur en relevant les défis sociétaux, est celui du pilotage de nouveaux systèmes de coopération entre les différents acteurs pour les aider à traiter les problèmes sociaux et mettre en valeur le rôle essentiel des organismes de logements dans la fourniture de solutions intégrées de services sociaux. Une partie de leur travail quotidien est de comprendre les besoins des clients et de fournir un soutien précoce, qui peut prendre diverses formes : de l'emploi à la formation professionnelle, en passant par le conseil à l'aide sociale et l'aide directe.

Les organismes du logement social doivent être davantage formés et encouragés à travailler avec d'autres secteurs afin de promouvoir cette approche réussie d'intégration. Un « **paquet formation universelle** » (www.elosh.eu), fruit d'une large collaboration internationale entre quatorze associations de logement, les organismes de services sociaux, les établissements universitaires et les ONG, sera bientôt disponible pour guider les structures intéressées par cette coopération intersectorielle en fournissant les « **résultats clés d'apprentissage européen pour l'intégration des soutiens et du logement** ». Le paquet est structuré suivant les valeurs du concept de « coproduction », qui crée une rapport dynamique entre les fournisseurs et les utilisateurs de services.

Quelle direction pour les politiques du logement après la crise ?

Quel avenir pour les politiques du logement après la crise ?

Laurent Ghekiere, Président de l'Observatoire d'Housing Europe

La crise n'a pas épargné le logement social. Les modèles économiques combinant financements bancaires du marché et aides publiques importantes n'ont pas bien fonctionné. L'Irlande, l'Italie, l'Espagne et le Portugal connaissent des ruptures dans la continuité du service public de logement social. Dans ces pays, le retrait des banques du secteur et la suppression des aides publiques pour l'investissement ont pratiquement fait cesser la construction de nouveaux logements sociaux.

En revanche, les modèles économiques basés sur des mécanismes de financement à long terme fortement réglementés, tels que des comptes d'épargne dédiés ou des obligations immobilières (Danemark, Autriche, France) et sur une aide publique diversifiée ont mieux résisté à la crise. Dans ces pays, le logement social joue un rôle contra cyclique en termes d'investissement et d'emploi, tout en assurant la continuité du service public et la disponibilité d'une offre de logements abordables.

L'influence de l'Union européenne est structurelle. Les choix des États membres sur la façon d'organiser, de financer et de définir leur mode d'intervention sur le marché du logement sont strictement encadrés par Bruxelles. Le principe de subsidiarité et les grandes marges d'appréciation discrétionnaire dans la définition de cette mission de service public ont été contestés par la Commission dans le cadre de son contrôle sur les aides d'État pour les logements sociaux néerlandais. Les opérateurs privés se sont rués sur ce différend, avec une forte augmentation du nombre de plaintes en Suède, aux Pays-Bas, en Belgique, au Luxembourg et, dernièrement, en France. Cette mobilisation des acteurs privés est proportionnelle à l'efficacité du secteur social pour influencer les conditions générales d'accès au logement. Plus il est important et plus il est structuré, plus il est attaqué. Bruxelles est devenue une porte d'entrée pour les acteurs privés voulant remettre en question les choix des parlements nationaux en matière de politique du logement sur lesquels ils n'ont pas pu peser dans le contexte du débat national. Ces plaintes ont conduit à des réformes en profondeur du modèle économique du logement social aux Pays-Bas et en Suède. Remettre en question le principe de l'accès universel en introduisant un plafond unique des revenus de 33 000 euros par an a profondément ébranlé le modèle économique néerlandais de logement social et la mobilité résidentielle des ménages. En plus du fardeau administratif que représente la vérification des revenus de 2 millions de locataires, un certain nombre d'entre eux se sont retrouvés du jour au lendemain, entre deux chaises : trop riches pour accéder ou se maintenir dans le logement social, mais pas assez riches pour accéder au secteur privé. Encore plus inquiétant est le fait qu'une forme de chantage a émergé du différend communautaire. Dans l'exemple frappant de la Suède, les opérateurs privés ont retiré leur plainte contre l'aide au logement social étatique le jour même où le gouvernement a annoncé sa décision de ne pas définir le logement municipal comme un service d'intérêt général et de mettre fin à la compensation pour services publics accordée aux sociétés municipales de logement.

Ils ont obtenu ainsi, via Bruxelles, ce que le Parlement suédois avait refusé jusqu'à présent au nom de la démocratie sociale et de la mise en œuvre effective du droit au logement pour tous. En outre, à la place de la sécurité juridique promise, nous voyons de plus en plus de désaccords et une augmentation du nombre de contrôles des aides d'État, en particulier dans l'allocation des fonds structurels.

Les mesures récentes adoptées dans le domaine de la gouvernance économique ont amplifié l'intensité de cette influence. Les recommandations spécifiques par pays, définies dans le contexte du « semestre européen », sont des mesures contraignantes qui peuvent remettre en question les choix politiques des États membres de l'Union européenne en termes de politique de logement. Par exemple, est-ce que le Parlement suédois peut refuser d'abroger le système de négociation des loyers, une recommandation proposée par la DG ECFIN et approuvée par le Conseil des ministres ? Qu'en est-il du droit des États membres de l'Union européenne de préserver leur soi-disant compétence « exclusive » en termes de politique du logement ? C'est un sujet brûlant en France où un tel encadrement des loyers est débattu à l'Assemblée nationale et au Sénat dans le cadre de la loi Duflot inspirée par le modèle allemand. Comment les pays peuvent-ils ainsi défaire au Conseil des dispositions législatives existantes en droit interne ou en débat dans leur propre Parlement ?

Quant au plan de redressement de la Grèce imposé par la Troïka, il a conduit à la suppression de logements sociaux considérés comme des biens ne relevant pas de la catégorie des besoins de base. La question de la légitimité de ces décisions est maintenant posée. Outre la question du conflit de compétences, ces décisions ont un impact direct sur le pouvoir d'achat de plusieurs millions de ménages dont le logement est non seulement l'une des principales dépenses, mais dont le coût ne cesse de croître. Comment peut-on expliquer aux Européens que, en termes d'aides d'État ou de gouvernance macroéconomique, le Parlement européen a été tout simplement balayé du processus législatif ?

De nombreux facteurs contribuent au maintien d'un niveau élevé de la demande de logements dans l'Union européenne. La mobilité résidentielle est de plus en plus élevée, de pair avec celle des travailleurs, et la demande est concentrée dans les zones urbaines où les emplois et les services se trouvent, mais aussi où les défaillances du marché en termes d'accessibilité sont d'ordre structurel.

Les évolutions démographiques et sociologiques affaiblissent la solvabilité de la demande, en particulier pour les personnes âgées et les familles monoparentales, pour lesquelles l'offre est, soit inadaptée en termes de produits, soit inaccessible en termes de coûts.

La diversité sociale et urbaine et l'offre de logements financièrement accessibles sont les principaux défis auxquels les villes européennes vont être confrontées dans un contexte de concentration croissante des populations. Le logement social, comme service public, doit être en mesure d'y répondre. L'Union européenne doit garantir et non entraver son accessibilité, sa flexibilité et son universalité. Elle doit les soutenir au travers des fonds structurels et de sa politique de cohésion et abandonner la surcharge bureaucratique disproportionnée pour un service public local profondément ancré dans les réalités du terrain.

En attendant les décisions de la Cour

Après des années de procédure, la Cour de justice européenne sera bientôt en mesure de statuer sur les récentes, mais maintenant bien établies, pratiques manifestement erronées de la Commission européenne, dans la classification des services d'intérêt économique général (SIEG). Ce qui est maintenant connu comme le « cas néerlandais » a vu la Commission européenne affronter le gouvernement néerlandais sur la définition et le périmètre du logement social dans le marché intérieur.

L'exigence de la Commission que les autorités fixent un plafond de revenu pour l'accès au logement social et la difficile négociation de son montant entre le cabinet Kroes et le gouvernement ont conduit le Premier ministre néerlandais de l'époque à tirer une ligne rouge sur le sens de cette mesure dans le traité de Lisbonne. De cette lutte, un nouveau protocole spécifique aux SIEG a émergé, qui établit la pleine compétence des États membres pour définir et organiser les SIEG et énonce les principes de l'accès universel et de nécessité de

réponse aux besoins des utilisateurs locaux. Mais il faudra plus que cela pour que l'autorité de la concurrence européenne ajuste sa pratique dans ce domaine. Profitant de cette brèche, les opérateurs privés ont lancé de nombreuses procédures en Suède, au Luxembourg, en Belgique et plus récemment en France. En Suède, le gouvernement a même décidé de ne pas entrer dans une bataille avec la Commission, choisissant plutôt de supprimer tout simplement le logement social du SIEG pour éviter d'avoir à fixer des plafonds de revenu.

La sécurité juridique annoncée par le paquet Monti en 2005 a fait place à une vague sans précédent de litiges dans ce secteur. Près de **7,6 millions de ménages européens** vivant dans des logements sociaux sont potentiellement concernés par ces cas et sont face au risque d'être pris en tenaille, comme aux Pays-Bas : trop riches pour obtenir ou conserver l'accès à une protection sociale du logement, mais trop pauvres pour se loger sur le marché privé. Les sociétés de logement néerlandaises ont interjeté appel de la décision de la Commission, soutenues par leurs homologues françaises et par Housing Europe, la Fédération européenne du logement social, public et coopératif.

Dans le sillage de l'arrêt rendu par la Cour de justice le 27 Février 2014, affaire C-132/12 P, qui met de côté la décision de la Cour générale du 16 décembre 2011 dans l'affaire T-202/10 (Stichting Woolinie et autres contre la Commission européenne), ce dernier cas a été renvoyé devant la Cour générale pour une décision sur le fond. La question qui se pose est de savoir si les États membres peuvent déposer une demande pour intervenir dans la procédure du cas visé à la Cour générale (affaire T-202/10 RENV) et donc de réitérer devant le tribunal de l'Union européenne de leur pleine compétence pour la définition des SIEG, y compris les services sociaux d'intérêt général.

« Erreur manifeste d'appréciation de l'erreur manifeste ! »

La balle est maintenant du côté des tribunaux des États membres.

L'analyse de la Cour de justice et les jugements du tribunal confirment la capacité des États membres à intervenir dans une affaire sans avoir à démontrer un quelconque intérêt à agir juridiquement, contrairement aux parties prenantes.

La décision de la Cour de justice de renvoyer l'affaire devant le tribunal est un signal clair donné par les juges que la question du bien-fondé de l'affaire ne peut être laissée sans réponse. Les sociétés de logement social ont fait le travail des États membres en faisant appel des modes de prise de décision et des décisions de la Commission devant la Cour de justice. Il revient maintenant aux États d'intervenir devant le tribunal, en affirmant clairement et expressément leur compétence exclusive pour déterminer la portée des services publics sociaux, et plus particulièrement pour établir les conditions de l'attribution des logements sociaux, en termes de besoins locaux et leurs préférences collectives et sociétales.

Derrière cette conception résiduelle des services sociaux établie par la Commission dans sa décision concernant les Pays-Bas se trouvent des défis sociétaux, comme les diversités sociale et urbaine, au sujet desquels aucune autorité en matière de concurrence n'est compétente. Le niveau de la participation des États membres dans les délibérations générales de la Cour sera un signal clair aux citoyens de leur détermination à placer cet égarement sous un contrôle politique et de mettre un terme à cette « erreur manifeste d'appréciation de l'erreur manifeste ».

Chapitre 10 (cf. document anglais p. 106)

Les membres d'HOUSING EUROPE

Pour plus d'informations consultez notre site Internet :
<http://www.housingeurope.eu/section-22/our-members>

Arménie : ASBA

Autriche : GBV

Belgique : Fesocolab – FLW – SLRB – SWL – VMSW

Republique tchèque : SCMBD

Danemark : B.L. (Boligselskabernes Landsforening)

Estonie : EKÜL

Finlande : Kunta-asunnot Oy

France : ESH – USH – Les Offices Publics de l'Habitat – FNAR - FNSCHLM

Allemagne : GdW

Hongrie : LOSZ

Irlande : ICSH – NABCO

Italie : Alleanza delle Cooperative Italiane – Settore Abitazione – FEDERCASA

Luxemburg : SNHBMFDLH

Pays-Bas : AEDES

Norvège : NBBL

Pologne : TBS – ZRSMRP

Portugal : CECODHAS

Espagne : AVS – CONCOVI

Suède : HSB - home of opportunities – SABO – RIKSBYGGEN

Suisse : SVW / ASH

Turquie : TÜRKKENT

Royaume-Uni : CHC – BSHF – NHF – NIFHA – NIHE – SFHA

Version française

Loup Bommier/ Chef de cabinet du président de la fédération des ESH

Foka Kampinga-Pettenati / FKP

Mariana TFEYL / Chargée de relations publiques AND