



24 novembre 2008

Document de travail

Synthèse du questionnaire sur le logement dans L'Union européenne

À :

Ministres du Logement Directeurs nationaux du logement Points focaux nationaux	
--	--

Table des matières

1. INTRODUCTION :	4
2. REMARQUE PRÉLIMINAIRE	4
3. ORIENTATION DES POLITIQUES PUBLIQUES - ÉLÉMENTS DE CADRAGE	5
3.1. LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DES POLITIQUES DU LOGEMENT DES PAYS DE L'UE : MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES, CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RÉNOVATION DU PARC EXISTANT ET QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES.	5
3.2. L'EFFORT DE LOGEMENT SOCIAL : MOINS DE 1 % DU PIB, AUGMENTATION OU STABILISATION PRÉVUE, SAUF POUR LA SUÈDE	6
3.3. GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT : UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE ENTRE L'ÉTAT , LES RÉGIONS ET LES AUTORITÉS LOCALES, PAS DE CHANGEMENTS MAJEURS PRÉVUS	7
4. LOGEMENT SOCIAL	7
4.1. CADRE GÉNÉRAL : UNE PART LIMITÉE ET DÉCLINANTE DANS LE PARC DE LOGEMENTS	7
4.2. ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL : UNE PRIORITÉ RENFORCÉE POUR LES MÉNAGES AUX BAS REVENUS MODESTES	8
4.3. LES RAPPORTS LOCATIFS : UNE PROTECTION RENFORCÉE POUR LE LOCATAIRE	8
4.4. L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL : GÉNÉRALEMENT INSUFFISANTE ET AVEC DES BESOINS DE FINANCEMENT IMPORTANTS	9
4.5. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL POUR LES PLUS DÉMUNIS : FAMILLES ET PERSONNES ÂGÉES SONT LES GROUPES PRIORITAIRES, MOINS SOUVENT LES SANS ABRIS	9
5. LOGEMENTS PRIVÉS LOCATIFS	10
5.1. CADRE GÉNÉRAL: PART CROISSANTE MAIS LIMITÉE DANS LE PARC DE LOGEMENTS	10
6. LE DROIT AU LOGEMENT : EXISTANT OU PRÉVU, MAIS ENCORE ÉMERGENT	10
7. CONCLUSION	11
8. SYNTHÈSES PAR ETAT MEMBRE : LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET LES GRANDES ÉVOLUTIONS ATTENDUES	12
8.1. AT-AUTRICHE	12
8.2. BE-BELGIQUE	12
8.3. BG-BULGARIE	14
8.4. CH-SUISSE	15

8.5. CY-CHYPRE.....	15
8.6. CZ-RÉPUBLIQUE TCHÈQUE.....	17
8.7. DE-ALLEMAGNE.....	18
8.8. EE-ESTONIE.....	19
8.9. ES-SPAIN.....	19
8.10. FI-FINLANDE.....	20
8.11. HU-HONGRIE.....	21
8.12. IE-IRLANDE.....	22
8.13. IT-ITALIE.....	23
8.14. LT-LITHUANIE.....	24
8.15. LU-LUXEMBOURG.....	24
8.16. NL-PAYS BAS.....	25
8.17. PL-POLOGNE.....	26
8.18. PT-PORTUGAL.....	27
8.19. RO-ROUMANIE.....	27
8.20. SE-SUÈDE.....	28
8.21. SI-SLOVÉNIE.....	29
8.22. SK-SLOVAQUIE.....	30
8.23. UK-ROYAUME-UNI.....	30

9. SYNTHÈSE PAR ETAT MEMBRE : LE DROIT AU LOGEMENT32

9.1. AT-AUTRICHE.....	32
9.2. BE-BELGIQUE.....	32
9.3. BG-BULGARIE.....	32
9.4. CH-SUISSE.....	32
9.5. CY-CHYPRE.....	33
9.6. CZ-RÉPUBLIQUE TCHÈQUE.....	33
9.7. DE-ALLEMAGNE.....	33
9.8. EE-ESTONIE.....	33
9.9. ES-SPAIN.....	33
9.10. FI-FINLANDE.....	33
9.11. HU-HONGRIE.....	34
9.12. IE-IRLANDE.....	34
9.13. IT-ITALIE.....	34
9.14. LT-LITHUANIE.....	34
9.15. LU-LUXEMBOURG.....	34
9.16. NL-PAYS BAS.....	34
9.17. PL-POLOGNE.....	35
9.18. PT-PORTUGAL.....	35
9.19. RO-ROUMANIE.....	35
9.20. SE-SUÈDE.....	35
9.21. SI-SLOVÉNIE.....	36
9.22. SK-SLOVAQUIE.....	36
9.23. UK-ROYAUME-UNI.....	36

10. SUIVI DES RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE37

11. CONTENU DU QUESTIONNAIRE.....37

<u>On s'intéresse ici au secteur locatif social (caractérisé par des loyers inférieurs au marché et une procédure administrative d'attribution des logements)</u>	<u>37</u>
<u>Cadre général</u>	<u>37</u>
<u>L'accès au parc locatif social</u>	<u>37</u>
<u>La demande de logements locatifs sociaux</u>	<u>37</u>
<u>La procédure d'attribution des logements sociaux</u>	<u>38</u>
<u>Les rapports locatifs</u>	<u>38</u>
<u>L'offre de logements locatifs sociaux</u>	<u>38</u>
<u>politique spécifique en faveur des ménages les plus en difficulté</u>	<u>38</u>
<u>Quantification</u>	<u>38</u>
<u>L'intervention des pouvoirs publics</u>	<u>39</u>

1.Introduction :

Le présent document a pour objet de présenter les résultats de l'analyse du questionnaire sur le logement dans l'UE. La France souhaite remercier chaleureusement les États-Membres qui, malgré des ressources et un temps limités, ont réuni un ensemble important de données : l'analyse englobe 80 % des États-membres (22 États-membres sur 27).

Le premier objectif du présent document était d'alimenter et d'aider les négociations du communiqué final de la réunion des Ministres du logement, qui a été discuté durant la réunion des Directeurs du logement des 29 et 30 septembre 2008.

C'est la raison pour laquelle le principal but du traitement des données a été de faire ressortir les aspects communs et les perspectives à venir de chacune des politiques mises en oeuvre par une majorité d'États-membres. En spécifiant et en définissant différentes populations ciblées, comme les familles ou les personnes âgées, ou en instaurant un droit au logement, l'accès au logement des personnes défavorisées est devenu une priorité. Par ailleurs, la faiblesse de l'offre, liée à la faiblesse des moyens financiers, explique le souci commun d'accroître le soutien financier apporté par les États-membres au secteur du logement locatif. Enfin, l'accession à la propriété est apparue comme un objectif pour de nombreux États membres, mais n'a pas été développée de façon significative dans ce document.

Le second objectif est de souligner les thèmes communs relevant des politiques et réglementations de l'Union Européenne.

Conséquence de leur volonté d'accroître le soutien financier de leur marché locatif et de se préoccuper des plus défavorisés, il apparaît que les aides d'Etat et l'Inclusion sociale sont les principaux thèmes partagés par les États-membres en lien avec les politiques communautaires de l'UE.

Le troisième objectif est de fournir les éléments clés de chaque politique nationale du logement, ses grandes évolutions attendues, ainsi que de donner un aperçu sur la question du droit au logement dans chaque pays. Cette partie, qui donne la synthèse écrite et approuvée officiellement par chaque ministère national, est incluse dans les annexes.

La présentation des résultats respecte l'architecture du questionnaire initial. L'accession à la Propriété est apparue comme un objectif commun de plusieurs États-membres, mais n'a pas fait l'objet de développements significatifs. Dans la mesure où le thème de la Présidence française est l'accès au logement pour les plus défavorisés, la population concernée doit d'abord accéder au marché locatif, l'accession à la propriété relevant d'une seconde étape

2.Remarque préliminaire

L'expression "logement public" utilisée dans le questionnaire a été remplacée dans la synthèse par "logement social", qui paraît plus appropriée.

3. Orientation des politiques publiques - Éléments de cadrage

3.1. Les principaux objectifs des politiques du logement des pays de l'UE : ménages aux revenus modestes, constructions nouvelles, rénovation du parc existant et questions environnementales.

Principaux objectifs des politiques du logement de l'UE : priorités partagées*

16	Accès au logement pour des groupes prioritaires : ménages aux revenus modestes et personnes âgées
13	Construction de nouveaux logements
9	Rénovation des logements existants
9-8	Accès au logement pour des groupes prioritaires : familles et handicapés
8	Qualité, logement décent
7	Environnement (développement durable et énergie)
7	Plus de propriétaires
6	Logements à prix abordables
6	Accès au logement pour des groupes prioritaires : sans-abri

** Nombre de pays qui ont cité ce sujet comme une priorité de leur politique du logement*

Les politiques du logement des États-membres de l'UE deviennent plus sélectives dans l'expression de leurs objectifs, en se centrant sur des groupes ciblés tels que les ménages aux revenus modestes.

Les politiques en faveur des ménages aux revenus modestes sont les seules politiques du logement des États membres pilotées par la demande. Les groupes aux revenus intermédiaires peuvent éprouver des difficultés pour se loger, mais ils sont rarement prioritaires. Le problème des accédants en difficulté, qui sont surtout des ménages aux revenus modestes, n'est apparu comme prioritaire qu'en Espagne et au Royaume-Uni.

Le second grand objectif est d'améliorer l'offre de logement. On reconnaît dans l'ensemble la nécessité de construire de nouveaux logements. Mais pour le groupe prioritaire (aux revenus modestes), l'effort est surtout orienté vers le secteur locatif, même dans les pays comme la France, qui ont aussi pour objectif de développer l'accession à la propriété.

L'objectif de rénovation des logements existants est une priorité partagée par la plupart des nouveaux États-membres. Parmi les plus anciens membres de l'UE, seuls la Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas le citent aussi comme une priorité.

Le logement des personnes âgées et des familles est devenu un objectif de premier rang pour des pays à populations vieillissantes et à faible taux de natalité (Allemagne, Portugal, Belgique, Slovaquie).

Un logement de qualité et décent est une priorité citée par les pays qui ont un secteur locatif important (dans de nouveaux États-membres comme la Roumanie ainsi que chez des membres plus anciens tels que la Suède ou l'Autriche).

Il en va de même pour les questions environnementales que partagent plusieurs pays tels que la Suède, la République tchèque ou le Royaume-Uni. L'économie et l'efficacité dans l'utilisation de l'énergie paraissent devancer la question du changement climatique. L'efficacité dans l'utilisation de l'énergie est l'une des premières priorités en cas de rénovation du parc existant dans de nombreux pays tels que l'Allemagne.

L'objectif de proposer des logements à prix abordables est également récurrent, non seulement pour les pays qui ont connu ou qui connaissent une augmentation des prix des logements (Irlande, Royaume-Uni, Bulgarie, Estonie), mais aussi pour ceux qui ne subissent pas de crise du logement particulière (Allemagne, Pays-Bas).

L'accession à la propriété (France, Allemagne, Luxembourg, République Tchèque, Hongrie et Slovénie) est citée plus fréquemment que la recherche d'un équilibre entre la location et la propriété (Autriche, Pays-Bas, Pologne et Royaume-Uni). L'augmentation de la part du secteur locatif (social et privé) par rapport au secteur de la propriété est aussi une priorité au Portugal. L'Espagne est le seul pays de l'UE qui se concentre prioritairement sur le développement du secteur locatif. On peut toutefois l'expliquer par le fait que c'est aussi l'un des pays ayant un secteur locatif très restreint, avec une proportion de propriétaires de logements parmi les plus fortes de l'UE (plus de 80 %).

Les problèmes de revitalisation et les questions urbaines semblent moins importants, sauf au Portugal, à Chypre et en Allemagne.

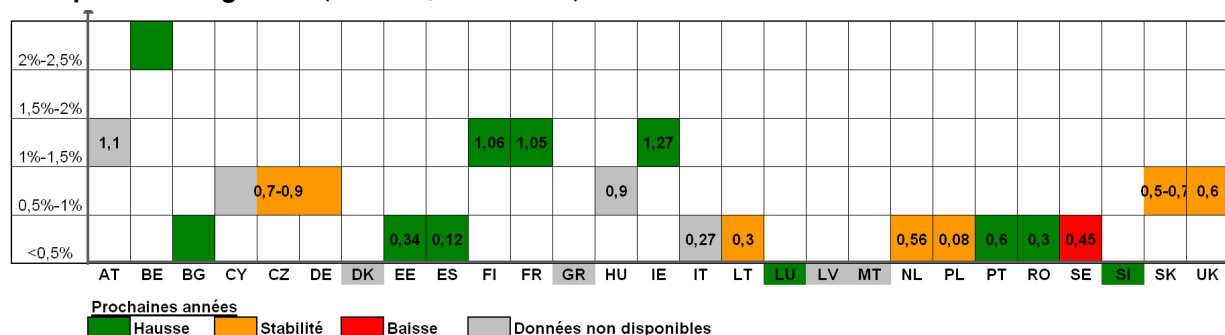
Les questions générales de réglementation du marché du logement ne sont pas prioritaires dans la plupart des pays, sauf pour deux nouveaux membres qui veulent renouveler leur cadre juridique (République Tchèque et Lituanie). Au contraire, l'Autriche, l'Irlande et la Suède cherchent à élargir la gamme des choix et les libertés individuelles dans un secteur du logement qui serait davantage régulé par le marché. Ceci peut expliquer pourquoi l'objectif de réglementer le prix des terrains n'est mentionnée que par trois pays.

Les pays qui ont décentralisé les politiques du logement au niveau local, totalement ou dans des proportions importantes, mettent l'accent sur la nécessité d'une plus grande implication des acteurs locaux dans la mise en oeuvre des politiques du logement (Belgique, Royaume-Uni et Italie).

3.2.L'effort de logement social : moins de 1 % du PIB, augmentation ou stabilisation prévue, sauf pour la Suède

L'effort public des membres de l'UE dans le domaine du logement est proche ou légèrement inférieur à 1 % du PIB, mais varie de 0,08 % en Pologne à plus de 2 % en Belgique. L'Autriche, la Belgique, l'Irlande, la France et la Finlande sont les pays qui dépensent le plus par rapport au PIB, tandis que la Pologne, l'Espagne, l'Italie et la Lituanie dépensent moins de 0,5 % de leur PIB pour le logement.

Effort public de logement (% du PIB , 2006 ou 2007) :



Ces chiffres paraissant insuffisants pour répondre à l'importance stratégique de l'un des besoins les plus élémentaires des citoyens, une majorité d'États Membres projette d'accroître, ou au minimum de maintenir cet effort dans les années à venir. La Suède est la seule exception, dont le gouvernement prévoit de réduire son effort en faveur du logement.

Pour mettre en oeuvre cet accroissement de l'effort public, la majorité des pays de l'UE n'envisage pas de modifier les formes d'aides publiques employées dans le passé pour le marché du logement. La plupart des pays compte conforter l'importance de l'aide directe par subventions, en les combinant avec des incitations fiscales, et des allocations logement lorsque le soutien de l'offre n'est pas l'objectif central. Cela signifie que, en lien avec la législation de l'UE, la question des aides d'États restera essentielle pour le marché du logement.

Les actions en faveur du logement des plus défavorisés, notamment les sans abri, sont étroitement liées à la stratégie active d'inclusion sociale élaborée par la Commission Européenne.

4.2. Accès au logement social : une priorité renforcée pour les ménages aux bas revenus modestes

Principales caractéristiques de l'accès aux logements sociaux.

Conditions d'accès	N	O	O		O	O		O	O	O	O		N	O	O	O	O			N	O	O	O	N	O	O	O
Plafonds de ressources > seuil de		O	=		O	O			O	O	NC		NC	O	O,N					O	O,N	=		NC	NC	O	NC
Ménages éligibles	80%	>50%			50%-60%	40%		>50%	>80%	100%	70%			3%		40%				28%				100%		5%	100%
Demande estimée : listes d'attente	O	O			O	O		O	O	O	O				O	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O
Aides aux locataires : aides personnelles au logement	O	O	O		O	O		O	N	O	O		O	N	N	O	O			O	O	O	O	O	O	O	O
	AT	BE	BG	CY	CZ	DE	DK	EE	ES	FI	FR	GR	HU	IE	IT (1)	LT	LU	LV	MT	NL	PL (2)	PT	RO	SE	SI	SK	UK

(1) Variable selon les régions NC Non connecté
(2) Dépend des organismes gestionnaires

Dans presque tous les États-Membres, l'accès à un logement social se fait sous condition de revenu. Les principales exceptions à ce critère se rencontrent dans les États ayant une conception "universaliste" du logement social (accès possible pour presque tous les citoyens sur critère de priorité) avec un secteur locatif social important, comme en Autriche, au Royaume-Uni ou en Suède.

Le plafond de ressources dépasse celui du seuil de pauvreté dans presque tous les pays, sauf la Bulgarie, ou la Pologne dans certains cas. Six pays seulement ne lient pas le plafond de ressources au seuil de pauvreté (Hongrie ou France, par exemple).

Dix pays sur treize ont répondu que "plus de 50% des ménages sont éligibles". Ceci peut avoir deux explications:

- Soit les conditions de leur marché du logement et leur niveau de développement montrent qu'une majorité de citoyens éprouvent des difficultés d'accès au logement, et donc sont éligibles au logement social (ce qui est probablement le cas en Estonie, en Espagne ou en Lituanie).

- Soit des pays, comme la Suède, la France, le Royaume-Uni ou la Finlande, conservent, malgré le passage à des critères d'accès au logement social axés sur les revenus les plus modestes, une tradition universaliste qui assure l'éligibilité de la majorité des citoyens.

La plupart des pays prend en compte d'autres critères tels que des populations comme les familles, les jeunes, les personnes âgées, et moins fréquemment les personnes sans abri. Presque tous les pays ont institué des aides personnelles au logement pour les occupants de logement social. Dans d'autres pays tels que l'Allemagne, les aides personnelles ne couvrent pas seulement le logement locatif social, mais aussi les propriétaires de leur logement.

4.3. Les rapports locatifs : une protection renforcée pour le locataire

Rapports locatifs dans le logement social : principales caractéristiques

Droit au maintien dans les lieux	O	O	O		O		N	O	O	O		O	O		O,N	O			O	O	O	O	O	O	O	O	
Si le revenu dépasse les plafonds de ressources	N	L	N,Q		V	L		Q	L,Q	N	L		L	N	L	N,Q	L			L	L	N	L		L	N	
Fixation du loyer	M	R	P		P	R		E	E		E		L	P	R	L	C			E	P	E		L	E	M	
	AT	BE	BG	CY	CZ	DE	DK	EE	ES	FI	FR	GR	HU	IE	IT	LT	LU	LV	MT	NL	PL	PT	RO	SE	SI	SK	UK

O,N Oui, Non
O,N,L,V Quitter, Pas de changement, Augmentation du loyer, Variable
C,L,M,O,R,S Organisme Constructeur, Autorités Locales, Responsabilité Mixte, Propriétaire, Régions ou États fédérés, État

Presque tous les pays autorisent le locataire d'un logement social à demeurer dans les lieux quand son revenu dépasse le plafond de ressources. Seules l'Estonie et la Lituanie ne le permettent pas. Mais la plupart des pays appliquent une augmentation de loyer ou prévoient la possibilité de forcer le locataire à partir s'il n'accepte pas les changements de son contrat.

Les autorités qui déterminent le montant du loyer varient beaucoup selon les États-Membres, sans qu'on puisse dégager une tendance générale, si ce n'est que c'est généralement l'État, plutôt que l'échelon régional (Allemagne, Italie, Belgique) ou le propriétaire lui-même (République Tchèque, Irlande) qui le fixent. Rares sont les autorités locales qui ont la responsabilité de le fixer seules (Hongrie, Suède et Lituanie).

4.4.L'offre de logement social : généralement insuffisante et avec des besoins de financement importants

Les caractéristiques de l'offre de logements sociaux :

Type d'aide financière	P,I,S	P,S	R		P,S	P,S		P,R,S	P,S	I,S	P,S,T		IP	R,S		R,S	S			R	P,I,S	P,I,S	S	P,S	S	P,S	P,S
Financier principal	R		L		E	E,R		E,L	E,R	E	E			E,L		E	E			E		E,L	E			E	E
Offre	S	I	I			I,SS (1)		I	EI	S(2)	I		I			I	I	I		S	I	I	I	SS (3)			
Principale difficulté des organismes constructeurs	E		F		F			F	F		FR			FR		F		R		R	F	FR,R	FR		FR,F	FR,F	F,Fr,R
	AT	BE	BG	CY	CZ	DE	DK	EE	ES	FI	FR	GR	HU	IE	IT	LT	LU	LV	MT	NL	PL	PT	RO	SE	SI	SK	UK

P, I, R, S, T	Prêts, Prêts bonifiés, Aides au logement, Subventions, Réduction fiscales
L,R,E	Autorités Locales, Régions ou Etats fédérés, Etat
I, S, EI, SS	Insuffisant, Suffisant, Extrêmement insuffisant, Surplus
E, F, Fr, R	Energie, Financements, disponibilité et prix du Foncier, Réglementations et procédures administratives

(1)	Insuffisant en Allemagne de l'Ouest, in west Germany, surplus dans l'Est
(2)	Surplus, sauf insuffisance à Helsinki
(3)	Surplus, sauf insuffisance à Stockholm

Dans presque tous les pays, la principale forme d'aide financière à la construction de logements sociaux prend la forme de subventions. Des prêts à taux bonifié sont offerts dans douze pays, tandis que les aides au loyer sont moins fréquentes pour financer l'offre de logements sociaux locatifs. Les aides fiscales aux organismes constructeurs existent dans beaucoup de pays, mais ne sont pas la principale source de financement.

Même dans les pays décentralisés, l'État est souvent la plus importante des sources de financement du logement social. Les autorités locales sont habituellement en charge de l'exécution et du développement de l'offre de logement locatif plutôt que de la gestion de son financement. L'explication tient au fait que la plupart des pays considèrent le logement social locatif comme trop peu développé. Pour faire face à cette difficulté, les États doivent apporter des ressources financières afin d'aider l'échelon local en charge de développer l'offre.

Les seules exceptions sont les pays qui détiennent un parc important de logements sociaux, comme des régions de Suède ou de Finlande, qui disposent d'un surplus d'offre.

Les principales difficultés auxquelles sont confrontés les organismes constructeurs sont la faiblesse des ressources financières et foncières (disponibilité et coût des terrains). Seuls le Luxembourg et les Pays-Bas estiment être confrontés à des difficultés réglementaires et administratives.

4.5.Logement locatif social pour les plus démunis : familles et personnes âgées sont les groupes prioritaires, moins souvent les sans abris

Puisque les politiques du logement sont de plus en plus ciblées sur les ménages en difficulté, la majorité des États-membres a défini des politiques spécifiques à leur intention, comme des logements d'urgence pour les sans abris, des traitements préférentiels et des allocations. Six pays seulement ont explicitement inclus les sans abris dans leurs priorités politiques. Chypre fait face à la question spécifique des réfugiés qui est devenue une priorité de sa politique du logement.

5. Logements privés locatifs

5.1. Cadre général: part croissante mais limitée dans le parc de logements

Logements privés locatifs (% du total de logements) :

>50%					58																													
20%-50%	25													26							23													
10%-20%	16			18	12					11	15			13	15					11		20	17											11
< 10%															7																		1	
	AT	BE	BG	CY	CZ	DE	DK	EE	ES	FI	FR	GR	HU	IE	IT	LT	LU	LV	MT	NL	PL	PT	RO	SE	SI	SK	UK							

Les logements privés locatifs sont majoritaires en Allemagne, alors que cette proportion est entre 10 % et 25 % dans les autres pays. La plupart des pays ont aussi mis en oeuvre une aide aux locataires du secteur privé, par des aides personnelles. Ils appliquent soit les mêmes règles que pour le secteur social, soit des dispositions spécifiques. L'Estonie et la Roumanie figurent comme des exceptions à cette tendance générale.

Sauf en Hongrie et en Lituanie, chaque pays régule le marché locatif privé. La plupart appliquent un encadrement des loyers, à l'exception de l'Espagne, de l'Estonie et de la Belgique. Chaque pays a développé les droits des locataires du secteur privé, avec des degrés divers de protection.

Les pays qui appliquent une imposition spéciale en cas de sous-occupation ou de non-occupation sont des exceptions qui ne concernent que la Bulgarie, la Belgique ou la France.

L'échelon administratif responsable de cet encadrement est presque toujours le même que dans le secteur locatif public.

6. Le droit au logement : existant ou prévu, mais encore émergent

Le droit au logement est reconnu légalement ou constitutionnellement dans onze pays (partiellement ou totalement). Il n'est toutefois spécifiquement garanti par un échelon administratif que dans huit pays : habituellement au niveau des autorités locales (p. ex., en Finlande), de l'État (France), ou par un mélange des deux.

Mais des associations sont très actives dans quinze pays pour soutenir son respect ou sa reconnaissance future (Autriche, Bulgarie, Estonie, Hongrie, Italie).

Principales caractéristiques du droit au logement :

Reconnu légalement	N	O	N	N	N	N	N	O	O	O			N	N	N					O	N	O	O	O	O	O*	O*
Garanti par		R							R	L	S				R					L		E,L	E,L		E,L		E
Associations engagées	O	O	O	N	O	N		O	O	N				O	O					N	O	O	O	O	O	N	O
	AT	BE	BG	CY	CZ	DE ⁽¹⁾	DK	EE	ES	FI	FR	GR	HU	IE	IT ⁽²⁾	LT	LU	LV	MT	NL	PL	PT	RO	SE	SI	SK ⁽³⁾	UK ⁽³⁾

O	Oui	E	Etat
N	No	R	Regions or Etats fédérés
		L	Autorités Locales

(1)	No, sauf exceptions dans certains Länder
(2)	Quelques régions
(3)	Oui, partiellement

7. Conclusion

En spécifiant et en définissant différentes populations ciblées, comme les familles ou les personnes âgées, ou en instaurant un droit au logement pour certains, l'accès au logement des personnes défavorisées est devenu une priorité pour presque tous les Etats membres.

Les aspects légaux ou organisationnels peuvent varier d'un pays à l'autre, mais très souvent les solutions adoptés et les outils utilisés pour mettre en œuvre les politiques nationales de logement sont proches, lorsque l'on compare la situation du logement dans chaque pays (voir situation détaillée en annexe).

Ceci justifie l'intérêt de débattre sur ces points communs sur les aspects légaux de l'accès au logement. Le résultat est que les points communs sont plus nombreux que les différences. Ceci est cohérent avec le cadre législatif de droit international qui s'applique lorsque les Etats membres adoptent leurs politiques nationales (par exemple la Charte sociale européenne révisée du 3 mai 1996, article 31, ou le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels du 16 décembre 1966, article 11).

Par ailleurs, la faiblesse de l'offre, liée à la faiblesse des moyens financiers, explique le souci commun d'accroître le soutien financier apporté par les États-membres au secteur du logement locatif.

Par conséquent, il apparaît que les aides d'Etat et l'Inclusion sociale sont les principaux thèmes partagés par les États-membres en lien avec les politiques communautaires de l'UE.

C'est pourquoi il est important de débattre de l'impact des politiques communautaires sur les politiques nationales d'accès au logement : aides d'Etat et stratégie d'inclusion sociale, mais aussi efficacité énergétique et services sociaux d'intérêt général.

L'impact croissant des politiques communautaires sur les politiques nationales du Logement justifie ainsi pourquoi les ministres du Logement considèrent les réunions informelles des ministres importantes et utiles.

Annexes

8. Synthèses par Etat membre : les principaux objectifs de la politique du Logement et les grandes évolutions attendues

8.1.AT-Autriche

Principaux objectifs de la politique du logement :

- Fourniture d'un logement décent logement à la majorité de la population
- Équilibré entre marché locatif/ propriété/ droit à l'accèsion à la propriété selon le choix du consommateur.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre le secteur du logement.

Principales évolutions attendues :

L'Autriche dispose d'un dispositif législatif bien établi en matière de logement, incluant des subventions. De nombreux défis restent à relever : le taux et la qualité thermique des logements rénovés sont à améliorer (L'Autriche est à la traîne au regard des objectifs de Kyoto). Etant donné la dynamique d'augmentation du nombre de ménages, la construction devrait augmenter. La tentative d'introduction de standards d'énergie zéro pour tous les appartements subventionnés requiert un effort supplémentaire financier.

L'approche unitaire/intégrée a plutôt bien réussi à l'Autriche. Plusieurs études des chercheurs autrichiens et étrangers ont démontré l'efficacité du modèle. Dans le même temps, les dépenses publiques sont inférieures à celle d'autres pays. Toutefois, la part des dépenses ciblées augmente, alors que celle des autres subventions stagne.

Le programme autrichien pour un logement locatif à prix accessible diffère de celui du logement social classique. Des associations de logement au profit limité ("Limited Profit Logement Associations" (LPHA), qui agissent sous la forme d'un partenariat public-privé (PPP), remplissent des obligations de service public et ont droit en retour à des subventions et à des réductions d'impôt. Elles sont organisées comme des organisations privées : société en capital ou coopératives.

Les constructions nouvelles de logement à prix abordable sont pour majorité effectuées par ces LHPA. Ces LHPA ainsi que des opérateurs privés commerciaux ont gagné des parts de marché. Les autorités publiques locales ont supprimé leur activité de construction. La construction individuelle est en déclin..

8.2.BE-Belgique

Principaux objectifs de la politique du logement :

La Belgique est un Etat fédéral composé de trois communautés (la Communauté Flamande, la Communauté Française et la Communauté germanophone) et de trois régions (Région Flamande, Région Wallonne et Région de Bruxelles-Capitale) disposant de compétences spécifiques.

La politique du logement est une compétence des Régions. Les gouvernements régionaux sont donc pleinement responsables de leur propre politique de logement et de la part du budget régional qu'ils y affectent. Toutefois, certains aspects essentiels de cette politique continuent de relever de la compétence de l'Etat fédéral : la garantie du droit à un logement décent (inscrit dans la Constitution en 1994), la législation relative au droit du bail dans le secteur privé, la fixation des taux d'intérêt et une partie de la fiscalité immobilière.

Historiquement, la politique du logement en Belgique a très largement favorisé l'accès à la propriété en habitat individuel.

Parallèlement, la Belgique a développé dès le début du 20ème siècle une politique de construction de logements sociaux pour répondre aux besoins des groupes à bas revenus. La construction de logements sociaux neufs fut intense jusque dans les années '70. Les années '80 ont connu un désinvestissement

important de l'Etat au vu du gouffre financier propre aux années '70 : les logements sociaux représentaient 25 % des nouveaux logements en 1980, seulement 2,7 % en 1989. Depuis la régionalisation, l'accent est davantage porté sur la rénovation et la réhabilitation du parc existant. D'une manière générale, la question du logement social est redevenue prioritaire durant les années '90 et 2000. En 2007, 4,3% des nouveaux logements construits sont des logements locatifs sociaux en Flandre.

Les grands axes des politiques actuelles de logement en Belgique sont les suivants :

- 1) construction de logements sociaux par le secteur public destinés à la location et/ou à la vente par les ménages aux revenus limités ;
- 2) priorité à l'amélioration du parc public existant ; En Région flamande il s'agit d'accroître la quantité et la qualité des logements sociaux mis en location ou acquis en propriété (objectif : 45.000 logements sociaux entre 2009-2020 en doublant la progression régulière). En Région wallonne, plus d'un milliard d'euros est investi dans la rénovation d'un 1/3 du parc de logements sociaux (35.000 logements)
- 3) élargissement de l'offre de logements locatifs et acquisitifs à prix sociaux (mise à disposition d'une partie du parc privé et lutte contre la vacance) ;
- 4) orientation des politiques publiques vers des publics cibles : ménages en état de précarité, personnes âgées, familles de travailleurs immigrés, familles monoparentales ... ;
- 5) parallèlement, dans la tradition de la politique nationale menée antérieurement, stimulation de l'initiative privée en faveur de la construction de logements, de l'accès à la propriété et de l'amélioration des logements existants (publics et privés) ;
- 6) mise en place de programmes transversaux associant des programmes de logements avec des programmes de revalorisation urbanistique ou de renforcement de la cohésion sociale (définition de quartiers prioritaires d'intervention) – coordination des actions dans les domaines du logement, de la planification urbaine, de l'éducation, de la santé et de l'emploi et création de partenariats;
- 7) renforcement du rôle des pouvoirs locaux (les municipalités) pour répondre aux besoins locaux.
- 8) mise en place de dispositifs associant les acteurs de la politique du logement dans le cadre d'une concertation permanente avec les pouvoirs publics ;
- 9) développement d'une politique permettant la production d'une information qualitative garante du suivi et de l'évaluation de la politique menée par les pouvoirs publics.
- 10) Intégration d'objectifs en matière de durabilité dans les dispositifs de la politique du logement.

Principales évolutions attendues :

En Wallonie, il est patent que les pouvoirs publics ne pourront construire tous les logements sociaux nécessaires pour répondre à la demande. D'autres formes de logements à destination des populations précarisées sont donc envisagées comme la socialisation du parc privé (notamment par le biais de la remise sur le marché locatif de logements abandonnés), le soutien à des dynamiques de co-logement, l'aide aux ménages par le biais d'allocations-logement. Il s'agit également de rendre plus efficaces les dispositifs destinés à contrôler la qualité des logements privés dans lesquels les populations précarisées sont amenées à se loger.

En Région bruxelloise, le constat est que la croissance de l'offre publique par les investissements n'est pas suffisante pour répondre au problème. Ce créneau d'action est assez lent à se matérialiser et à produire ses résultats.

Le débat public sur les solutions complémentaires porte principalement sur la question de l'encadrement des loyers du marché privé, l'instauration conditionnée de l'allocation-logement et l'accentuation du développement de l'accès social à la propriété.

En Région Flamande : deux préoccupations majeures traversent la question du logement. D'une part, celle de la hausse récente des prix sur le marché du logement et, en particulier, celle des terrains à bâtir qui soulève la question de la maîtrise du foncier. D'autre part, la réorganisation en cours de l'ensemble du secteur du logement (dont toute l'organisation des rapports entre les différents acteurs institutionnels : contrats de gestion, etc.). Le gouvernement flamand a par conséquent entre autre pour but de réaliser 45.000 logements sociaux entre 2009 et 2020, d'accroître la qualité du stock de logements, particulièrement sur le marché locatif privé, de stimuler les ménages à acheter, rénover ou bâtir leur propre logement et d'encourager et faciliter la collaboration, particulièrement locale, entre les acteurs du logement et ceux du secteur de l'aide sociale.

8.3.BG-Bulgarie

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique nationale du logement, établis dans la Stratégie Nationale du Logement, adoptée par le gouvernement le 14 May 2004, sont :

- 1) Mettre fin à la détérioration des logements résidentiels existants, par la mise en place du Programme National de Rénovation des logements résidentiels existants.
- 2) Création d'un mécanisme de fonctionnement pour fournir des nouveaux logements à un prix abordable en:
 - a) augmentant le nombre d'immeubles de location municipaux;
 - b) promouvant la création d'associations pour le logement;
 - c) intégrant les immeubles locatifs publics et privés.

Principales évolutions attendues :

- 1) Concentration de l'effort de l'Etat pour mettre en place les fonctions suivantes :
 - a) Développement d'une politique du logement avec des objectifs spécifiques;
 - b) Cadre législatif et instruments de contrôle associés;
 - c) Promotion de la création de nombreuses institutions gouvernementales et non gouvernementales;
 - d) Développement de standards et de normes de construction harmonisées avec les normes européennes ;
 - e) Soutien et coopération pour la recherche et la diffusion de l'information;
 - f) Création d'une fondation organisationnelle, technique, et financière permettant d'aider les différents acteurs du par des consultations et des opinions d'experts.

2) Le rôle des autorités publiques locales

La politique du logement des autorités publiques locales doit avoir comme objectif principal la création d'un système de logement qui fournit l'accès et la possibilité d'un logement approprié pour toutes les personnes vivant et travaillant dans la zone de population ;

- a) Développement de stratégies locales de logement et de programmes après étude et prévision des besoins de logement ;
- b) Création de logements locatifs municipaux pour les ménages à bas revenus ;
- c) Management et maintenance des logements municipaux;
- d) Développement of des principaux éléments de l'infrastructure d'ingénierie sociale;
- e) Fourniture de plans de développement.

3) Autres acteurs du marché du logement

Les autres acteurs du marché du logement vont jouer un rôle de plus en plus grand. Ce sont les banques et les institutions financières, les agences commerciales, les entreprises commerciales pour la création, le développement et l'offre de matériaux de construction ; agences immobilières et propriétaires de logement. Les associations non-gouvernementales à but non lucratif sont aussi incluses, telles que les associations pour le logement, les coopératives de logement, les associations de propriétaires ainsi que les syndicats. Elles seront toutes actives sur le marché du logement en accord avec leurs objectifs spécifiques.

La politique du logement continuera son soutien en améliorant les lois et les instruments financiers existants en s'assurant que chaque personne et famille pourra accéder à un logement adéquat en accord avec ses besoins, en appliquant les lignes directrices suivantes :

1. Développement du marché immobilier;
2. Assistance financière à certaines catégories de personnes et de familles afin de leur donner accès au marché du logement ;
3. Fourniture de logements locatifs aux groupes sociaux les plus vulnérables.

8.4.CH-Suisse

Principaux objectifs de la politique du logement :

En Suisse, il est d'abord du ressort des individus et du secteur privé de satisfaire leurs besoins de logement. Cependant, selon la constitution Suisse, l'Etat est obligé d'assister ceux qui sont incapables de le faire aux conditions du marché et par leurs propres moyens. Dans ce contexte, quatre objectifs de la politique du logement sont importants. D'abord, assurer le fonctionnement du marché par le biais d'un cadre juridique adéquat. Etant donnée la forte proportion de propriétaires en Suisse (plus de 60%), la loi sur les propriétaires est un puissant instrument de régulation. Une tentative de révision de cette loi est actuellement en cours. L'objectif de cette révision est de simplifier la loi existante complexe en l'adaptant à la situation économique ayant changé. L'objectif des lois existantes sur le soutien au logement est d'augmenter le nombre de logements abordables pour les ménages les plus vulnérables et de faciliter l'accès à la propriété. Le quatrième et dernier objectif est le soutien aux modèles alternatifs et innovatifs de logements. (logements durables et énergétiquement efficaces, logements pour les plus âgés, etc).

Depuis 1973, où un article à ce sujet a été introduit dans la constitution, le soutien à la construction de logement est devenu un objectif du gouvernement au niveau fédéral. Certains cantons et grandes villes maintiennent cependant leur propre effort de soutien à la construction de logements. Les mesures de niveau fédéral, cantonal ou local peuvent aussi inclure une aide à la personne et des aides à l'investissement. Mais la tendance est à ce que le niveau fédéral concentre le soutien financier aux investissements, pendant que les cantons et les villes sont plus en charge des aides à la personne.

Principales évolutions attendues :

Le secteur du logement en Suisse doit actuellement faire face à trois défis principaux :

- 1) La demande de logements est très forte, due à la bonne tenue de l'économie ces dernières années et à un fort taux d'immigration (en 2007, l'augmentation de population a été de 1.1%) ;
- 2) Un besoin important de renouvellement du stock de logements en l'adaptant aux besoins des occupants. Trois quarts des logements locatifs ont été construits avant 1980. A ce jour, seulement deux tiers de ces logements datant d'avant 1980 ont été complètement ou partiellement rénovés.
- 3) Il est nécessaire de construire des logements durables. En Suisse, le chauffage et l'eau chaude représentent près du tiers de la consommation totale d'énergie fossile.

Ces trois défis plaident pour le principe d'un effort public supplémentaire sur le logement dans le futur. Mais pour de telles actions, l'environnement politique n'est pas favorable. La réalité politique semble aller dans deux directions :

1) Avec l'augmentation des prix du pétrole ces derniers mois, une forte pression s'exerce pour construire des logements avec une efficacité énergétique plus importante. Des discussions ont commencé pour initier un programme national de renouvellement du parc existant. La question de son financement n'est pas résolue. Il n'est pas non plus décidé si ce programme devrait être inclus dans la politique du logement.

2) Si la Suisse arrivait à dépasser ces difficultés, l'effet externe serait l'augmentation du coût des logements. Il est donc important de maintenir un secteur du logement qui soit abordable pour les groupes les plus vulnérables (immigrés, bas revenus). Dans le système suisse du logement, les associations à but non lucratif jouent un rôle important pour la fourniture de logements aux groupes les plus défavorisés, si bien qu'une tâche importante est de renforcer ce secteur. Mais ceci implique que plus de moyens financiers à leur disposition seront nécessaires dans le futur.

8.5.CY-Chypre

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique nationale du logement à Chypre sont :

- 1) Assister les ménages aux revenus bas et intermédiaires pour trouver un logement, en mettant en place une politique réduisant le coût total de construction des résidences, en mettant l'accent sur le coût croissant des terrains et sur le financement des logements.
- 2) Encourager la rénovation des logements existants en particulier dans les zones sensibles.
- 3) Garantir le développement structuré et sécurisé du parc de logements, en mettant en place des législations anti-sismiques.

- 4) La concentration du développement future de logements dans des zones déterminées incluses dans les plans locaux, afin d'atteindre l'objectif d'un développement durable et efficace.
- 5) Décourager le développement de logements en dehors des zones de développement des plans locaux, en mettant en place une politique stricte de découragement systématique en dehors de ces zones.
- 6) Encouragement les populations sédentaires à se loger dans des logements traditionnels, en appliquant des programmes de restauration et de régénération, afin de réussir la réutilisation bénéfique du stock de logements existants et en maintenant une continuité historique et culturelle.
- 7) Subventionner la création de logements unifiés ("communautés fermées" "gated communities"), afin de fournir des logements alternatifs et améliorer l'environnement physique et naturel des zones résidentielles.
- 8) Mettre en place des mesures et des incitations pour soutenir et augmenter les populations adjacentes aux zones sensibles, afin d'améliorer l'environnement physique et naturel des zones résidentielles avec l'application de nombreux plans de revitalisation de la ligne verte du Nicosie.

Les schémas existants concernent :

- Les réfugiés et les victimes de guerre (appr. 30% de la population totale)
- Les groupes à revenus faibles et intermédiaires
- Familles nombreuses (6% de la population totale)
- Familles de rapatriés (760 personnes réinstallées à Chypre en 2006)
- Personnes handicapées

Groupes cibles pour les plans prévus ou planifiés devraient inclure :

- les étudiants universitaires
- les travailleurs étrangers (appr. 10% de la population totale)
- les seniors (12% de la population totale)

Le Ministre de l'Intérieur est responsable du développement et de la mise en oeuvre de la politique du logement en général, alors que les aides à la personne sont distribuées du budget annuel Gouvernement annuel via les organisations semi-gouvernementales telles que la compagnie chypriote du développement foncier (Chypre Land Development Corporation (CLDC)) et la compagnie de financement du logement (Housing and Finance Corporation (HFC)) qui gère et distribue les aides sous la forme de fourniture de constructions à des prix abordables ou en fournissant des prêts à taux d'intérêt réduits. Des plans de financement sont aussi mis en place par des autorités locales ou des services sociaux.

Le logement des réfugiés ainsi que l'infrastructure de base est surtout construite et entretenue par la Direction de l'Aménagement et du Logement du Ministère de l'Intérieur en collaboration avec la Direction des travaux publics du Ministère de la communication et des travaux publics. En parallèle, le Gouvernement, à travers des plans spéciaux de logements subventionnés, peut assister les groupes de réfugiés pour construire et entretenir leurs propres logements sur leurs propres terrains ou sur des terrains appartenant à l'Etat.

Principales évolutions attendues :

- 1) Les politiques futures devraient inclure des aides au logement pour les groupes sociaux en forte progression, tels que les étudiants, les travailleurs étrangers et les personnes âgées.
- 2) Les politiques futures du logement devraient prendre en compte l'augmentation du taux d'urbanisation et soutenir la préservation du développement durable en zone rurale.
- 3) Les politiques du logement pourraient être améliorées à travers l'augmentation de programmes sociaux développés par le gouvernement central et mis en place à l'échelon local au moyen de la délégation de l'autorité et de la responsabilité.
- 4) Les principaux objectifs de la politique actuelle du logement sont d'essence universaliste, reflétant la vision globale en matière de logement et les futurs objectifs stratégiques.

8.6.CZ-République Tchèque

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique nationale du logement en République Tchèque incluent:

- 1) Garantir une offre suffisante et abordable de logements pour les ménages à revenus faibles et intermédiaires.
- 2) Mettre l'accent sur l'utilisation, la reconstruction et la rénovation du stock de logements existants, en insistant sur l'amélioration de la qualité des logements, incluant l'énergie et les questions environnementales.
- 3) Finalisation du cadre législatif sur le logement, particulièrement à travers le nouveau Code civil et le nouveau Code du commerce, ayant un impact significatif sur de nombreux domaines actuellement couverts par des lois spécifiques, qui devront être substantiellement modifiés.
- 4) Application des règles communautaires du marché commun européen, notamment sur la compatibilité des aides d'Etat.

Les objectifs de la politique du logement tiennent compte des différentes possibilités des groupes de population d'accéder à la propriété, c'est à dire autorisent de fournir une aide substantielle aux ménages ayant le moins de possibilité de se fournir un logement par eux mêmes :

- 1) Assistance aux ménages aux revenus intermédiaires et élevés, dont il est attendu qu'ils concentrent leurs efforts sur l'acquisition de logements occupés.
- 2) Ménages aux revenus les plus faibles, qui ne peuvent accéder à la propriété par eux-mêmes, peuvent utiliser les aides au logement des municipalités.

En plus des ces groupes cibles prioritaires, une aide spécifique est fournie aux personnes accédant difficilement à la propriété. Les bénéficiaires de ces aides spécifiques sont :

- 3) Les jeunes, dont leur accès au logement dépend de leur situation professionnelle
- 4) Les personnes avec des besoins de logement spécifiques, en raison de leur âge, leur état de santé, ou qui rencontrent des difficultés à trouver un logement adéquat, en raison de leur situation sociale dégradée. Ces personnes peuvent bénéficier des logements à un prix abordable subventionnés, dont la construction est subventionnée par des aides d'Etat.

Principales évolutions attendues :

Le montant des aides personnelles au logement devrait rester stable mais sera plus orienté sur le logement social pour les personnes défavorisées.

Des formes d'aides directes au logement continueront d'être fournies, ainsi que des nouvelles formes d'aides seront mises en conformité avec les règles communautaires.

Les politiques publiques du logement seront plus orientées de manière visible sur le logement des personnes défavorisées. De nouveaux programmes spécifiques pour le logement social sont en cours de préparation. Le nouveau système de logement social subventionné contiendra deux éléments principaux :

Le premier programme sera dédié uniquement à la construction de nouveaux logements sociaux, alors que le second sera dédié au stock de logements existants. Ceci signifie que le premier programme consiste en une subvention initiale à l'investissement, encourageant la construction de logements de qualité temporairement destinés à la location sociale (au moins pour 10 ans) par de nombreux investisseurs (publics, comme les autorités publiques locales, comme privés). Le Ministre du développement régional a pré-notifié le programme prévisionnel et après sa notification officielle, le programme fournira des subventions à partir de 2009.

Le second programme va soutenir les logements locatifs existants (récents ou anciens) destinés à des ménages socialement définis, appartenant à des nombreux propriétaires à qui l'Etat va payer une compensation. Cette dernière se justifie par le fait que la fourniture de logements locatifs sociaux sera classée comme un service d'intérêt économique général. Cette compensation sera payée au propriétaire chaque année (pendant dix ans), calculée en fonction de la dépense réelle sur le logement locatif. L'ensemble du système sera basé sur une disposition légale spécifique, soit une loi ou un règlement ministériel. C'est pourquoi le programme de compensations accordé aux propriétaires s'inscrivant dans le cadre de la décision de la Commission de novembre 2005 ne sera pas notifié à la Commission européenne. Les compensations seront ouvertes à tout type de propriétaire, sans aucune discrimination

et les paiements dépendront des coûts réels, tandis que le système de prévention de la « surcompensation » sera incorporé dans le système avant sa mise en force.

8.7.DE-Allemagne

Principaux objectifs de la politique du logement :

Pendant de nombreuses années, la situation du logement en Allemagne a été globalement équilibrée. L'augmentation des loyers a été largement inférieure au niveau de l'inflation. En même temps, de nombreuses différences régionales existent (logements vacants d'une part, et d'autre part une demande soutenue de construction de nouveaux logements). Etant donné le bon niveau quantitatif de fourniture de logements, la priorité de la politique du logement a progressivement basculé vers la promotion de la qualité du parc existant. Enfin, les aspects urbains de la fourniture de logements sont devenus plus importants.

Etant donné les évolutions démographiques, il faut tenir compte du fait que la demande de logement va augmenter d'ici à 2020, à cause du nombre croissant de ménages. Répondre à cette demande peut provenir en premier du marché. En même temps, la fourniture d'une assistance ciblée sur les ménages défavorisés sous la forme d'aides personnelles au logement et de logements à un prix abordable demeure nécessaire.

Afin de parer à l'inconvénient des différences régionales quant à la demande de logement, et dans le respect du principe de subsidiarité, la responsabilité de la fourniture de logements a été transférée du gouvernement fédéral aux états fédérés (Länder). Comme mesure d'accompagnement, l'Etat fédéral va verser aux Länder une compensation d'un montant global de 518.2 millions d'euros par an, initialement jusqu'en 2013.

La politique du logement de l'Etat fédéral a pour objectifs principaux de :

- 1) améliorer l'efficacité énergétique dans le secteur de la construction, comme une contribution importante à la lutte contre le changement climatique et la réduction permanente des coûts que les locataires et propriétaires occupants doivent payer pour le chauffage et l'eau chaude ;
- 2) adapter le parc de logement pour répondre aux besoins des personnes âgées ;
- 3) améliorer les conditions de vie et de logement des familles avec des enfants, comme composante des schémas de développement des centres urbains ;
- 4) améliorer le cadre de la retraite en encourageant l'accession à la propriété;
- 5) s'assurer que le logement demeure à un prix abordable, spécialement pour les ménages à faibles revenus, avec l'aide des aides personnelles au logement.

Principales évolutions attendues :

Les principaux défis auxquels sont confrontés les concepteurs des politiques du logement sont d'assurer que le logement se maintiendra à un prix abordable pour les ménages à faibles revenus : ceci va demeurer la priorité majeure de la politique allemande du logement.

Etant donné les évolutions démographiques (forte réduction de la population, population vieillissante, différences régionales), il sera nécessaire, encore plus que par le passé, d'ajuster l'offre d'une façon ciblée, de manière à ce qu'elle réponde aux besoins d'une population vieillissante. Il est donc impératif qu'un cadre soit mis en place pour la fourniture de logements aux personnes âgées, afin qu'ils puissent être maintenus à domicile le plus longtemps possible.

De plus, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants continuera d'être un élément clé de la politique du logement dans les années à venir, à la fois en termes de politiques sociales et lutte contre le changement climatique.

Le logement doit rester à un prix abordable dans le futur, mais en même temps la fourniture de logements doit être une activité rentable. Etant donné le faible niveau de la demande de nouveaux logements, les efforts pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO2 se portent en priorité sur le parc de logements existant.

Le gouvernement fédéral a déjà lancé un certain nombre de mesures légales et financières en la matière qui comprennent :

- 1) l'introduction de certificats d'énergie pour le stock de logements en construction, comme un instrument pour améliorer la transparence des coûts sur le marché du logement ;

- 2) le renforcement progressif des normes à respecter pour les logements neufs en matière d'efficacité énergétique, et pour les logements existants dans le cadre d'opérations majeures de rénovation;
- 3) Le programme du gouvernement fédéral pour réduire les émissions de CO2 par les logements fournit environ un million d'euros chaque année pour soutenir les mesures améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels, en accordant des prêts à la construction à taux d'intérêt réduits : ce dernier va être étendu jusqu'en 2011 avec le même niveau de financement ;
- 4) Avec un package d'investissement améliorant l'efficacité énergétique de l'infrastructure sociale, le Gouvernement fédéral, les Länder et les autorités locales fournissent une assistance à l'investissement dans les écoles et les maternelles, par exemple. Un total de 600 millions d'euros est disponible à ce titre pour 2008.

8.8.EE-Estonie

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique nationale du logement en Estonie sont de garantir un accès à un logement décent et à un prix raisonnable à la population, en disposant d'un parc de logements de haute qualité et durable, et en construisant des logements résidentiels diversifiés qui se développent de manière équilibrée et durable.

Les groupes cibles favorisés au sein du Plan national de développement sont les suivants : jeunes professionnels et jeunes familles, enfants et adolescents sans soutien familial, personnes handicapées, personnes âgées, familles nombreuses, sans abris, propriétaires de logements restitués, étudiants, associations d'appartements, associations de constructeurs et copropriétés, ainsi que des spécialistes de l'aménagement urbain. La cible représente la majorité de la population, mais aucune analyse précise n'a été effectuée.

Principales évolutions attendues :

Il existe un besoin d'accroître le nombre de logements, mais étant donné la récession, ce besoin devrait se réduire.

Des changements en matière d'aides indirectes et de politiques fiscales devraient avoir lieu. Le futur est peu clair étant la récession économique en marche. Il est nécessaire de sélectionner les personnes ayant les besoins les plus urgents et focaliser l'aide sur ces derniers.

8.9.ES-Spain

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs cités dans le plan national pour le logement pour 2005-2008 sont les suivants :

- 1) Augmenter la part de logements subventionnés dans le parc total de logements;
- 2) Avoir un équilibre entre marché locatif et propriété afin d'atteindre un niveau plus élevé d'offre locative ;
- 3) Mettre en place une nouvelle politique foncière privilégiant les logements subventionnés;
- 4) Se concentrer sur les secteurs de la population ayant le plus de difficultés à accéder au logement;
- 5) Adapter la typologie des différents logements en fonction des besoins des familles.

Les principaux groupes cibles de cette politique sont :

- les primo-accédants;
- les plus jeunes (moins de 35 ans). Les espagnols entre 18 et 35 ans étaient 12.445.954 début 2008.
- les plus âgés (plus de 65 ans) et leurs familles : 7.633.807 début 2008.
- les victimes de violence conjugale et de terrorisme (depuis 2004 plus de 300.000 procédures judiciaires sur ce sujet).
- Familles nombreuses (en 2006, 517.210).
- Familles monoparentales (début 2008, 427.600 familles).
- Personnes handicapées et leurs familles (2001, 2.052.539 de personnes handicapées).
- Groupes sociaux en risque social ou risquant d'être exclus.

Les responsabilités sont partagées en matière de politique du logement : le gouvernement central est responsable de la planification générale et de l'octroi des financements. Les régions (communautés autonomes) sont autorisées à avoir leurs propres plans financés avec leurs ressources propres, et

coopèrent de plus avec le gouvernement central pour mettre en œuvre le Plan National du Logement. Au sein de ce plan, les régions sont responsables pour accorder les aides, après vérification des conditions d'octroi.

Principales évolutions attendues :

La tendance est à la hausse du total de l'effort public, étant donné qu'il a été annoncé que 1.5 millions de logements subventionnés allaient être construits dans les prochaines années, 40% d'entre eux destinés à la location. De plus, le Ministère du Logement a annoncé qu'un tiers des ménages va recevoir une aide au logement d'ici à 2011.

Jusqu'à maintenant, le coût des incitations fiscales est sept fois supérieur à celui des aides dans le Plan National pour le Logement. Il a été recommandé de limiter les incitations fiscales qui tendent à accroître le prix du logement, mais aucun amendement n'est prévu dans l'immédiat.

Un profond processus de décentralisation a été mis en œuvre, qui a abouti à un très fort renforcement des compétences des communautés autonomes sur le logement. En termes de financement, ces dernières ont aussi augmenté leur autonomie financière. D'une part, elles reçoivent des fonds du budget de l'Etat pour financer la mise en œuvre du Plan National du Logement. D'autre part, elles possèdent leurs propres plans pour le logement, financés par leurs propres ressources régionales.

Le nouveau Plan National pour le Logement pour 2009-2012 va renforcer la part des logements subventionnés (actuellement 8% du total de logements). Il va se focaliser sur le secteur locatif, afin d'accroître sa part dans le total des logements et d'équilibrer secteur de la propriété avec le secteur locatif. Il va aussi se focaliser sur la rénovation des logements existants.

En accord avec la distinction faite par le CECODHAS, il existe trois concepts de logement social en Europe. L'Espagne suit le concept universaliste, ciblant une demande sociale, mais dédié aussi à une plus large demande de la part de toutes les familles aux revenus limités. Il est prévu d'élargir la taille des groupes cibles, en accord avec l'annonce qu'un ménage sur trois va bénéficier d'aides au logement : ceci permettra de gagner en flexibilité, afin de mieux la demande réelle (en termes de typologie de logements, tailles, prix, etc..).

8.10.FI-Finlande

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique nationale du logement en Finlande sont :

- 1) Augmenter l'offre de logement, spécialement le logement locatif dans les centres urbains, en particulier dans la région d'Helsinki;
- 2) Améliorer le logement des groupes les plus vulnérables (personnes âgées, handicapés, sans-abri)
- 3) Améliorer l'entretien des logements et le développement des zones de logement;
- 4) Réduire les émissions de CO2 contribuant au changement climatique, principalement à cause du logement et du trafic routier ;

Les principaux groupes cibles de cette politique sont :

- 1) Personnes et ménages intégrant le marché du travail en s'installant dans des centres urbains en croissance;
- 2) Personnes âgées qui ont besoin d'assistance, handicapés, sans-abri et autres groupes fragilisés;
- 3) Ménages, dont les maisons ont besoin de réparations ou d'améliorations;
- 4) L'ensemble de la population.

Principales évolutions attendues :

L'augmentation du niveau des taux d'intérêt et de l'inflation augmente automatiquement les subventions sous forme d'intérêts payés. L'objectif de réduction d'émission de gaz à effet de serre nécessite de nouvelles initiatives et de nouvelles ressources gouvernementales. Ce dernier va continuer à en être la principale source de soutien.

Le besoin de limiter la dépense publique aura un impact sur les subventions au logement, avec un besoin renforcé d'évaluation de l'efficacité des dispositifs, en vue de d'adopter des mesures pour améliorer leur efficacité dans un contexte de ressources plus rares.

8.11.HU-Hongrie

Principaux objectifs de la politique du logement :

Système des subventions au logement

SUBVENTIONS AU LOGEMENT				
Soutien au logement		Modernisation du parc existant		Maintenance du parc
Acquisition	Locatif	Familles, Résidences collectives construites avec des technologies traditionnelles	Immeubles résidentiels, construits avec des technologies industrielles	Subvention à la maintenance Subventions pour le chauffage et le gaz
Logements neufs et anciens				

Le système actuel de subventions s'oriente principalement sur l'acquisition.
La modernisation des logements génère des programmes très importants.

Historique du système de subventions

1) Subventions pour l'accès au logement

Le système de subvention introduit en 2000-2001 soutient principalement l'acquisition. Ces subventions ont contribué à augmenter la construction depuis 2001, et ce faisant fournissant une solution de logement à des centaines de milliers de familles.

L'objectif de ce système de subvention était de renforcer la classe moyenne et de soutenir le logement de ces familles, qui sur le long terme ont les revenus nécessaires pour maintenir le logement acquis.

La modification du système de subventions en 2004 a corrigé les règles sur de nombreux points :

- o réduction de la taille et de la valeur des logements subventionnés;
- o le nombre de prêts au logement contracté par famille a été restreint;

Des modifications ont en même temps été introduites – pour soutenir les personnes défavorisées – sur des considérations sociales, par exemple le montant de l'allocation pour l'achat dans le neuf a été augmenté ainsi qu'une garantie introduite pour les fonctionnaires.

Ces mesures ont pour but d'augmenter les chances des familles très défavorisées d'acquies un logement.

D'autres mesures ont été adoptées en 2005 : subvention et garanties pour les familles jeunes primo-accédantes, subventions pour les gouvernements locaux.

2) Subvention pour la modernisation des logements

Entre 2001 et 2006, 190 000 logements ont obtenu une subvention de modernisation, dont le montant total a atteint 34,4 milliards de HUF. Les projets mis en œuvre ont des effets positifs à bien des égards : économies d'énergie, ainsi que des effets sociaux dans l'espace urbain.

Principales évolutions attendues :

L'efficacité des ces subventions au logement est analysée.

Un changement de paradigme est attendu en matière de politique de logement, notamment le soutien plus conséquent au secteur locatif par rapport à l'accession à la propriété. Ce changement est nécessaire, principalement sur les points suivants :

- 1) La priorité devrait être donnée au logement locatif, ce qui signifie des subventions à égalité avec celles pour l'acquisition, pour les personnes vivant dans des résidences locatives.
- 2) Les catégories logement et logement social doivent être distinguées et doivent s'organiser dans un système de coopératives, dans lequel l'Etat gère le logement avec son propre système de normes. Le gouvernement local peut compléter la subvention de l'Etat ou développer des subventions de façon autonome.
- 3) Le secteur locatif est la priorité à développer, en introduisant une nouvelle allocation pour le loyer et en développant un nouveau programme de logements locatifs.

Un objectif important est d'augmenter le parc de logements locatifs, afin que les partenariats publics-privé puissent prendre le relais. Au delà des éléments de subventions actuels, il est envisagé d'étendre le système de subventionnement des loyers, la proportion des ressources des gouvernements locaux devant augmenter.

8.12.IE-Irlande

Principaux objectifs de la politique du logement :

Le principal objectif de la politique du logement en Irlande est de « permettre à chaque ménage d'avoir accès à un logement abordable et de qualité, en fonction de ses besoins, dans un bon environnement, et si possible selon son choix ».

Le principe général sous-tendant cet objectif est que ceux qui peuvent y accéder par leurs propres moyens doivent le faire par le biais de l'accession à la propriété et du secteur locatif privé, alors que des soutiens ciblés doivent être disponibles pour les autres en fonction de leurs besoins.

La première stratégie est d'anticiper en cherchant à maintenir un fonctionnement du marché du logement efficient en mettant en place une approche multi canaux pour répondre aux besoins de logement.

Les politiques associées aux interventions de l'Etat sur le marché public et privé du logement ont pour but de promouvoir l'inclusion sociale et la fourniture de logements durables, à un prix abordable, efficaces énergétiquement, architecturalement appropriés, utilisant les meilleures techniques de construction et 'adaptant aux changements des besoins au cours de la vie des ménages.

Au regard des récents changements démographiques et sociaux, ceci inclut aussi de faciliter la disponibilité d'une large gamme d'options d'hébergement, incluant la modernisation et le développement du secteur locatif privé.

Groupes cibles : d'après les dernières études de 2005, 43,684 ménages sont éligibles aux aides à la personne (3% du total des ménages), soit 87,000 personnes (2% de la population totale).

Ces ménages cibles sont les sans-abri, les personnes âgées, les voyageurs, les handicapés, etc. La majorité des ménages (57%), selon cette même étude de 2005, ont été classifiés comme n'étant pas capables d'assumer le coût de leur hébergement actuel.

La majorité des personnes en besoins de logement sont des célibataires (43%), avec une forte proportion de personnes jeunes : 42% de moins de 30 ans et 26% de moins de 25 ans.

Une gamme très variée et en forte augmentation d'aides au logement est disponible :

- des programmes de logement sociaux mis en place par les autorités locales et des associations à but non lucratif, qui fournissent des logements à louer pour les ménages incapables de trouver sur le marché privé ;
- des programmes de logements abordables, destinés aux personnes qui ne peuvent acheter sur le marché libre ;
- RAS, qui assiste les personnes éligibles qui louent leur bien sur le marché privé pour leurs coûts d'hébergement ;

La fourniture des aides à la personne est gérée au niveau local par les municipalités. Ces dernières sont mandatées, dans le respect de la législation sur le logement, pour assumer un certain nombre de fonctions, notamment répondre aux besoins individuels de logement et la livraison de programmes publics de logement à destination des individus et de ménages.

La délivrance des aides est de la responsabilité de l'autorité locale concernée, dans le respect de son cadre légal, le gouvernement central étant écarté légalement d'une implication sur des cas individuels.

Principales évolutions attendues :

La communication du gouvernement sur la politique du logement, « Fournir des maisons, communautés durables », publiée en début 2007 et le plan national de développement (2007-2013) reflète l'engagement fort d'augmenter la fourniture de logements sociaux. Ce plan fournit les ressources qui vont augmenter

l'effort public dans le logement, répondant aux besoins des 140 000 nouveaux ménages durant cette période.

En termes d'aides, l'accent continuera d'être mis sur la fourniture directe de logements sociaux par les autorités locales et les associations à but non lucratif avec des fonds du Gouvernement central. Cependant, la gamme d'options en matière de logement social se diversifie, et une personne peut maintenant se voir offrir un hébergement social pas uniquement par le biais des autorités locales et les associations à but non lucratif, mais aussi par des accords avec des propriétaires privés pour des baux à court ou moyen terme.

Dans le futur, les locataires en recherche de logement se verront proposer des aides au logement basées sur un hébergement adapté à leurs besoins. Ils pourront opter soit pour louer ou prospecter pour acheter, si leur revenu le leur permettent. Enfin, si les circonstances changent, ils peuvent chercher à changer pour un autre type de logement ou de localisation et demeurer des locataires sociaux ou basculer dans maisons disponibles sous la forme de logement à prix abordable, ou enfin dans des programmes d'accession progressive à la propriété s'il souhaitent commencer à acheter. Le parc de logements sociaux disponibles demeurera stable, tant que les autorités locales le jugeront utile dans leur zone.

8.13.IT-Italie

Principaux objectifs de la politique du logement :

La question du logement se place dans le cadre de la dévolution des compétences aux Régions, qui a donné lieu à une grande articulation des politiques locales, qui risque d'empirer les différences entre Régions du nord et régions du sud.

Il faut donc reconstruire un cadre homogène à niveau national pour la définition des "niveaux minima du service" et définir le Service d'intérêt général "logement social", à partir de cette situation assez dis homogène.

Le stock locatif à atteint le niveau minimal du 20%, ce qui crée des grandes difficultés de se loger pour les familles les plus faibles et rend très difficile de se reloger sur un marché très tendu pour les familles des expulsés du parc privé.

Il faut aussi réviser les formes de régulation du marché locatif privé car la loi en vigueur à partir de 1998 (loi 431/98), qui prévoyait des formes de conventionnement des loyers entre les associations des propriétaires et des locataires, n'a pas atteint les résultats attendus.

A' la suite de l'élimination en 1998 de la cotisation du 1% patronal et des travailleurs (dite « fonds GESCAL ») il n'y a presque plus de ressources nationales alloués au logement. L'état se limite à financer une partie du fond pour le logement locatif (allocation logement)

En matière d'objectifs de la politique du logement aujourd'hui, la question la plus importante à l'ordre du jour du gouvernement est de trouver des systèmes pour impliquer le secteur privé dans la production du logement social (en location à loyer modéré ou en accession sociale)

Le plan logement du gouvernement a les groupes cibles suivants:

- a) familles à bas revenu, même monoparentales ou mono-revenu ;
- b) jeunes couples à bas revenu ;
- c) âgés en conditions sociales ou économiques désavantagées ;
- d) étudiants ;
- e) expulsés du parc locatif privé avec un revenu très bas;
- f) immigrants réguliers à bas revenu, résidents depuis plus de dix ans dans le territoire national ou bien au moins depuis cinq ans dans la même région

Principales évolutions attendues :

L'état lance un plan national avec un but de convergence et de coordinations des stratégies régionales.

8.14.LT-Lithuanie

Principaux objectifs de la politique du logement :

La stratégie lituanienne du logement a établi les objectifs suivants :

- 1) Elargir les choix de logements à tous les groupes sociaux de la population. Il est nécessaire d'accroître la variété des logements produits afin de garantir les choix aux ménages ayant des niveaux de revenus différents.
- 2) Assurer un usage, un entretien et une rénovation efficace des logements existants, ainsi qu'atteindre l'efficacité énergétique. L'état du stock existant de logements s'améliorera, sa valeur étant préservée, et augmentée là où c'est possible, les logements seront adaptés aux nouveaux besoins des ménages, réduisant la ségrégation sociale.
- 3) Renforcer la capacité du secteur du logement à participer au marché du logement, dans le but d'établir un système de gestion durable du marché du logement au niveau national et local, afin d'assurer la protection des consommateurs, faciliter la communication publique, et assurer la formation des acteurs du secteur du logement.

En référence à ces objectifs politiques, trois principaux programmes ont été approuvés :

- Programme pour le logement social
- Programme de modernisation des bâtiments résidentiels collectifs
- Programme de sensibilisation du public

Les aides financières effectives sont ciblées sur les ménages aux bas revenus pour l'accès à la propriété. L'enquête sur les ménages montre qu'environ 40% d'entre eux ne peuvent accéder au logement (propriété ou location) sur le marché libre sans aide de l'Etat. Il y a 20 405 familles sur liste d'attente de logement social en Lituanie.

Principales évolutions attendues :

L'effort public en faveur du logement devrait rester stable dans les années à venir. Les aides indirectes devraient être développées.

Il est nécessaire de d'accroître le rôle des autorités locales ainsi que leurs moyens financiers pour la mise en oeuvre de la politique du logement, par exemple en leur octroyant plus de pouvoirs pour utiliser les terrains d'Etat, pour introduire des infrastructures et créer et utiliser le stock de logements sociaux.

Les programmes actuellement en cours de mise en oeuvre ne sont pas suffisamment efficaces pour atteindre les objectifs stratégiques en matière de logement. En tenant compte des engagements, de la nécessité d'assurer le contrôle du déficit public et de la stabilité macroéconomique dans le pays, il serait efficace de réallouer les fonds dans le but d'une meilleure adéquation avec les besoins des populations et des objectifs fixés par la stratégie, focalisée sur les populations les plus pauvres.

8.15.LU-Luxembourg

Principaux objectifs de la politique du logement :

Le Gouvernement luxembourgeois poursuit une politique active du logement, ceci en étroite collaboration avec les communes et les promoteurs publics.

Ainsi, le 11 juin 2008, un important projet de loi n° 5696, communément appelé projet de loi « Pacte logement », déposé par le Ministre du Logement en mars 2007, a été adopté en première lecture à la Chambre des Députés.

Les 2 objectifs principaux de ce projet de loi sont:

- augmenter l'offre de logements et de terrains à bâtir, pour stabiliser voire réduire le coût de l'habitat: Vu la flambée des prix du foncier au Grand-Duché au cours des dernières années, c'est le défi le plus important de la politique du logement du Gouvernement actuel;
- doter les instances publiques de réserves foncières leur permettant d'intervenir sur le marché du foncier, et ceci surtout en cas d'offre insuffisante afin d'éviter une nouvelle flambée des terrains à bâtir.

En ce qui concerne les principaux objectifs de la politique du logement, le Gouvernement favorise l'accès à la propriété d'un logement moyennant différents types d'aides étatiques (p.ex. aides individuelles au

logement: primes d'acquisition/de construction ou d'amélioration, aides en intérêt, TVA-logement de seulement 3%, crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement de 20.000 €/personne).

En parallèle, il encourage - moyennant des participations financières substantielles - la construction par les promoteurs publics de logements à coût modéré et de logements locatifs sociaux, étant donné que certaines couches de la population ne disposent pas des moyens financiers appropriés pour accéder à la propriété immobilière.

Sont surtout visés par les aides étatiques en matière de logement des personnes/ménages à faible revenu ayant un ou plusieurs enfants à charge, les personnes âgées de plus de 70 ans et les personnes handicapées qui - sans le soutien financier de l'Etat - ne sauraient se procurer un logement à un prix abordable sur le marché privé.

* Accès à la propriété d'un logement:

Les aides au logement varient en fonction du revenu et de la taille du ménage: plus le revenu est bas (et plus la taille du ménage est grande), plus les aides au logement sont importantes.

* Location d'un logement social:

Comme le loyer des logements sociaux est également fonction du revenu et de la taille du ménage, il augmente substantiellement avec le revenu des locataires de sorte qu'à partir d'un certain seuil de revenu, il devient plus intéressant pour un locataire de sortir du logement social et de louer un logement sur le marché locatif privé.

Principales évolutions attendues :

Lors des prochaines réformes fiscales, l'intention du Gouvernement devrait consister à encourager davantage l'accession à la propriété (et ceux concédés sous la forme d'un bail emphytéotique/droit de superficie), de même que les investissements dans l'acquisition, la rénovation et l'assainissement de logements destinés à l'habitation personnelle.

Les politiques publiques au logement resteront importantes au plan national/local.

Le développement actuel et prévisible de la population laisse prévoir une augmentation substantielle de la demande dans le domaine du logement. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement luxembourgeois se propose de développer une stratégie globale et régionale en matière de création et de rénovation de logements.

A cette fin, il est en train d'élaborer le plan sectoriel « Logement », dans le cadre de la mise en œuvre du programme directeur de l'aménagement du territoire. Ce plan devrait être finalisé fin 2008. Par l'entrée en vigueur du projet de loi « Pacte logement » prévue pour automne 2008, les autorités publiques disposeront déjà des instruments et moyens efficaces pour réaliser les objectifs et desiderata du plan sectoriel « Logement » avant même l'entrée en vigueur de celui-ci.

Ainsi, le Gouvernement disposera d'instruments efficaces pour réaliser les objectifs et desiderata du plan sectoriel « logement » qui, à l'heure actuelle, est en train d'être élaboré.

Le Gouvernement actuel - et probablement aussi le prochain (après les élections législatives de juin 2009) - entend constituer à moyen terme un parc de logements locatifs répondant aux besoins de la population.

8.16.NL-Pays Bas

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs sont de fournir un logement suffisant, de bonne qualité et à un prix abordable à la population.

Le gouvernement néerlandais actuel, en place depuis février 2007, a formulé un certain nombre d'objectifs plus spécifiques concernant le logement et les communautés (personnes défavorisées et problèmes de voisinage), qui sont mis en place progressivement :

1) restructurer les vieux centres urbains et s'assurer que les nouveaux entrants sur le marché du logement peuvent acquérir un logement adéquat et abordable, aussi bien à l'accession qu'à la location.

- 2) un plan d'action large et intégré afin de transformer 40 banlieues problématiques dans les 8 à 10 ans à venir en des quartiers où les enfants vont à l'école et où le chômage baisse.
- 3) Améliorer l'efficacité énergétique des logements existants, tout en contrôlant le prix des logements ;
- 4) Passer des accords avec les associations pour le logement et les autorités publiques locales pour des programmes de construction en direction des banlieues défavorisées les plus problématiques.
- 5) Financier les initiatives des résidents des banlieues défavorisées.
- 6) L'augmentation des loyers sera seulement liée à l'inflation.
- 7) Augmenter la production de logements entre 80,000 et 100,000 logements par an;
- 8) Créer des quartiers toutes générations en offrant de meilleurs services sociaux et médicaux, et en augmentant l'offre de logements.

Le groupe général de population cible du système néerlandais de logement social est celui des personnes avec un revenu imposable inférieur à la limite maximal imposée pour être éligible aux aides personnelles au logement (par exemple, pour une personne seule de moins de 65 ans : € 20,600). En janvier 2006, ceci représentait 2.02 millions de ménages, soit 28,3% du total.

Principales évolutions attendues :

Stabilité, en ligne avec les grands objectifs cités précédemment.

8.17.PL-Pologne

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique du logement sont de réduire le déficit de logements, notamment par la construction de logements en accession et en location. Le gouvernement veut diriger l'aide public afin de conserver l'équilibre entre locatif privé et logement social, ainsi qu'entre la propriété et la location.

Les principaux défis de la politique actuelle sont :

- 1) la rationalisation du processus de planification des investissements;
- 2) Résoudre le problème de l'exclusion social en matière de logement (sans abrisme, logement social pour les citoyens les plus pauvres);
- 3) création d'un secteur locatif à un prix abordable;
- 4) rénovation du parc de logements existants;
- 5) offre suffisante d'offre pour la construction de logements;
- 6) croissance de l'investissement privé dans le logement;

Les principales cibles de la politique publique du logement sont les ménages à bas revenus, qui ne peuvent trouver de logement décent par leurs propres moyens. Les critères de définition des groupes cibles sont habituellement fixés par les municipalités en fonction de critères locaux, c'est pourquoi il est difficile d'estimer le pourcentage global de personnes éligibles au niveau national.

La législation en matière de logement en Pologne revient au Gouvernement ainsi qu'aux autorités publiques locales. Le niveau central est responsable pour financer le logement, alors que les municipalités le sont pour les aides personnelles au logement et la construction de logements municipaux. Ces dernières peuvent aussi soutenir les investissements des sociétés à but non lucratif.

Principales évolutions attendues :

Etant donné les restrictions budgétaires liées aux critères de Maastricht, le budget central ne peut se permettre de dépenser plus pour le logement.

C'est pourquoi, en dépit d'une énorme demande de logement social à un prix abordable, nous prédisons une stabilité de l'effort public dans les années à venir. Il est à prévoir que les municipalités vont renforcer leur pouvoir ainsi que leurs moyens financiers (processus de décentralisation).

Les futures politiques du logement se concentreront plus sur les ménages les plus fragiles.

8.18.PT-Portugal

Principaux objectifs de la politique du logement :

Un des principaux objectifs de la politique du logement est l'intégration du logement avec les politiques de la ville.

En garantissant que les actions sont prises en interaction avec la vie urbaine, ceci peut permettre que ces dernières soient dirigées pour produire des villes durables, en particulier en matière d'environnement et de régénération des villes.

La réhabilitation urbaine et la revitalisation des centres urbains, unifier les récupérations des immeubles avec de nouvelles formes d'occupation résidentielle, d'économies et de loisirs.

Développer des interventions intégrées lors de la revitalisation des zones périphériques, incluant les aspects d'accessibilité, de facilités pour les enfants, les personnes jeunes et plus âgées ainsi que les espaces publics (confort et sécurité d'utilisation).

Cet objectif a été réalisé par la création de partenariats forts entre l'Etat et les conseils municipaux, les coopératives, les services sociaux ainsi que des entités privées. Ceci permet à l'Etat de fournir le soutien technique et financier nécessaire.

Cette intervention sur l'offre d'hébergement a pour objectif de faciliter le logement à un prix inférieur à celui du marché, en garantissant l'accès au logement pour les groupes sociaux, qui à cause de leur situation socio-économique, ont des difficultés à se garantir un logement décent. C'est l'objectif spécifique de l'Etat. Grâce à ses programmes de soutien au logement locatif, à la fixation du contrôle des coûts et au relogement des groupes en demande de logement, ce dernier cherche à combattre le manque de logement décent et combler les défaillances du marché.

Les politiques publiques sont fortement tournées vers la satisfaction des besoins des ménages économiquement défavorisés, incluant les groupes cibles suivants :

Immigrants; minorités ethniques, familles en dessous du seuil de pauvreté, jeunes entre 18 et 30 ans. Cette population représente 20% de la population totale.

Principales évolutions attendues :

La tendance de l'effort public en matière de logement dans les années à venir est à la hausse.

Etant donné le manque de ressources, la rationalisation de la performance publique est devenue la priorité.

8.19.RO-Roumanie

Principaux objectifs de la politique du logement :

Le seul document officiel en matière de logement est le Programme Gouvernemental pour la période 2005-2008 approuvé par le Parlement Roumain en 2004. Ce document fournit une description des programmes gouvernementaux en matière de logement. Les principaux objectifs de la politique du logement inclus dans ce document sont l'amélioration de la qualité des logements, l'établissement de nouvelles règles urbaines afin de reconfigurer les zones résidentielles sous équipées et les immeubles collectifs, la réhabilitation énergétique du parc de logements résidentiels existants en relation avec leur réhabilitation esthétique, l'encouragement à construire plus de nouveaux logements, principalement pour les ménages les plus défavorisés qui ne peuvent se loger aux conditions du marché.

La Roumanie n'a à l'heure actuelle pas de politique de logement à long terme, si bien qu'il n'existe aucun document qui formule des objectifs à long terme et des priorités pour la politique nationale du logement, ainsi que l'évaluation et des critères de mesure pour les programmes mis en œuvre.

Les principales cibles de la politique publique du logement sont : ménages à bas revenus, jeunes de moins de 35 ans, personnes aux revenus intermédiaires et locataires évincés des logements rétrocedés, personnes avec des logements affectés par des catastrophes naturelles.

Il existe trois types de programmes de soutien aux personnes :

- I) Programme de subventions pour l'accès à la propriété :
- II) Programme de subventions pour le logement social locatif
- III) Programme de subventions pour la rénovation des logements existants

Principales évolutions attendues :

Le ministère en charge du logement prépare un nouveau paquet législatif afin d'optimiser les fonds destinés à la construction de logements, selon les objectifs suivants :

- 1) Réaliser des logements abordables basés sur des financements et des mesures complémentaires
- 2) Réaliser des unités de logements de qualité supérieure du point de vue technique, de la sécurité, de l'énergie consommée, des matériaux écologiques utilisés, de l'architecture, de la protection des monuments historiques, ainsi que des aires de jeux et des espaces de relaxation pour les enfants et les personnes âgées.

La future politique du logement s'orientera sur :

- les politiques urbaines pour la fixation des logements : réserves foncières pour la construction de logements, réhabilitation du parc de logements existants ;
- les politiques sociales : amélioration de l'accès à des logements sûrs, accès à des infrastructures et des services sociaux de base pour les personnes défavorisées, des subventions distribuées de façon transparente, la facilitation de la capacité de construction et de l'accès aux prêts, la protection contre l'éviction illégale des locataires, soutien aux propriétaires pour la réhabilitation des logements ;
- les politiques économiques et financières : s'assurer que les fonds nécessaires à la construction de nouveaux logements sont présents, création de financements pour la réhabilitation du parc de logements collectifs, allocations pour les personnes défavorisées (accès aux prêts, crédit hypothécaire) ;
- politiques de développement durable : gestion responsable du foncier, réduction de la pollution jusqu'à l'élimination, gestion responsable des déchets, préservation du patrimoine architectural en créant des zones protégées, gestion responsable des ressources primaires.

Le potentiel du tiers secteur dans le logement peut être vu sous différents aspects en créant le cadre juridique adapté à des partenariats public-privé. Il permet d'abord l'émergence d'un marché locatif efficient, et de plus permet l'atteinte des objectifs de la politique du logement avec l'intervention d'acteurs non publics.

L'efficacité économique d'un secteur locatif suffisamment large est bien reconnue. Parmi ses nombreux avantages, une attention particulière doit être portée sur la mobilité professionnelle et l'amélioration de l'accès au logement pour les ménages jeunes et les plus défavorisés.

En considérant les relations entre le tout-marché et le tout-public, le premier système ne répond aux besoins que des plus aisés, alors que le second géré principalement par les municipalités a montré son inefficacité (besoins trop importants de financements publics). Cependant, la majorité des besoins des ménages aux revenus intermédiaires ne peut être satisfaite uniquement grâce à l'accès à la propriété. Ceci n'est pas seulement question du prix, mais aussi le choix qui doit être laissé au consommateur. Une économie de marché est particulièrement efficace lorsque les consommateurs sont capables de pouvoir choisir parmi une large variété d'alternatives, en fonction de leurs goûts et de leurs besoins. C'est aussi le cas pour le marché du logement. La force d'un tiers secteur qui fonctionne est ainsi jugée dans sa capacité à offrir des alternatives additionnelles pour les consommateurs.

8.20. SE-Suède

Principaux objectifs de la politique du logement :

Les principaux objectifs de la politique du logement ont aujourd'hui été cités par le gouvernement suédois dans le budget 2008, approuvé par le parlement en décembre 2007:

« L'objectif de la politique du logement est un fonctionnement à long terme adéquat des marchés du logement, où la demande est satisfaite par l'offre de logements, en accord avec les besoins des consommateurs. L'objectif de planification durable, de gestion et de développement de l'environnement physique est une planification appropriée et durable, une construction et un génie civils qui fournissent à tous les citoyens un bon environnement de vie caractérisé par une utilisation durable à long terme du terrain, de l'eau, des ressources naturelles, ainsi que la croissance économique et le développement. »

Ces nouvelles formulations des objectifs de la politique du logement reflètent l'opinion que l'individu doit être replacé au centre. Le droit à décider de sa propre vie est fondamental et ainsi qu'une pluralité de formes de logement garantissant cette liberté. La politique du logement, en augmentant la liberté de choix de son logement, contribuera à de meilleures conditions de vie, à une intégration accrue et donc au recul de l'exclusion. L'objectif est donc que le parc de logements soit de bonne qualité et que les résidents ainsi que les gestionnaires de ces logements contribuent au développement durable.

La politique du logement a traditionnellement été de fournir un soutien à la construction. Cependant, les subventions ont été réduites depuis plusieurs années, devenant de moins en moins universelles et de plus en plus sélectives. En décembre 2006, le Parlement a décidé de supprimer toutes les subventions à la construction de logements, en supprimant toutes les aides en intérêts pendant cinq ans et ne fournissant plus aucune subvention au logement après fin 2006.

Le but est de s'appuyer sur des mesures tournées uniquement vers la demande, en se focalisant sur les individus et ménages qui ont besoin de soutien public pour accéder au marché du logement.

Il faut souligner qu'en Suède, la politique du logement ne s'oriente qu'en direction des ménages capables de payer leur logement par leurs propres moyens. Dans le cas contraire, les ménages sont alors aidés par les programmes sociaux, qui sont gérés par un autre ministère et pas traités dans le cadre de la politique du logement.

Les responsabilités en matière de logement sont partagées entre le niveau national et local : les allocations logements relevant des programmes gouvernementaux. Les municipalités ont le droit de proposer des allocations pour la location, pour lesquelles elles reçoivent des financements du gouvernement.

Principales évolutions attendues :

Les subventions pour la construction, en déclin, auront disparu en 2001. De nouveaux instruments orientés vers les individus sont possibles, mais ils demeureront très ciblés avec des effets financiers limités. Une revue de la législation en vigueur concernant l'accession et la promotion de la construction est possible.

8.21. SI-Slovénie

Principaux objectifs de la politique du logement :

La politique du logement en Slovénie implique à la fois l'Etat et les collectivités locales.

Le programme national pour le Logement fixe le cadre de la politique du logement pour la période 2000-2009, afin de mettre en œuvre l'article 78 de la constitution, qui indique que l'Etat doit créer les conditions pour que les individus obtiennent un accès adéquat au logement. Ce plan répartit les rôles entre l'Etat et les collectivités locales pour atteindre cet objectif.

Les principaux objectifs de la politique du logement à la base de ce Plan sont les suivants :

- 1) améliorer l'accès à tous types de logements en utilisant différentes méthodes en fonction des capacités et des besoins de la population ;
- 2) Faciliter et promouvoir différentes méthodes pour accéder au logement;
- 3) Fournir l'assistance adaptée à ceux incapables de résoudre leurs problèmes de logements sans soutien;
- 4) Améliorer les conditions du marché de la construction et de la gestion des logements;
- 5) augmenter l'éventail de la construction, en y incluant la rénovation des logements existants;
- 6) encourager des logements de haute qualité, et fournir des standards adaptés ;
- 7) Equilibrer l'offre et la demande de logements, notamment dans les zones tendues;
- 8) Encourager la croissance démographique en permettant l'établissement de nouveaux ménages en améliorant le parc de logements dans son ensemble;
- 9) Contribuer à la protection des personnes vulnérables;
- 10) Stimuler le marché du logement et ses effets externes positifs.

a) L'Etat et les autorités publiques locales détiennent la compétence sur les aides au logement destinées aux individus :

b) Les aides à l'investissement et à la maintenance des logements dépendent des soutiens du fonds national pour le logement (subventions, cofinancements ou crédits).

Principales évolutions attendues :

L'effort public en matière de logement va augmenter en direction des populations les plus fragiles. Les différents types d'aides ne devraient pas changer, sauf pour raison politiques, après les élections. La répartition des compétences entre l'Etat et les autorités publiques locales devrait aussi rester stable, sauf pour raison politiques, après les élections.

Le futur des politiques du logement peut être envisagé comme tel en Slovaquie :

- essayer d'accélérer la construction de logements locatifs;
- essayer d'augmenter l'efficacité des subventions distribuées ;
- essayer d'augmenter le renouvellement du parc de logements sociaux.

8.22.SK-Slovaquie

Principaux objectifs de la politique du logement :

L'objectif de la politique du logement est d'établir le cadre permettant à tous les acteurs impliqués de se coordonner, en développant notamment les partenariats public-privé.

Bien qu'il est de la propre responsabilité de l'individu de se procurer un logement, il est du rôle de l'Etat de fixer le cadre législatif de référence et les instruments économiques permettant le développement du marché du logement, en termes de prêts, de subventions et de politiques fiscales.

Ainsi, l'accession à la propriété est favorisée pour les ménages aux revenus les plus élevés, alors que le marché locatif est privilégié pour les revenus les plus faibles, grâce au soutien de l'Etat. Etant donné la faible proportion de logements locatifs en Slovaquie (2.6% du total de logements), les instruments de soutien au logement sont principalement orientés vers le marché locatif, mais aussi vers la rénovation du parc existant.

Parmi les opérations nouvelles, le locatif représente environ 20% d'entre elles. Les politiques du logement sont conduites au niveau central par le Gouvernement, alors que la partie organisationnelle et les procédures sont de la responsabilité des autorités publiques locales.

Principales évolutions attendues :

Des efforts doivent être faits de la part de l'Etat pour stabiliser ses dépenses de logement. Des instruments fiscaux devraient être introduits afin de stimuler l'entrée de capitaux privés sur le marché du logement. La répartition financière entre Etat et autorités publiques locales ne devrait pas changer, l'aide pour développer le logement locatif continuant d'être principalement destinée aux autorités publiques locales.

8.23.UK-Royaume-Uni

Principaux objectifs de la politique du logement :

- Angleterre

En juillet 2007, le gouvernement anglais a publié un livre vert sur le logement « des maisons pour le futur : plus abordables, plus durables »

Ce document donne une vision Claire pour résoudre les problèmes de prix abordable, pour lequel l'objectif d'accroître l'offre de logement par 240 000 nouveaux logements par an d'ici 2016, pour un total de 3 millions de nouvelles maisons d'ici 2020 est prioritaire.

Le livre vert a aussi annoncé la fourniture d'au moins 70 000 logements abordables (logements sociaux, accession partagée) d'ici à 2010/11, et a souligné comment atteindre ces objectifs dans le respect des défis du changement climatique et du développement durable.

La récession économique a modifié les plans du Gouvernement en matière de logement depuis un an. Le 16 juillet 2008, la ministre du logement Caroline Flint a annoncé une série de mesures et de réformes afin de réduire l'impact de cette crise immobilière dans un document intitulé « faire face aux défis du logement- agir aujourd'hui, pour innover demain ».

Le document comprend des mesures pour fournir plus de logements, aider les primo-accédants, soutenir les propriétaires actuels, aider l'industrie de la construction et s'assurer que les fondations sont en place lorsque la reprise arrivera dans le secteur de la construction. Les mesures spécifiques au logement social incluent :

- 1) des nouveaux partenariats public-privé qui vont mettre les collectivités locales au centre du dispositif;
- 2) de nouvelles propositions pour fournir jusqu'à 75 000 logements dans plus de 20 villes;
- 3) débloquer la première tranche d'un financement de 510 millions de £ pour inciter les collectivités locales à fournir des réserves foncières ;
- 4) confirmer que des financements supplémentaires pourront être accordés pour racheter le stock de logements invendus et les réallouer aux parcs de logements à prix abordable.

Une copie du Livre vert est disponible à l'adresse suivante : <http://www.collectivités locales.gov.uk/documents/housing/pdf/439986.pdf>

Une copie du document de juillet 2008 est disponible à l'adresse suivante : <http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/facinghousingchallenge>.

- Irlande du Nord :

Un logement à prix abordable demeure le problème principal malgré la baisse des prix : les primo – accédants vont continuer à connaître de grandes difficultés à se loger. Ce qui pousse ces derniers à se tourner vers le logement social.

La ministre du développement social a souligné son nouvel agenda pour le logement en Irlande du Nord. Elle a annoncé une série de nouvelles mesures pour faire face à la crise du logement, qui comprennent la construction de plus de logements sociaux (au moins 5,250 de plus dans les trois prochaines années).

- Ecosse

Le pouvoir législatif en matière de logement a été dévolu au Parlement écossais en 1998.

Dans son récent document (<http://www.Ecosse.gov.uk/Publications/2007/10/30153156/0>), le gouvernement écossais donne sa vision en matière de politique du logement : fournir plus de logements respectant des critères plus élevés en matière d'environnement, offrir plus de choix de logements à un prix abordable, contribuer à la création de communautés durables et rendre plus efficiente la dépense publique. Dans un discours au Parlement écossais le 25 juin 2008 (<http://www.scottish.parliament.uk/business/officialReports/meetingsParliament/or-08/sor0625-02.htm#Col10088>), le ministre en charge du logement a indiqué comment le gouvernement écossais va réussir à poursuivre ces efforts.

Les principaux objectifs du gouvernement en matière de logement sont les suivants :

- 1) Passer de 25,000 logements construits par an à 35,000 d'ici à 2015;
- 2) D'ici à 2012, tous les sans-abri auront le droit d'être hébergés.
- 3) D'ici à 2015, tous les logements locatifs sociaux respecteront les standards de qualité écossais en matière de logement.

- Pays de Galles

La vision stratégique en matière de logement au Pays de Galles est :

« Nous voulons que tout le monde au Pays de Galles ait l'opportunité de vivre dans un logement abordable et de bonne qualité, de pouvoir choisir où l'on veut habiter et décider soit de louer soit d'acheter »

Une nouvelle stratégie en matière de logement est en préparation pour mars 2009 pour remplacer l'ancienne et la nouvelle se concentrera plus sur la crise du logement qui affecte la majeure partie de la région. Cette nouvelle stratégie inclura de nouvelles formes de logement, privées et publiques, à l'accession et à la location, pour les logements neufs et à la fois anciens.

L'objectif est de construire 6,500 logements à prix abordable dans les quatre années à venir.

Un paquet législatif complet de mesures a été adopté l'année dernière afin d'accroître la fourniture de logements à un prix abordable. L'urgence pousse à mettre l'accent sur la performance des actions au niveau local.

Principales évolutions attendues :

- Ecosse

- 1) Augmentation de la construction de logements
- 2) Mettre l'accent sur les primo-accédants aux bas revenus;
- 3) Reévaluer les aides personnelles au logement;
- 4) Restrictions sur le droit à acheter des nouveaux logements destinés à la location
- 5) Plus de collectivités locales choisissant des construire des logements sociaux.

- Pays de Galles

Augmentation et vieillissement de la population, ce qui aura des conséquences en matière de logement.

Le logement restera prioritaire dans l'agenda du gouvernement : des logements sociaux et à un prix abordable seront nécessaires, et face à la demande croissante, la réforme des conditions d'éligibilité au logement social sera nécessaire.

9.Synthèse par Etat Membre : le droit au logement

9.1.AT-Autriche

Le droit au logement n'est pas reconnu en Autriche, mais le logement, besoin fondamental, est reconnu politiquement. Toutefois, l'Autriche connaît comparativement un niveau de sans abris très faible ainsi qu'un très beau niveau de logement des groupes les plus défavorisés.

Le "droit au logement" fait partie actuellement des discussions politiques pour implémenter les droits sociaux dans la constitution. L'approche unitaire/intégrée en Autriche a plutôt bien réussi, de nombreuses études ayant prouvé l'efficacité de ce système.

9.2.BE-Belgique

Le droit au logement est reconnu comme tel par l'article 23 de la constitution belge.

Cependant, ce principe est reconnu par les trois régions. Les lois régionales détaillent les règles d'implémentation de ce droit au logement.

En Belgique, le droit au logement est considéré comme une obligation par les autorités publiques (Régions) de mettre en oeuvre des programmes garantissant un logement décent à tous.

C'est plus une obligation de moyens que de résultats, qui n'est pas opposable devant les tribunaux.

Il y a plusieurs associations travaillant pour le droit au logement, spécialement pour les locataires ayant des difficultés à accéder au logement. Par exemple «solidarités nouvelles» en Wallonie.

Ces associations sont très nombreuses dans la région de Bruxelles (plus de 50). En Flandre il y a une organisation dans chaque province. Fin 2006, ces associations comptaient plus de 18.291 membres.

9.3.BG-Bulgarie

Le droit to logement est reconnu comme tel par une loi spéciale sur la propriété.

Le propriétaire, l'Etat ou la municipalité garantit ce droit.

Le droit à vivre dans un logement social est soumis à certains critères.

C'est un droit opposable devant les tribunaux. Les critères ouvrant ce droit sont définis par la loi ou les réglementations.

Il existe des associations pour le logement qui sont actives en matière de droit au logement, mais n'ont pas une grande influence sur le sujet.

9.4.CH-Suisse

La Suisse ne reconnaît pas le droit au logement. Cependant, la Constitution y fait indirectement référence en indiquant que la confédération et les cantons doivent tout faire pour que les citoyens puissent accéder au logement. Mais ce n'est qu'un objectif social et pas un droit social, si bien qu'il n'est pas opposable devant les tribunaux.

Quelques individus militent en Suisse pour le droit au logement, mais pas des associations en tant que tel : en effet, le sans-abrisme n'est pas un problème en Suisse. De même, l'assistance sociale s'occupe des groupes sociaux désavantagés dans leur recherche de logement.

9.5.CY-Chypre

Le droit au logement n'est pas reconnu dans la constitution chypriote, ni dans la loi. C'est plutôt un droit social promu par les politiques sociales à travers des programmes de logement.

Le droit au logement est promu (mais pas garanti), par le gouvernement central. C'est régulièrement un thème de campagne électorale, mais rien n'oblige légalement ensuite le gouvernement élu de mettre en place cette promesse d'un droit au logement effectif.

9.6.CZ-République Tchèque

La loi tchèque ne reconnaît pas spécifiquement le droit au logement. Toutefois, il fait partie de la charte européenne des droits fondamentaux (droit à une aide au logement) intégrée dans la hiérarchie des normes nationale. Les locataires sont toutefois très protégés par la loi. L'association des locataires de la République Tchèque milite pour le droit au logement, mais aucune évolution de la loi n'est envisagée dans le futur.

9.7.DE-Allemagne

Le droit au logement n'est pas reconnu dans la constitution de la République Fédérale d'Allemagne. Toutefois, dans certains Etats, notamment en Allemagne de l'Est, il existe une obligation de fournir un niveau adéquat de logements. La garantie de ce droit est de la responsabilité des parlements régionaux et locaux. Le droit au logement n'est pas un sujet majeur dans l'agenda politique sur le logement en Allemagne.

9.8.EE-Estonie

Le droit au logement n'est pas reconnu dans la constitution estonienne, mais l'Estonie a ratifié la charte européenne des droits fondamentaux et son article 31 sur le logement. Le locataire est toutefois protégé contre les expulsions, et les ménages défavorisés sont pris en charge par l'assistance publique pour trouver un logement social. Ce droit est garanti pas les autorités publiques locales, qui ont l'obligation de fournir un logement aux locataires expulsés.

Ces droits sont opposables devant un tribunal.

L'association estonienne des locataires et d'autres aussi militent sur le droit au logement et ont une influence certaine. Ce droit au logement devrait se renforcer à l'avenir.

9.9.ES-Spain

Le droit à un logement décent et adéquat est reconnu à l'article 47 de la constitution espagnole, qui inclut deux obligations importantes pour les autorités : promouvoir les conditions nécessaires à l'exercice de ce droit, ainsi qu'adopter des mesures pour empêcher la spéculation foncière.

Mais ce droit n'a qu'une valeur informative, et doit ensuite être mis en œuvre dans chaque communauté autonome par des lois propres. Ce n'est donc pas un droit subjectif, et par conséquent, il n'y a pas d'obligation pour le secteur public de fournir un logement. Ce droit n'est donc pas opposable devant un Tribunal.

Il y a d'importantes différences entre les régions : la Catalogne a déjà adopté une loi garantissant le droit au logement, et d'autres régions sont en train de faire de même.

Il existe des associations militant pour le droit au logement, organisant régulièrement des manifestations sur le sujet (mouvements tels que "pour un logement digne").

9.10.FI-Finlande

Selon l'article 19 de la Constitution de la Finlande (731/1999), « les autorités publiques doivent promouvoir le droit de chacun au logement »

La loi sur le développement des conditions de logement (919/1985) a été créée pour garantir à tous les résidents permanents en Finlande l'opportunité d'accéder à un logement raisonnable.

Cependant, ce n'est pas un droit opposable aux autorités publiques. Les personnes exclues du logement en Finlande sont plutôt gérées par les services sociaux (les sans-abris par exemple).

Le droit au logement est garanti par les municipalités, les autorités étatiques de supervision, le médiateur parlementaire et en dernier ressort, les tribunaux.

9.11.HU-Hongrie

Le droit au logement n'est pas reconnu dans la constitution hongroise. Le droit à la sécurité sociale est quant à lui un droit constitutionnel. Les autres lois ne prescrivent pas un tel droit.

Après 1990, une association s'est créée : l'association des locataires et des occupants, qui a le droit d'exprimer des suggestions à ce sujet lors de l'adoption des lois et décrets sur ce sujet.

9.12.IE-Irlande

La législation concernant le logement social ne reconnaît pas un droit au logement, même si elle prouve l'engagement réel du gouvernement sur ce sujet.

Alors qu'il n'est pas considéré comme approprié de légiférer sur un droit spécifique au logement, la politique du Gouvernement a comme objectif principal de permettre à chaque ménage d'accéder à un logement de qualité à un prix abordable, adapté à ses besoins et dans un bon environnement.

Ce sujet est de temps en temps abordé par certaines organisations, notamment celle s'occupant des sans-abris, qui ont milité dans le passé pour le droit au logement. Toutefois, il n'y a plus de campagne à ce sujet à l'heure actuelle.

L'approche irlandaise sur cette question ne devrait pas évoluer dans les années à venir.

9.13.IT-Italie

Il n'existe pas de droit au logement reconnu au niveau national mais la Constitution impose à l'État le devoir de favoriser les économies pour le logement.

Au niveau des Régions, la situation est très différenciée :

- Reconnait le droit au logement les régions : Abruzzes, Piedmont
- Encadrent le logement parmi les services assurés par les régions aux citoyens : Basilicate, Campanie, Latium, Lombardie, Vénétie
- Les autres régions ne font aucune allusion au droit au logement

Les associations pour le droit au logement ont une influence plutôt à niveau local (à Rome notamment)

9.14.LT-Lithuanie

Le droit au logement devrait être pris en charge dans le futur en fournissant des nouveaux logements résidentiels, mais il n'est pas reconnu tel en Lituanie.

9.15.LU-Luxembourg

Le droit au logement n'est pas prévu/reconnu par la Constitution luxembourgeoise.

Cependant, l'article 26 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer (sous le Chapitre VI.- Des missions incombant aux autorités communales) prévoit une obligation pour les communes « d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune ».

Il existe plusieurs associations au Grand-Duché (comme par exemple l'a.s.b.l. Wunnengshellef) qui rappellent régulièrement, et notamment lors de manifestations ou de conférences de presse, les problèmes qui se manifestent dans le domaine du logement. Leur influence est très limitée/modérée.

9.16.NL-Pays Bas

Le droit au logement est reconnu par la Constitution néerlandaise, qui cite que la « promotion d'un hébergement suffisant est un objectif du Gouvernement ». Ce droit est plus un droit social, et donc non

opposable devant un tribunal, sauf pour accorder des aides au logement si le locataire remplit les critères d'éligibilité. Les occupants illégaux d'un logement peuvent être expulsés légalement.

Il n'existe pas aux Pays-Bas d'associations militant pour que le droit au logement soit opposable. Les organisations importantes sont Aedes (la fédération des associations pour le logement), l'Union des locataires (« Woonbond »), la fédération des sans-abris (« Federatie Opvang »), la fédération des propriétaires privés (« VastgoedBelang »), l'association des investisseurs immobiliers institutionnels (« IVBN ») et l'association des projets de développement néerlandaise (« NEPROM »).

9.17.PL-Pologne

Le droit au logement n'existe pas en Pologne, mais l'article 75 de la Constitution : « les autorités publiques doivent poursuivre des politiques conduisant à satisfaire les besoins de logement des citoyens, en particulier pour combattre le sans-abrisme, promouvoir le développement du logement des personnes défavorisées et soutenir les initiatives pour que chaque citoyen puisse accéder à la propriété ».

Il existe des associations militant pour le droit au logement, mais elles ont peu de membres et peu d'influence politique. Il n'y a pas de projets afin d'introduire le droit au logement en Pologne.

9.18.PT-Portugal

La constitution portugaise consacre le droit d'avoir un toit comme un droit fondamental, citant que « chaque citoyen a le droit, pour lui et sa famille, à un logement de taille adéquat, dans des conditions d'hygiène et de confort satisfaisantes, qui permettent de préserver l'intimité personnelle et la vie familiale ».

Le droit d'avoir un toit pour tous ceux qui n'ont pas les moyens de se le procurer sur le marché, est décrété par l'administration centrale. Afin de garantir ce droit au logement, un plan stratégique a été élaboré, définissant les objectifs, les points principaux d'intervention et les mesures à mettre en œuvre, afin de concrétiser ces objectifs.

Il existe de nombreuses associations intervenant sur le logement, afin de faire pression pour que le gouvernement et les autorités publiques locales facilitent l'accès au logement pour les personnes les plus défavorisées.

9.19.RO-Roumanie

Le droit au logement est reconnu en Roumanie dans les lois sur le logement. La Roumanie inclut aussi des références au droit au logement dans la constitution de 2003, pas clairement mentionné, mais dans l'article 47 est inclus le concept de « conditions de vie » (« l'Etat a l'obligation de prendre des mesures pour le développement économique et la protection sociale, afin d'assurer aux citoyens des conditions de vie décentes »).

Comme le droit au logement n'est pas clairement garanti par la loi, il n'existe dans la loi que des éléments sur la protection du locataire.

Il existe des ONG en Roumanie qui soutiennent les autorités publiques locales sur le logement social. In Romania there are some NGOs, which are supporting the local authorities in social housing. Le droit au logement est envisagé dans le future comme un facilitateur de l'émergence d'un Tiers secteur dans le logement. La force d'un tiers secteur fonctionnant bien sera ainsi jugée sur sa capacité à offrir d'autres alternatives de logements aux consommateurs.

9.20.SE-Suède

Le droit to logement en Suède est un droit social (normatif) droit et non un droit légal. La Constitution contient une invitation aux pouvoirs publics (Gouvernement, Parlement, municipalités) à travailler pour créer les conditions permettant l'accès à un logement sur le marché pour tous les citoyens.

Personne ne garantit ce droit. Ce droit se réfère à la législation sur les locataires et sur la protection contre l'expulsion du locataire. La plupart des loyers sont négociés collectivement par les associations de locataires et des propriétaires. C'est une législation générale, non restrictive à certains groupes spécifiques ou types de propriétaires.

Il existe plusieurs organisations du secteur social qui travaillent sur le droit au logement, faisant souvent partie du réseau contre l'exclusion sociale. Ce réseau a contribué par une annexe à la stratégie suédoise pour la protection et l'inclusion sociale 2008-2010. Ils mettent l'accent sur le fait que la politique du logement devrait fondée sur le droit pour tous au logement quelle que soit leur position sociale.

Le droit au logement sera débattu dans le future pour les groupes exclus des marches du logement pour raisons économiques. Il y a un développement de systèmes où les services sociaux agissent plus souvent comme des propriétaires et offrent aux ménages différents types de logements temporaires. Il y a des signes prouvant que ce « marché secondaire du logement » augmente.

9.21.SI-Slovénie

L'article 78 de la Constitution Slovène, détermine que l'Etat doit créer les conditions nécessaires pour permettre à chaque individu de trouver un logement approprié.

L'article 78 est un droit, mais pas une obligation. Il en va de la responsabilité de tout citoyen, excepté les plus fragiles, de résoudre par lui-même ses problèmes de logement. C'est pourquoi ce droit n'est pas opposable devant un Tribunal.

Il y a deux associations travaillant pour le droit au logement.

- Association des locataires de Slovénie (ONG),
- Chambre de Commerce Slovène, ayant des propriétés immobilières.

Elles sont toutes les deux actives sur les débats concernant le logement.

9.22.SK-Slovaquie

Le droit au logement dans son acception générale implique la Constitution. Il s'agit pour le gouvernement, en coopération avec les ONG, d'établir les conditions pour augmenter la disponibilité de logements pour certains secteurs de la population.

De façon légale, il n'y a aucune obligation de fournir un logement, mais la protection contre l'expulsion existe dans le Code Civil. Le droit au logement n'est pas opposable devant un Tribunal.

L'influence des associations dans le domaine du logement est marginale, mais en principe, il présentent leurs positions au gouvernement lors de l'adoption des mesures cruciales dans le secteur du logement.

9.23.UK-Royaume-Uni

Angleterre

Il n'existe actuellement pas de droit au logement, mais ce droit au logement existe en Angleterre et au Pays de Galles pour les personnes devenues sans-abri sans que ce soit de leur faute, selon certains critères (être éligible aux services sociaux et besoin prioritaire de logement).

Ecosse

La loi sur les sans abris en Ecosse exige que tous les ménages sans-abris soient logés., ainsi que tous les ménages menacés de le devenir. Le bénéficiaire peut contester la décision des autorités locales, et aller jusque devant un Tribunal si ce dernier conteste la décision.

Pays de Galles

Il n'y a actuellement pas de droit au logement pour tous de même que les autorités publiques ne peuvent être considérées comme responsables des expulsions légales. Mais le droit au logement s'applique sous certaines conditions comme en Angleterre.

10. Suivi des réponses au questionnaire

Réponses aux questionnaires : pays pour lesquels nous avons reçu les réponses (au 16 Septembre) :



Nous avons reçu les réponses de vingt-deux pays, ce qui a permis d'opérer une analyse couvrant 85 % des pays, y compris la France.

11. Contenu du questionnaire

LES POLITIQUES PUBLIQUES EN EUROPE FACE A L'ACCES AU LOGEMENT

I Orientation des politiques publiques - Eléments de cadrage

- 1) Quels sont les principaux objectifs de la politique du logement aujourd'hui ? (arbitrage accession/location, arbitrage individuel/collectif, arbitrage privé/public).
- 2) Quels sont les principaux groupes-cibles de cette politique ? (indiquer le % de population visé par les différentes politiques)
- 3) Quelle est la part de l'effort public en faveur du logement en pourcentage du produit Intérieur Brut?
- 4) Quel niveau de gouvernement est compétent en matière d'aide au logement pour les aides à la personne ? pour les aides à l'investissement et à la maintenance du parc (« aides à la pierre ») ?

II Les politiques favorisant l'accès au logement

II.1 Le parc locatif social

On s'intéresse ici au secteur locatif social (caractérisé par des loyers inférieurs au marché et une procédure administrative d'attribution des logements)

• Cadre général

- 5) Quelle est la part du parc social dans le parc total de résidences principales ?
- 6) Comment cette répartition a-t-elle évolué depuis les années 1990 ?
- 7) Qui sont les propriétaires du parc social (état, collectivités locales, associations sans but lucratif, sociétés, propriétaires privés) ? Quels sont les gestionnaires ?

• L'accès au parc locatif social

- 8) Quelles sont les conditions d'éligibilité au parc locatif social : plafond et, le cas échéant, plancher de revenu des occupants, situations sociales particulières (familles monoparentales, jeunes ménages, personnes âgées, retraités, sans emploi) ? Y a-t-il des types de ménages exclus du parc social ?
- 9) Comment se situe le plafond de ressources par rapport au seuil de pauvreté (60 % du revenu médian) ?
- 10) Quel est le pourcentage de ménages éligibles par rapport à l'ensemble des ménages ?
- 11) Existe-t-il un système d'aides à la personne permettant de diminuer la charge des locataires grâce à des allocations spécifiques ?

• La demande de logements locatifs sociaux

- 12) Comment est mesurée dans votre pays la demande de logements sociaux (listes d'attente, autre méthode,...) ?
- 13) A combien évaluez-vous la demande globale de logements sociaux ? Quelle analyse faites-vous de cette demande ?

•La procédure d'attribution des logements sociaux

Pouvez-vous décrire le processus suivi par un ménage demandant un logement locatif social ? En particulier....

- 14) Qui attribue les logements aux ménages éligibles qui en font la demande (bailleurs, collectivités, ...) ?
- 15) Y a-t-il des critères particuliers d'attribution (durée d'attente, ménages prioritaires, autres critères,...) ?
- 16) L'enregistrement préalable de la demande sur un registre unique sur une aire géographique donnée est-elle obligatoire ?

•Les rapports locatifs

- 17) Le locataire bénéficie-t-il d'un droit au maintien dans les lieux ?
- 18) Que se passe-t-il si ses revenus dépassent le seuil d'éligibilité au logement social ?
- 19) Qui fixe les loyers et leurs évolutions (rôle de l'état et/ou des collectivités) et selon quels critères ?
- 20) Pratique-t-on des suppléments de loyer pour conserver au sein de ce parc une certaine catégorie de locataires ?

•L'offre de logements locatifs sociaux

- 21) D'un point de vue financier, quels sont les modes d'intervention des pouvoirs publics (subventions, bonifications d'intérêt, prêts) ?
- 22) Pouvez-vous répartir (en %) la masse d'aide versée annuellement en faveur du secteur locatif social entre : l'État central, les « Régions » (Länder, Autonomies, Provinces,...), les collectivités locales, les bailleurs sociaux ?
- 23) Considère-t-on aujourd'hui l'offre de logements locatifs sociaux comme insuffisante, bien adaptée ou excédentaire ?
- 24) Si l'offre est jugée insuffisante, quelle est l'estimation des besoins de construction annuels ?
- 25) Les organismes de construction en charge du logement social rencontrent-ils des difficultés et si oui, de quelle nature ?

•politique spécifique en faveur des ménages les plus en difficulté

- 26) Y a-t-il une politique spécifique pour les ménages les plus fragiles qui ont du mal à accéder ou à se maintenir dans le logement locatif social ?
- 27) Si oui, quels dispositifs sont mis en place ? (existence d'un sous secteur très social spécifique, sous-location, garantie de loyers,...) ?
- 28) Quels sont les intervenants et le rôle de chacun (Etat, collectivités, bailleurs, associations,...) ? Comment sont formalisées et contrôlées les relations entre les pouvoirs publics et les associations ?

II.2 Le parc locatif privé

•Quantification

- 29) Quelle est la part du parc locatif privé dans le parc total de résidences principales ?
- 30) Comment se répartissent les propriétaires du parc locatif privé entre les bailleurs personnes morales et les bailleurs personnes physiques ?
- 31) Quelle part de ce parc peut-être considérée comme ayant une vocation sociale de fait en raison de ses caractéristiques (niveau de loyer, qualité, localisation) ?
- 32) Y a-t-il des dispositions spécifiques pour accéder à ces unités? Quels sont les critères? Quelle est la procédure?

- 33) Y a-t-il des dispositions spécifiques pour accéder à ces unités? Quels sont les critères? Quelle est la procédure?
- 34) Si un système d'aides à la personne tel que défini plus haut existe, s'applique-t-il au parc privé ?

•L'intervention des pouvoirs publics

Quels sont les domaines où l'Etat intervient sur le parc locatif privé ?

- 35) réglementation de l'habitat (normes de construction, de décence, d'occupation)?
- 36) réglementation des loyers ?
- 37) taxation particulière de la sous occupation ? de la vacance ?
- 38) Quels sont les droits des locataires (maintien dans les lieux, durée des contrats) ?
- 39) Y a-t-il des aides spécifiques à la création ou au maintien d'un parc privé à occupation sociale ? sous quelles conditions (ressources des occupants, loyer,...) ?
- 40) Si oui, quels dispositifs sont mis en place ? (existence d'un sous secteur très social spécifique, sous-location, garantie de loyers,...) ?
- 41) Quels sont les intervenants et le rôle de chacun (Etat, collectivités, bailleurs, associations,...) ? Comment sont formalisées et contrôlées les relations entre les pouvoirs publics et les associations ?

III Le droit au logement

- 42) Le droit au logement est-il reconnu en tant que tel par une loi ou par la Constitution ?
- 43) Qui est garant de ce droit (l'Etat central, les régions, les communes ?
- 44) Quels en sont les éléments (obligation de loger dans un délai fixé, protection contre l'expulsion) ?
- 45) Quels sont les mécanismes de mise en œuvre ? Existe-t-il un droit opposable devant les tribunaux ? quels sont les ménages ou les personnes concernées ?
- 46) Un bilan en a-t-il été tiré et lequel ?
- 47) Existe-t-il des associations qui militent en faveur du droit au logement et quelle est leur influence ?

IV Grandes évolutions attendues

- 48) Quelle devrait être l'évolution de l'effort public total en faveur du logement en termes de masse d'aide au cours des prochaines années ? (augmentation, stabilité, diminution)
- 49) Comment devraient évoluer les différents types d'aides (directes, indirectes, fiscales) ?
- 50) Comment évoluera le partage des compétences et des financements entre l'Etat d'une part et les autres échelons territoriaux d'autre part ?
- 51) Comment voyez-vous l'avenir des politiques publiques au logement (concentration et ciblage des aides par exemple).
- 52) Comment sera traité à l'avenir le droit au logement ? par l'augmentation de l'offre de logements sociaux ou très sociaux ? par un transfert vers la politique d'aide sociale (allocations majorées) ? par une offre nouvelle d'habitat communautaire ?