



24 Novembre 2008

**Projet de communiqué final  
de la réunion des ministres du logement**

Document pour approbation

La 17<sup>e</sup> réunion des Ministres en charge du logement de l'Union européenne s'est tenue le 24 novembre 2008 à Marseille (France) sur le thème de « *L'accès au logement des personnes en difficulté* ».

Cette rencontre est suivie par les réunions des ministres en charge du développement urbain et de l'aménagement du territoire et de la politique de cohésion. Les ministres en charge du logement se réjouissent de ce rapprochement car le logement est indissociable aux questions de développement urbain et solidaire et participe à la cohésion territoriale.

Les ministres remercient la délégation slovaque qui, en organisant une réunion des responsables en charge du logement le 6 juin 2008, a permis de poser les bases de la réflexion en vue de la réunion du 24 novembre 2008.

Après avoir remercié la présidence française de l'Union européenne d'avoir organisée cette réunion, les ministres se sont félicités de la participation de représentants de la Commission européenne, du Parlement européen ainsi que du Comité des Régions [CES]. Ils saluent également la présence du président du Forum européen du logement.

#### **Faisant référence aux textes suivants :**

- le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966 et notamment son article 11<sup>1</sup> ;
- la Charte sociale européenne du 18 octobre 1961 ainsi que la Charte sociale européenne révisée du 3 mai 1996 et notamment son article 31 pour les Etats qui l'ont ratifié ;
- la Déclaration d'Istanbul sur les établissements humains issue de la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II), Istanbul, 3-14 juin 1996 ainsi que le document joint « Agenda Habitat » et notamment les paragraphes 39 à 41 ;
- le traité sur l'Union européenne et le traité instituant la Communauté européenne, (versions consolidées du traité de Nice, entré en vigueur le 1er février 2003) ;
- la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne du 7 décembre 2000 et notamment les articles 34 et 36 ;
- la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable du 24 mai 2007.
- les communiqués des réunions informelles des ministres du logement de l'Union européenne et notamment celui élaboré sous la Présidence tchèque lors de la rencontre des 14 et 15 mars 2005 à Prague.

---

<sup>1</sup> Adopté et ouvert à la signature, à la ratification et à l'adhésion par l'Assemblée générale dans sa résolution 2200 A (XXI) du 16 décembre 1966.

## Considérant que :

- (1) La politique du logement n'est pas un domaine de compétence de l'Union européenne et relève entièrement de la responsabilité des Etats membres ; néanmoins, certains éléments de la législation européenne et des programmes européens impactent le secteur du logement.
- (2) L'accès à un logement décent à un prix abordable est un objectif partagé par tous les Etats membres de l'Union européenne ; il est reconnu comme un droit fondamental par les textes internationaux et par les législations d'un certain nombre d'Etats membres ; un logement décent est une condition à la réalisation des droits fondamentaux tels que le droit à la vie privée, le droit de fonder une famille, le droit à l'éducation, au travail et à la sécurité sociale.
- (3) Dans de nombreux Etats membres, une part significative de la population, et pas seulement les plus démunis, n'arrive plus à se loger aux conditions du marché ; l'impact de la hausse du coût du logement pour les ménages, et particulièrement pour les ménages en difficulté, ainsi que la gravité de l'exclusion par le logement et du sans-abrisme dans la plupart des Etats membres<sup>2</sup> sont des problématiques à prendre en considération, notamment dans le contexte actuel lié à la crise financière et à la crise économique qui s'en suit.
- (4) Le logement fait partie de l'Agenda de Lisbonne qui a défini en 2000 des objectifs prioritaires en matière d'inclusion sociale ; l'accès effectif des personnes les plus éloignées du marché du travail à des services sociaux de qualité, y compris de logement, constitue l'un des piliers de la stratégie d'inclusion sociale ; une pénurie de logements à un prix abordable peut contribuer à l'exclusion et il importe d'en tenir pleinement compte dans les politiques de lutte contre l'exclusion sociale ; cette stratégie a permis de développer et d'améliorer des politiques d'inclusion sociale relatives au sans-abrisme et à l'exclusion par le logement mais elle n'a pas encore produit tous ses effets potentiels.
- (5) Les rapports conjoints annuels sur la protection sociale et l'inclusion sociale de la Commission et du Conseil appellent depuis 2005 à accorder davantage d'attention à l'exclusion par le logement et à améliorer l'accès à des services de qualité y compris l'accès à un logement décent.
- (6) Une compréhension partagée à l'échelle de l'Union européenne sur les questions de sans-abrisme et d'exclusion sociale est indispensable ; la 7<sup>e</sup> Table Ronde sur la pauvreté et l'exclusion sociale qui s'est tenue les 15-16 octobre 2008 a notamment conclu à la nécessité d'organiser une conférence de consensus sur le sans-abrisme ; une telle conférence permettrait un échange approfondi et stimulerait une dynamique constructive pour lutter contre l'exclusion par le logement ; les conclusions de cette conférence pourraient contribuer l'élaboration d'actions pilotées dans le cadre de la méthode ouverte de coordination pour la protection sociale et l'inclusion sociale.
- (7) Le Sommet informel de Lisbonne des 18 et 19 octobre 2007, rappelle notamment « *le rôle essentiel et le large pouvoir discrétionnaire des autorités nationales, régionales et locales pour fournir, faire exécuter et organiser les services d'intérêt économique général d'une manière qui réponde autant que possible aux besoins des utilisateurs* » ; les politiques du logement sont particulièrement visées par cette référence.

---

<sup>2</sup> « 16 % de la population de l'Union européenne vit sous le seuil de la pauvreté », in European Commission, *Monitoring progress towards the objectives of the European Strategy for Social Protection and Social Inclusion*, Brussels, 6.10.2008, SEC (2008).

- (8) La communication de la Commission européenne du 20 novembre 2007 relative aux « *Services d'intérêt général, y compris les services sociaux d'intérêt général : un nouvel engagement européen* »<sup>3</sup> rappelle qu'il est de la responsabilité des autorités publiques nationales, au niveau approprié, de décider de la nature et de l'étendue d'un service d'intérêt général dont fait partie le logement social<sup>4</sup>.
- (9) La décision de la Commission européenne du 28 novembre 2005<sup>5</sup> exonère le secteur du logement social en tant que service d'intérêt général de l'obligation de notifier les aides d'Etat ; comme l'a confirmé le tribunal de première instance de l'Union européenne<sup>6</sup>, c'est aux Etats membres de définir les services d'intérêt général, et donc le logement social, selon les différentes conceptions nationales ; Les Etats membres vont suivre avec grand intérêt l'évaluation des services d'intérêt économiques général engagée par la Commission dans la décision susmentionnée.
- (10) La directive du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur<sup>7</sup> exclut sous certaines conditions les services sociaux relatifs au logement social de son champ d'application.
- (11) La proposition de directive de la Commission du 7 juillet 2008 en ce qui concerne les taux réduits de TVA<sup>8</sup> introduit la possibilité d'appliquer des taux réduits de TVA à tout le secteur du logement y compris la rénovation, l'entretien et le nettoyage des logements.
- (12) Le projet de Charte européenne du logement adopté par l'intergroupe URBAN-logement du Parlement européen du 4 avril 2006 est un travail dont il convient de suivre l'évolution.
- (13) Les travaux du Parlement européen et notamment les résolutions sur les aspects sociaux du logement du 29 mai 1997<sup>9</sup>, sur l'agenda pour la politique sociale 2006-2010<sup>10</sup> du 26 mai 2005, sur le logement et la politique régionale<sup>11</sup> du 10 mai 2007 et la déclaration écrite du Parlement européen en vue de mettre fin au sans-abrisme de rue du 10 avril 2008 sont à prendre en compte lors de l'étude des questions liées au logement.
- (14) Le secteur de la construction du logement participe à près de 40 % de la consommation d'énergie dans l'Union européenne, constituant un large potentiel d'économie d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre ; en outre, l'augmentation du prix de l'énergie a une répercussion directe sur le coût du chauffage et de la production d'eau chaude, participant au développement du phénomène de « précarité énergétique » dans de nombreux Etats membres.

---

<sup>3</sup> Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, Comité économique et social européen et au Comité des régions accompagnant la communication intitulée "Un marché unique pour l'Europe du 21e siècle" - Les services d'intérêt général, y compris les services sociaux d'intérêt général : un nouvel engagement européen, COM/2007/0725 final.

<sup>4</sup> Les ministres se réjouissent en particulier de la publication par les services de la Commission du document "Questions & Réponses" sur les aides d'Etat ainsi que de la mise en place d'un service d'information interactif sur l'application du droit communautaire aux services d'intérêt général, y compris le logement social.

<sup>5</sup> Cette décision fait partie du dénommé paquet SIEG ou Monti-Kroes.

<sup>6</sup> Aff. T-289/03 *BUPA* du 12 février 2008

<sup>7</sup> Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, JOCE, L 376 du 27/12/2006, p. 36.

<sup>8</sup> Proposition de directive de la Commission du 7 juillet 2008 modifiant la directive 2006/112/CE en ce qui concerne les taux réduits de TVA COM (2008) 428 final.

<sup>9</sup> JOCE n° C 182 du 16/06/1997 p. 70.

<sup>10</sup> P6-TA (2005) 0210.

<sup>11</sup> JOCE n° C 76 E/125 du 27/03/2008, p. 130.

- (15) L'absence de statistiques concernant le logement au niveau communautaire a conduit les Etats membres à publier eux-mêmes les éditions « *Statistiques du logement dans l'Union européenne* » ; à cet égard, les ministres remercient chaleureusement l'Italie pour avoir préparé et publié les « *Statistiques du logement dans l'Union européenne 2005/2006* » ainsi que les Pays Bas pour s'être engagés à préparer et à publier la prochaine édition.
- (16) Un besoin de statistiques comparables relatives au logement se fait sentir ; dès lors, les ministres se réjouissent de la décision du Parlement européen et du Conseil d'intégrer un volet logement aux recensements de la population européenne<sup>12</sup> ainsi que de la recommandation de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies (UNECE/CES) pour le recensement de la population et du logement en 2010 en collaboration avec l'Office statistique des Communautés européennes EUROSTAT dont les objectifs sont la comparabilité des informations recueillies.
- (17) Une étude sur la répartition des compétences logement permettrait d'éclairer le développement des politiques nationales, régionales et locales afin de promouvoir l'accès à un logement décent, de bonne qualité et à prix abordable.

**Les ministres recommandent :**

- (a) de porter une attention particulière à la situation des personnes qui n'ont pas accès au logement social et qui sont contraintes de vivre dans les pires conditions de logements ; au-delà des actions nationales qui peuvent être prises pour répondre à l'urgence de certaines situations, ils considèrent que seules des politiques transversales permettant l'accès à des logements décents et abordables pourraient apporter des solutions efficaces ;
- (b) que la Commission engage une étude sur le coût du logement dans le budget des ménages ainsi qu'une étude sur le coût du mal logement et de l'absence de logement ;
- (c) que le Comité de la protection sociale développe des indicateurs concernant le sans-abrisme et l'habitat indigne notamment grâce à des projets de recherche transnationaux et des études financées par l'Union européenne ; ces travaux pourraient inclure une série d'indicateurs de qualité définissant notamment les notions de logement « *adéquat* », « *décent* » ou « *accessible* » qui tiennent compte des différences nationales, régionales et culturelles ;
- (d) que l'Office statistique des Communautés européennes EUROSTAT recueille régulièrement des données et des statistiques sur le logement pour la publication des futures éditions des « *Statistiques du logement de l'Union européenne* » intégrant également des informations sur la performance énergétique dans le secteur du logement ;
- (e) d'inclure le logement dans la réflexion sur les villes et le développement durable des régions ; les questions de logement doivent dès lors constituer une partie intégrante de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en promouvant l'architecture et le design urbain ainsi que les nouvelles technologies ;
- (f) de veiller à ce que les besoins et les spécificités des personnes soient pris en compte lors de programmes de rénovation ou de construction de logements, et notamment l'accès à des services de qualité ;
- (g) d'attirer l'attention sur l'importance lors de la rénovation et de la construction de

logements des stratégies intégrées au niveau approprié comprenant la gestion des logements, la maintenance, les économies d'énergie, le développement urbain et des approches relevant du domaine de la politique sociale tels que l'accompagnement social dans le logement ;

- (h) de prendre en compte les économies d'énergie, l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergie renouvelable dans la construction et la rénovation urbaine ;
- (i) de soutenir la campagne et le plan d'action lancés par la Commission pour promouvoir la performance énergétique et les énergies renouvelables dont l'un des buts est de sensibiliser les citoyens européens à la réduction des consommations domestiques et d'encourager les changements de comportements ;
- (j) que les éventuels surcoûts induits par la recherche d'économies d'énergie lors des rénovations de logement ne conduisent pas des augmentations du coût du logement pour les populations les plus fragiles ;
- (k) de demander à la Commission de faciliter la diffusion, dans le secteur du logement, des nouvelles technologies et des matériaux de construction plus efficaces permettant de consommer moins d'énergie ;
- (l) d'encourager la Commission européenne à renforcer les programmes de recherche pour augmenter les économies d'énergie notamment dans les logements existants ;
- (m) d'inciter la Commission à donner une suite effective à l'action pilote pour le secteur de l'habitat social dans le cadre du programme SAVE<sup>13</sup>, afin de promouvoir et de diffuser les projets exemplaires sélectionnés en matière d'efficacité énergétique.

#### **Les ministres demandent que :**

- 1- le Comité de la protection sociale mène en 2009 des travaux approfondis sur l'exclusion liée au logement et au sans-abrisme dans le cadre de la stratégie de l'Union européenne d'inclusion sociale ;
- 2- les questions du logement et notamment l'exclusion par le logement et le sans-abrisme soient prises en compte dans le cadre de l'Année européenne 2010 de lutte contre la pauvreté et l'exclusion ; après 2010, des actions appropriées dans les domaines de l'exclusion par le logement doivent également être développées dans le cadre de la stratégie de l'Union européenne d'inclusion sociale ;
- 3- les problématiques liées à l'exclusion par le logement et le sans-abrisme soient pleinement prises en compte dans le cadre de la stratégie de l'Union européenne pour la protection sociale et l'inclusion sociale pour déboucher sur des progrès significatifs sur ces sujets ;
- 4- une conférence de consensus sur le sans-abrisme soit organisée à l'échelle de l'Union européenne pour dégager une compréhension partagée et un diagnostic commun de la situation ;
- 5- la demande du Parlement européen relative à une étude sur la répartition des compétences et des responsabilités entre les niveaux national, régional et local, ainsi que du cadre juridique pour le logement dans tous les États membres soit prise en considération par la Commission.

---

<sup>13</sup> Programme pluriannuel visant à promouvoir l'efficacité énergétique.

En conclusion, au regard des débats, les ministres estiment que la présente réunion a été profitable et constructive. Ils s'accordent sur la nécessité d'établir des réunions régulières pour permettre l'échange d'information et des meilleures pratiques dans le domaine du logement.

Compte tenu de l'importance des enjeux, l'impact des politiques de l'Union européenne sur les politiques nationales du logement doit constituer un point permanent à l'ordre du jour des futures réunions des ministres du logement de l'Union européenne.

Afin d'améliorer le suivi de ces réunions et de permettre l'approfondissement de certaines thématiques, les ministres proposent la constitution de groupes de travail à l'initiative d'un Etat membre, auxquels la Commission européenne pourrait participer. Ces groupes thématiques pourraient réunir les représentants des Etats membres qui le souhaitent sur l'accès au logement, l'efficacité énergétique et l'impact des politiques communautaires sur les politiques nationales du logement.

La République tchèque va accueillir une réunion des points focaux sous la présidence tchèque de l'Union européenne les 24 et 25 juin 2009. L'Autriche souhaite également accueillir une réunion des points focaux dans la seconde moitié de 2009.

La prochaine réunion des ministres en charge du logement aura lieu... et sera organisé par .....