

2012

# LOGEMENT SOCIAL EUROPÉEN

Les rouages d'un secteur





# Logement social européen 2012

## Les rouages d'un secteur

Publié par CECODHAS Housing Europe's Observatory, Bruxelles (Belgique)

Octobre 2011



### **Auteurs :**

Alice Pittini

Elsa Laino

### **Remerciements :**

Les correspondants ci-après ont directement contribué au présent rapport par leurs mises à jour et leurs révisions :

Eva Bauer (GBV, Autriche) ; Enrique Bueso (AVS, Espagne) ; Joao Carvalhosa (CECODHAS P., Portugal) ; Guy Entringer (SNHBM, Luxembourg) ; Georg Georgiev (Bulgarian Housing Association, Bulgarie) ; Laurent Ghekiere (USH, France) ; Ulrika Hagred (SABO, Suède) ; Martin Hanák (SCMBD, République Tchèque) ; Evi Kaila (OEK, Grèce) ; Terry Jones and Shea Jones (NHF and CHCymru respectivement, Royaume-Uni) ; Luc Laurent (FLW, Belgique) ; Alexander Lujiten (AEDES, Pays-Bas) ; Donal McManus (ICSH, Irlande) ; Alina Muzioł-W ławowicz (Bank Gospodarstwa Krajowego, Pologne) ; Ozgur Oener (GdW, Allemagne) ; Ilze Osa (Ministère de l'Économie, Lettonie) ; Anna Pozzo (Federcasa, Italie) ; Anu Sarnet (EKYL, Estonie) ; Niina Savolainen (VVO, Finlande) ; Bogodan Suditu (Ministère du développement régional et du tourisme, Roumanie) ; Elena Szolgayova (Ministère des Transports, de la Construction et du développement régional, Slovaquie Republic) ; Nora Teller (Metropolitan Research Institute, Hongrie) ; Vilma Vaiciuniene (Ministère de l'environnement, Lituanie).

Bien que tout ait été fait pour nous assurer que toutes les données et autres informations du présent rapport sont exactes, certaines erreurs ont pu nous échapper.

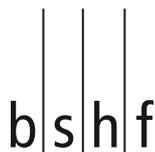


### **CECODHAS Housing Europe's Observatory**

[www.housingeurope.eu/about/observatory](http://www.housingeurope.eu/about/observatory)

L'Observatoire est la branche recherche de CECODHAS Housing Europe – fédération du logement public, coopératif et social. L'objectif principal de l'Observatoire est d'identifier et d'analyser les tendances essentielles et les besoins de recherche en matière de logements en général et de logement social au niveau européen. L'Observatoire soutient la politique de logement en Europe de CECODHAS Housing Europe en fournissant une analyse stratégique et basée sur des témoignages dans ce domaine.

**La présente publication a vu le jour grâce au soutien de la Building and Social Housing Foundation (BSHF)**



Fondation pour le Bâtiment et le Logement Social

# TABLE OF CONTENTS

<b>Table des Matières</b>	5
<b>Avant-propos</b>	6
<b>Introduction</b>	7
<b>Chapitre I : le contexte</b>	9
1.1 Disponibilité et occupation des logements	10
1.2 Accessibilité au logement	14
1.3 Qualité des résidences et conditions de logement	16
1.4 Caractéristiques de la population et logement	17
<b>Chapitre 2 – Le logement social au sein de l’Union Européenne</b>	21
2.1 Qu’est-ce que le logement social ?	22
2.2 Quelle est l’importance de ce secteur ?	25
2.3 Qui fournit le logement social ?	25
2.4 Comment est financé le logement social ?	28
2.5 Qui a accès à un logement social ?	34
<b>Chapitre 3 : Profil des pays</b>	37
<b>Références</b>	93
<b>Liste des chiffres et des tableaux</b>	95
<b>Liste des membres de CECODHAS Housing Europe par pays</b>	97
<b>Glossaire</b>	99



**Vit Vanicek**, Président de l'Union du logement coopératif tchèque et morave (Union of Czech and Moravian Co-operative Housing) et de CECODHAS housing Europe

Cher lecteur,

La première étude du paysage du logement social européen réalisée par l'Observatoire CECODHAS a été publiée il y a quatre ans. A ce moment-là, notre description du profil des pays venait combler un vide d'information sur la politique du logement social en Europe, et a été très bien accueillie.

Depuis lors, les contextes dans lesquels la politique du logement s'est développée ont considérablement changé. En 2007, les tendances visaient à encourager l'accession à la propriété privée et la construction de nouveaux logements. En Europe continentale, le parc de logements sociaux diminuait lentement au fur et à mesure que la construction du parc immobilier de logements privés augmentait en proportion. Les prix étaient pratiquement partout inabornables pour les bas revenus et créaient des bulles immobilières dans des lieux où il manquait des logements, alors qu'en Irlande et en Espagne, la croissance économique avait été alimentée pendant une décennie par le secteur de la construction.

A l'automne 2007, le surendettement résultant des prix du logement inaccessibles aux groupes à bas revenus a entraîné l'effondrement du système financier mondial et une crise majeure connue sous le nom de « crise des *subprimes* ». Cette crise s'est développée au cours des 2 dernières années, devenant une crise de la dette publique.

En réponse à la crise, un certain nombre de pays ont décidé d'investir et de soutenir la production de logements sociaux pour favoriser la croissance dans le secteur de la construction. Ces mesures ont été de courte durée et ont été éclipsées par un paysage politique dominé par les programmes d'austérité. Comme l'indique ce rapport, seuls un petit nombre d'Etats membres (tels que la France, l'Autriche et le Danemark) poursuivent la construction de logements sociaux neufs à un rythme assez important. Au Royaume-Uni, les modifications drastiques planifiées en matière de politique du logement social pourraient constituer à la fois des opportunités et des menaces pour nos membres, les associations de logement social, mais sans résoudre la nécessité croissante de logements réellement abordables pour les ménages à bas revenus et les sans abris de plus en plus nombreux.

Partout, le financement de ce secteur est compromis, car les deux piliers du système de logement social sont victimes des restrictions budgétaires sévères. Dans l'Europe du Nord et anglo-saxonne, les loyers du logement social sont fixés à des taux modérés, les locataires percevant une allocation logement en fonction de leurs revenus pour leur permettre d'atteindre le niveau du loyer. D'une part, les coûts du logement dépendent de l'aide de l'Etat, laquelle est actuellement réduite partout, ce qui implique une augmentation des niveaux actuels des baux applicables au logement social ; la future réforme de la politique du logement social du Royaume-Uni est emblématique de cette tendance. D'autre part, les allocations logement sont réduites ce qui a un impact dramatique sur le revenu disponible des ménages défavorisés.

Une conséquence de ces coupes sombres dans les dépenses publiques pourrait être l'obligation pour les fournisseurs de logements sociaux de trouver de nouvelles sources de financement pour les ménages à bas revenus, le seul moyen de remplir leur mission étant d'élargir la portée de leurs activités.

Il est intéressant de noter que les pays d'Europe de l'Est et d'Europe Centrale mettent en place de nouveaux cadres juridiques pour les prestataires de logements à but non lucratif. En Slovaquie, le fonds du logement d'Etat a commencé à livrer des logements à prix accessible, tandis qu'en Bulgarie, une loi va bientôt donner une base juridique au développement de ce type de logement.

En conclusion, alors que les systèmes de logement social de toute l'Europe existent depuis plus de 100 ans dans un certain nombre de pays, que les fournisseurs de logements sociaux sont stables et que les règles sont claires, le contexte au sens le plus large a sensiblement évolué au cours des cinq dernières années. Le logement social est actuellement considéré comme un stabilisateur économique très important. La stabilité du marché du logement doit créer des conditions permettant à tous les citoyens de trouver une réponse appropriée à leurs besoins. La tendance des politiques du logement à se concentrer sur le soutien public à l'accession à la propriété a augmenté les inégalités au cours des dernières décennies et devrait être abandonnée.

Il reste encore beaucoup de travail pour parvenir à équilibrer les marchés du logement, à des prix abordables, dans des lieux où il fait bon vivre. Ce rapport vous donnera une vue globale des politiques sociales et publiques en Europe. D'ici un an, nous compléterons cette étude par une description du logement coopératif pour démontrer que la diversité des modes de logement est la clé d'une économie et d'une société plus équitables.

Bonne lecture,



## Objectifs

Cette étude est une mise à jour du rapport de 2007 *le logement dans l'Europe de 2007- Revue de l'état du logement social, coopératif et public dans les 27 Etats membres de l'Union Européenne*. Alors que l'étude précédente visait à fournir une vue globale du développement des politiques et des marchés affectant le secteur social, coopératif et public du logement, l'étude actuelle met l'accent sur le logement social et cherche à fournir une image plus claire de la structure des systèmes de logement social dans l'ensemble de l'UE, tout en identifiant les principales réalisations récentes dans ce secteur.

## Méthodes

Cette étude se fonde sur les rapports statistiques principaux les plus récents et la bibliographie spécialisée disponible à cette date (Septembre 2011), cités au chapitre des références.

Elle représente également une opportunité de compiler les travaux réalisés par l'observatoire CECODHAS Housing Europe au cours des trois dernières années, car ce rapport a été alimenté par un certain nombre d'études que nous avons effectuées depuis 2008, comme indiqué dans les références.

Enfin, comme pour l'étude de 2007, la présente étude n'aurait pas été possible sans un solide réseau de correspondants, comprenant à la fois des experts des organisations membres de CECODHAS Housing Europe et des experts nationaux extérieurs, qui se sont avérés particulièrement utiles pour couvrir les pays dans lesquels CECODHAS n'a pas d'organisation membre.

## Thèmes et structure

La présente étude comporte trois chapitres. Après ces premières remarques introductives, le premier chapitre présente un aperçu succinct du contexte du secteur du logement social, à savoir les caractéristiques et les développements récents sur les marchés du logement, en termes de *housing tenures* et de disponibilité, de caractère abordable, de qualité et de tendance démographique qui ont un impact sur la demande de logement.

Le second chapitre regroupe les informations présentées dans les profils du pays et fournit une analyse succincte du secteur du logement social à partir de différentes perspectives : la diversité des définitions au niveau national et les caractéristiques communes dans toute l'Europe, la dimension du secteur, la nature des acteurs impliqués dans la fourniture des logements sociaux, quelles sont les personnes qui peuvent bénéficier d'un logement social dans les différents contextes nationaux, comment le secteur est financé et quelles sont les solutions les plus novatrices à cet égard.

Le troisième chapitre présente des profils du secteur du logement social dans les 27 pays. Chacun d'eux comprend des « faits et des chiffres » qui synthétisent certains des indicateurs clés du logement et indicateurs y afférents dans le pays.





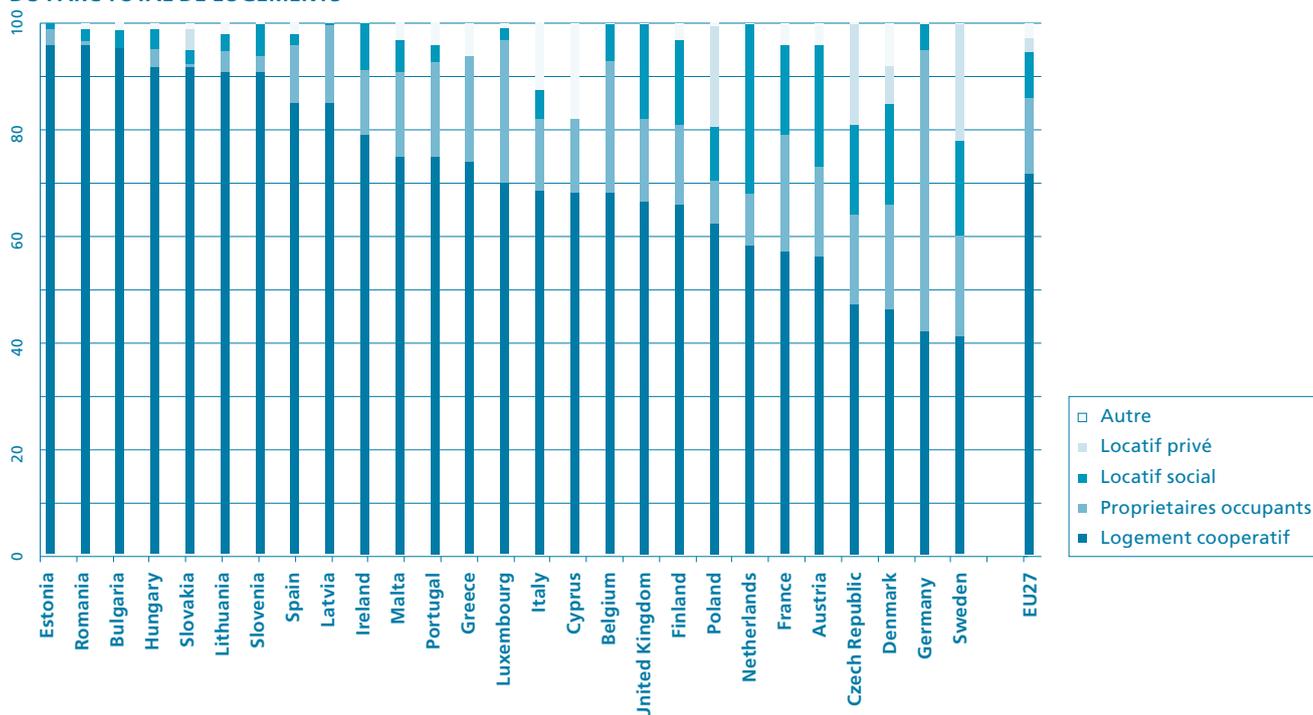
Chapitre I

# LE CONTEXTE

## 1.1 Disponibilités et modalités d'occupation des logements

La caractéristique largement partagée des marchés du logement dans l'Union Européenne est la **part élevée d'accession à la propriété dans la plupart des Etats membres** (Tableau 1). Selon les données disponibles les plus récentes, l'accession à la propriété du logement va, à l'heure actuelle de plus de 90% dans certains pays d'Europe de l'Est tels que l'Estonie, la Roumanie et la Bulgarie, à 40% en Allemagne, seul pays de l'Union Européenne où le secteur de la location est plus important que le secteur du logement privé. Les taux d'accession à la propriété sont aussi particulièrement élevés dans les pays d'Europe du Sud, tels que l'Espagne, Malte, Chypre, l'Italie et la Grèce, ainsi que l'Irlande.

**GRAPHIQUE 1 : RÉPARTITION DES TYPES D'OCCUPATION DU LOGEMENT DANS LES 27 PAYS DE L'EUROPE, EN POURCENTAGE DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS**



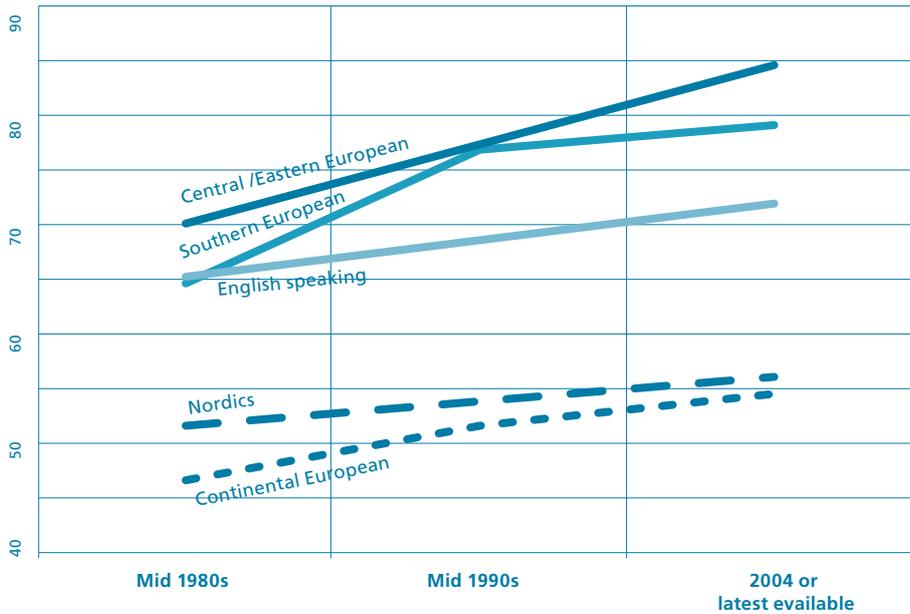
Source : Housing Statistics in the European Union 2010, actualisé par les correspondants nationaux

Le secteur global de la location varie d'une manière significative en importance ; il est particulièrement faible en Europe de l'Est, ainsi que dans certains pays européens du Sud tels que l'Espagne, la Grèce et l'Italie. Dans le secteur de la location, l'importance relative du logement privé par rapport au logement social varie sensiblement. Dans quelques pays, le logement social en location représente plus de 50% du marché de la location (Pays-Bas, Autriche, Royaume-Uni, ainsi que pays de l'Europe de l'Est qui n'ont pas un secteur de location très développé) alors que dans d'autres, il représente un secteur assez marginal du marché du logement.

Par ailleurs, dans certains pays, les coopératives jouent un rôle de premier plan, en fournissant des logements à des prix abordables. En termes de statistiques, le mode de prise en compte des coopératives diffère largement selon les pays. Dans certains, les statistiques relatives aux coopératives entrent dans le secteur de l'accession à la propriété du logement ; dans d'autres, elles sont considérées comme faisant partie du secteur du logement social, et dans un troisième groupe de pays, il existe même une catégorie séparée de 'coopérative'. En conséquence, le graphique 1 ci-dessus est basé sur les classifications officielles des différents types d'occupation. Dans certains pays, le logement coopératif n'est pas présenté comme un type d'occupation distinct bien que des coopératives de logement soient actives dans le pays (comme c'est le cas en Autriche, en Allemagne, en Italie, en Espagne, en Irlande et au Portugal)<sup>1</sup>.

1. CECODHAS Housing Europe (2011), Third General Survey.

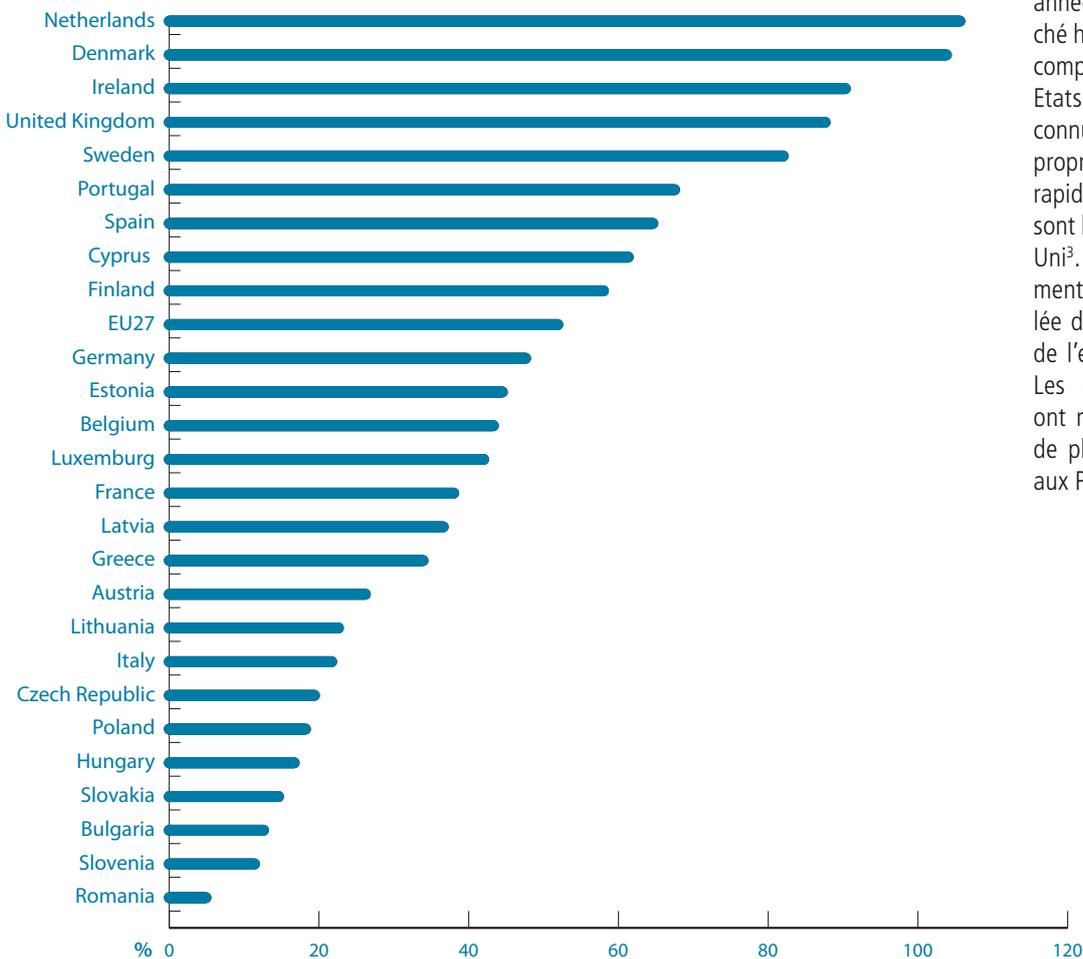
**GRAPHIQUE 2 : TENDANCES DES TAUX DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PAYS MEMBRES DE L'OCDE**



Nordics includes Denmark, Norway, Sweden and Finland; English-speaking includes Australia, Canada, the United Kingdom, the United States and Ireland; Continental European includes Austria, Belgium, France Germany, the Netherlands, Switzerland and Luxembourg; Southern European includes Greece, Spain and Italy; Central/Eastern includes Hungary, Poland and the Russian Federation. The homeownership rates in each group refer to the simple average of the rate in individual countries.

Source : Andrews et. autres (2011).

**GRAPHIQUE 3 : PROPORTION DE LA DETTE IMMOBILIÈRE PAR RAPPORT AU PIB DANS L'EUROPE DES 27 (2009)**



Source : European Mortgage Federation, Chiffres clés 2009

Malgré de grandes différences entre les types d'occupation, la tendance générale est à **l'augmentation du nombre de propriétaires de leurs logements dans la plupart des pays européens**. L'augmentation générale d'occupation en tant que propriétaire reflète en partie les développements démographiques et socio-économiques tels que le vieillissement de la population<sup>2</sup>. Cette tendance a également été largement favorisée d'une part par les politiques encourageant l'accès à la propriété de son logement (principalement par le biais de **mesures d'incitations fiscales pour les acquéreurs, mais aussi par des plans d'encouragement à la vente de logements sociaux**, tels que l'introduction dans les années 1980 au Royaume-Uni du droit de se porter acquéreur), et d'autre part par les taux durables à faible intérêt au cours des dernières années, ainsi que par un marché hypothécaire de plus en plus compétitif. Parmi les 'anciens' Etats membres, les pays ayant connu les taux de croissance de propriété de logement les plus rapides depuis la décennie 1980 sont les Pays-Bas et le Royaume-Uni<sup>3</sup>. L'augmentation des logements en toute propriété est allée de pair avec l'augmentation de l'endettement des ménages. Les niveaux des hypothèques ont récemment atteint un ratio de plus de 100% de dette/PIB aux Pays-Bas et au Danemark.

2. Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kqk8t2k9vf3-en>

3. Dol, K. and Haffner, M. (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010*. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University

Dans la plupart **des pays d'Europe Centrale et d'Europe de l'Est**, c'est la **privatisation massive du parc immobilier** suivant la chute du communisme qui a entraîné une augmentation rapide de l'accès à la propriété des logements et l'a portée à des niveaux très élevés<sup>4</sup>.

### Encadré 1: Le processus de privatisation en Europe de l'Est

La privatisation s'est traduite par le transfert des droits de propriété de l'ancien parc immobilier propriété d'Etat aux locataires occupants, qui ont eu la possibilité d'acquérir leur domicile à des prix très réduits. Dans certains pays, la privatisation du logement d'Etat s'est accompagnée du transfert des résidences à la propriété individuelle du parc de logements en coopérative. Ce qui restait propriété publique a été transféré aux municipalités (une part très faible du parc de logements partout sauf en République Tchèque, et dans une moindre mesure, en Pologne). En même temps, dans tous les pays, sauf la Pologne et la Hongrie, les bâtiments et les logements qui avaient été confisqués, nationalisés ou expropriés d'autre manière après la deuxième guerre mondiale ont été privatisés au profit des anciens propriétaires ou de leurs héritiers. Ce processus a entraîné une augmentation rapide des achats de logements (sauf en Bulgarie et en Roumanie où la propriété des logements privés était déjà très élevée avant la transition) à des taux extrêmement élevés.

TABLEAU 1  
DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS APPARTENANT À DES PARTICULIERS EN EUROPE CENTRALE ET EUROPE DE L'EST APRÈS LE PROCESSUS DE PRIVATISATION

PAYS	% LOGEMENTS DÉTENUS À TITRE PRIVÉ (DÉBUT DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE)	% LOGEMENTS DÉTENUS À TITRE PRIVÉ (FIN DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE)	PÉRIODE DE RÉFÉRENCE
BULGARIE	92.9	9.8	1993-2001
ESTONIE	Nav	95	2002
HONGRIE	Nav	97.7	1997
LETONIE	43.1	83	1993-2002
LITUANIE	84.4	97.6	1993-2002
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	Nav	47	2001
POLOGNE	44	58.9	1988-2006
ROUMANIE	90.8	97.5	1993-2002
SLOVAQUIE	50	89	1991-2004
SLOVÉNIE	66.9	88	Before-after privatization

Source : UNECE, Bulletin des Statistiques du logement pour l'Europe et l'Amérique du Nord 2006 ; pour la Slovénie Ursic, Katja (2003) Le logement social en Slovénie. Article présenté à l'atelier UNECE sur le logement social, Prague, 19-20 Mai 2003 ; Pour la Slovaquie : Elena Szolgayová, communication avec l'auteur (2008)

En ce qui concerne la disponibilité de logements, le nombre de logements par habitant est actuellement relativement élevé dans plusieurs pays continentaux, notamment en Europe du Sud (Portugal et Espagne), alors qu'il est moins élevé dans certains pays d'Europe de l'Est (tels que la République Slovaque et la Pologne).

4. Pittini, A. and Czischke, D. (2009), *Housing issues in Eastern European countries*. CECODHAS Housing Europe Observatory Research Briefing Year 2/Issue 3

TABLEAU 2  
DISPONIBILITÉ DE LOGEMENTS DANS LES 27 PAYS DE L'UE

PAYS	ANNÉES	TOTAL DU PARC IMMOBILIER	NOMBRE DE LOGEMENTS POUR 1000 HABITANTS
AUTRICHE	2009	na	436*
BELGIQUE	2009	5043000	457
BULGARIE	2011	3859460	na
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	2004	4336000	na
CHYPRE	2002	293000	na
DANEMARK	2009	2680000	500
ESTONIE	2009	651000	485
FINLANDE	2009	2784000	531
FRANCE	2009	31264000	509
ALLEMAGNE	2011	39268000	490
GRÈCE	2004	5465000	na
HONGRIE	2009	4303000	429
IRLANDE	2004	1554000	371
ITALIE	2001	na	479*
LETTONIE	2009	1042000	461
LITUANIE	2009	1308000	390
LUXEMBOURG	2009	188000	389
MALTE	2009	139000	349
PAYS-BAS	2009	7107000	431
POLOGNE	2009	13302000	348
PORTUGAL	2011	5880000	557
ROUMANIE	2009	8329000	390
SLOVAQUIE	2009	1767000	326
SLOVÉNIE	2004	798000	na
ESPAGNE	2009	25129000	544
SUÈDE	2009	4508000	479
ROYAUME-UNI	2009	27108000	443

\*Le total du parc immobilier (comprenant des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants) n'est pas disponible. Le total du parc immobilier n'étant pas disponible, ces données correspondent au nombre de résidences principales pour 1000 habitants.

Source : Housing Statistics in the European Union 2010, Mise à jour des correspondants nationaux.

Il convient de noter que ces chiffres ne reflètent pas obligatoirement la nécessité de construire de nouveaux logements, en particulier des logements à prix abordables, car ils ne prennent pas en compte le nombre effectif et le type de ménages susceptibles de fournir une meilleure indication de l'offre par rapport à la demande (voir ci-après au paragraphe 1.4). Certains pays européens tels que la France ont connu une **pénurie chronique de logements** au cours de la dernière décennie. En Angleterre, en 2009/10 un total de seulement 113,670 nouveaux logements ont été construits, soit le total le plus bas en temps de paix depuis 1923. Selon le gouvernement, 252.000 nouveaux ménages se formeront chaque année en Angleterre entre 2006 et 2031 et le parc immobilier sera insuffisant pour répondre à la croissance de la demande. De plus, la pénurie de logements aura vraisemblablement pour effet de favoriser la hausse des prix, avec ses effets négatifs sur la possibilité de les assumer<sup>5</sup>.

5. National Housing Federation. Home Truths. [www.housing.org.uk](http://www.housing.org.uk)

6. Czischke, D. and Pittini, A. (2007), *Housing Europe 2007. Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*. CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels.

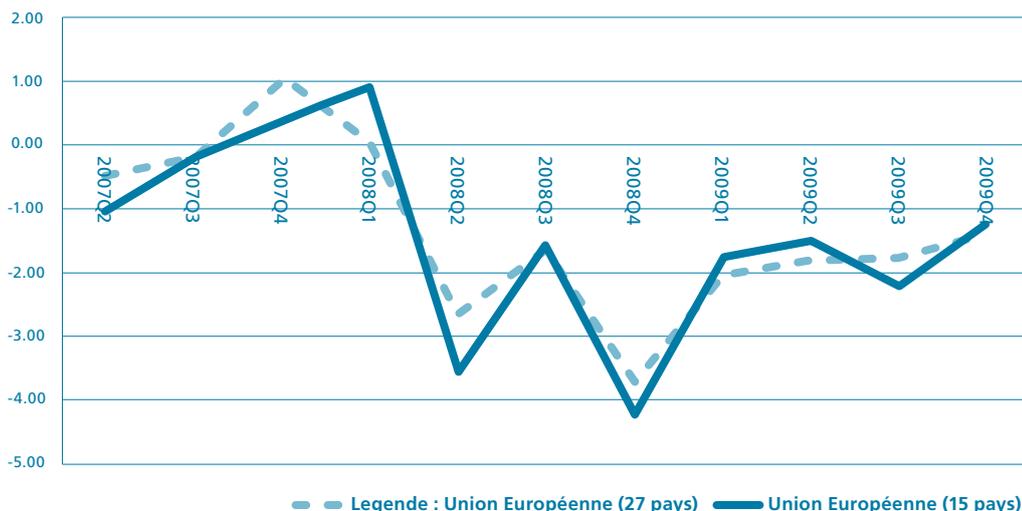
7. Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>

8. Euroconstruct (2011), *PRESS INFO*, 17 June 2011.

Le plus important est que ceci se combine avec un **déséquilibre régional** : les régions caractérisées par la croissance économique connaissent, d'une manière générale, une pénurie de l'offre en logements. En conséquence, même les pays qui présentent un équilibre relatif entre le parc de logements et la demande au niveau national (tels que la République tchèque, la Finlande, la Grèce, la Roumanie, etc.) sont confrontés à des pénuries au niveau régional dans des zones à forte activité économique<sup>6</sup>.

Jusqu'à une date récente, la demande croissante de logements a été accompagnée par l'augmentation des investissements dans le logement dans différents pays. Au fur et à mesure que les investissements ont augmenté, le parc immobilier par habitant a augmenté en conséquence. Mais **récemment, l'investissement immobilier s'est effondré dans certains pays en même temps ou immédiatement avant le début de la crise financière et économique**<sup>7</sup>. Le tableau 4 ci-après démontre la progression de l'indice de construction depuis 2007. Dans tous les secteurs de la construction, la récession la plus importante depuis l'année de pointe industrielle de 2007 a été constatée dans le domaine de la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation<sup>8</sup>.

**GRAPHIQUE 4 : INDICE DE LA PRODUCTION DE CONSTRUCTIONS POUR LES 27 PAYS EUROPÉENS ET LES 15 PAYS EUROPÉENS (TRIMESTRIEL, 2007–2009)**



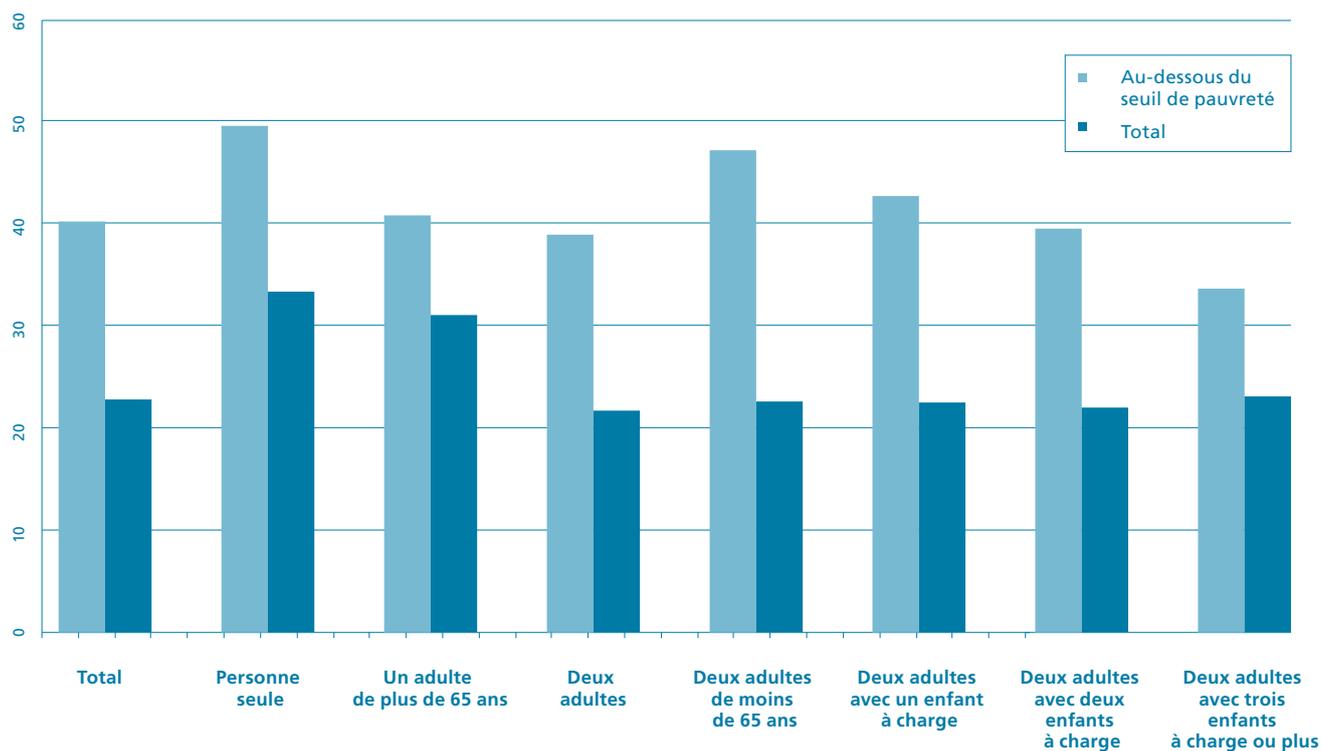
Source : Eurostat

A l'heure actuelle, on constate des signes de reprise dans presque tous les pays qui ont subi un effondrement du marché du logement, mais à la différence de l'amélioration précédente du marché du logement, les augmentations de prix dominent sur les autres indicateurs du marché (c'est-à-dire que les prix ont recommencé à augmenter, mais sans que ce soit en adéquation avec la relance de la construction et des opérations immobilières). D'une manière générale, la construction de logements **est en baisse dans toute l'Europe** et retarde considérablement la reprise dans la plupart des pays. Il se pourrait que d'ici deux à trois ans, il y ait une grave pénurie de logements<sup>9</sup>.

### 1.2 Accessibilité au logement

**En moyenne, les Européens consacrent un cinquième de leurs revenus (22,9%) au logement.** La part des frais de logement par rapport aux revenus disponibles pour les personnes qui frôlent le seuil de pauvreté est presque le double du taux global (40,4%). Les personnes en situation précaire et vivant seules sont celles qui dépensent le plus pour leur logement comparativement à leurs revenus, alors que les familles nombreuses sont celles qui dépensent relativement le moins. Le tableau 5 ci-après illustre les dépenses de logement relatives par type de ménage.

**GRAPHIQUE 5 : COÛT MOYEN DU LOGEMENT EN POURCENTAGE DU REVENU DISPONIBLE EN UNION EUROPÉENNE, PAR TYPE DE MÉNAGE, POUR LA POPULATION TOTALE ET LES PERSONNES PROCHES DU SEUIL DE PAUVRETÉ (2009)**



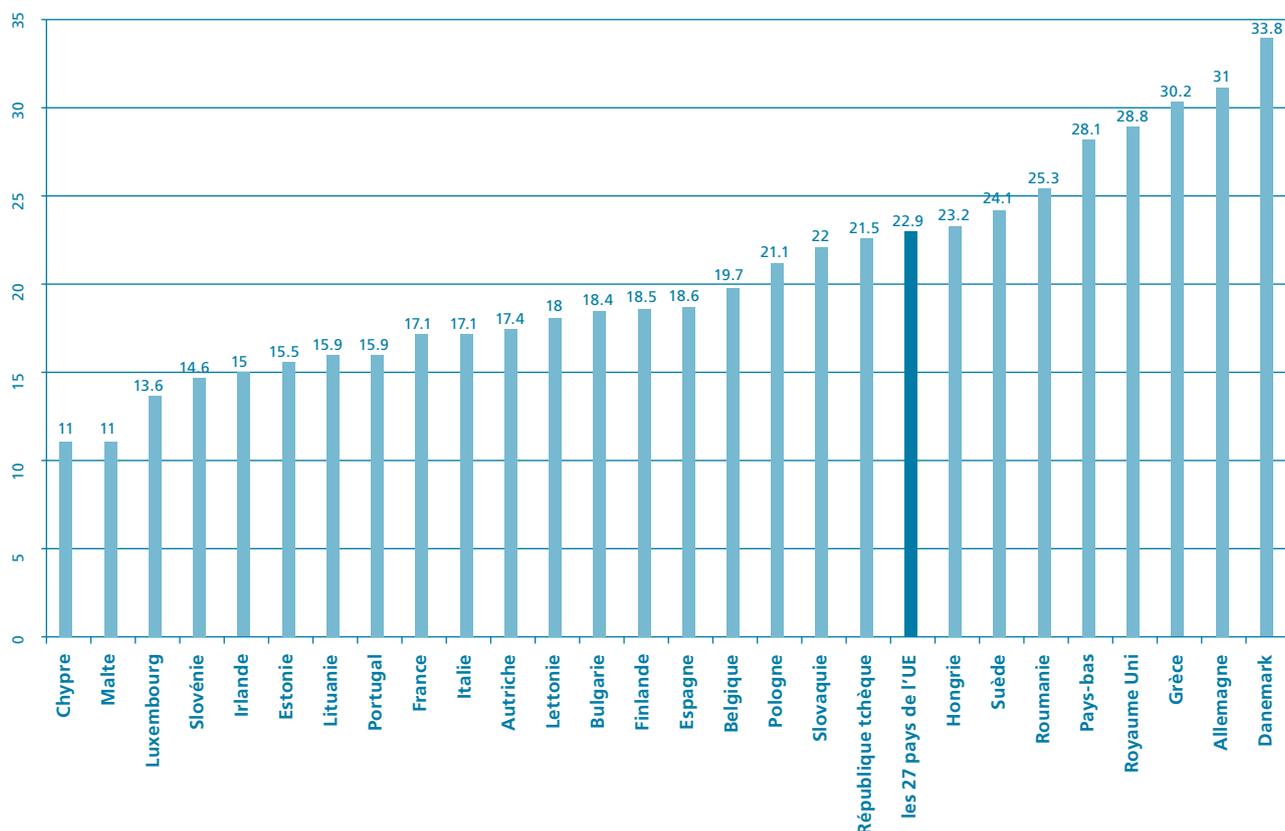
Source : Eurostat

9. Ball, M. (2011), *RICS European Housing review 2011*. RICS, London

La **situation varie de manière significative selon les pays**. La part moyenne des frais de logement par rapport aux revenus disponibles dans les 27 pays de l'Union Européenne (voir tableau 6 ci-après), permet grosso modo d'identifier trois groupes de pays : premièrement les pays au-dessus de la moyenne européenne, à savoir le Danemark, l'Allemagne, la Grèce, le Royaume-Uni, les

Pays-Bas, la Roumanie, la Suède et la Hongrie ; deuxièmement un autre groupe, qui se situe entre 17% et la moyenne européenne, va de la République Tchèque à la France. Enfin, en dernier lieu, des pays dans lesquels le logement ne semble pas en moyenne être très onéreux, à savoir Chypre, Malte, le Luxembourg, la Slovénie, l'Irlande, l'Estonie, la Lituanie et le Portugal.

**GRAPHIQUE 6 : PART DES FRAIS DE LOGEMENT PAR RAPPORT AUX REVENUS DISPONIBLES DANS LES 27 PAYS DE L'UNION EUROPÉENNE (2009)**

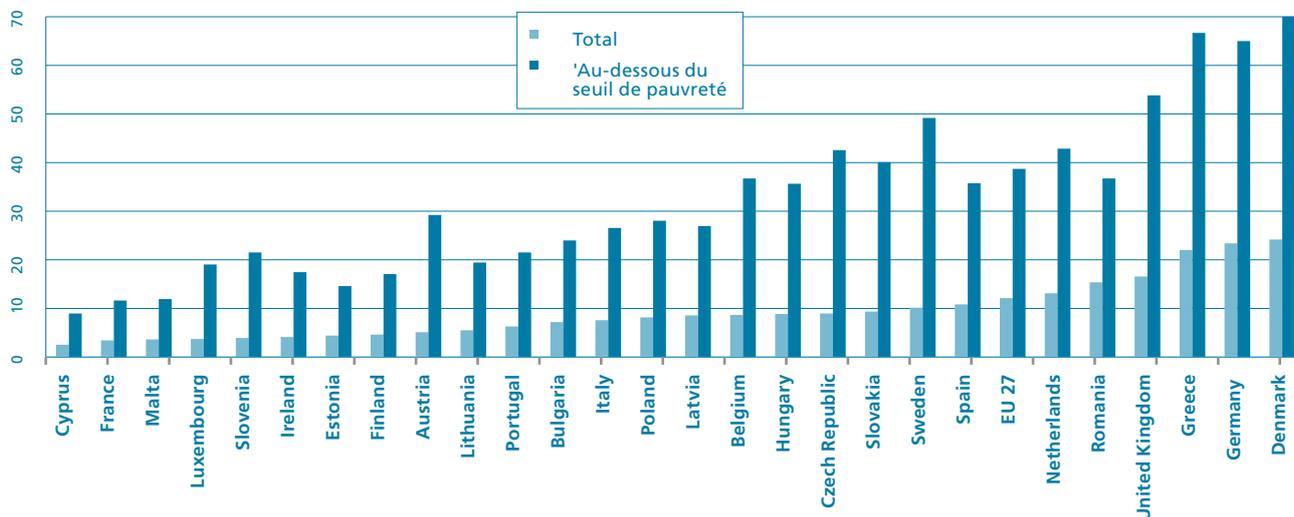


Source : Eurostat

Globalement, **12,2% des ménages européens**, et **39,1% de ceux dont le revenu est inférieur à 60% du revenu moyen équivalisé, dépensent plus de 40% de leur revenu disponible pour le logement** : ils sont considérés comme 'écrasés' par les frais de logement, c'est-à-dire que la somme

qu'ils doivent verser pour leur logement est bien supérieure à celle qu'ils peuvent assumer. Comme l'indique le tableau 7 ci-après, les différences sont significatives entre les Etats membres, et reflètent pratiquement la même répartition que dans le tableau 6 ci-dessus.

**GRAPHIQUE 7 : TAUX EXCESSIF DES FRAIS DE LOGEMENT DANS LES 27 PAYS DE L'UE POUR LA POPULATION TOTALE ET LES PERSONNES APPROCHANT LE SEUIL DE PAUVRETÉ (2009)**



Source : Eurostat

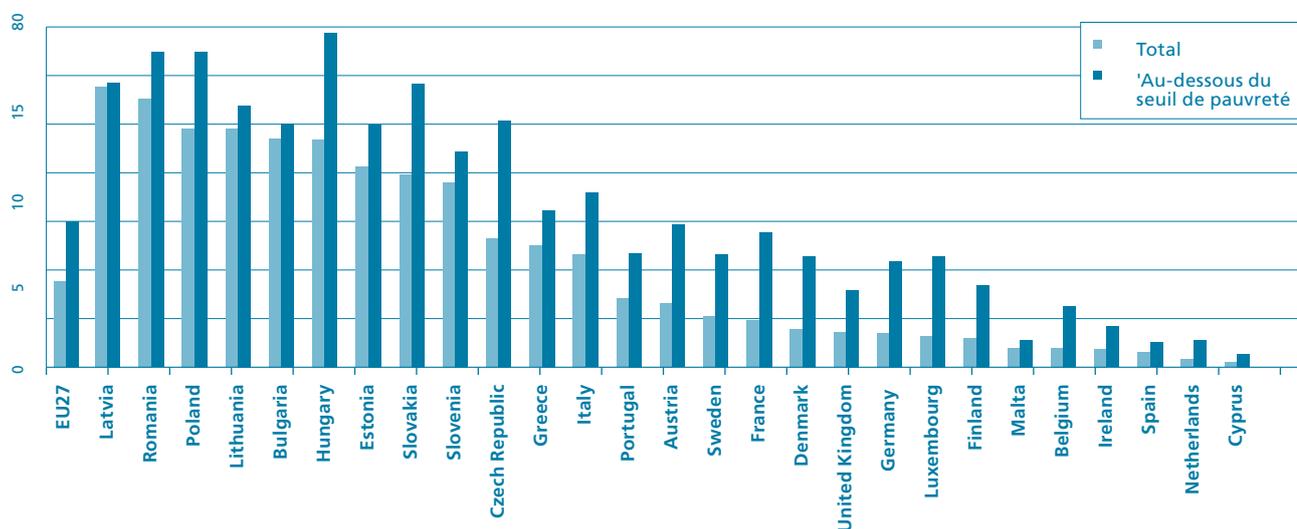
Malgré les limites de la collecte des données, les informations disponibles indiquent **une aggravation des moyens financiers d'accession au logement dans l'ensemble de l'Union Européenne**. Par exemple, la part des frais de logement (y compris le loyer, l'eau, l'électricité et le gaz) dans la consommation totale a augmenté considérablement depuis les années 1980 dans la plupart des pays dont les informations sont disponibles<sup>10</sup>. Comme mentionné au point 1.1, la dérégulation financière et la chute concomitante des taux d'intérêt réels ont rendu les emprunts plus faciles et moins coûteux et ont abouti à une augmentation de la demande d'accession à la propriété de son logement, ce qui a vraisemblablement joué un rôle important dans l'augmentation de cette tendance. A son tour, l'augmentation de la

demande s'est partiellement traduite en prix réel des logements qui dans la plupart des pays européens ont augmenté significativement depuis le début des années 1980 (de plus de 90% dans certains pays tels que l'Irlande, l'Espagne, le Royaume-Uni, l'Espagne et la Belgique), bien que l'on enregistre un arrêt brusque de ces augmentations dans la plupart de ces pays. Les augmentations des loyers réels ont également augmenté les dépenses liées au logement<sup>11</sup>.

### 1.3 Qualité des résidences et conditions de logement

L'un des éléments clés pour évaluer la qualité des conditions de logement est le volume d'espace disponible pour les personnes qui y vivent.

**GRAPHIQUE 8 : TAUX DE SURPEUPEMENT (% DE POPULATION), 2009**



Source : Eurostat

**En moyenne, 17,8% de la population européenne vivaient dans des logements surpeuplés en 2009.** En Lettonie et en Roumanie, le taux de surpeuplement dépasse 50% (respectivement 57,7% et 55,3%) et dans la plupart des pays de l'Est, le pourcentage de population qui souffre d'un manque d'espace représente plus d'un cinquième de la population. D'autre part, les pourcentages les plus bas ont été enregistrés à Chypre (1%) et aux Pays-Bas (1,7%). Comme l'indique clairement le graphique 8, la population proche du seuil de pauvreté est davantage susceptible de vivre dans des conditions de surpeuplement, avec en moyenne un taux de surpeuplement de 30%, soit presque le double du taux de la population globale.

Un autre élément qui permet d'évaluer la qualité et l'adéquation du logement est la présence dans ce logement d'équipements de base tels qu'une salle de bains ou une douche, l'eau chaude et le chauffage central. Les personnes qui occupent des logements ne disposant pas de ces équipements de base sont considérées comme privées du confort élémentaire. Le tableau 3 indique le pourcentage de résidences comportant des équipements de base dans les pays européens. **En moyenne, plus de 90% des résidences européennes ont à la fois une salle de bains ou une douche et l'eau chaude et presque 70% ont le chauffage central.** Comme l'indique le tableau, ce sont les pays d'Europe de l'Est qui connaissent la pire situation en termes de qualité de logement.

10. Dol, K. and Haffner, M. (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010*. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University

11. Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>

**TABEAU 3 :  
RÉSIDENCES ÉQUIPÉES D'UNE SALLE DE BAINS / DOUCHE, EAU  
CHAUDE ET CHAUFFAGE CENTRAL (EN% DU PARC IMMOBILIER)**

PAYS	EN% DU PARC IMMOBILIER		
	SALLE DE BAINS/DOUCHE	EAU CHAUDE	CHAUFFAGE CENTRAL
AUTRICHE	99.2	na	92
BELGIQUE	96.8	na	83.1
BULGARIE	82.1	na	na
CHYPRE	99	na	27.3
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	95.5	95.1	81.7
DANEMARK	96	na	98
ESTONIE	67.1	68	59
FINLANDE	99.1	97.1	93.4
FRANCE	98.5	98.5	93
ALLEMAGNE	na	na	92.3
GRÈCE	97.8	na	62
HONGRIE	91.3	91.5	56.7
IRLANDE	94	na	59
ITALIE	99.4	99.6	94.7
LETTONIE	60.3	61.6	61.2
LITUANIE	71.1	61.6	73.5
LUXEMBOURG	99	99.7	72.8
MALTE	98.2	97.1	1.2
PAYS-BAS	100	100	94
POLOGNE	86.9	83	78
PORTUGAL	65.6	na	3.8
ROUMANIE	58.9	57.2	51.9
SLOVAQUIE	92.8	90.5	74.3
SLOVÉNIE	92.3	na	79.1
ESPAGNE	na	99.5	63.8
SUÈDE	100	100	100
ROYAUME-UNI	99	100	94

Source : Statistiques du logement dans l'Union Européenne en 2010, mises à jour par les correspondants nationaux.

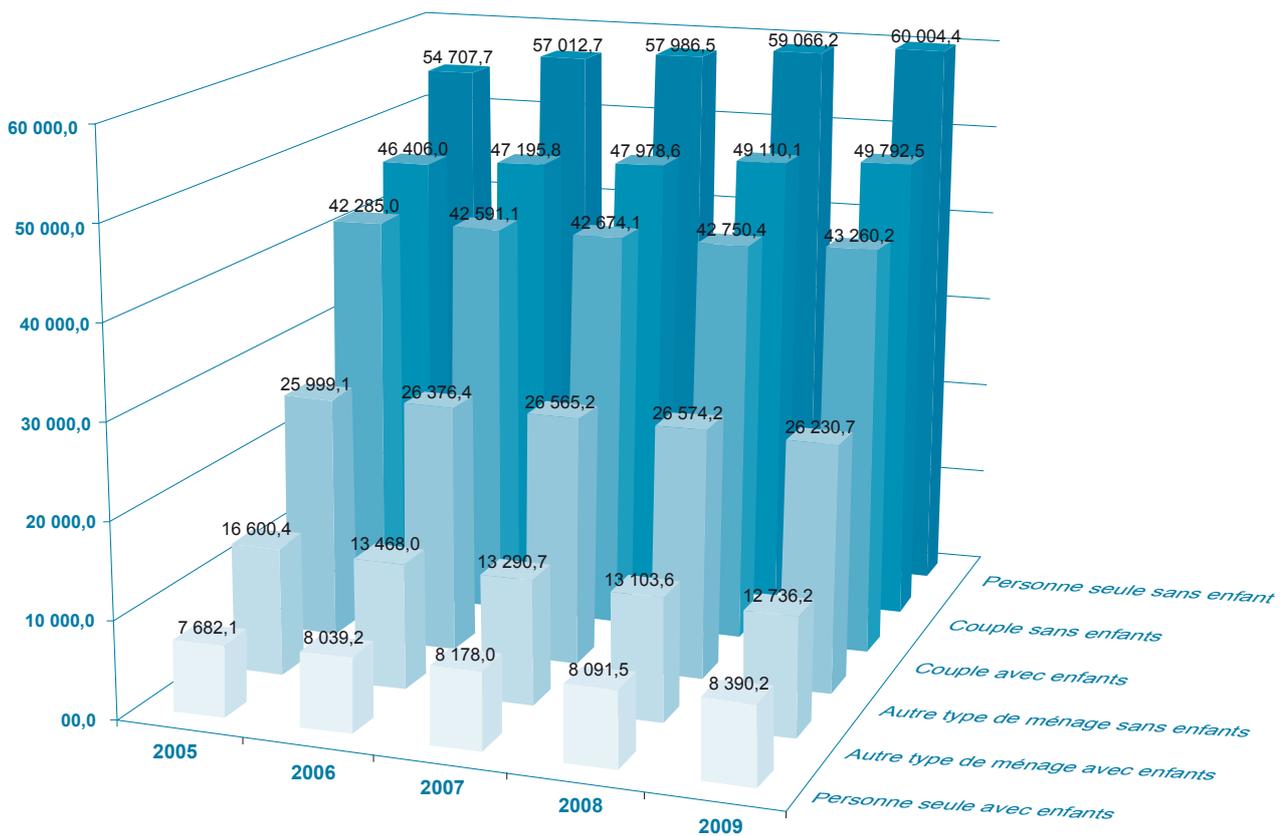
#### 1.4 Caractéristiques de la population et logements

Le rapport entre le logement et la mutation de la population est un problème qui comporte deux aspects. D'une part, le changement de population a un impact sur la demande de logements ; d'autre part, la possibilité de se loger peut offrir des opportunités d'augmentation de la population, c'est-à-dire qu'une fourniture appropriée de logements peut attirer des migrants et la disponibilité, ainsi que le caractère abordable de certaines solutions de logements peuvent avoir un impact sur le choix des personnes.<sup>12</sup>

La population européenne augmente lentement comparative-ment à celle des autres continents, et c'est également celle qui a le plus de personnes âgées du monde, 17,4% de la population ayant plus de 65 ans. Toutefois, la demande de logement n'est pas déterminée par le nombre de personnes, mais par le nombre de ménages. En raison de la **diminution de la taille moyenne d'un ménage** (qui est liée à un certain nombre de facteurs tels que l'espérance de vie, le taux de fertilité, les divorces et les séparations entre autres) **le nombre de ménages a augmenté** beaucoup plus rapidement que la population dans la plupart des pays européens au cours des dernières décennies. Le nombre total de ménages en Europe est passé d'environ 193 millions en 2005 à 202,8 millions en 2009.

12. UNECE (2010), *The relationship between population and housing*. United Nation, Geneva

GRAPHIQUE 9 : MÉNAGES PRIVÉS PAR COMPOSITION (\*1000), 2005–2009

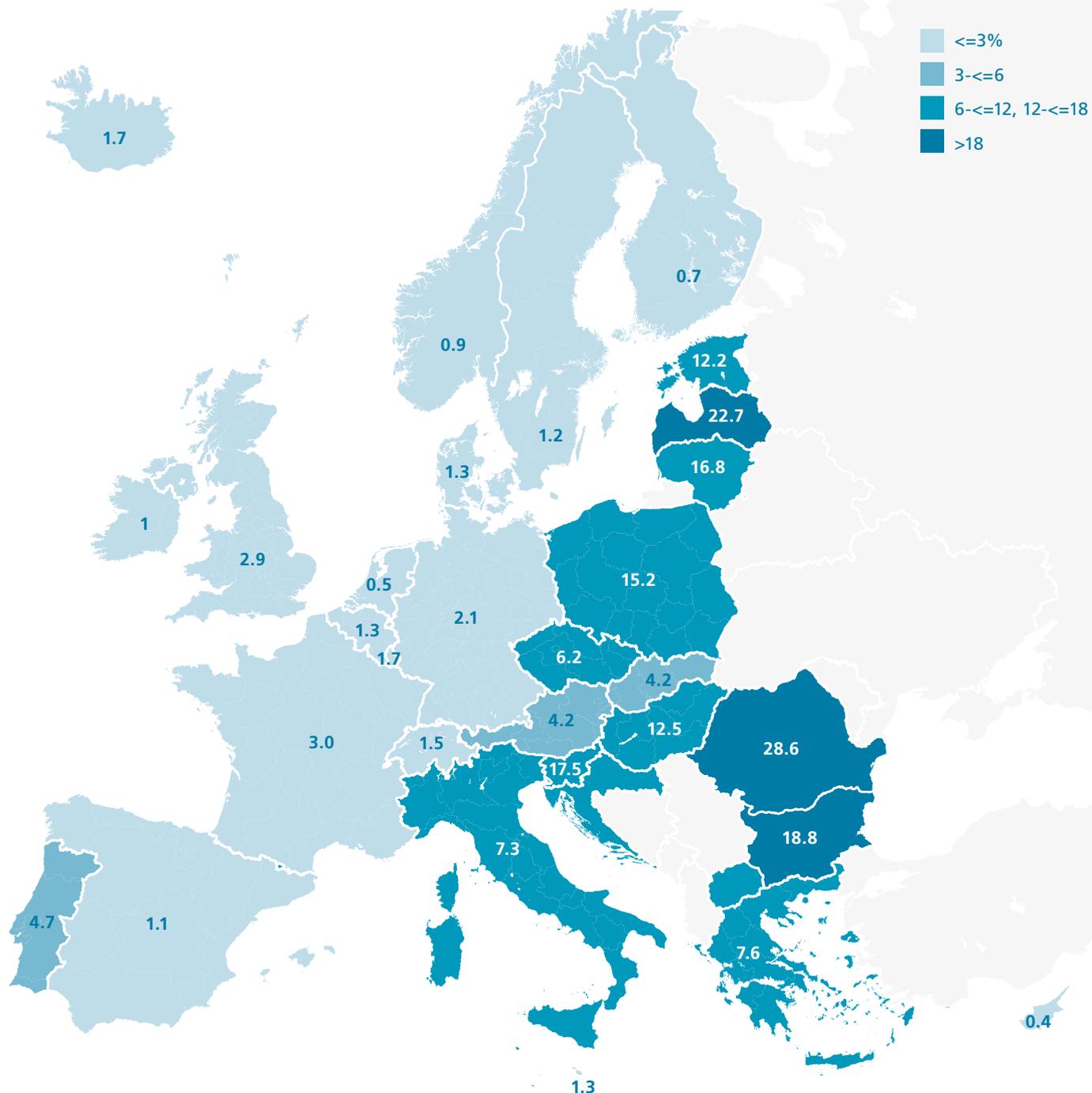


Source : Eurostat

L'organigramme 9 ci-dessus présente l'évolution de la composition des ménages de 2005 à 2009. Les deux principales composantes de la structure du ménage en Europe sont représentées par des adultes seuls et des couples sans enfants. De plus, ces deux catégories ont augmenté plus rapidement que les autres au cours des dernières années.

Les adultes seuls ou les couples sans enfants sont les deux catégories dans lesquelles on peut s'attendre à trouver le plus grand nombre de personnes jeunes et de personnes d'un certain âge. Ce sont également les catégories de ménages les plus affectées par l'instabilité économique et la situation précaire. Ils ont normalement besoin, pour différentes raisons, de solutions de logement appropriées en termes de normes de qualité et de possibilité et d'accessibilité financière. Le phénomène d'une **population âgée**, en particulier, aura de manière prévisible un impact significatif sur le secteur du logement en termes d'adaptation des habitations aux besoins des personnes âgées, ainsi que la fourniture de toute une gamme de services à domicile pour permettre aux personnes de demeurer dans leur logement le plus longtemps possible.

CARTE 1 : TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT



### Encadré 2 : Exclusion du logement en Europe

Comme l'a indiqué la Commission Européenne, les sans abris et les personnes occupant des logements privés du confort élémentaire sont peut-être les exemples les plus extrêmes de la pauvreté et de l'exclusion sociale dans la société actuelle.

L'importance d'avoir accès à des logements abordables a été récemment mise en lumière comme l'un des facteurs essentiels susceptibles d'éviter et de combattre l'exclusion sociale en Europe, l'un des objectifs du nouveau programme de 2020.

En mars 2010, l'Union Européenne a présenté *Europe 2020*, la stratégie de croissance de la prochaine décennie, qui vise à créer la base d'une économie intelligente, durable et globale en fixant une série d'objectifs à atteindre en 2020. Cette stratégie vise à exclure de la pauvreté et de l'exclusion au moins 20 millions de personnes. A cet égard, EUROSTAT a mis en œuvre de nouveaux indicateurs afin de superviser l'évolution et de faciliter l'évaluation des résultats. Plus spécifiquement, les *European Union Statistics on Income and Living Conditions* (Statistiques de l'Union Européenne sur les conditions de revenus et de vie (EU-SILC)) sont la source de référence européenne en matière de statistiques comparatives sur la répartition des revenus, la pauvreté, l'intégration sociale et les conditions de vie au niveau européen. Parmi les indicateurs EU-SILC, le taux de privation sévère liée au logement correspond au pourcentage de la population qui vit dans un logement surpeuplé, tout en présentant au moins l'une des conditions d'insalubrité suivantes : fuites du toit, absence de salle de bains ou de douche, toilettes extérieures ou habitation considérée comme trop sombre.

En moyenne, 6% de la population européenne a souffert privation sévère liée au logement en 2009. Parmi cette population européenne, les pays les plus touchés ont été la Roumanie (28,6%), la Lettonie (22,7%) et la Bulgarie (18,8%). Dans les pays de l'Est, le pourcentage de la population affecté par l'insalubrité dépasse 6%, sauf pour la Slovaquie (4,2%). D'autre part, la meilleure performance a été enregistrée dans les pays du Nord dans lesquels moins de 2% de la population est touché par la dégradation des logements (Finlande, 0,7%, Norvège, 0,9%, Suède 0,2%, Danemark 1,3%).





Chapitre II

## LE LOGEMENT SOCIAL DANS L'UNION EUROPÉENNE

### 2.1 Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social dans l'Union européenne se caractérise par la grande **diversité** des situations, des conceptions et des politiques entre les Etats membres. Un grand nombre d'approches sont mises en oeuvre dans l'Union européenne, en ce qui concerne :

**Le type d'occupation:** Bien que la grande majorité des logements sociaux soient à louer, dans de nombreux pays la vente de logements est également proposée, ainsi qu'une offre de mesures intermédiaires. C'est le cas, par exemple, au Royaume Uni, où les solutions de propriété mixte (dans lesquelles les locataires achètent une part de leur logement et paient le solde sous forme d'un loyer) prennent de plus en plus d'importance. Par ailleurs dans certains pays méditerranéens tels que la Grèce, l'Espagne et Chypre, le logement social est proposé uniquement ou principalement sous forme de logements à vendre à bas prix.

**Les fournisseurs:** De nombreux acteurs sont impliqués dans la fourniture de logements sociaux, depuis les administrations locales et les sociétés du secteur public jusqu'aux associations à but non lucratif ou modérément lucratif, les coopératives et, dans certains cas, de sociétés privées à but lucratif. Vous trouverez de plus amples informations sur les différents types de fournisseurs de logements au paragraphe 2.3.

**Les bénéficiaires:** Alors que dans certains pays le logement social ou public est pratiquement accessible à tous les citoyens, le secteur jouant le rôle de régulateur du marché et favorisant la mixité sociale en accord avec les politiques locales, dans les systèmes ciblés le logement social fonctionne séparément du marché de la location privé et seuls en bénéficient les ménages auxquels le marché est incapable de fournir un logement. Dans certains pays l'éligibilité est basée sur des seuils de revenus déterminés par une enquête sur les ressources, alors que dans d'autres l'accent est mis davantage sur la priorité à accorder aux ménages les plus démunis. Cette question sera étudiée au paragraphe 2.5.

**Les modes de financement :** Le logement social est financé par divers modes de financement. Les modèles varient considérablement selon les pays, allant de pays où le secteur est financé pratiquement à 100% par les fonds publics à des pays où les fournisseurs de logements s'appuient fortement sur l'emprunt au marché du crédit. La situation varie en fonction d'un certain nombre de paramètres tels que le degré de développement des fournisseurs de logements sociaux, l'engagement du gouvernement à soutenir le secteur et les conditions du marché hypothécaire. Le mode de calcul des loyers est également la clé d'un financement durable du logement social, ainsi que l'existence d'attributions prioritaires. Nous étudierons ces questions en détail au paragraphe 2.5.

Toute tentative d'élaborer un concept européen commun est encore compliquée par le fait que la plupart des pays n'ont pas encore adopté une **définition** officielle du terme «logement social», et que ce terme n'est pas utilisé partout. En effet, on trouve des termes comme 'logements à loyer modéré' en France (HLM), «logements collectifs» ou «logement sans but lucratif» au Danemark, «promotion du logement» en Allemagne, «logement à loyer modique» ou «logement populaire» en Autriche, «logement protégé» en Espagne,

«logement d'utilité publique» en Suède, etc. Le terme "logement social" est souvent utilisé comme une sorte de raccourci pour différents types de logement relevant de procédures administratives et non des mécanismes du marché. En outre, dans certains cas, le logement municipal ou public ne correspond pas nécessairement au logement social (par exemple en Suède, en République tchèque).

Par ailleurs, dans les nouveaux Etats membres de l'Union européenne, la définition du logement social a subi des modifications radicales. Dans le système de logement socialiste, le logement fourni par l'Etat comprenait plusieurs formes d'occupation : non seulement des appartements à louer possédés par l'Etat ou la municipalité, mais également le secteur coopératif et le secteur des propriétaires occupant leur logement, parce que les prix, les attributions et la taille des logements étaient décidés par les pouvoirs publics (au niveau de l'Etat ou de la municipalité). Après la transition, deux procédés parallèles ont été mis en place : la décentralisation des responsabilités relatives aux politiques de logement, ainsi que le transfert aux municipalités de la propriété du parc de logements publics, et la privatisation du parc à des prix sacrifiés (voir encadré page...). Actuellement, en pratique, les logements sociaux dans les nouveaux Etats membres sont des logements à louer gérés par les municipalités (à l'exception de la Pologne et, dans une moindre mesure, de la Slovaquie où, en complément au logement municipal, les organisations à but non lucratif jouent également un rôle), bien que dans plusieurs pays les plans récents prônant la création de nouveaux logements sociaux tendent à inclure également les fournisseurs de logements à but non lucratif et/ou les coopératives. Les locataires de ce qui reste du parc de logements publics (sous la forme de logements possédés par la municipalité) bénéficient de loyers réglementés très bas et de droits permanents à ces logements, mais savoir si ce secteur doit être assimilé à celui du logement social fait débat dans plusieurs pays. En même temps, des logements neufs et vides sont attribués selon des critères sociaux. On pourrait argumenter qu'en règle générale, dans les pays **d'Europe centrale et d'Europe de l'Est les politiques et le marché du logement semblent connaître une phase de transition** par rapport à l'héritage de «l'ancien» logement et que, dans de nombreux cas, le résultat est très fragmenté faute d'un cadre juridique. Dans le cas de la République tchèque et de la Pologne, par exemple, le logement social est défini par la loi uniquement en relation avec le fait d'avoir droit à un taux préférentiel de TVA, qui est appliqué aux nouvelles constructions et aux travaux de réparation et d'entretien<sup>13</sup>. Néanmoins il existe des plans qui soutiennent la fourniture de logements sociaux à loyer abordable.

Tous les éléments mentionnés ci-dessus expliquent pourquoi il est très difficile de se mettre d'accord sur une définition commune du logement social. Toutefois il est possible d'identifier certains éléments essentiels de ce qui constitue le «logement social» dans toute l'UE afin de parvenir à une définition fonctionnelle. Selon le deuxième Rapport Biennal sur les services sociaux d'intérêt général<sup>14</sup>, la fourniture de logements sociaux englobe *"le développement, la location ou la vente et l'entretien de logements à des prix abordables ainsi que leur attribution et leur gestion, qui peut également comprendre la gestion de propriétés immobilières et de l'environnement. De plus en plus, la gestion de logements*

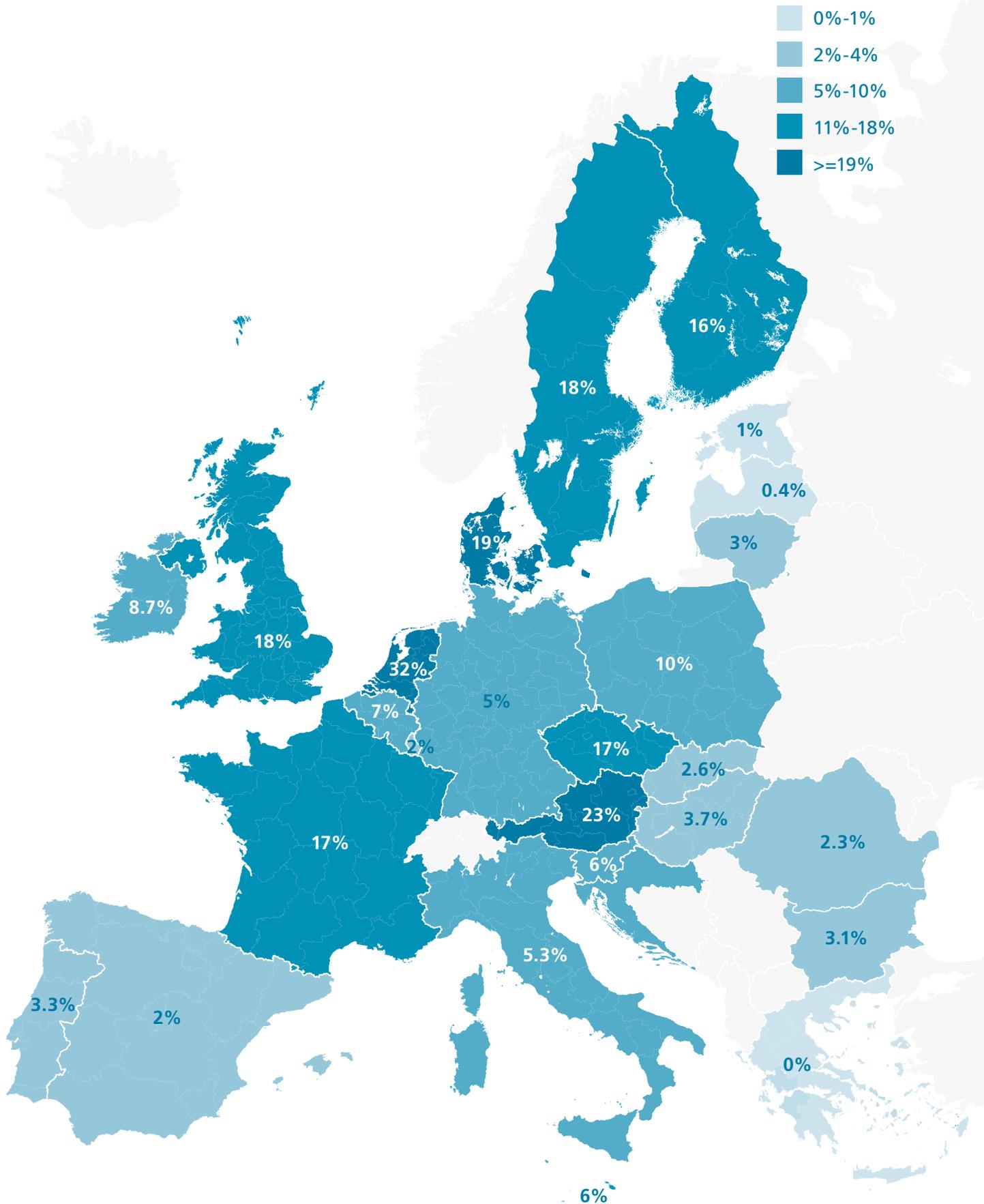
13. En République tchèque, ceci concerne les logements de 120m<sup>2</sup> pour les appartements et de 350m<sup>2</sup> pour les maisons, en Pologne des logements de 150m<sup>2</sup> pour les appartements et 300m<sup>2</sup> pour les maisons. En République tchèque, les règles seront amendées au début de 2012.

14. Commission européenne (2010). Deuxième rapport biennal sur les services sociaux d'intérêt général. Document de travail du personnel de la Commission,, Bruxelles, 22.10.2010 SEC(2010) 1284 final

sociaux peut comprendre des aspects sociaux. A titre d'exemple, des services sociaux sont compris dans les programmes de logement ou de relogement destinés à des groupes spécifiques, ou des services de gestion

de l'endettement pour les ménages à faibles revenus. Dans la plupart des cas, cependant, les organismes de services sociaux spécifiques couvrent la Composante ACRE et collaborent avec les fournisseurs de logements.

**CARTE 2: LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, EN POURCENTAGE DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS**



**Le caractère abordable et l'existence de règles régissant leur attribution** (c'est-à-dire l'attribution par les voies administratives, par opposition aux mécanismes du marché) constituent donc l'élément commun essentiel du logement social dans l'UE.

Une autre caractéristique importante participant à la définition du secteur du logement social est son **lien étroit avec les politiques publiques au niveau local**, soit par la fourniture directe par les municipalités, soit par des fournisseurs indépendants agissant comme des partenaires des politiques sociales locales relatives au logement, comprenant souvent une participation active par les fournisseurs de logements sociaux à la création

d'une mixité sociale. **La sécurité d'occupation** est un autre élément caractéristique du logement social, par opposition aux contrats de bail à court terme qui sont dans certains cas typiques du secteur de la location privée<sup>15</sup>. En outre, les fournisseurs de logements sociaux ont pour mission de fournir des logements décents, respectant des critères de **qualité** de plus en plus élevés. De plus, une caractéristique spéciale du logement social est la nature très particulière de la relation entre le fournisseur et l'utilisateur, avec un **fort engagement des ménages bénéficiaires**<sup>16</sup> à la fois dans la gestion des services et dans le fonctionnement de la société prestataire.

**TABEAU 4**  
**PARC DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES PAYS DE L'UE**

PAYS	POURCENTAGE DE LOGEMENTS À LOUER DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX	POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PARC DES LOGEMENTS À LOUER	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX À LOUER POUR 1000 HABITANTS	POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
Autriche	23	56	100	27.5
Belgique	7	24	32	6
Bulgarie	3.1	na	na	na
Chypre	0	na	na	na
République tchèque	17	na	na	na
Danemark	19	51	95	22
Estonie	1	25	5	na
Finlande	16	53	85	13
France	17	44	86.5	12
Allemagne	4.6	7.8	22.6	15
Grèce	0	0	0	1
Hongrie	3.7	53	15.9	na
Irlande	8.7	41	na	7
Italie	5.3	28	29	na
Lettonie	0.4	2.5	na	1
Lituanie	3	43	11.7	na
Luxembourg	2	7	7.8	na
Malte	6	na	na	na
Pays-Bas	32	75	138	19
Pologne	10	64	34.9	5
Portugal	3.3	16	na	na
Roumanie	2.3	na	8.9	4
Slovaquie	2.6	87	8.5	12
Slovénie	6	na	na	na
Espagne	2	15	10.9	16
Suède	18	48	84	13
Royaume Uni	18	54	80	na

15. Ghekiere, L. (2007) (en français).

16. Pittini, A. (2011) *The place of inhabitants. Residents' participation in creating sustainable housing and neighbourhoods.* 'Exchange' Special edition May 2011, CECODHAS Housing Europe

17. Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries.* OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kqk8t2k9vf3-en>

18. National Housing Federation. *Home Truths.* [www.housing.org.uk](http://www.housing.org.uk)

19. CECODHAS Housing Europe (2011) *Third General Survey*

20. See [www.rte.ie/news/2011/0920/housing.html](http://www.rte.ie/news/2011/0920/housing.html)

21. Dol, K. and Haffner, M. (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010.* OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University

22. Pittini, A. (2010), *Impact of the crisis on housing in the EU.* CECODHAS Housing Europe Research Briefing Year 3/Issue 1

## 2.2 Quelle est l'étendue du secteur?

Il est intéressant de noter que, bien que le logement social soit généralement considéré comme équivalent au logement social à louer, il comprend également la fourniture de logements à vendre à un prix abordable pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété. Etant donné les difficultés d'identifier statistiquement le parc de logements «à caractère social» appartenant à des propriétaires (détail particulièrement pertinent dans des pays comme la Grèce ou l'Espagne), **la taille relative du secteur est habituellement illustrée par des données concernant le pourcentage représenté par le parc des logements à louer par rapport au parc total de logements d'un pays, comme le montre la carte de la page précédente.**

Avec 32%, la Hollande est le pays qui présente la proportion de logements sociaux la plus importante de son parc total de logements, suivie par l'Autriche (23%) et le Danemark (19%). Le Royaume Uni, la Suède, la France et la Finlande ont également un secteur de logements sociaux et publics relativement important. A l'extrémité opposée on trouve la Grèce, qui représente un cas particulier en ce sens que le logement social n'est fourni que sous la forme de logements à vendre à bas prix. La plupart des pays d'Europe Centrale et d'Europe de l'Est ont des pourcentages extrêmement faibles de logements sociaux à louer, à l'exception de la République tchèque et de la Pologne (en partie parce que ces pays ont conservé une fraction plus large de leur parc sous forme de logements possédés par l'Etat, même après le passage à une économie de marché libre, voir encadré page ...).

**La taille du secteur des logements sociaux est en diminution depuis les années 1980 dans la majorité des pays où cette information est disponible, à certaines exceptions près (voir graphique 10 ci-après).**

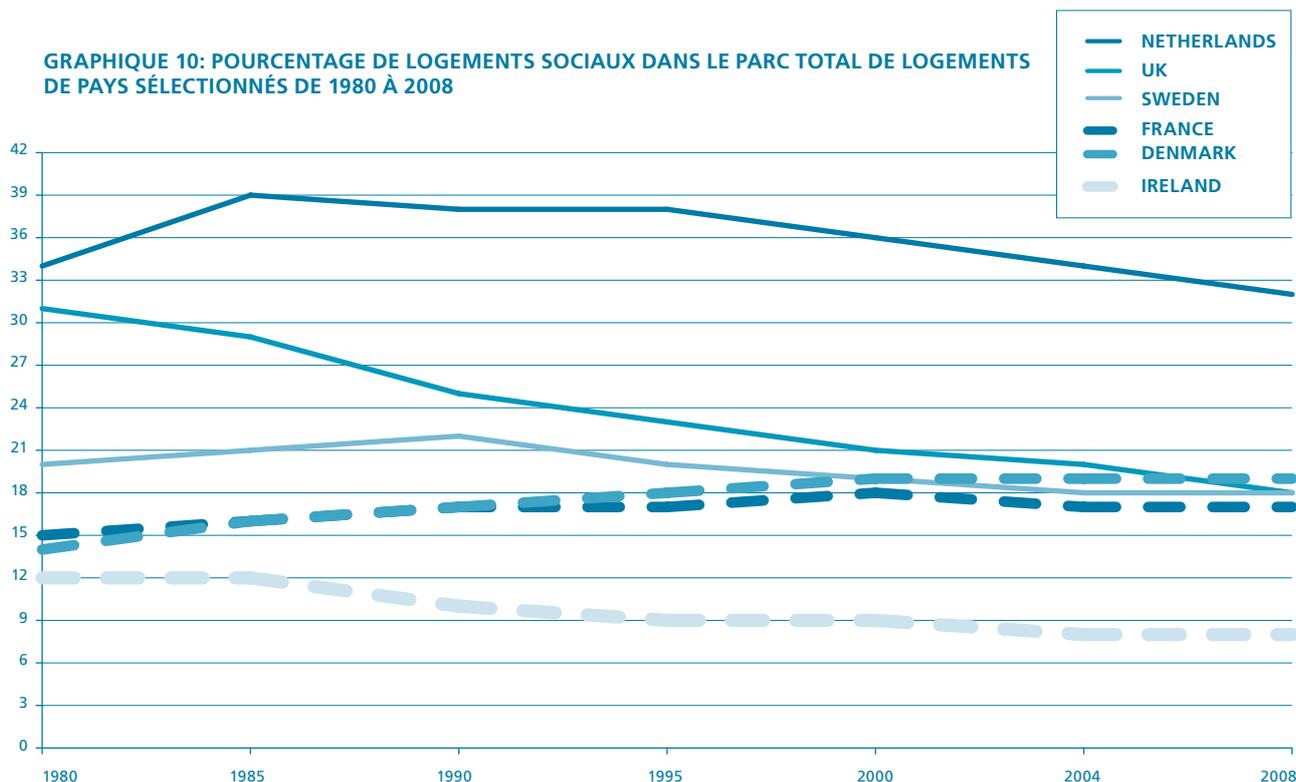
Si l'on examine la décennie écoulée, dans plusieurs pays **le nombre des demandeurs de logements sociaux a augmenté** alors que dans le même temps, la proportion relative des logements sociaux par rapport au parc total a diminué<sup>17</sup>.

En Angleterre, les listes d'attente de logements ont augmenté de 57% entre 2001 et 2006, passant à plus de 1,6 million de ménages<sup>18</sup>, tandis qu'en France on enregistre 1,2 million de demandeurs<sup>19</sup>. Cette tendance va très probablement s'exacerber étant donné la récession économique actuelle. A Dublin (Irlande) par exemple, le nombre des personnes ayant déposé une demande de logement social auprès des autorités locales de la région de Dublin a augmenté de plus de 60% depuis 2008, selon les chiffres du conseil municipal<sup>20</sup>.

Au contraire, selon les chiffres disponibles, entre 2000 et 2008 le pourcentage de logements sociaux dans le parc total de logements des 15 pays de l'UE est resté constant en Autriche, en Belgique, au Danemark et en Finlande et a diminué partout ailleurs<sup>21</sup>.

Il convient de noter que, très récemment, **dans la suite immédiate de la crise, quelques gouvernements ont investi dans le logement social dans le cadre de programmes de reprise**, en l'utilisant comme un «amortisseur social». En France par exemple, 2010 a été une année record pour la construction de logements sociaux, avec 131 509 nouveaux logements. En Angleterre, alors que le nombre de démarrages de construction de nouveaux bâtiments par les entreprises privées a presque diminué de moitié en deux ans de 2007-08 à 2008-09, le nombre de nouveaux logements sociaux construits pendant cette période a augmenté<sup>22</sup>. Il reste à voir quelle sera la tendance à l'avenir. Elle dépendra beaucoup de la volonté des gouvernements de tenir leur engagement de soutenir la construction de nouveaux logements sociaux dans un contexte de réduction des dépenses publiques et de mesures d'austérité.

GRAPHIQUE 10: POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS DE PAYS SÉLECTIONNÉS DE 1980 À 2008



### 2.3 Qui fournit le logement social

Comme l'expliquent notre rapport de 2007<sup>23</sup> ainsi que d'autres documents sur le sujet<sup>24</sup>, les logements sociaux ont été créés dans la plupart des pays européens à l'initiative du secteur privé, en réponse à l'émergence de besoins de logements provoqués par l'industrialisation et l'urbanisation massives du début du vingtième siècle. Plus tard, pour faire face aux nécessités pressantes de la période de l'après deuxième guerre mondiale, de nombreuses nations d'Europe ont repris ces initiatives privées dans le but de les généraliser sur une plus grande échelle (même s'il faut noter que dans certains pays, tels le Danemark et les Pays-Bas, la fourniture de logements sociaux est toujours restée une prérogative du secteur privé à but non lucratif). Les années 1990 ont été caractérisées par une décentralisation des responsabilités aux niveaux régional et local, accompagnée d'un retrait des fournisseurs publics de logements. Comme déjà souligné dans l'édition 2007, les 20 dernières années ont vu une tendance à revenir à la mise en oeuvre d'initiatives privées et à but non lucratif venant de diverses agences de services sociaux, bien que le gouvernement ait largement continué à assurer ses subventions et ses programmes de financement du logement, ainsi que la réglementation du secteur.

Aujourd'hui dans la plupart des '**anciens Etats membres**' on trouve une **combinaison d'intervenants où la fourniture par les pouvoirs publics (généralement les municipalités, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés du secteur public) coexiste souvent avec un secteur privé en pleine croissance composé principalement d'organismes à but non lucratif ou modérément lucratif**. C'est le cas, par exemple en Angleterre, où les associations de logement sont actuellement les fournisseurs principaux avec 54% du parc total de logements tandis que les autorités locales gèrent encore 46% du parc. De même, 60% du parc total de logements sociaux autrichien est la propriété de municipalités et de sociétés du secteur public, mais les municipalités se sont désengagées des nouvelles constructions au cours de la décennie qui vient de s'écouler et le principal acteur en la matière est actuellement le secteur des organismes à but modérément lucratif. Cette tendance s'est affirmée au cours des 4 dernières années, les **autorités locales, dans la plupart des cas, abandonnant la production de nouveaux logements sociaux pour se concentrer sur la gestion du parc existant, laissant le secteur privé prendre en charge la plus grande partie des nouvelles constructions**.

**Le cas de la plupart des pays d'Europe centrale et d'Europe de l'Est est différent** : à l'exception de la Pologne et de la République tchèque, avec la privatisation massive du logement après 1990, les municipalités ne disposaient plus que **d'un parc très restreint de logements publics alors que ceux-ci constituent encore aujourd'hui pratiquement la seule forme de logement social**. Dans ces pays, les fournisseurs n'ont pas connu de changements majeurs en 4 ans, malgré, dans certain cas, la conclusion de nouveaux accords juridiques permettant la création d'un secteur du logement à but non lucratif (Pologne, Slovaquie).

Le tableau 5 ci-après illustre les différents types d'acteurs chargés de fournir des logements sociaux dans toute l'Union européenne.

Il est intéressant de constater, au cours des dernières années, **l'accroissement de la participation à la fourniture de logements sociaux d'intervenants non spécialisés (promoteurs commerciaux et propriétaires privés, par opposition aux fournisseurs spécialisés «agrés»)** qui ont été intégrés comme éventuels bénéficiaires de subventions publiques en échange de l'affectation des logements à des fins sociales (loyers peu élevés, locataires inscrits sur les listes d'attente de logements sociaux), habituellement pour une durée limitée. C'est le cas en Allemagne depuis la dissolution du secteur institutionnel à but non lucratif (en 1989). Le système allemand actuel est basé sur l'attribution d'un financement public, notamment sous la forme d'avantages fiscaux, à tout type de fournisseur de logements qui affecte temporairement un logement à des fins sociales. De même, en Espagne, divers types de promoteurs peuvent bénéficier de prêts à des taux préférentiels si leurs logements sont classés 'logements protégés', et en Italie, les fournisseurs privés peuvent participer à certains programmes de logements sociaux en passant un accord avec leur municipalité. D'autre part, certains pays n'ont commencé que très récemment à utiliser des options similaires. La République tchèque, par exemple, a lancé en 2009 2 nouveaux programmes soutenant la fourniture de logements sociaux par tous types de fournisseurs. En Angleterre, en 2008/2009 des sociétés à but lucratif ont été autorisées pour la première fois à construire, mais aussi à gérer et posséder leurs propres logements sociaux. Par ailleurs, la France autorise depuis longtemps le logement privé réglementé mais ce n'est que depuis la loi SRU de 2001 que les logements concernés ont été classés logements sociaux. Depuis le début de 2008, les personnes physiques peuvent voir leur domicile faire l'objet d'une réglementation contractuelle par l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat sans avoir à contracter d'emprunt ni à réaliser des travaux<sup>25</sup>.

23. Czischke, D. and Pittini, A. (2007), *Housing Europe 2007. Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*. CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels.

24. See for instance Levy-Vroelant, C., 'Le welfare vu du logement : logement social et Etat-providence en question'. In Houard, N., ed. (2011), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses Etats. La documentation Française, Paris*.

25. Czischke, D., and Taffin, C., 'Les politiques européennes de financement du logement social'. In Houard, N., ed. (2011), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses Etats. La documentation Française, Paris*.

**TABLEAU 5**  
**TYPES DE FOURNISSEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS L'UE**

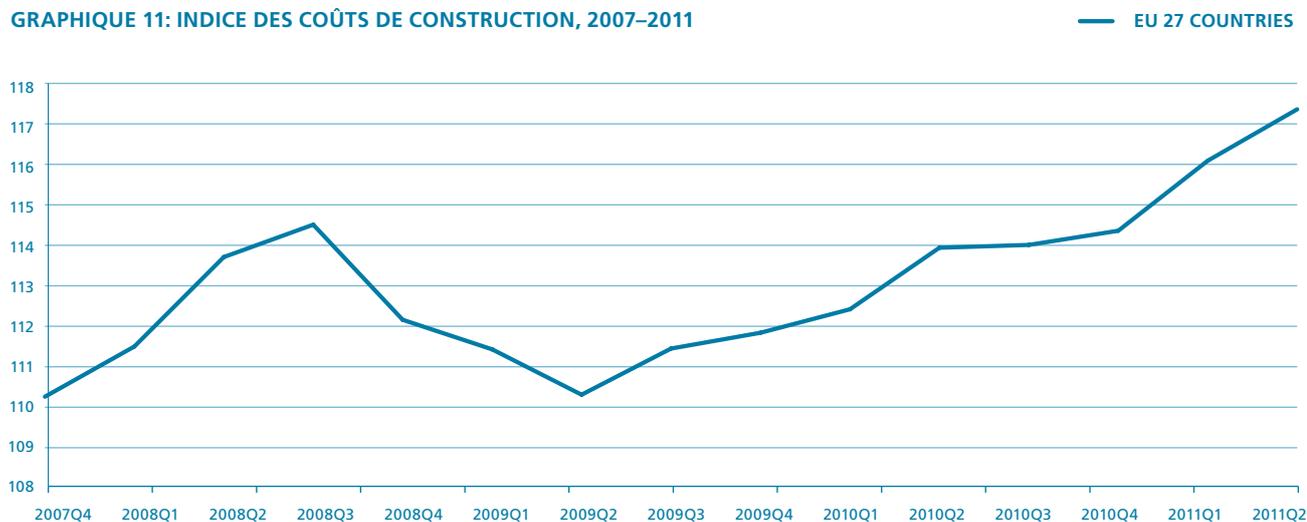
PAYS	TYPE OF PROVIDER(S)					
	GOVERNEMENT CENTRAL	AUTORITÉ LOCALE	ORGANISME PUBLIC INDÉPENDANT/ SOCIÉTÉ DU SECTEUR PUBLIC	COOPÉRATIVE	AUTRE ORGANISME PRIVÉ À BUT NON LUCRATIF	ORGANISME PRIVÉ À BUT LUCRATIF
AUTRICHE		X	X	X	X	X
BELGIQUE		X	X		X	
BULGARIE		X				
CHYPRE	X					
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE		X		X*	X*	X*
DANEMARK		X		X	X	
ESTONIE		X				
FINLANDE			X		X	
FRANCE			X	X	X	
ALLEMAGNE						X**
GRÈCE			X			
HONGRIE		X				
IRLANDE		X		X	X	
ITALIE		X	X	X	X	X
MALTE	X				X	
LITUANIE		X				
LETTONIE		X				
LUXEMBOURG		X	X			
PAYS-BAS					X	
POLOGNE		X		X***	X	
PORTUGAL		X	X	X	X	
ROUMANIE		X				
SLOVÉNIE		X			X	
SLOVAQUIE		X				
ESPAGNE		X	X	X		X
SUÈDE****						
ROYAUME-UNI		X	X	X	X	X*

- \* = applicable au financement de logements sociaux dans le cadre de certain plans de financement  
 \*\* = ils comprennent également les sociétés municipales, qui sont considérées comme faisant partie du secteur privé  
 \*\*\* = selon la définition utilisée  
 \*\*\*\* = officiellement, le «logement social» n'existe pas en Suède, malgré l'existence d'un secteur municipal appartenant à l'Etat composé de logements en coopérative avec droit de propriété des locataires, et un système de détermination négociée du loyer pour l'ensemble du secteur des logements à louer.

## 2.4 Comment est financé le logement social ?

Le coût d'investissement du financement du développement immobilier ou de la construction de nouveaux logements est le problème essentiel car les coûts de construction et les prix des terrains sont élevés.

GRAPHIQUE 11: INDICE DES COÛTS DE CONSTRUCTION, 2007–2011



Source: Eurostat

Les fournisseurs de logements ne peuvent financer que jusqu'à un certain point sur leurs propres fonds, ils ont besoin d'emprunter sous forme de prêts et d'hypothèques. Par ailleurs, ces coûts peuvent être diminués par différents plans d'aide publique, éventuellement accessibles tant aux fournisseurs indépendants qu'aux autorités locales. Par conséquent, **dans presque tous les pays, les projets de financement de logements impliquent la combinaison de différentes sources : prêts bancaires standard (hypothèques), subventions ou prêts publics, fonds propres des organismes de logement et parfois, apports des locataires.**

Dans la plupart des pays une assistance financière est prévue pour atténuer le coût de l'investissement dans de nouveaux logements sociaux, par des prêts ou des subventions s'ajoutant aux fonds publics et des garanties publiques, aux niveaux national et régional. En outre, les municipalités peuvent également accorder un financement supplémentaire et des terrains à prix réduit pour la construction de logements sociaux. L'aide du secteur public peut prendre différentes formes:

- Subventions
- Prêts accordés par des établissements publics de crédit spécifiques
- Bonifications d'intérêts (en cas de prêts privés)
- Garanties gouvernementales (en cas de prêts privés)

En outre, si le logement social est fourni directement par les autorités locales, la situation est différente selon que la charge financière repose intégralement sur le budget municipal ou que le financement est complété par des transferts du budget central ou des financements provenant de plans spécifiques.

Enfin, il faut noter l'autre élément très important de l'aide à la fourniture de logements sociaux que constitue la mise à disposition de terrains à prix réduit (comme par exemple en Autriche, en Italie et au Luxembourg), ainsi que les avantages fiscaux accordés aux fournisseurs de logements sociaux, parmi lesquels diverses exonérations ou réductions du taux d'imposition, par exemple des réductions d'impôt sur le revenu et sur l'investissement, des provisions pour amortissement, des taxes moins importantes sur les ventes et la propriété foncière, des exonérations de la taxe sur les plus values et un taux de TVA moins élevé<sup>26</sup>.

26. Pour plus ample information, voir Laino and Pittini (2011), *Fiscal treatment of social housing providers*. CECODHAS Housing Europe Observatory research briefing, Year 4/Number 9, June 2011.

**Tableau 6**  
**Types d'aide publique au financement de logements sociaux**

	FOURNITURE DIRECTE SUR LE BUDGET DE L'AUTORITÉ MUNICIPALE OU LOCALE	SUBVENTIONS	PRÊTS PUBLICS	BONIFICATIONS D'INTÉRÊTS	GARANTIES PUBLIQUES
AUTRICHE		Programmes de promotion du logement des provinces fédérales	Programmes de promotion du logement des provinces fédérales		
BELGIQUE		Région			Région
BULGARIE*	x				
CHYPRE			Société de financement de logements		
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	x	Fond de l'Etat pour le développement du logement, mais actuellement suspendu			
DANEMARK			Municipalité		Municipalité
FINLANDE				ARA	ARA
FRANCE		Autorités municipales et/ou locales	CDC par le biais du Livret A		
ALLEMAGNE				Etat fédéral et/ou les Länder	
GRÈCE**					
IRLANDE			Autorités locales		
ITALIE		La région, pour le logement subventionné		La région, pour le logement avec aide publique	
LETTONIE	x				
LITUANIE	x	Transferts du budget de l'Etat			
LUXEMBOURG		Etat			
MALTE		Autorité chargée du logement			
PAYS-BAS					Gouvernement central
PORTUGAL		Gouvernement central avec co-financement par les autorités locales	Gouvernement central avec co-financement par les autorités locales		
ROUMANIE	x	Transferts du budget de l'Etat			
SLOVAQUIE		Fonds de l'Etat pour le développement du logement			
SLOVÉNIE	En cas de logement municipal		Fonds de logement de la République de Sloveie		
ESPAGNE		Financement complémentaire par les gouvernements régionaux		Gouvernement central	Gouvernement central
SUÈDE					
ROYAUME UNI		Gouvernement			

\* Aucun investissement dans de nouveaux logements publics au cours des 20 dernières années.

\*\* L'OEK est un organisme public indépendant, financé par les apports d'ouvriers et d'employés

Tous les instruments sus-mentionnés ne peuvent pas être considérés *stricto sensu* comme des "financements", mais ils ont une incidence sur les coûts du financement. Comme le montre le tableau 6, la responsabilité de fournir un financement public pour le développement du logement social peut se situer à différents niveaux, souvent combinés entre l'Etat central, les régions (ou les provinces fédérales) et les municipalités. Dans certains pays, différents plans financent différents types de fourniture de logements.

Ces plans existent dans la plupart des pays de l'UE mais il n'existe aucun financement public aux Pays-Bas (uniquement des garanties de l'Etat, dernière étape d'un système de garantie à trois niveaux), ou en Suède. En Bulgarie, en Lettonie, en Lituanie et en Roumanie le logement social relève du secteur public et est financé par les budgets municipaux seuls ou, dans certains cas par un financement complémentaire limité sur le budget de l'Etat. *De facto*, la situation est la même en République tchèque.

### Encadré 3 : Le logement social comme élément des obligations de planification

Une pratique de plus en plus répandue consiste à **fixer un pourcentage minimum de logements sociaux à inclure dans les nouvelles constructions**. Par exemple en Angleterre le «Section 106 Agreement» accord juridiquement contraignant entre l'Autorité locale de planification et les promoteurs, impose souvent à ces derniers de minimiser les conséquences négatives sur la collectivité locale et de réaliser des travaux susceptibles de bénéficier à la collectivité. Sous réserve que la politique appliquée par les autorités locales de planification dans le cadre de leurs plans de développement statutaire confirme le besoin de nouveaux logements abordables dans leur secteur, elles peuvent demander aux promoteurs privés de contribuer à la satisfaction de ces besoins. Si les promoteurs acceptent d'apporter ces contributions, leurs prestations font l'objet de contrats juridiquement obligatoires au sens de l'Article 106 du Town & Country Planning Act de 1990, dont la conclusion fait partie intégrante de la procédure d'obtention du permis de construire (contrats Art. 106). Des mécanismes similaires sont en vigueur dans de nombreux autres pays. En Irlande par exemple, la Partie V des Planning and Development Acts exige qu'au moins 20% des sites ou des unités concernés par le développement de nouveaux logements privés soient mis à la disposition de l'autorité locale pour des permis de construire des logements sociaux en location et des logements à vendre à un prix abordable. De même, en Espagne, depuis la création d'une législation régionale sur l'urbanisme, au moins 30% du terrain alloué à chaque programme de développement doit être utilisé pour des logements protégés. Le pourcentage minimal est fixé par la nouvelle loi sur le Terrain public, actuellement en cours de discussion au Parlement. De même, dans la région flamande de la Belgique, un décret récent a fixé l'engagement du secteur privé dans la fourniture de logements sociaux : dans chaque nouveau programme de développement immobilier (comportant plus de 10 maisons/50 appartements) au moins 20% doivent être des logements sociaux, 40% si le terrain appartient au secteur public. En France, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) stipule l'obligation pour chaque municipalité de plus de 3 500 habitants d'avoir au moins 20% de logements sociaux. C'est ensuite à la municipalité de décider comment mettre en oeuvre ce pourcentage et d'en définir les règles dans son programme urbain. Par exemple, Paris a décidé que lors de chaque développement de nouvelles construction, les promoteurs privés devraient réserver 25% de la zone prévue à la construction de logements sociaux, sauf si ceux-ci représentent déjà plus de 20% des logements de cette zone).

Ce type de pratiques prévoit une réserve d'unités prêtes à être utilisées comme logements sociaux, et a été adopté en vue d'**accroître la mixité sociale et d'éviter la ségrégation sociale et spatiale** qui résulte de la concentration des logements sociaux dans certaines zones immobilières. Néanmoins, elles impliquent que **la fourniture de logements sociaux soit liée à la fourniture de logements sur le marché**, et pourraient donc ne pas s'avérer particulièrement utiles pour augmenter le nombre de logements disponibles à un prix abordable en temps de crise et de faibles niveaux de constructions par les promoteurs privés.

L'autre source principale de financement des nouveaux projets de logements sociaux est **l'emprunt sur le marché privé**, qui joue un rôle de plus en plus important dans le financement de logements abordables. Comme le souligne Whitehead<sup>27</sup>, dans de nombreux pays européens la forme traditionnelle de l'emprunt était effectué soit par le secteur public, ce qui permettait un financement à des taux d'intérêt "sans risque", soit par des bonifications d'intérêts accordées à des propriétaires indépendants de logements sociaux, ce qui permettait un investissement à moindre coût. Dans de nombreux cas, des garanties supplémentaires étaient fournies par le gouvernement central ou local, pour réduire encore le taux d'intérêt. Mais dans presque tous les pays européens le logement social était très dépendant de circuits financiers spécifiques où les coûts étaient considérablement inférieurs à ceux du marché. Au cours des dernières décennies ce traitement spécial a beaucoup diminué. Les bonifications d'intérêts ont été supprimées, le résultat étant que les fournisseurs ont dû emprunter de plus en plus sur le marché privé (bien que disposant souvent de garanties implicites ou explicites, ainsi que de la sécurité du revenu des loyers grâce aux allocations logement et aux aides aux revenus). Ghekiere<sup>28</sup> qualifie ce phénomène de « banalisation » du financement du logement social, c'est-à-dire la tendance, favorisée aux plans politique et économique, à supprimer les intermédiaires et à mettre le fournisseur directement en contact avec les acteurs du marché financier. Obtenir des prêts bancaires devient de plus en plus difficile eu égard à une diminution des disponibilités et au renchérissement

(prévisible) du financement bancaire. Les fournisseurs de logements sociaux, notamment au Royaume Uni et aux Pays-Bas, cherchent désormais d'autres opportunités sur les marchés financiers. Dans certains cas, pour obtenir de bonnes conditions, ils se font **noter par des agences de notation internationales** pour démontrer la solidité de leurs activités économiques et la fiabilité de leur gouvernance et de leur gestion. En outre, les fournisseurs de différents pays mettent en oeuvre des **manières innovantes de mettre le risque en commun**. Un exemple en est le circuit spécial des capitaux mis en place en Autriche en 1993, à savoir la vente d'obligations via les banques spécialisées dans l'habitat pour diriger l'investissement vers la filière des logements neufs à prix abordables à des taux d'intérêt favorables.

Comme l'a souligné Ghekiere<sup>29</sup>, la crise financière a démontré qu'un élément-clé de la durabilité de tout modèle économique de logement social est **l'existence d'un système d'intermédiation**, c'est-à-dire de structures destinées à faire le lien entre le marché et les fournisseurs, supervisées par les pouvoirs publics et soumises à l'obligation d'assurer le financement de logements sociaux. Des exemples de ce type d'intermédiation sont l'encadrement strict et le soutien des politiques en Autriche<sup>30</sup>, le circuit de l'épargne protégée représenté par le livret A en France, et le système de la triple garantie des associations néerlandaises de logement<sup>31</sup>. Une réglementation forte et un soutien implicite du gouvernement aux associations de logement au Royaume Uni a également servi d'indicateur de la solidité du crédit.

27. Whitehead, C., *Financing social housing in Europe*. In Scanlon & Whitehead (2008) *Social housing in Europe II – A review of policies and outcomes*. LSE London.

28. Ghekiere, Laurent (2009). 'Institutional mechanisms and social housing finance: a European comparative perspective'. In *Financing social housing after the economic crisis. Proceedings of the CECODHAS Seminar Brussels, 10 September 2009*.

29. Ghekiere, L. 'Institutional mechanisms and social housing finance: a European comparative perspective'. In *Financing social housing after the economic crisis. Proceedings of the CECODHAS Seminar Brussels, 10 September 2009*.

30. See Bauer, E. 'Housing finance and housing providers in Autriche: performance in the light of the financial and economic crisis'. In *Financing social housing after the economic crisis. Proceedings of the CECODHAS Seminar Brussels, 10 September 2009*.

31. See Garnier, S. 'Financing of Dutch social housing' in *Financing social housing after the economic crisis. Proceedings of the CECODHAS Seminar Brussels, 10 September 2009*.

Les fournisseurs de logements peuvent également puiser dans leurs **propres ressources et excédents**. Les organismes de logements matures peuvent produire un effet de levier sur leurs bilans, leurs réserves et leurs excédents pour investir dans des logements supplémentaires. Les fonds récoltés peuvent être mis en commun pour soutenir des organisations plus faibles ou promouvoir l'innovation et la concurrence. Tel est le cas, par exemple, aux pays-Bas, au Danemark et en France, où le secteur du logement social a créé des **fonds renouvelables** qui servent de garantie et, dans le cas du Danemark, financent la rénovation des logements.

Au cours des vingt dernières années, la déréglementation des marchés financiers et l'augmentation des opportunités d'emprunts ont également entraîné des mouvements de **privatisation du parc existant**, et donc d'utilisation des fonds propres comme garantie pour d'autres emprunts, soit aux fins de logement, soit

pour réduire les emprunts publics dans d'autres secteurs<sup>32</sup>. La vente sélective de logements sociaux est devenu un outil essentiel à la fois pour satisfaire les aspirations des locataires (dans le cas de vente à des locataires occupants qui souhaitent devenir propriétaire de leur domicile et ne pourraient se le permettre sur le marché libre) et pour générer des ressources supplémentaires pour l'amélioration de l'habitat ou de nouvelles constructions de logements sociaux<sup>33</sup>. Néanmoins, il convient de noter que les politiques soutenant sans discrimination le droit des locataires occupants à acquérir les logements sociaux ont finalement abouti à vendre la partie du parc la mieux située et de la meilleure qualité et à diminuer le nombre total de logements sociaux disponibles. C'est ce qui s'est produit au Royaume Uni (voir graphique 10) par exemple, à tel point qu'à la lumière de la pénurie actuelle de logements abordables, le droit d'acquisition a été réformé en Ecosse et aux Pays de Galles (voir Tableau 7 ci-après).

**TABLEAU 7 : VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LOCATION**

COUNTRY	DROIT D'ACQUISITION	VENTE AUTORISÉE AUX LOCATAIRES OCCUPANTS	AUCUNE VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LOCATION AUTORISÉE	NOTES
AUTRICHE	x	x		La vente des logements sociaux loués est autorisée mais peu appliquée. Au cours des 10 dernières années, dans les nouvelles constructions subventionnées, les logements occupés par leur propriétaire ont été remplacés par la construction de logements en location avec option d'achat après un délai de 10 ans.
BELGIQUE	x		x	<u>Uniquement en Flandre</u> il existe un droit pour les locataires occupants d'acheter en Flandre, aux conditions suivantes: - le logement est utilisé depuis 15 ans - le locataire occupant occupe son logement depuis au moins 5 ans sans interruption - il ne possède aucun autre bien immobilier Dans les autres régions, la vente des logements sociaux en location n'est pas autorisée
BULGARIE		x		La vente de logements sociaux aux locataires occupants de logements municipaux est autorisée sous certaines conditions
DANEMARK			x*	En 2005, un projet pilote sur trois ans a été lancé. Il prévoyait la vente aux locataires occupants mais a finalement échoué et a été interrompu. La vente des logements sociaux n'est autorisée que pour les appartements vides, moyennant l'accord des locataires, de l'organisme de logement, de la municipalité et du ministère des Affaires Sociales (depuis 2006).
ESTONIE		x		La privatisation des logements sociaux municipaux à louer est autorisée dans certains cas, après que les locataires aient vécu dans le logement pendant 5 à 10 ans (selon le gouvernement local)
FINLANDE		x		La vente de logements sociaux à louer (phénomène marginal) est possible dans trois cas : 1) la vente de logements individuels en location aux locataires, bien que possible, n'a jamais existé dans la pratique. 2) Un nombre en augmentation constante de logements anciens en location subventionnés par l'Etat atteint l'âge auquel expirent les restrictions d'utilisation comme logement social à louer. Certains de ces logements sont vendus, au prix du marché, aux locataires occupants ou à de nouveaux habitants. 3) Il est également possible pour le Fonds du logement de libérer des immeubles de logements sociaux à louer des restrictions avant la fin de la période de réglementation. Ceci principalement dans les zones où la demande de logements sociaux à louer (ou de logements en général) est moins importante. En 2004, environ 5000 logements à louer ont bénéficié d'une libération anticipée des restrictions.
FRANCE		x		Les logements en HLM peuvent être vendus aux locataires occupants, mais c'est l'office des HLM qui prend la décision. Des appartements vides peuvent également être vendus (les locataires de HLM désireux d'acheter un appartement sont prioritaires. Les logements sociaux à louer ne peuvent être vendus que dix ans après leur construction ou leur acquisition par un fournisseur de HLM.
ALLEMAGNE		x		Dans certaines municipalités, vente de la totalité ou d'une partie du parc municipal à des investisseurs privés
GRÈCE				Non applicable (en Grèce, les logements sociaux sont uniquement à vendre, il n'y a pas de logements sociaux à louer)
IRLANDE		x		Après un an de location, les locataires de maisons appartenant aux autorités locales peuvent déposer une demande d'acquisition directe ou par le biais d'une propriété mixte (Plan d'acquisition par les locataires). Les maisons sont vendues à des taux réduits.
ITALIE		x		La vente des logements sociaux publics est un phénomène marginal, qui concerne moins de 1% du parc public. Cette vente est réglementée dans la plupart des cas par des lois régionales, et le prix moyen est de 30% du prix du marché.
LETONIE			x	La privatisation des logements sociaux n'est plus autorisée

32. Whitehead, C., *Financing social housing in Europe*. In Scanlon & Whitehead (2008) *Social housing in Europe II – A review of policies and outcomes*. LSE London

33. Czischke, D. and Pittini, A. (2007), *Housing Europe 2007. Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*. CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels.

Lituanie			x	La vente de logements appartenant aux pouvoirs publics n'est plus autorisée depuis la fin du processus de privatisation en 1998.
Pologne		x		Depuis 2010 également dans le cas de logements locatifs TBS
Portugal		x		
Slovénie		x		Possible dans le cas de logements appartenant à des organisations à but non lucratif
Espagne		x		Une forme spécifique de propriété a récemment été introduite, la « location avec option d'achat ». La majorité du parc de logements sociaux espagnol est à vendre ; le secteur locatif est très limité.
Suède			X*	Les municipalités peuvent décider de vendre une partie de leur parc. Les locataires de logements appartenant à des sociétés municipales de logement sont autorisés (si 75% de tous les locataires acceptent) à créer une coopérative, et la Société Municipale peut vendre un bien immobilier à cette coopérative nouvellement créée (aux conditions et au prix du marché).
Pays-Bas		x		
UK	X*			En Angleterre et en Irlande du Nord il existe un droit d'achat. La législation régissant le Droit d'Achat a été adoptée par la <i>Housing Act</i> de 1980. Elle concernait les logements appartenant aux autorités locales. Ultérieurement un "droit d'acquisition" a également été introduit, pour les locataires membres d'associations de logement. Très récemment, la nouvelle Loi écossaise sur le Logement adoptée en janvier 2010 a réformé le droit à l'achat en Ecosse, tandis qu'en 2010 le Gouvernement de l'Assemblée Galloise se voyait transférer par Westminster les pouvoirs permettant aux ministres de suspendre le droit à l'achat dans les zones connaissant une pénurie de logements.

En outre, pour être en mesure de s'acquitter de leur obligation de fournir des logements aux groupes les plus vulnérables, certains organismes de logements sociaux diversifient de plus en plus leur portefeuille et exercent des **activités dites «de non propriétaires»** pour **pouvoir obtenir des subventions croisées** pour leurs logements sociaux via le développement d'activités lucratives (telles que la construction de biens commerciaux). Dans certains pays comme le Royaume-Uni et les Pays-Bas les fournisseurs de logements sociaux fournissent aux ménages à revenus moyens ou faibles des logements abordables en accès à la propriété ou par le biais de baux intermédiaires. Mais en Angleterre, suite à la crise financière mondiale, les opportunités de subventions croisées pour le développement de nouveaux biens immobiliers à bas coût en accession à la propriété ont radicalement diminué.

Finalement, certains modèles intègrent une modique **participation du locataire** (dans certains cas cette participation est plus importante et implique un droit d'acheter le logement). C'est le cas par exemple au Danemark, en Autriche et en Slovaquie. Il serait possible aux ménages à faible revenu de percevoir une aide gouvernementale pour acquitter cette participation.

L'importance relative de tous les éléments sus-mentionnés dépend de nombreux paramètres différents mais interactifs, y compris la capacité des propriétaires de contracter des emprunts

sur le marché, l'importance des plus values antérieures intégrées dans le parc de logements ; les structures de réglementation ; les instruments permettant de s'assurer des participations, notamment des propriétaires, et l'importance de l'engagement du gouvernement dans le logement social.

Les **frais de fonctionnement, qui englobent les coûts d'exploitation, d'entretien et de renouvellement, sont principalement couverts par les loyers versés par les locataires**. Les loyers des logements sociaux européens sont fixés par un large éventail de méthodes. La plus fréquente **base les loyers sur les coûts de construction**, ce qui impose aux fournisseurs de rentabiliser ou d'atteindre un objectif de taux de rendement des actifs (évalué au coût historique ou au coût actuel). Ces contraintes financières peuvent jouer au niveau de l'ensemble du secteur social (Pays-Bas); du fournisseur (Angleterre); ou du bien immobilier (Danemark)<sup>34</sup>. Dans certains cas des **plafonds sont** appliqués pour s'assurer que les loyers seront maintenus en dessous des valeurs du marché. C'est le cas en France, par exemple, combiné à l'augmentation du loyer lorsque les revenus du ménage augmentent. **Les loyers liés aux revenus** (qui sont appliqués en Belgique, en Italie, en Irlande, au Luxembourg et au Portugal) soulèvent des questions essentielles quant à la viabilité financière, notamment lorsque les ménages concernés sont particulièrement concentrés dans les groupes à bas revenus.

A titre d'exemple, un projet typique de logements sociaux comprendrait les éléments suivants :

AUTRICHE <sup>35</sup>	DANEMARK <sup>36</sup>	FRANCE <sup>37</sup>
50 à 70%: de prêts commerciaux sous forme d'obligations et via des banques spécialisées dans le logement, qui refinancent par des obligations convertibles pour la construction de logements (HCCB) 20 à 60%: de subventions conditionnelles (subventions, prêts à taux réduit) comportant des limites pour conserver un faible coût de construction et de financement. 5 à 15%: fonds propres du promoteur 0 à 15%: fonds propres des futurs locataires (droit d'achat dans certaines circonstances)	91%: prêt hypothécaire (actuellement un prêt à taux variable sur 30 ans). Prêt à 7%: sans intérêt pour le capital de base apporté par la municipalité 2%: déposés par les locataires + La municipalité garantit la partie de l'hypothèque supérieure à 65% du coût abordable initial de la construction	76.5%: prêt de la CDC (livret d'épargne des ménages, Livret A) 10%: de fonds propres 8%: subventions par les autorités locales 3%: subventions de l'Etat 2.5% participation de l'employeur ou prêt à taux réduit (1% de la taxe d'habitation prélevée sur les salaires) + Garanties des autorités locales ou fond de garantie des HLM

34. Bauer, Eva (2011) communication avec l'auteur

35. Adbol, Keld (2010) communication avec l'auteur

36. Chodorge, M. 'Tools and systems today to finance social housing: the case of France'. In *Financing social housing after the economic crisis. Proceedings of the CECODHAS Seminar Brussels, 10 September 2009.*

37. Whitehead, C., *Financing social housing in Europe. In Scanlon & Whitehead (2008) Social housing in Europe II – A review of policies and outcomes. LSE London*

TABLEAU 8  
LOYERS DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ALLOCATIONS LOGEMENT

	BASÉ SUR LE REVENU	BASÉ SUR LE COÛT	BASÉ SUR LA VALEUR	PLAFOND(S) FIXE(S) DU LOYER	+ ALLOCATION LOGEMENT
AUTRICHE		X			X
BELGIQUE	X				
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE		X*			
DANEMARK		X			X
FINLANDE		X			X
FRANCE		x		X**	X
ALLEMAGNE	X dans certaines parties de l'Allemagne			X	x
HONGRIE		x			x
IRLANDE	X				(Pas dans le secteur du logement social mais dans le secteur locatif privé)
ITALIE	X pour les fournisseurs publics			X pour les fournisseurs privés	x
LETTONIE				x	Pour les frais des services publics
LUXEMBOURG	X				
PAYS-BAS	x		x		x
POLOGNE		X*			
PORTUGAL	X			X	
ROUMANIE	x			x	
SLOVAQUIE		X*			x
SLOVÉNIE			x		x
SUÈDE***					X
UK			X****		X

- \* Dans les nouveaux logements subventionnés loués sur une base non lucrative. Une partie des loyers du parc municipal est réglementée.  
 \*\* Plus une augmentation du loyer lorsque le revenu augmente  
 \*\*\* Voir encadré ci-après  
 \*\*\*\* En Angleterre, les loyers des logements sociaux sont calculés sur la base des revenus locaux et le prix des logements peut être augmenté selon une formule liée à l'indice des prix de détail.

Non applicable dans le cas de Chypre et de la Grèce où le logement social à louer n'existe pas. En Espagne, la plupart des logements sociaux sont à vendre et nous n'avons aucune information sur les loyers des logements sociaux.

Aucune information précise sur les mécanismes visant à déterminer les loyers des logements sociaux n'est disponible pour la Bulgarie et la Lituanie, mais les loyers municipaux sont fixés au niveau local. Aucune information n'est disponible pour Malte.

#### Encadré 4 : Changements récents dans la négociation des loyers en Suède

En Suède, les loyers sont fixés par des négociations locales annuelles entre les syndicats de locataires et les propriétaires. Jusqu'en 2011, les loyers fixés par les sociétés de logement municipales constituaient le plafond des loyers pour les logements équivalents de propriétaires privés. Eu égard à des changements récents de la législation, le rôle des sociétés publiques de logements dans la fixation de la norme relative aux loyers est remplacé par un rôle normatif pour tous les loyers négociés collectivement. Une sauvegarde est également mise en place pour contrebalancer l'incidence trop rapide des augmentations importantes de loyers. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Ainsi le cœur du système est maintenu. L'issue de la réforme dépend largement de la force relative des syndicats de locataires et des propriétaires respectivement.

Dans le même temps, afin d'éviter une rapide augmentation des loyers dans les zones attractives, une nouvelle règle de protection empêche les augmentations brutales de loyer. Si le loyer négocié est sensiblement plus élevé que le loyer en vigueur, le Tribunal Régional chargé des Loyers décidera, à la demande des locataires, que l'augmentation du loyer soit faite progressivement par étapes annuelles.

Finalement, en ce qui concerne les dépenses gouvernementales, nous n'avons mentionné jusqu'ici que les subventions concernant l'offre c'est-à-dire directement destinées à réduire les coûts des nouvelles constructions. Mais il existe également des **subventions relatives à la demande, principalement sous la forme d'allocations logement attribuées aux locataires à bas revenus pour les aider à payer leur loyer**. Dans plusieurs pays, tels que les Pays-Bas et l'Allemagne, le débat sur l'offre et la demande domine la politique du logement depuis le milieu des années 1980<sup>38</sup>. Il a amené des changements, qui comprennent généralement une **diminution des subventions pour les matériaux et une augmentation notable de stratégies d'aide à la demande**. L'argument le plus fréquent en faveur de la concentration des dépenses gouvernementales sur les subventions relatives à la demande est que ces dernières peuvent mieux cibler les ménages qui en ont besoin et être plus rapidement adaptées aux changements des conditions socio-économiques. D'autre part, elles n'ont aucune influence directe sur la fourniture de logements qui, dans certains cas, est une nécessité impérieuse, et si elles sont accessibles aux locataires du marché locatif privé elles peuvent entraîner une augmentation du niveau des loyers. Ce n'est pas le lieu ici d'entamer ce débat, mais il est important de souligner que les allocations logement sont complémentaires du financement de l'offre en logements sociaux. En garantissant que les loyers seront effectivement payés, elles représentent une source fondamentale de financement indirect pour le secteur du logement social.

## 2.5 Qui a accès au logement social ?

La manière la plus courante de définir l'éligibilité à l'attribution d'un logement social est l'utilisation des **plafonds de revenus**. Le revenu maximal est fixé suffisamment haut pour tenir compte d'un éventail de revenus dans certains pays dont la France, l'Autriche et l'Allemagne, tout en restant fixé à des niveaux significativement bas en Italie par exemple. Les critères d'accès peuvent également être définis selon des **critères de nécessité** (conditions de logement au moment de la demande : sans domicile, logement insalubre, surpopulation, cohabitation forcée, etc) et même des critères concernant les bénéficiaires et les groupes cibles (jeunes, personnes âgées ou handicapées, familles avec de nombreux enfants, personnes handicapées mentales, employés de certaines entreprises, etc).

**L'éligibilité n'est pas toujours restreinte de manière absolue**. Au Danemark par exemple, l'inscription sur les listes d'attente de logements sociaux est ouverte à tous. Des limites sont toutefois imposées aux coûts de construction et à la taille des logements, ce qui rend ce type de logements particulièrement adapté à certains groupes ayant des revenus moyens ou faibles. Il en résulte que les chômeurs, les personnes âgées, les parents isolés et les immigrants sont largement surreprésentés, dans le secteur du logement social danois. De même, en Suède, aucun plafond de revenu n'est utilisé pour l'attribution de logements par les sociétés publiques de logement. Ceci est une conséquence du principe visant à **éviter la ségrégation sociale**, en permettant l'accès aux logements publics à toutes les catégories sociales.

Au Royaume Uni, d'autre part, seuls quelques critères d'inscription sont définis, à l'exception du lieu de résidence et du lien avec la municipalité. Néanmoins les attributions dépendent principalement des besoins et, malgré l'absence de plafond de revenus, elles tendent à correspondre étroitement aux revenus modestes.

Après l'inscription, on utilise souvent des critères de priorité pour établir l'ordre selon lequel les logements seront attribués aux différents demandeurs inscrits. Ces critères visent à garantir que les personnes les plus démunies seront servies les premières. Les critères peuvent également **varier en fonction des besoins locaux et des lacunes des marchés locaux du logement**, par exemple le besoin d'attirer certains types d'ouvriers ou de professionnels clés, de fournir des logements aux étudiants et aux jeunes dans le but de redynamiser des zones à population vieillissante, etc.

En outre, de nombreux Etats membres mettent en oeuvre l'option d'une entité attribuant directement les logements selon ses propres critères de priorité. Dans la plupart des cas ce **système de réserve** est normalement contrôlé par la municipalité, avec l'objectif général de garantir et d'accélérer l'accès au logement social des groupes cibles et des cas d'urgence (personnes sans domicile, ménages en difficulté, personnes à bas revenus) dans le contexte général de la politique et des activités sociales de la municipalité et son obligation légale de fournir un logement aux personnes victimes d'exclusion (Allemagne, Danemark, Irlande, Royaume Uni, Pays-Bas, Suède).

Le tableau 9 ci-après donne des informations plus détaillées

38. Lawson, J. 'European Housing strategies, financing mechanisms and outcomes' in *Financing social housing after the economic crisis. Proceedings of the CECODHAS Seminar Brussels, 10 September 2009.*

**Tableau 9: Critères d'accès au logement social dans les 27 pays de l'UE**

PAYS	ELIGIBILITÉ	PRIORITÉ	+ DROIT DE PRÉEMPTION DES POUVOIRS PUBLICS (DANS LE CAS DE FOURNISSEURS PRIVÉS)
AUTRICHE	Plafond de revenus	Critères sociaux supplémentaires (pour les fournisseurs à but modérément lucratif)	Par les Provinces Fédérales et les municipalités
BELGIQUE	Plafond de revenus et pas de logement possédé (combiné avec la taille du ménage).	Critère de priorité supplémentaire basé sur l'urgence des besoins	néant
BULGARIE	Faibles revenus, pas de logement ni d'autres biens immobiliers, résidents permanents dans la municipalité	Priorité aux besoins spécifiques + locataires de biens restitués	néant
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE	Varie entre différents types ou plans de logement	Priorité donnée habituellement aux personnes à faibles revenus	néant
CHYPRE	Familles déplacées et réfugiés + (nouveaux plans) familles à faibles revenus, familles nombreuses, handicapés	néant	néant
DANEMARK	Inscription sur liste d'attente sans restriction absolue	Catégories de priorité basées sur la situation locale	Par les municipalités
ESTONIE	Personnes à faible revenu et sans moyens pour résoudre leur besoin de logement	Ménages les plus défavorisés tels que les personnes âgées ou les locataires de domiciles "restitués", personnes handicapées	néant
FINLANDE	Basé sur les besoins sociaux et leur urgence		néant
FRANCE	Plafond de revenus	Le DALO a établi un accès prioritaire pour les sans-abri et autres personnes sur la base de l'urgence des besoins	Par le Préfet.
ALLEMAGNE	Plafond de revenus fixé par chaque Land	Ménages vulnérables très démunis	Par les municipalités
GRÈCE	Ouvriers et employés + programmes spéciaux destinés aux groupes vulnérables	néant	néant
HONGRIE	Aucune réglementation centrale mais habituellement des limites de revenus et pas de logement possédé	Aucune réglementation centrale mais habituellement priorité donnée aux familles avec enfants.	néant
IRLANDE	Situation des revenus	D'autres critères sociaux déterminant la vulnérabilité	néant
ITALIE	Plafond de revenus, lien d'occupation ou d'habitation avec la municipalité, et nationalité.	Système de points basé sur les conditions de logement et le nombre d'enfants à charge	Par les autorités locales, les régions et le gouvernement central
LETTONIE	Ménages à faibles revenus	Priorité aux personnes âgées	néant
LITUANIE	Groupes vulnérables	néant	néant
LUXEMBOURG	Plafond de revenus et pas de logement possédé		
MALTE			
THE PAYS-BAS	Varie selon les régions et les municipalités. Actuellement des plafonds de revenus sont applicables <sup>4</sup> .	Ménages à revenus relativement faibles	Par les municipalités
POLOGNE	Varie selon les municipalités, habituellement selon la tranche de revenus	Sans-abri, familles à faibles revenus et familles expulsées	Par les municipalités ; varie en fonction des différents types de logement/de plans
PORTUGAL	Varie selon les différents programmes	néant	néant
ROUMANIE	Varie selon les municipalités ; habituellement les ménages à faibles revenus + (nouveaux plans depuis 2009) jeunes professionnels et familles roms	Groupes défavorisés et locataires de propriétés restitués	néant
SLOVÉNIE	Plafonds de revenu (faibles revenus mais encore capable de payer un loyer) et mauvaises conditions de logement	Critères sociaux supplémentaires	néant
SLOVAQUIE	Varie selon les municipalités	Priorité basée sur les besoins	néant
ESPAGNE	Plafond de revenu et pas de logement possédé. En outre, personnes handicapées et personnes dépendantes.	D'autres critères de priorité sont établis par les Communautés autonomes en fonction de la situation locale	néant
SUÈDE	En principe, l'accès au logement municipal est ouvert à tous	néant	En cas de pénurie grave, la société de logement municipale peut établir une liste d'attente, qui couvre parfois les logements fournis par des propriétaires tant privés que publics
UK	Personnes/Ménages dans le besoin et ayant un lien d'habitation avec la municipalité	Priorité aux sans abri et à d'autres personnes en fonction de l'urgence des besoins	NA

On constate une **tendance générale à restreindre la fourniture de logements sociaux** en définissant plus strictement les catégories de bénéficiaires.

C'est notamment le cas aux Pays-Bas où jusqu'à maintenant l'accès aux logements sociaux n'avait jamais été restreint en fonction des revenus et était virtuellement ouvert à tous les citoyens. Mais le système a récemment été révisé - suite à une décision de la Commission européenne en 2010 – de sorte que le logement social est actuellement destiné à cibler les personnes défavorisées ou les groupes socialement moins favorisés, ainsi que certaines catégories d'ouvriers clés, définies principalement en termes de revenus.

En France, les plafonds de revenu permettant d'accéder au logement social ont été diminués de 10,3% en 2009. En outre, la Loi sur le Droit au logement (habituellement dénommée DALO) adoptée en 2007, établit un accès prioritaire pour les sans abri et d'autres catégories défavorisées dont les besoins sont particulièrement urgents. La loi permet aux personnes de demander réparation judiciaire vis-à-vis des autorités locales si leur demande de logement n'est pas satisfaite. On constate également dans d'autres pays une **tendance similaire à la création d'un droit opposable au logement**. La première à l'introduire a été l'Écosse : en 2003, la Homelessness Scotland Act (Loi écossaise sur les sans abri) a été adoptée, obligeant les municipalités non seulement à fournir de simples logements temporaires, mais un logement permanent aux personnes dans le besoin. Actuellement le système fonctionne sur la base des catégories à besoins prioritaires. Il doit être étendu par étapes jusqu'à s'appliquer à toutes les personnes dans le besoin d'ici 2012. A cette date, tous les citoyens qui ne seront pas correctement logés pourront déposer des recours auprès des tribunaux pour obtenir un

logement permanent de leurs autorités locales si leur demande à cet égard n'a pas été satisfaite. Plusieurs régions autonomes d'Espagne (telles que l'Andalousie et la Catalogne) sont actuellement en train de discuter des moyens d'appliquer les droits au logement des groupes vulnérables. Le Pays Basque a été le premier à adopter, début 2011, un projet de loi stipulant l'obligation pour le gouvernement régional d'assurer l'accès à un logement protégé aux personnes à très bas revenus, obligation dont il peut avoir à rendre compte devant un tribunal.

Enfin, nous avons déjà mentionné précédemment la **demande croissante de logements sociaux** (voir le paragraphe 2.2). Depuis peu, le secteur du logement et des services connexes apparaît comme ayant été particulièrement affecté par la crise économique et financière, comme l'illustrent l'augmentation du nombre des expulsions, des sans abri, l'allongement des listes d'attente de logements sociaux et l'augmentation de l'endettement lié aux services essentiels tels que le chauffage et l'eau<sup>39</sup>. Selon le FEANTSA, **le nombre des sans abri augmente** par exemple en Grèce (avec une augmentation de 20% de la demande en matière de services pour les sans abri)<sup>40</sup>, ainsi qu'au Royaume Uni et en Irlande. **Une autre nouvelle catégorie de population menacée d'exclusion de son logement est celle des familles de la classe moyenne** dont on signale l'augmentation des demandes de logements abordables. Ce groupe est souvent classé comme n'ayant pas droit au logement social, mais avec les forts taux de chômage et la diminution des allocations, il se retrouve en position de vulnérabilité. Les rapports émanant de toute l'Europe signalent également **un nombre croissant de travailleurs pauvres** et de travailleurs précaires ou sans contrat de travail, ce qui limite leur accès à une location stable<sup>41</sup>.

39. Suite à une décision récente de la CE, le système juridique d'attribution des logements sociaux des Pays-Bas a été modifié en 2010. Avant cette date, l'accès n'était pas entièrement restreint.

40. H. Frazer and E. Marlier, *Social Impact of the Crisis and developments in the light of fiscal consolidation measures*, CEPS/INSTEAD

41. FEANTSA (2011) *Impact of anti-crisis austerity measures on homeless services across the EU*. FEANTSA Policy Paper, June 2011



Chapitre III

## PROFIL DES PAYS



<b>LISTE des pays</b>	<b>Page</b>
Autriche	40
Belgique	42
Bulgarie	44
Chypre	46
République Tchèque	48
Danemark	50
Estonie	52
Finlande	54
France	56
Allemagne	58
Grèce	60
Hongrie	61
Irlande	63
Italie	65
Lettonie	67
Lituanie	69
Luxembourg	70
Malte	72
The Pays-Bas	74
Pologne	76
Portugal	78
Roumanie	80
Slovak Republic	82
Slovénie	84
Espagne	86
Suède	88
Royaume-Uni	90

## Qu'est-ce que le logement social ?

En Autriche il n'existe pas de définition officielle du logement social, mais **différentes formes de fourniture de logement coexistent « au-delà » du marché. Les logements municipaux** (ou logements publics) sont des logements à louer proposés par les municipalités. **Les logements à but modérément lucratif** sont des logements en location ou occupés par les propriétaires<sup>42</sup>, fournis par des investisseurs à but non lucratif réglementés par le Non profit Housing Act (Loi sur les logements à but non lucratif) bénéficiant de subventions publiques (Associations de logement à but modérément lucratif). Les Provinces fédérales fournissent le financement par l'intermédiaire des **programmes de promotion du logement**, qui définissent le type de logement et de fournisseurs éligibles à ce financement ainsi que les plafonds des loyers et des revenus pour les (futurs) résidents. Le parc actuel de logements sociaux représente **environ 23%** du parc total de logements du pays.

## Qui fournit le logement social ?

60% du parc total de logements sociaux appartiennent aux **municipalités et aux entreprises du secteur public**, mais les municipalités se sont retirées des nouvelles constructions au cours des dix dernières années (leur contribution à la construction de nouveaux logements sociaux n'a été que de 12% pendant la période de 2001 à 2009). Le secteur principal est actuellement le secteur modérément lucratif, qui comprend **les coopératives et des sociétés** (principalement des sociétés anonymes). Une petite partie des logements subventionnés est fournie par les fournisseurs à but lucratif.

## Comment est financé le logement social ?

L'Autriche a un système très structuré de financement des logements sociaux, qui combine des **prêts publics** à long terme à des conditions avantageuses et des subventions définies au niveau des provinces fédérales, avec des **prêts commerciaux contractés via les obligations HCC<sup>43</sup>** et les **fonds propres des promoteurs ou des locataires**. La promotion du logement social est également soutenue par la politique municipale sur les terrains. Les loyers sont calculés sur la base des coûts combinés à la limitation de loyer définie par les plans de subvention. Un projet type comprend les éléments de financement suivants :

- 20–60% : subventions conditionnelles (subventions, prêts à prix modique) assorties de limites pour maintenir des coûts peu élevés de construction et de financement.
- De 5 à 15% : fonds propres du promoteur
- De 0 à 15% : apports des futurs locataires (droit d'achat dans certaines circonstances)
- De 50 à 70% : prêts commerciaux, actuellement financés par les obligations commerciales et via les banques de logement, qui se refinancent par des obligations convertibles en construction de logements (HCCB) à des conditions très avantageuses.

## Qui a accès au logement social ?

Tous les fournisseurs doivent appliquer des **plafonds de revenus** définis par les différents programmes promotionnels des provinces fédérales. Les fournisseurs à but modérément lucratif doivent également appliquer des **critères sociaux supplémentaires** déterminant les priorités en matière d'attribution des logements. Par ailleurs, les provinces fédérales et les propriétaires de sociétés de logement du secteur public peuvent demander un certain nombre de logements pour les attribuer eux-mêmes.

## DEVELOPPEMENTS RECENTS

La promotion des logements du secteur public a subi une réforme substantielle au cours des trois dernières années. Jusqu'en 2008 c'était l'Etat central qui distribuait aux provinces une somme totale déterminée prélevée sur son budget aux fins de promotion du logement. **A partir de 2009 l'Etat central s'est désengagé du financement**. Le budget dédié auparavant à la promotion du logement est intégré dans le budget total des provinces et **c'est à ces dernières de décider quelle fraction de ce budget elles vont affecter à la promotion du logement**. Par suite de la crise économique et financière **les provinces fédérales doivent faire face à des restrictions financières qui affectent également le logement**. Le nombre de logements recevant des subventions publiques a diminué de 25% en 2010.

Le système sus-mentionné d'obligations sécurisées bénéficiant d'un traitement fiscal préférentiel a également été affecté par la crise des marchés financiers. Les investisseurs privés et institutionnels sont réticents à acheter ces obligations bien que l'Autriche n'ait connu aucune crise du logement.

Eu égard à une forte demande de logements provoquée principalement par l'importance de l'immigration en Autriche, en particulier dans les grands centres urbains, on peut douter que l'offre de logements abordables soit suffisante dans les années à venir.

*« Le système autrichien nécessitera sans aucun doute quelques adaptations à l'avenir. Il importe d'adapter la forte demande de logements couplée à des critères élevés de qualité d'une part, et la réduction des moyens du secteur public d'autre part. Tous les acteurs et parties prenantes concernés doivent relever ce défi. Les fournisseurs de logements à but non lucratif ont besoin d'un plus grand espace d'accumulation de fonds propres ; les systèmes de promotion du logement doivent adapter les modèles de subvention et le marché des capitaux, lui aussi, doit chercher de nouvelles solutions de financement à long terme du logement. Mais quel que soit le modèle choisi, il importe de garder à l'esprit que les caractéristiques de base du système (fort pourcentage de logements locatifs, subventions adaptées à leur objet, fournisseurs à but non lucratif) ont plutôt bien résisté à la crise immobilière et doivent être conservées »<sup>44</sup>.*

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements				
HOUSING SECTOR	91 Occupés par le propriétaire 4 Location entre particuliers 3 Location en logements sociaux 2 Autres				
		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	na		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	1854		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	23		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	56		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	100		2008
	Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	27.5		
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	436		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	(net) 81%, 77.4% pour les nouveaux baux		2010
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	22.4	22.9	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	5.1	12.2	2009
	Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	452.2	477.5	2009	
	Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	118.8	121.9	2010	
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	26.2	51.9	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	119.8	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.2	96.9	2009
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		92		2009	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.7		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	2.4	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	3597.5		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.3	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	4.4	9.6	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	3.3	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.7	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	17	23.1	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.2	6.0	2009

42. Idem

43. Dans les nouvelles constructions subventionnées, l'occupation par le propriétaire a été remplacée par des logements locatifs avec option d'achat après une période de 10 ans.

44. Il s'agit d'un circuit spécial de capitaux impliquant la vente d'obligations via des banques de logement, pour diriger la filière des investissements vers de nouveaux logements abordables à des taux d'intérêt avantageux. Introduit en 1993, ce modèle comprend des incitations fiscales (exonération partielle de l'impôt sur les plus-values, de l'impôt sur le revenu) pour les acheteurs d'Obligations Convertibles en Construction de Logements (HCCB). L'investissement ainsi obtenu doit être affecté sous 3 ans au financement de projets de logement (en cas de logements locatifs à loyer réduit). Plusieurs Grandes banques ont créé des filiales appelées banques de logement, dont les critères préférentiels d'assurance leur permettent de fonctionner à des coûts de transaction moins importants.

## Qu'est-ce que le logement social ?

Depuis 1980 le logement social est de la **compétence des régions** en Belgique. Chacune des trois Régions (Région Bruxelles-Capitale, la Wallonie et la Flandre) a établi son propre Code du logement, qui crée le droit au logement et définit le concept et la fourniture de logements en matière de logement social. Ce poste entre pour 7% en moyenne dans le parc de logements national, avec des différences entre les régions (approximativement 6% en Flandre et en Wallonie, 8% à Bruxelles). Le logement social en Belgique est prévu à la fois pour la location et pour l'accession à la propriété en Wallonie et en Flandre, alors que Bruxelles ne propose que des logements à louer.

## Qui fournit le logement social

Pour résumer dans toute la mesure du possible la diversité des acteurs impliqués dans la fourniture de logements sociaux en Belgique : chaque région a créé une **société du logement public régional**, responsable de la supervision et du financement du logement social, laquelle agit fondamentalement en tant qu'intermédiaire entre le **gouvernement régional et les organismes locaux chargés du logement**. Les rapports entre le gouvernement régional et une société du logement public régionale d'une part, et entre cette dernière et les fournisseurs de logement social d'autre part, sont strictement réglementés, par exemple dans la région de Bruxelles, par des « contrats de gestion ».

	Sociétés de logement public régionales	Sociétés de logement social locales
Bruxelles-Capitale	<i>Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, SLRB</i>	<i>Sociétés Immobilières de service Public, SISP</i>
Flandre	<i>Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, VMSW</i>	<i>Sociale Huisvestingsmaatschappijen, SHM</i>
Wallonie	<i>Société Wallonne du Logement, SWL</i>	<i>Sociétés de Logement de Service Public, SLSP</i>

Est également impliqué dans la fourniture de logements sociaux le Walloon Housing Fund (*Fond du Logement de la Wallonie, FLW*) dont le rôle est principalement d'accorder des prêts pour accéder à la propriété de leur logement à des ménages vulnérables, pour acquérir / rénover les résidences appartenant à des particuliers en vue de leur location comme logement social, et pour coordonner un certain nombre d'associations à but non lucratif travaillant dans des services liés au logement. Des entités ayant des objectifs similaires existent également dans les autres régions.

Enfin, le logement social est intégré dans le système local d'assistance sociale et en conséquence, les sociétés de logement social travaillent en étroite coopération avec les municipalités et les organismes publics locaux (*Centres Publics d'Action Sociale, CPAS, OCMW* en Flandre).

## Comment est financé le logement social ?

A la différence de la majorité des Etats membres où les loyers sont conçus pour couvrir les frais, **le niveau des loyers est lié aux revenus du locataire / du ménage**.

Le logement social est majoritairement financé sur les budgets régionaux. Les régions attribuent des subventions et des prêts, lesquels à leur tour sont gérés respectivement par SLRB, SWL et VMSW et distribués aux organismes de logement social, sur une base de programmes annuels.

Confrontée à la nécessité d'augmenter la disponibilité de logements à des prix abordables, la politique belge du logement recherche des moyens de mobiliser des ressources privées pour répondre aux besoins de logement. Ainsi, il y a eu plusieurs exemples de partenariats public-privé réussis dans des projets de rénovation urbaine, ainsi que dans des nouvelles constructions. De plus, très récemment la Flandre a adopté une nouvelle législation visant à faire participer les promoteurs particuliers à la construction de logements sociaux. Dans chaque nouvelle réalisation comportant au minimum 10 maisons / 50 appartements, au moins 20% des habitations sont destinées à devenir des logements sociaux. C'est ce qu'on désigne sous le terme de 'Logement social certifié'<sup>45</sup>. Des options similaires sont en cours d'examen dans les autres régions, en particulier à Bruxelles, qui est confrontée à une pénurie de logements grave et chronique.

Il existe également depuis quelques années dans les trois régions des agences de location de logements sociaux qui agissent en qualité d'intermédiaires entre les propriétaires privés et les demandeurs de logements sociaux, en louant des logements sur le marché du secteur privé et en les mettant à la disposition des personnes qui en ont un besoin urgent.

## Qui a accès au logement social ?

Les conditions varient en fonction des régions. D'une manière générale, la politique d'attribution en Belgique est basée principalement sur le **plafond des revenus combiné avec le nombre de personnes du ménage et à condition que le demandeur ne possède pas de biens**. D'autres critères de priorité (déterminant l'urgence de la demande) influencent l'ordre selon lequel les logements sont attribués.

45. Bauer, Eva, communication with the authors (2011)

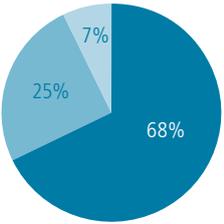
46. Le nombre total de logements (comprenant des résidences principales + des résidences secondaires + des logements vacants) n'est pas disponible pour l'Autriche

47. Le nombre total de logements n'étant pas disponible, ce chiffre correspond au nombre de logements collectifs compris dans les résidences principales.

48. Le nombre total de logements n'étant pas disponible, ce chiffre correspond au nombre de résidences principales pour 1000 habitants.

49. Dans chaque nouvelle réalisation immobilière (comportant au minimum 10 maisons / 50 appartements) au moins 20% doivent être des logements sociaux, pourcentage qui va jusqu'à 40% si le terrain appartient au secteur public. Les promoteurs privés doivent se conformer aux mêmes normes de qualité et niveaux de prix que ceux qui sont appliqués dans le secteur du logement social. Les résidences qui répondent aux exigences techniques et juridiques du logement social et remplissent les conditions d'attestation / certification par VMSW, sont considérées comme des logements sociaux. Dès que les résidences sont certifiées, elles sont acquises par les pouvoirs publics et gérées par des SHM agréés.

50. European Housing Review (2011), RICS

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%)            Sur le nombre total de logements (2008)            68 Occupés par le propriétaire            25 Location entre particuliers            7 Location en logements sociaux</p> 				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	5043		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	1430		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	7%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	24%		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	32		2008
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	6%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	457		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	43.5%		2010
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	19.7%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	na	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	456.6	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	122.9	121.9	2010
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	43.3%	51.9%	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	111	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	96.8%	96.9%	2009
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		83.1%		2009	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.3%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	8	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	4568.0		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	8.3%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	55.3		2008	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.9	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	20.2%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.3%	6.0%	2009

\*out of total dwelling stock (2008)

### Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social en Bulgarie est constitué par des résidences qui sont la propriété de la municipalité et sont louées à des personnes particulièrement nécessiteuses, et il représente environ 3% du parc de logements total du pays. La politique du logement comporte également des mesures d'aide aux ménages par le biais du paiement des services publics (eau, gaz, électricité, etc) (pour les deux catégories : le secteur de la location et le secteur des propriétaires) couvert par le budget de l'Etat, ainsi qu'une assistance aux propriétaires par le biais de subventions pour l'achat et la rénovation des logements.

### Qui fournit le logement social ?

Le Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics est responsable de la politique du logement au niveau national. Les municipalités possèdent et gèrent le parc public des logements à louer, lequel diminue progressivement. Le document-cadre qui régleme la politique du logement en Bulgarie est la stratégie nationale du logement adoptée par le Conseil des Ministres en 2005. Au titre du suivi de la stratégie nationale du logement, le gouvernement a travaillé à un projet de loi d'Association pour le logement qui devrait réglementer la création et l'exploitation d'organismes à but non lucratif pour la construction et la gestion des logements sociaux en location. A l'heure actuelle, cette loi existe sous forme d'un projet préliminaire élaboré par le Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics.

### Comment est financé le logement social ?

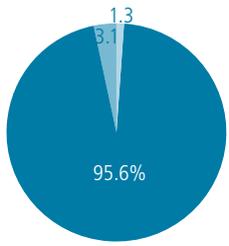
L'Etat s'est retiré du financement du logement qui est désormais sous la responsabilité des municipalités, lesquelles souffrent d'une carence chronique de fonds. Elles ont des possibilités très limitées pour entretenir leur parc existant et il n'y a eu aucun investissement dans la construction de nouveaux logements dans le secteur public depuis près de deux décennies. De plus, les municipalités ont vendu le parc existant (la vente aux locataires occupants est autorisée par une procédure administrative).

### Qui a accès au logement social ?

Les municipalités attribuent les logements disponibles sur la base de listes d'attente. Les critères de demande de logement public prévoient que les demandeurs ne doivent pas posséder de biens immobiliers, qu'ils n'aient pas fait d'opérations avec des biens immobiliers, qu'ils aient été domiciliés en permanence dans le quartier au cours des cinq dernières années, n'aient pas de dépôt bancaire ou autres biens et que 25% de leur revenu annuel ne puissent pas couvrir le loyer sur le marché libre. La procédure d'attribution ciblant des ménages ayant des besoins spéciaux : orphelins, handicapés, malades chroniques, personnes âgées et parents isolés. Les locataires de logements restitués sont prioritaires.

### DEVELOPPEMENTS RECENTS

En juin 2011 le Gouvernement a annoncé un programme subventionné par les Fonds structurels européens pour la rénovation économisant l'énergie de bâtiments en co-propriété à étages multiples. Selon ce programme, les propriétaires d'appartements participant au programme pourraient bénéficier jusqu'à 50% des frais de rénovation. Ce programme est prévu pour démarrer réellement à partir de l'année prochaine.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%)* *sur le nombre total de logements 95.6 Occupés par le propriétaire 0 Location entre particuliers 3.1 Location en logements sociaux 1.3 Autres				
HOUSING SECTOR					
		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	3859.460		2011
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	3.1		2009
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	na		
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		na			
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	na		
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	18.4	22.9	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	7.2%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	165.6	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	134.5	121.9	2010
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	12.6	51.9	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	139.9	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	82.1%		2011
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		na			
ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na		
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-5.6	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	2900.8		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	10.2%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	-3.2	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	5.9	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	46.2%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	18.8%	6.0%	2009

\*[Source: European Housing Review (2011), RICS]

### Qu'est-ce que le logement social ?

Il n'existe pas de logement social à louer à Chypre. Le Gouvernement a, occasionnellement, mis en œuvre un certain nombre de plans de logement dans le but d'aider différents groupes sociaux, mais jusqu'ici, il n'y a pas eu de cadre juridique d'ensemble. En particulier la division de l'île en espaces grec et turc en 1974 a entraîné une grande diversité de catégories de logements atypiques, tels que des biens immobiliers des réfugiés, une maison chypriote turque et des programmes autonomes destinés aux réfugiés. Le logement de la population qui n'a pas été affectée par la division forcée et le déplacement est principalement fourni par le secteur privé, mais un certain nombre de plans de logements à bas prix ont été introduits depuis les années 1980, visant principalement à aider les familles à bas ou moyens revenus désireuses d'acquiescer un logement.

### Qui fournit le logement social ?

Afin de soutenir et de compléter le secteur privé, le gouvernement a créé en 1982 la Chypre Land Development Corporation (C.L.D.C.) et la Housing Finance Corporation (H.F.C.). Les objectifs des deux sociétés sont respectivement d'attribuer des terrains constructibles ou des maisons à des prix raisonnables et d'accorder des prêts à long terme pour le logement (à taux d'intérêts modérés pour les groupes à bas revenus).

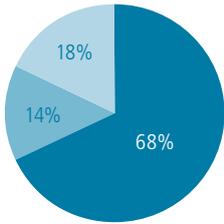
D'autre part, à l'heure actuelle, 13 500 ménages de réfugiés vivent toujours gratuitement dans des immeubles d'habitation construits et entretenus par le gouvernement.

### Comment est financé le logement social ?

L'assistance peut être apportée sous forme d'un prêt à faible intérêt à long terme, d'une subvention ou d'une aide au loyer, ainsi que des avantages fiscaux.

### Qui a accès au logement social ?

Les familles déplacées et les réfugiés, les familles à bas revenus, les personnes qui vivent dans des zones déshéritées ont été les principaux groupes ciblés par les plans de logements actuels. De nouveaux plans de logement ont été introduits pour élargir le groupe ciblés aux familles nombreuses, aux familles à faibles ressources y compris aux bénéficiaires de l'assistance publique, et aux personnes souffrant d'un handicap.

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2001)</p> <p>68 Occupés par le propriétaire 14 Location entre particuliers 0 Location en logements sociaux 18 Autres</p> <p>'Autres' comprend : Jouissance gratuite (6%), biens immobiliers des réfugiés (6%), programme d'auto-construction sur des terrains appartenant à l'état (4%), Maison Chyriote turque (2%)<sup>8</sup></p> 				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	293		2002
	Social housing stock	Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
		Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	0%		2001
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	na		
	Réalisation de logements sociaux	Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	na		
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	11%	22.9%	2009
	Accessibilité	Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	2.5%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	337.8	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	132.3	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	61.3%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	124.4	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99%	96.9%	2001
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		2009
		Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)	27.3%		2001
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	3.2		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	7.8	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	274.6		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.9	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	6.5%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	-4.1	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.2	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	22.2%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	0.4%	6.0%	2009

## Qu'est-ce que le logement social ?

Il n'existe en République tchèque **aucune définition commune officielle du logement social**, sauf aux fins de la TVA. Un haut niveau de décentralisation combiné au manque de cadre juridique rend très difficile de définir la portée de la fourniture de logement social dans ce pays. En conséquence, il existe différents points de vue sur le fait de savoir si le concept de logement social en République tchèque devrait inclure tout le parc immobilier à louer possédé par la municipalité, ou seulement une partie du parc destiné aux personnes à bas revenus, qui a été promu par une série de programmes subséquents depuis 2003.

Le secteur des **appartements municipaux représente encore 17%** du marché résidentiel. Alors que dans la plupart des pays d'Europe de l'Est la transition politique vers la démocratie s'est accompagnée d'une rapide privatisation du parc de logements du secteur public, en République tchèque (ainsi qu'en Pologne) aucune législation sur le droit à l'achat n'a été adoptée<sup>51</sup> et la privatisation des logements publics est restée une possibilité ouverte pour les municipalités elles-mêmes. Toutefois, l'Etat a décidé de conserver la réglementation des loyers originale d'avant 1990 et de ne permettre que des augmentations de loyer peu importantes et progressives. La réglementation des loyers a été appliquée à toutes les locations en cours, quel que soit le type d'occupation (à la fois aux locataires des logements municipaux et aux locataires du secteur privé), mais non aux nouveaux baux. Les loyers réglementés sont applicables quelle que soit la situation sociale et économique des locataires<sup>52</sup>.

Seuls certains **nouveaux appartements municipaux à louer**, subventionnés par l'Etat et loués sous forme de loyers sans profit sont socialement ciblés : les bénéficiaires de ce type d'assistance au logement sont des ménages ayant des revenus définis et des personnes défavorisées en raison de leur santé, de leur situation sociale ou pour d'autres raisons. Ce système de nouvelles constructions de logements sociaux existe depuis 2003 et est toujours en voie de développement. Il ne représente qu'environ **0.6%** du parc national de logements<sup>53</sup>. Il existe également un petit nombre d'unités qui servent de réserve de logements pour les services sociaux (logement avec assistance sociale, refuges, hospices, logements temporaires). De plus, depuis 2009 deux nouveaux programmes ont été lancés visant à augmenter la disponibilité de logements sociaux en ouvrant le financement à tous les promoteurs désireux de réaliser des appartements sociaux à louer d'une taille et d'un loyer limités, au profit de personnes à bas revenus, mais leur mise en œuvre traîne en raison de l'absence de financement<sup>54</sup>.

## Qui fournit le logement social ?

**Les municipalités** sont à l'heure actuelle les seuls fournisseurs de logements sociaux à louer. Depuis 2009, **des fournisseurs du secteur privé sont éligibles** pour développer de nouveaux logements sociaux à long terme, en utilisant des subventions d'Etat, y compris les promoteurs, les coopératives de logement et les organismes sans but lucratif.

## Comment est financé le logement social ?

La majeure partie du financement nécessaire pour couvrir les coûts d'investissement en capitaux pour les nouveaux logements municipaux provient essentiellement du **budget municipal**. Le **State Fund for Housing Development (Fonds d'Etat pour le Développement du Logement)** est chargé de fournir un cofinancement par des subventions à l'investissement au sein de programmes spécifiques. Bien que ce portefeuille contienne des programmes soutenant la construction d'appartements à louer, sociaux ou coopératifs, ces programmes ne sont pas encore opérationnels en raison du manque de ressources dans le budget du Fonds.

## Qui a accès au logement social ?

La politique d'attribution comprend des **plafonds de revenus (en fonction de la municipalité)** et des **groupes cibles prioritaires selon des programmes spécifiques** (personnes à faibles revenus, seniors et personnes menacées d'exclusion sociale).

## DEVELOPPEMENTS RECENTS :

En mars 2006, une nouvelle Loi sur le Logement à louer a été adoptée pour la période allant de janvier 2007 à décembre 2010 (à Prague jusqu'à la fin de 2012). Le but de cette loi temporaire est de combler le fossé entre les deux niveaux de location différenciés (loyers réglementés contre location au prix du marché), en permettant aux propriétaires de logements à loyer réglementé, d'augmenter unilatéralement le loyer jusqu'à quatre fois, en utilisant un algorithme fixe définissant une limite aux augmentations possibles du loyer. L'annulation de la réglementation des loyers signifie que pour environ 400 000 un accord doit être trouvé entre les locataires et les propriétaires sur les futurs loyers. A défaut d'accord entre eux, il incombera à un tribunal de trancher.

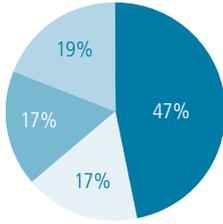
51. Au contraire, le type de législation concernant le droit d'accéder à la propriété est applicable aux coopératives de logement depuis 1992 et permet aux résidents de demander le transfert du titre de propriété gratuitement sur l'appartement. Néanmoins, la majorité des résidents ont préféré conserver la forme de propriété coopérative et les coopératives de logement représentent à l'heure actuelle environ 19% du parc immobilier total du pays.

52. Lux, Martin (2011). Le logement social en République tchèque. Houard Noemie et al. Loger l'Europe – le logement social dans tous ses Etats. Ministère de l'Ecologie, du Développement, des Transports et du Logement

53. Sunega, Petr. Rental housing in the République Tchèque -selected issues and future development. presentation at the International Union of Tenants XVIIIth Congress, Prague, 30.9. -3.10. 2010

54. Pittini, Alice, and Czischke, Darinka (2009). Housing issues in Eastern European countries.

55. CECODHAS Observatory Research Briefing, year 2 issue 3.

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2007)</p> <p>47 Occupés par le propriétaire 17 Location entre particuliers 17 Location en logements sociaux 19 Coopé-ratives</p> 					
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES		
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	na			
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na			
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	17%		2007	
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	na			
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	na			
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na				
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	na			
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	De 60 à 20%		2009	
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	22.5	22.9	2009	
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	9%	12.2%	2009	
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	342.2	477.5	2009	
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	143.1	121.9	2010	
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	19.4%	51.9%	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	113.6	114	2010	
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	95.5%	96.9%	2001	
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	95.1%		2001	
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		81.7%		2001		
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	1.2		2009	
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	3.7	2.8	2009	
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	4366.3		2009	
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009	
	Chômage	Taux de chômage	7.3%	9.6%	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	1.5	1.7	2010	
		Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.5	4.9	2009
			Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	14%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	6.2%	6.0%	2009	

### Qu'est-ce que le logement social ?

Au Danemark le logement social (ou, plus spécifiquement, le logement à but non lucratif) est constitué par un **logement à louer au prix coûtant par des associations de logement à but non lucratif**. Une caractéristique spécifique du modèle danois est le principe de la **démocratie des locataires**, soit fondamentalement, une manière d'organiser le fonctionnement de chaque immeuble à usage d'habitation sur la base du rôle central joué par les résidents. A l'heure actuelle, le logement à but non lucratif représente environ 20% du parc de logements total du pays.

### Qui fournit le logement social ?

Le logement social est fourni depuis le tournant du 20ème siècle par des associations de logement à but non lucratif. Il existe **environ 700 de ces associations**, qui possèdent 8000 biens immobiliers, également définis par 'sections'. Ils sont légalement réglementés par l'Etat, mais possédés et organisés collectivement par les membres de l'association eux mêmes.

### Comment est financé le logement social ?

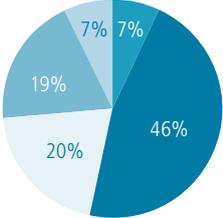
Un projet est habituellement financé comme suit :

- 91% du capital est emprunté auprès des banques par l'association de logement.
- La municipalité acquitte 7% du coût au départ, sous forme d'un prêt sans intérêts pour le capital de base et garantit une partie de l'hypothèque.
- Les 2% restants sont couverts par les dépôts des locataires. De plus, des allocations logement individuelles de la municipalité sont à la disposition des locataires qui ont besoin d'aide pour payer leur loyer.

Le modèle de financement du logement social au Danemark comprend également un **fonds renouvelable** : La loi dispose que le logement social soit loué moyennant un loyer au prix coûtant, basé sur les coûts historiques. Les loyers ne baissent pas lorsque les prêts hypothécaires sont remboursés. Le produit est versé dans le National Building Fund, créé en 1966, qui est utilisé par une association de logement à but non lucratif pour les travaux de rénovation, et, plus récemment, également pour financer de nouvelles constructions.

### Qui a accès au logement social ?

Les listes d'attente sont à **la disposition de tous** à partir de l'âge de 15 ans. La majorité des logements vacants sont attribués par les associations de logement concernées sur la base de la durée passée sur la liste d'attente et de la taille du ménage. Bien qu'il n'y ait pas de plafond de revenus pour les bénéficiaires, il existe néanmoins des **limites pour les coûts de construction (et par conséquent les loyers) et la taille des logements**. De plus, il existe des critères prioritaires pour l'attribution des logements, définis en fonction des conditions locales : (par exemple, la priorité peut être donnée à des familles avec enfants, à des handicapés, des réfugiés, des personnes âgées, des étudiants, des divorcés, des personnes qui désirent se rapprocher de leur travail. Dans les zones défavorisées dans lesquelles se trouvent de nombreux chômeurs, la priorité peut être donnée à des "catégories types" telles que des personnes ayant un travail ou des étudiants). Enfin, des municipalités ont la possibilité d'attribuer à des locataires jusqu'à au moins 25% des logements vacants relevant de l'association du logement et dans certains cas, en accord avec l'association de logement, elles se sont réservé le droit d'approuver toutes les attributions. En cas d'attribution directe par la municipalité, les bénéficiaires ne sont pas obligatoirement inscrits sur une liste d'attente.

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008)</p> <p>46 Occupés par le propriétaire 20 Location entre particuliers 19 location en logements sociaux 7 Coopératives 7 Autres</p> 				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	2680		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	1087		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	19%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	51%		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	95		2008
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	22%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	500		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	33.8%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	24.4%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	812.5	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	118.4	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	103.8	51.9	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	115.7	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	96%	96.9%	2009
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		98%		2009	
ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.6%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	4.2	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	2391.1		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.1	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	7.4%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	4	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.6	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	17.4%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.3%	6.0%	2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

Conformément au plan de développement national du logement de 2008-2013, le logement social en Estonie est constitué par des **logements loués fournis principalement par les municipalités aux ménages nécessiteux et en situation défavorisée, qui sont dans l'impossibilité d'assumer un logement pour eux-mêmes et leurs familles**. Il convient de signaler néanmoins que le terme „logement social” est utilisé dans une acception plus large dans les programmes de soutien du logement au niveau national et comprend les bâtiments résidentiels et les associations de logement. En raison du taux de privatisation élevé, une grande partie des groupes moins favorisés sont propriétaires de leur logement et vivent en co-propriété organisée en association de logements<sup>56</sup> (environ 60% per cent de la population fait partie de ces associations).

Le logement social à louer en Estonie ne représente actuellement qu'**environ 1%** du parc total du pays<sup>57</sup> et le secteur global du logement à louer est très faible. Environ 96% du parc est actuellement en propriété privée.

### Qui fournit le logement social ?

Il incombe aux gouvernements locaux d'évaluer les besoins de services de logement social et de fournir un logement à ceux qui en ont besoin. Le logement social à louer n'est actuellement fourni que par les **municipalités**, bien que le cadre légal admette d'autres types de fournisseurs.

### Comment est financé le logement social ?

Le logement social est financé par les municipalités par des **transferts du gouvernement central ou par le biais des subventions accordées par le Estonien Credit and Export Guarantee Fund (KredEx)(le Fonds de garantie estonien au crédit et à l'exportation)**, société anonyme qui peut financer jusqu'à 50% du coût d'un projet. En 2006, 81 pour cent du financement des services de logement provenaient des budgets des gouvernements locaux, 18 pour cent étaient financés par les bénéficiaires eux-mêmes et 1 pour cent provenait du budget de l'Etat<sup>58</sup>. En outre, l'Etat attribue des **allocations logement** aux chômeurs et aux familles nombreuses. Les personnes à très bas revenus peuvent obtenir une **aide pour le paiement des services publics** (électricité, eau, etc.).

### Qui a accès au logement social ?

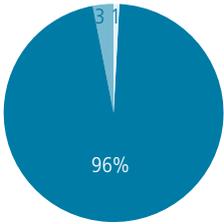
L'accès au service est organisé par les départements d'aide sociale des administrations du district local dans toute l'Estonie. En 2006, le nombre d'habitants occupant des logements sociaux était de 4 020 personnes (1 394 à Tallinn). Sur un total de 1 682 occupants de logements sociaux en 2006, 1 630 étaient des retraités et 1 070 des personnes ayant des besoins spécifiques<sup>59</sup>.

56. Des associations à but non lucratif créées par les propriétaires d'appartements en vue de partager la gestion des parts légales du bâtiment et de la parcelle de terrain.

57. Dol, K. and Haffner, M. (2010). *Housing statistics in the European Union*. Dutch Ministry of the Interior and Kingdom Relations, The Hague.

58. Estonien National Housing Development Plan 2008-2013.

59. Ibid.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008) 96 Occupés par le propriétaire 3 Location entre particuliers 1 Location en logements sociaux				
HOUSING SECTOR					
		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	651		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	1%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	25%		2008
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		5		2008	
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	485		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	15.5%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	4.4%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	179.0	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	158.9	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	44.5%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	115.3	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	67.1%	96.9%	2002
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	68.0%		2002
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		59.0%		2002	
ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.1%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-0.2	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	548.5		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	16.9%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	na			
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	5	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	23.4%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	12.2%	6.0%	2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social en Finlande consiste en **logements subventionnés** par des prêts avec bonification d'intérêts accordés par le Housing Finance and Development Centre of Finlande (ARA) (Centre Finlandais de développement et de financement du logement), **loués pour un loyer basé sur le coût, à des locataires sélectionnés en fonction de leurs besoins sociaux et financiers**. Le droit au logement est établi par la Constitution et l'objectif du logement social est de faciliter l'accès de tous les citoyens à des logements stables et de grande qualité. Les autorités locales sont chargées de faciliter cet accès au niveau local et doivent également procurer un logement à certains groupes vulnérables<sup>60</sup>. Le parc de logements sociaux du pays correspond à **environ 16%** du parc total.

### Qui fournit le logement social

Actuellement, environ 60% de tous les logements locatifs subventionnés par l'ARA appartiennent aux municipalités et sont gérés par des **sociétés municipales ou, dans une moindre mesure, directement par les autorités locales. Les sociétés de logement à but modérément lucratif** jouent un rôle complémentaire. Par le passé, les compagnies d'assurance et les entreprises industrielles participaient au développement des logements à louer (surtout dans les années 1970 and 1980) mais depuis elles ont vendu la majeure partie de leur parc de logements.

### Comment est financé le logement social ?

La Finlande disposait d'un **établissement spécialisé dans le financement du logement** depuis les premières années d'après guerre, mais le rôle de ces établissements est passé de l'octroi de prêts à taux préférentiels à la titrisation de prêts subventionnés. Aujourd'hui, les ressources financières sont obtenues par l'intermédiaire de prêts de diverses banques et établissements spécialistes du financement, auxquels le **Housing Finance and Development Centre for Finlande (ARA)** fournit une garantie conditionnelle et verse des bonifications d'intérêts. Depuis 2003, l'ARA tire l'intégralité de ses ressources du remboursement (fonds renouvelable)<sup>61</sup>. Les logements locatifs subventionnés par l'ARA<sup>62</sup>, dont les loyers sont basés sur le prix de revient, sont loués à des locataires sélectionnés en fonction de leur situation sociale et de leurs besoins financiers. **Les logements sont déréglés après une période qui varie entre 10 et 45 ans. Des allocations logement** sont également attribuées pour aider les bénéficiaires à payer leur loyer, l'entretien du logement, le chauffage et l'eau<sup>63</sup>.

### Qui a accès au logement social ?

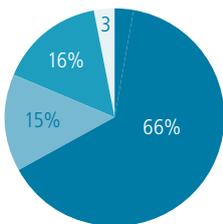
Les critères de priorité sont les **besoins sociaux et la situation d'urgence**. Les revenus sont un facteur important, mais aucun plafond de revenus n'est fixé.

60. Tels que les sans abri, les réfugiés, les étudiants, les handicapés mentaux, les personnes souffrant d'addictions, les jeunes nécessitant un soutien spécial et les handicapés physiques.

61. Donner, C. (2011). *Rental housing policy in Europe*. Christian Donner, Vienna.

62. A titre exceptionnel, dans les zones où la demande de logement est faible, l'ARA peut approuver la vente du parc de logements.

63. Donner, C. (2011). *Rental housing policy in Europe*. Christian Donner, Vienna.

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008)</p> <p>66 Occupés par le propriétaire 15 Location entre particuliers 16 Location en logements sociaux 3 Autres*</p> <p>*logements vides</p> 				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	2784		2009
	Social housing stock	Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	1659		2009
		Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	16%		2008
	Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	53%		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	85		2008
	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	13%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	531		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	18.5%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	4.6%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	413	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	122.5	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	58%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	114.6	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.1%	96.9%	2009
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	97.1%		2009
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		93.4%		2009	
ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.5		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	4.7	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	2482.0		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.1	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	8.4%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	14.5		2008	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.7	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	16.9%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	0.7%	6.0%	2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social en France consiste principalement en logements locatifs **fournis par les organismes de HLM**, qui sont des intervenants spécifiques chargés par l'Etat d'une mission d'intérêt général (HLM signifie *Habitation à Loyer Modéré* – organisme fournissant des logements à loyer modéré). En France, le secteur du logement social représente environ **17%** du parc. C'est un secteur spécifique du marché du logement, régi par des dispositions législatives et réglementaires, distinctes du droit ordinaire et réglementé par le Construction and Housing Code (*Code de la Construction et de l'Habitation*, CCH). La fourniture de logements sociaux comprend la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion de logements sociaux locatifs ainsi que de logements en accès à la propriété.

### Qui fournit le logement social ?

Les logements sociaux français sont construits et gérés par les organismes de HLM ainsi que, dans une moindre mesure, par des entreprises semi-publiques (*Société d'économie mixte*, SEM) et certaines associations à but non lucratif. Les HLM, qui fournissent la plus grande partie du parc des logements sociaux, comprennent à la fois des **sociétés publiques et des sociétés privées agissant dans un but non lucratif et soumises au contrôle du Ministère du Logement et des Finances**.

### Comment est financé le logement social ?

**Les loyers sont basés sur le coût net de la construction**, diminué par des subventions (de l'Etat et des autorités locales) et des incitations fiscales. **Des allocations logement** sont également disponibles pour aider les ménages les plus démunis à payer leur loyer. D'autre part, si les revenus d'un ménage augmentent au point de dépasser le plafond de revenus fixé, le loyer augmente en conséquence.

La majeure partie du financement des nouvelles constructions vient de prêts, le prêteur principal étant la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) qui fournit les fonds provenant des comptes sur « **Livret A** ». C'est un compte d'épargne à taux d'intérêt réglementé, non imposable. Chaque ménage français a le droit d'ouvrir un compte d'épargne sur un Livret A non imposable auprès de sa banque locale. Ces économies sont mises en commun par la CDC, qui verse aux banques une commission pour la collecte des fonds et un taux d'intérêt défini<sup>64</sup>. D'autres sources de financement comprennent des subventions de l'employeur et des prêts à taux réduit (notamment le '**1% Logement**', conçu pour promouvoir le logement des salariés), et des garanties des autorités locales ou les fonds de garantie des HLM (CGLLS). En 2009, le plan de financement type d'une opération était le suivant : 76,5% du prêt CDC (Livret A), 10% de fonds propres, 8% de subventions des autorités locales, 3% de subventions de l'Etat, 2,5% de subventions de l'employeur<sup>65</sup>.

### Qui a accès au logement social ?

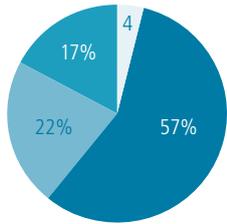
L'accès au logement social est limité par des **plafonds de revenus**, qui sont fixés au niveau national par une réglementation spécifique et varient en fonction du lieu d'implantation du logement et du nombre de personnes composant le foyer. Les plafonds de revenus sont fixés à un niveau qui englobe pratiquement un large pourcentage de la population devant bénéficier d'un logement social, ce qui permet une certaine mixité socio-économique. Néanmoins, au cours des trois dernières décennies le secteur a connu une augmentation constante du pourcentage de ménages pauvres et actuellement, 35% de tous les ménages en HLM ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Par ailleurs, la Loi sur le Droit au Logement (communément nommée **DALO**) adoptée en 2007, prévoit un accès prioritaire pour les demandeurs *bona fide* entrant dans les 6 catégories suivantes : les sans abri, les personnes menacées d'expulsion qui n'ont pas la possibilité de trouver un autre logement, les personnes dont le logement est provisoire, les personnes dont les logements sont insalubres ou inadaptés, les ménages avec enfants occupant des logements surpeuplés ou indignes; les personnes invalides. La Loi permet aux personnes de déposer un recours vis-à-vis des autorités locales si leur demande de logement n'est pas satisfaite.

### DEVELOPPEMENTS RECENTS

Aux termes de ce qu'on a appelé le "Grenelle de l'Environnement", les HLM se sont engagés dans un plan visant, d'ici 2020, à rénover 800.000 logements sociaux afin d'améliorer leur efficacité énergétique. Ce programme est soutenu par l'UE par l'intermédiaire du ERDF. Dernièrement, l'Union sociale pour l'Habitat – l'organisme qui chapeaute toutes les fédérations de HLM - a lancé un processus de réflexion sur un nouveau modèle commercial prenant en compte les besoins en logements abordables en France et la pression sur les fonds publics pour l'Etat et les autorités locales.

64. Pour souligner l'importance et la spécificité du système du Livret A, Lawson définit le système français de financement du logement social « Modèle de plan d'épargne ». Voir Lawson, Julie (2010). *European Housing strategies, financing mechanisms and outcomes*. In: *Financing social housing after the economic crisis*, CECODHAS housing Europe, Brussels.

65. Chodorge, Maxime (2010). *Tools and systems today to finance social housing: the case of France*. In: *Financing social housing after the economic crisis*, CECODHAS housing Europe, Brussels.

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008)</p> <p>57 Occupés par le propriétaire 22 Location entre particuliers 17 Location en logements sociaux 4 Autres*</p> <p>*'Autres' comprend : location en meublé, sous-location et logement à titre gracieux.</p> 				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	31264		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	13642		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	17%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	44%		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	86.5		2005
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	12%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	509		2005
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	67.5%		2010
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	17.1%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	3.4%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	416.5	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	118.7	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	38%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	120.4	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	98.5%	96.9%	2006
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	98.5%		2006
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		93.0%		2006	
ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na		
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	5.4	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	27392.9		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.2	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	9.7%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	71.0		2008	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.4	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	18.4%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.0%	6.0%	2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

En Allemagne le terme « logement social » est rarement utilisé et les textes de loi parlent généralement de « logement subventionné par le secteur public » ou de « promotion du logement », qui représente environ 5% du parc national de logements<sup>66</sup>. Aujourd'hui, l'intervention du secteur public dans la politique allemande du logement n'est pas liée à des fournisseurs spécifiques, mais comporte la subvention par le secteur public de toutes catégories de fournisseurs en échange de l'utilisation temporaire d'un logement à des fins sociales (en appliquant des plafonds de revenus et des loyers moins élevés). Il convient de noter que depuis 2006, le logement social est entièrement soumis à la compétence des Länder (provinces), qui ont mis en œuvre différents programmes et plans de financement. Les autorités locales sont chargées d'assurer un logement abordable aux personnes incapables de trouver par elles-mêmes un logement approprié, alors que l'Etat fédéral reste responsable de l'attribution des allocations logement aux ménages individuels et de la réglementation des loyers.

### Qui fournit le logement social ?

Le secteur institutionnel à but non lucratif a été dissous en 1989, et en même temps un nombre considérable d'actifs appartenant aux municipalités ont été transférés à des propriétaires orientés vers le marché privé.<sup>67</sup> Aujourd'hui, les fournisseurs de logements subventionnés par le secteur public comprennent les sociétés et coopératives municipales de logement (qui forment le secteur à but non lucratif traditionnel) ainsi que des propriétaires privés, des promoteurs commerciaux et des investisseurs et divers actionnaires. D'un point de vue légal, toutes les sociétés de logement sont considérées comme des acteurs du marché, bien que les sociétés de logement municipales agissent conformément aux politiques locales et en tenant compte des besoins en logements.

### Comment est financé le logement social ?

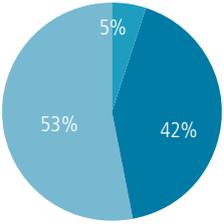
Il est très difficile de tracer un tableau exhaustif des mécanismes financiers qui sous-tendent la fourniture de logements sociaux car, étant donné le rôle important des municipalités et des Länder dans la politique du logement, et le fait que les programmes de financement ont évolué avec le temps, il n'existe pas d'archives centralisées. En règle générale, les subventions publiques (subventions ou exonérations d'impôt) comblent l'écart entre le loyer perçu et le loyer calculé sur le coût. Les subventions publiques diminuent progressivement et le loyer augmente en conséquence. A la fin de la période d'amortissement (habituellement de 20 à 40 ans pour les logements nouvellement construits à l'aide de subventions publiques, et de 12 à 20 ans pour les logements rénovés) le logement peut être loué ou vendu au prix du marché. Toutefois en pratique, les sociétés détenues par les municipalités continuent souvent à exploiter les unités comme des logements sociaux *de facto* au niveau des loyers et de l'accès. Des allocations logement sont également disponibles pour les personnes dont le revenu est inférieur à certains plafonds de revenus, qu'elles soient locataires ou propriétaires de leur habitation.

### Qui a accès au logement social ?

La législation définit les groupes cibles comme des ménages dans l'incapacité de se procurer un logement adéquat et ayant besoin d'aide. Cette politique soutient particulièrement les ménages à bas revenus ainsi que les familles et autres ménages avec enfants, les parents isolés, les femmes enceintes, les personnes âgées, les sans abri et autres personnes nécessiteuses.

66. Le nombre total de logements à louer dans le cadre de la promotion sociale a diminué au fil des années, à mesure que les logements temporaires sortaient des limites contraignantes imposées aux loyers. En Rhénanie du Nord-Westphalie par exemple, le nombre de logements en promotion est passé de 15 600 en 1999 à 13 089 en 2004, et 8 701 en 2008 (Source: Ministère de la Construction et du Transport de l'Etat fédéral de Rhénanie du Nord-Westphalie).

67. Les acquéreurs étaient principalement des fonds d'investissement privés qui pouvaient bénéficier de prix réduits, habituellement environ la moitié de la valeur marchande correspondante.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008) 42 Occupés par les propriétaires 53 Location entre particuliers 5 Location en logements sociaux					
						
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES		
Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	39268			2009	
	Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	20892			2010	
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	4,6%			2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	7,8%			2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	22,6			2008
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	15%			2008	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	490			2009
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	77.6%			2010
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	31%	22.9%		2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	23.6%	12.2%		2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	771.5	477.5		2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	113.5	121.9		2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	47.6%	51.9%		2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	111.5	114		2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na			
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na			
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		92.3%			2006	
ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na			
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-2.5	2.8		2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	40188			2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.0	2.4		2009
	Chômage	Taux de chômage	6.8%	9.6%		2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	1.6	1.7		2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.5	4.9		2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	20%	23.1%		2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	2.1%	6.0%		2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

Contrairement aux autres pays de l'UE, la Grèce n'a pas de secteur de logements sociaux locatifs. Le secteur du logement social du pays consiste en logements en accès à la propriété fournis à bas prix aux ouvriers et employés de la Workers Housing Organisation (OEK). L'OEK fournit également diverses formes d'aides au logement telles que des subventions dans des lotissements, des prêts pour l'achat, la construction, la réparation, l'agrandissement et l'achèvement, des aides au loyer, des programmes spéciaux et des programmes pilotes pour le logement des groupes sociaux vulnérables. L'OEK réalise chaque année en moyenne environ 1500<sup>68</sup> unités de logements, ce qui représente approximativement 95% de l'activité annuelle totale de construction du secteur public.

### Qui fournit le logement social ?

Actuellement, la seule organisation fournissant des logements sociaux dans des lotissements dans toute la Grèce est l'OEK, un

organisme tripartite fonctionnant sous les auspices du Ministère du Travail et de la Sécurité Sociale, et disposant de ses propres ressources financières.

### Comment est financé le logement social ?

L'OEK est financé par les apports des ouvriers et des employés du secteur privé (1% des salaires) et par leurs employeurs (0.75% de leur bulletin de salaire). Les logements construits par l'OEK sont cédés aux bénéficiaires au prix de revient, ce qui représente approximativement la moitié de leur valeur commerciale sur le marché libre.

### Qui peut accéder au social ?

Les bénéficiaires de l'OEK sont des ouvriers et des employés (y compris des immigrants pur raisons financières) du secteur privé ou public, dont le salaire est assuré au sein d'un organisme principal de sécurité sociale et qui versent des cotisations à l'OEK, ainsi que des retraités de toutes ces catégories.

SUJET	SITUATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (%) SUR LE NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS (2006)				
	74 Occupés par le propriétaire 20 Location entre particuliers 0 Location en logements sociaux 6 Autres				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	na		
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	0%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	0%		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	0		2008
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	1%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	na		
		Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
	Accessibilité	Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	30.2%	22.9	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	22.2%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	552.3	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	131.31	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	33.9%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	116.6	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	97.8%	96.9%	2001
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		62.0%		2001	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.4%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	4	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	4317.8		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	12.6%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	1.3	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	5.8	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	27.6%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	7.6%	6.0%	2009

68. Jusqu'en 2009. Actuellement, les programmes de l'OEK sont suspendus depuis 2010.

### Qu'est ce que le logement social ?

Le logement social en Hongrie est réglementé par la loi dite du Logement<sup>69</sup>. Elle ne donne pas une définition générale du logement social, mais le mentionne uniquement comme *unité de logement locatif appartenant aux gouvernements municipaux et attribuée sur la base de critères sociaux*. Le logement appartenant au secteur public hongrois est passé de 20% à 3,7% au cours des vingt dernières années ; actuellement il est concentré dans les municipalités les plus importantes. Le processus de privatisation était déjà en cours avant les années quatre vingt dix mais la privatisation de masse a commencé en 1990, avec la vente du parc public aux locataires à des prix sacrifiés (10 à 15% du prix du marché). Les locataires occupants qui pouvaient se le permettre ont généralement acheté leur appartement, et les ménages qui sont restés locataires étaient essentiellement les plus démunis<sup>70</sup>. En même temps, le gouvernement s'est désengagé du secteur du logement, laissant les gouvernements locaux assumer des responsabilités croissantes dans ce domaine, et aucun programme de développement de logements sociaux n'a été mis en œuvre depuis 2004<sup>71</sup>. La décentralisation a laissé les gouvernements locaux libres de décider de leur manière de gérer leur parc de logements et différentes approches ont émergé.

### Qui fournit le logement social ?

C'est aux gouvernements locaux qu'il appartient d'établir la politique locale du logement, ce qui consiste concrètement à fixer les loyers, gérer le parc municipal de logements et mettre en œuvre des plans de subvention locaux. Les unités de logement social appartiennent aux gouvernements locaux, mais alors que les petites villes tendent à gérer elles-mêmes leur parc de logements, la solution adoptée par les villes plus importantes est de créer des sociétés (sociétés par actions ou sociétés à responsabilité limitée) appartenant aux gouvernements locaux. Il existe également un très petit nombre d'unités de logements sociaux détenues et gérées par des ONG ou des sociétés du secteur public.

### Comment est financé le logement social ?

En principe, le logement public est financé par le budget municipal. C'est aux gouvernements locaux de fixer les loyers : ceux-ci sont généralement très bas, mais on constate de grandes disparités entre les villes et en fonction de la qualité du parc. Le gouvernement central peut contribuer au coût d'investissement par le biais de différents programmes (subventions à la construction de logements locatifs municipaux, bonification de taux d'intérêt, etc.) et au paiement du loyer (allocations logement). De 2000 à 2004 par exemple, le gouvernement central a mis en œuvre un programme destiné à accroître le parc de logements sociaux à louer en accordant aux gouvernements locaux des prêts à l'investissement couvrant jusqu'à 75% des coûts d'investissement (pour construire ou acquérir des logements aux fins d'en faire des logements sociaux, des locations basées sur le prix de revient, des logements pour jeunes familles, des foyers pour personnes âgées et des maisons de retraite). Dans le cadre de ce programme, les loyers étaient basés sur le principe de la récupération à long terme de 2% minimum du coût de la construction.

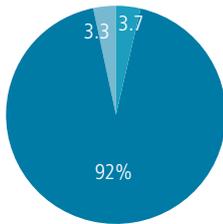
### Qui a accès au logement social ?

La Loi sur le logement stipule que l'attribution des logements doit être basée sur des « critères sociaux » mais elle ne donne aucune définition précise de ces critères. Généralement, les groupes cibles de la fourniture de logements sociaux sont de jeunes couples, des parents isolés et les familles à bas revenus.

69. Act on Residential and Commercial Leases (No. LXXVIII. of 1993).

70. Hegedus, Jozsef 'Social housing in Hongrie', in Scanlon K., Whitehead C. (2007), *Social Housing in Europe*. London School of Economics, London

71. Actuellement, l'idée de développer la réalisation de logements sociaux destinés aux « victimes » du resserrement du crédit est en cours de discussion.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements 92 Occupés par le propriétaire 3.3 Location entre particuliers 3.7 Location en logements sociaux 				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS		DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	4303		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	3.7%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	53%		2008
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	15.9		2008
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	429		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	23.2%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	8.9%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	244.6	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	162.9	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	16.7	51.9	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	123.1	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	91.3%		2005
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	91.5%		2005
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		56.7%		2005	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na		
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-1.7	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	3790.6		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.6	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	11.2%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	1.2	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.5	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	29.9%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	12.5%	6.0%	2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

Bien qu'il n'existe en Irlande aucune définition officielle du logement social, si l'on se réfère aux différents « Housing Acts »<sup>72</sup> (Lois sur le logement) on peut penser que l'objectif principal de la fourniture de logements sociaux est de fournir à des groupes de population à bas revenus et socialement défavorisés, par l'intermédiaire de fournisseurs définis, des logements adaptés et décents à un prix abordable, conformes à des normes adéquates en termes de taille, de conception et de cahier des charges, ainsi que d'assurer une relation équitable entre les propriétaires et les locataires. Cela comprend également des services sociaux et des aides sociales supplémentaires, en particulier dans les logements répondant à des besoins spécifiques et les logements protégés, mais aussi destinés à valoriser les collectivités et les quartiers. Les logements sociaux constituent environ 8,7% du parc total de logements.

### Qui fournit le logement social ?

Le National government department of the Environment, Heritage & Local Government (le département du gouvernement national chargé de l'environnement, du patrimoine et du gouvernement local) est chargé, avec le Ministère du Logement, d'élaborer la réglementation de la fourniture de logements. Les principaux fournisseurs de logements sociaux sont les autorités locales (commune, ville, comtés et conseils municipaux), mais le rôle des associations de logement bénévoles agréées à but non lucratif et des sociétés coopératives de logement, qui détiennent actuellement 18% du parc total de logements sociaux, devient de plus en plus important.

### Comment est financé le logement social ?

Les autorités locales (publiques) sont financées principalement par des prêts de capitaux et des transferts de subventions du gouvernement dans le cadre du budget annuel qui leur est alloué pour leurs programmes agréés de logements sociaux. Des organismes de logement agréés peuvent également déposer auprès des autorités locales des demandes de prêts à hauteur du montant total agréé du coût engagé pour financer le développement de leurs projets de logements. Les loyers des logements sociaux sont fonction des revenus des locataires (cet arrangement est familièrement appelé « loyers différentiels »<sup>73</sup>), et eu égard à la résidualisation du secteur, les loyers sont relativement bas. Un mode de financement alternatif est actuellement en cours d'examen, basé sur des emprunts directs au secteur privé par les organismes de logement agréés, qui mettront ensuite les logements à la disposition des services de logements sociaux en contrepartie d'un versement annuel financé par l'Etat basé sur un pourcentage de la valeur locative des logements et sur certaines autres allocations. D'ailleurs, une nouvelle forme de financement connue sous le nom de *leasing* (crédit-bail) vient actuellement compléter la fourniture d'aides au logement social. Dans ce scénario, l'Etat intervient par l'intermédiaire des autorités locales, en accordant une allocation dans le cadre d'un "*payment and availability agreement*" (Circulaire SHIP 2011/03) pour obtenir des logements auprès du secteur privé, des organismes de bénévolat et des organismes coopératifs. Cette allocation est combinée à certains financements limités pour compléter les prêts du secteur privé.

### Qui a accès au logement social ?

Le logement social en Irlande vise directement les ménages les plus démunis. Outre des plafonds de revenus, des critères supplémentaires donnent la priorité à certains groupes. Ces critères comprennent la difficulté effective de trouver un logement abordable; le caractère inadapté ou surpeuplé du logement existant, la nécessité d'un suivi médical ou le handicap physique ; l'absence de logement ; les jeunes sortant d'établissements de santé ; les besoins des personnes âgées et les personnes ou familles itinérantes.

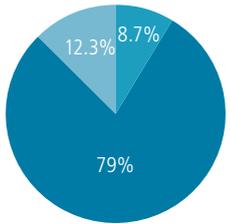
Les demandes de logements sociaux émanant de ménages nécessiteux sont passées de 56 000 en 2008 à 98 000 en 2011.

### DEVELOPPEMENTS RECENTS

Etant donné la réduction considérable du financement des investissements destinés aux nouveaux logements sociaux, l'accent sera désormais mis davantage sur l'obtention de prêts par l'intermédiaire des organismes de logement agréés, soit auprès de la Housing Finance Agency, soit auprès d'établissements privés. Le programme de leasing sera intégré à un modèle de financement mixte. D'autre part, le gouvernement étudie actuellement un nouveau cadre réglementaire destiné aux organismes de logement agréés, et envisage de renforcer la réglementation des relations entre propriétaires et locataires.

72. 1966–2009

73. Redmond, D. and Norris, M. 'Social Housing in the Republic of Ireland'. in Scanlon, K. and Whitehead C. (2007) *Social Housing in Europe*. LSE London.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2004) 79 Occupés par le propriétaire 12.3 Location entre particuliers 8.7 Location en logements sociaux 					
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	1554		2004	
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na			
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	8.7		2008	
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	41		2004	
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	na			
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	7%		2005		
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	371		2000	
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na			
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	15%	22.9%	2009	
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	4.1%	12.2%	2009	
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	398.8	477.5	2009	
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	na			
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	90.3%	51.9%	2009		
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	94	114	2010	
Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	94%		2002		
	Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na				
	Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)	59%		2002		
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	2.1%		2009	
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	4	2.8	2009	
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	1486.9		2009	
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.8	2.4	2009	
	Chômage	Taux de chômage	14.7%	9.6%	2011	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	-7.5	1.7	2010
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)		4.2	4.9	2009
			Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	25.7%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.0%	6.0%	2009	

## Qu'est-ce que le logement social ?

Une définition officielle du logement social en Italie a été donnée pour la première fois en 2008<sup>74</sup>. Le logement social consiste principalement en logements loués sur une base permanente ; on considère également comme logement social les logements construits ou réhabilités par des apports publics et privés ou l'utilisation d'un financement public, loués pour au moins huit ans et également vendus à un prix abordable<sup>75</sup>. Le logement social à louer représente actuellement environ 4% du parc immobilier national.

Il existe trois types principaux de logements aidés par le secteur public : le logement subventionné (*edilizia sovvenzionata*), le logement aidé (*edilizia agevolata*) et le logement convenu (*edilizia convenzionata*). Pour de plus amples informations au sujet de la définition et du support financier de ces trois types de logement, voir le tableau ci-après.

## Qui fournit le logement social ?

Le secteur public est principalement représenté par les anciens IACP, créés en 1903, sous forme d'organismes publics, et actuellement transformés en agences publiques autonomes, ayant des statuts juridiques différents. Ils possèdent et/ou gèrent le parc de logements publics et leurs activités ciblent les ménages à bas revenus. Les municipalités possèdent également des logements sociaux à louer et dans certains cas, elles les gèrent directement (phénomène limité). En termes de taille du secteur public, bien que plus d'un million de logements aient été construits au cours de la période d'après guerre, le secteur public des logements sociaux à louer n'a jamais connu une croissance significativement plus importante, car de larges segments du parc sont continuellement liquidés.

Les coopératives de logement et autres fournisseurs du secteur privé sont impliqués dans la fourniture des logements sociaux depuis 1978. Plus récemment, de nouveaux opérateurs sont entrés sur la scène du logement social, principalement les Fondations pour le développement du logement social (créées par la bank Foundations en partenariat avec les régions, les municipalités et autres investisseurs privés).

Différents fournisseurs sont impliqués dans différents plans de logement (voir tableau ci-après) : la fourniture du logement subventionné est de la compétence du secteur public (les municipalités, les agences de logement du secteur public) ; le logement aidé a été assumé presque exclusivement par des coopératives et tous les fournisseurs des secteurs privé et public sont engagés dans la fourniture des logements convenus, mais les plus actifs sont les entreprises de construction et les coopératives.

## Comment est financé le logement social ?

Le financement est assuré par les régions. Les municipalités et les régions cofinancent des aides personnelles pour le secteur locatif et attribuent des terrains aux fournisseurs. Le gouvernement central est responsable de la macro-programmation et du co-financement de projets par les allocations logement, la co-fondation

de programmes de réaménagement des zones urbaines et de programmes de soutien du logement social à louer. Plus récemment, le National Housing Plan<sup>76</sup> a fixé la base de nouvelles formes de partenariats public-privé par la création d'un Fonds immobilier intégré constitué par un fonds national et un réseau de fonds renouvelables locaux dédiés principalement au financement du logement social. Quelques rares fonds ont été mis en œuvre jusqu'ici, mais cette modalité de financement représente non seulement une réelle révolution, mais aussi un défi, particulièrement pour le secteur public.

Le montant du financement public varie en fonction des différents types de logement soutenus par les pouvoirs publics, comme l'illustre le tableau ci-après :

	DÉFINITION	MÉCANISMES FINANCIERS
LOGEMENT SUBVENTIONNÉ	Logement à louer appartenant au secteur public. Il est destiné aux personnes à bas revenus.	Les subventions couvrent entre 60% et 100% du coût et les loyers sont proportionnels aux revenus du locataire. Les loyers du secteur public sont très bas et correspondent en moyenne à ¼ des loyers du marché.
LOGEMENT ASSISTÉ	Logement destiné à la fois à la location et à la vente, visant des ménages disposant de ressources faibles à moyennes.	Les subventions au logement à louer aidé se situent entre 20% et 60% du coût et le loyer est limité au prix minimum du marché, ou à 4,5% du coût de la construction. Le logement aidé destiné à la vente a droit à des subventions se situant entre 10 et 30% et le prix du logement ne peut pas être supérieur à celui du logement subventionné.
LOGEMENT CONVENU	Logement privé à louer ou en accession à la propriété dont les frais de transfert ou de loyer sont réglementés par un accord spécifique conclu entre la municipalité et le fournisseur de logements.	Les fournisseurs bénéficient d'une remise sur la taxe locale sur les permis de construire et d'un bail de 99 ans pour le terrain.

## Qui a accès au logement social ?

Le logement social en Italie a une mission d'intérêt général, à savoir 'sauvegarder la cohésion sociale, réduire les problèmes de logement des personnes et des familles défavorisées, qui ne peuvent accéder au logement sur le marché libre'<sup>77</sup>. Il incombe aux régions de définir les besoins d'accès au logement social, ainsi que les règles de fixation des loyers. Dans le cadre du logement social public, l'éligibilité est basée sur une série de critères d'inscription dans des listes d'attente dans toutes les régions d'Italie. Ces critères sont : le revenu des demandeurs ; l'adresse (s'il s'agit d'un lien d'occupation ou de résidence avec la municipalité) et la nationalité. La priorité pour l'accès au logement social concerne les personnes qui vivent dans de mauvaises conditions de logement, les familles nombreuses ou les personnes qui subissent une cohabitation forcée.

74. Décret du 22 Avril 2008

75. Décret du 22 Avril 2008 du Ministère des infrastructures

76. Décret-Loi 112/2008 - Loi 133/2008, art. 11

77. Décret du 22 Avril 2008

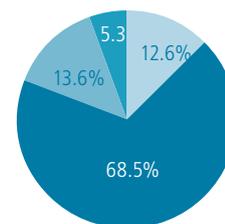
## DEVELOPPEMENTS RECENTS

En raison des coupes dans les budgets locaux et en conséquence de la nécessité d'augmenter les moyens financiers au niveau municipal, l'exonération de la taxe municipale sur les propriétés résidentielles réelles, appliquée au logement social à louer, va vraisemblablement être supprimée.

En même temps, à la fois dans le secteur public et dans le secteur privé, le phénomène des arriérés de loyers augmente en raison de

l'appauvrissement général des familles italiennes. Si l'on ajoute à ceci le fait que le système actuel de fixation des loyers dans le secteur social de la location est basé sur les revenus du ménage, il est clair que le secteur public du logement subira des augmentations de dépenses, tandis que le revenu des loyers diminuera. De plus, la possibilité de lever des fonds par la vente du parc public est actuellement très limitée en raison de la crise financière. *'Tous ces éléments placent ce secteur sous une pression sévère, avec un risque croissant d'effondrement'*<sup>78</sup>.

SUJET	INDICATEURS					
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES		
SITUATION DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE (%) Sur le nombre total de logements (2008) <sup>79</sup> 68.5 Occupés par le propriétaire 13.6 Location entre particuliers 5.3 Location en logements sociaux 12.6 Autres*  * 'Autres' comprend : jouissance gratuite						
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	na			
	Social housing stock	Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	54.9%		2008	
		Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	5.3%		2008	
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	28%		2008	
Réalisation de logements sociaux	Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	29		2001		
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
	Accessibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	479		2001	
		Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na			
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	17.1%	22.9%	2009	
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	7.6%	12.2%	2009	
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	346.8	477.5	2009	
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	118.9	121.9	2010	
	Coûts de construction	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	21.7%	51.9%	2009	
	Qualité des logements	Indice des coûts de construction (2005=100)	113.9	114	2010	
		Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.4%	96.9%	2009	
Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)		99.6%		2004		
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)	94.7%		2004		
	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.8%		2009	
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	4.9	2.8	2009	
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	24609.7		2009	
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009	
	Chômage	Taux de chômage	8.4%	9.6%	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	5.2	1.7	2010	
		Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	5.2	4.9	2009
			Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	24.7%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	7.3%	6.0%	2009	



78. Anna Pozzo – technical director of Federcasa (2011). Communication with the author.

79. La division du bail est placée sur le logement occupé et non sur le parc de logements total.

### Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social en Lettonie est constitué par des « logement sociaux » et des « appartements sociaux » loués par les municipalités à des loyers abordables à des ménages défavorisés. Un appartement social est un appartement appartenant à la municipalité et loué à une famille reconnue comme ayant-droit à louer cet appartement. Les contrats sont conclus pour un maximum de 6 mois et peuvent être renouvelés si le ménage se conforme aux conditions fixées par la municipalité. De plus, les logements sociaux sont des immeubles appartenant aux municipalités et jouissant d'un statut social spécial aux termes duquel tous les appartements sont des appartements sociaux. Le logement social représente une part mineure du parc municipal et seulement 0,4% du parc national, et il est concentré dans les grandes villes.

### Qui fournit le logement social ?

Le logement social en Lettonie est fourni exclusivement<sup>80</sup> par les municipalités. Toutefois, certaines grandes municipalités ont créé des sociétés spécifiques pour procéder à la gestion et à l'entretien du parc public.

### Comment est financé le logement social ?

Il incombe aux autorités locales de financer le logement social sur leurs budgets locaux. Depuis 2006, l'investissement dans les nouveaux logements sociaux est cofinancé par le gouvernement central via des fonds spéciaux. Le programme de subventions encourage les partenariats public-privé pour la construction et la rénovation du logement social, mais jusqu'ici, il n'y a pratiquement eu aucune implication des parties prenantes du secteur privé.

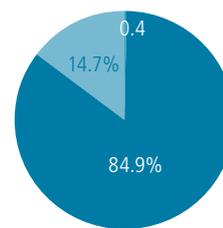
Les locataires payent un loyer mensuel très bas représentant jusqu'à un tiers du niveau des loyers localement fixés par la municipalité. Souvent la municipalité subventionne même des services publics pour les ménages à bas revenus.

### Qui a accès au logement social ?

En Lettonie, les critères d'accès au logement social sont spécifiés par des décrets locaux adoptés par les municipalités locales et la population cible à destination des ménages à bas revenus.

*80. Il n'y a qu'un seul exemple de contrat conclu avec une ONG par la ville de Riga pour gérer une partie du parc public comme logement social.*

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2010) 84.9 Occupés par le propriétaire 14.7 Location entre particuliers 0.4 Location en logements sociaux				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS		DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	1042		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	744		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	0.4%		2010
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	2.5%		2010
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	na		
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	1%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	461		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	18%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	8.6%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	186.2	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	184.22	121.9	2010
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	36.6%	51.9%	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	152.5	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	60.3%		2008
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	61.6%		2008
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		61.2%		2008	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	1.1%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-5.7	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	863.4		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.5	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	18.7%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	-3.5	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	7.3	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	37.4%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	22.7%	6.0%	2009



### Qu'est-ce que le logement social ?

Des appartements municipaux loués moyennant un loyer fixé par le représentant de l'Etat en matière de logement social dans le pays. Après la privatisation du parc, seulement 3% ont été consacrés au logement social public et sont loués maintenant moyennant un loyer à des groupes particulièrement déshérités. Outre le logement social à louer, des subventions à des prêts hypothécaires sont également accordés par l'Etat aux familles déshéritées, aux orphelins, aux familles de plus de 3 enfants et aux jeunes familles.

### Qui fournit le logement social ?

Les municipalités sont les seuls fournisseurs de logement social en Lituanie.

### Comment est financé le logement social ?

La construction et la gestion de logements appartenant au secteur public sont entièrement financées par les fonds publics. Par le passé, le budget d'Etat finançait 90% du coût et la municipalité 10%, mais désormais le rapport a changé et la part des

municipalités a augmenté. Les loyers des logements sociaux municipaux varient en fonction de leur emplacement, mais en moyenne, ils sont de dix fois inférieurs aux loyers du marché.

### Qui a accès au logement social ?

Les locataires éligibles au logement social comprennent les groupes déshérités tels que les orphelins, les handicapés, les enfants invalides, les couples retraités, les jeunes familles et les familles ayant beaucoup d'enfants.

### DEVELOPPEMENTS RECENTS

Le développement du parc de logements sociaux bénéficiant des fonds publics et locaux a été défini comme une priorité et le gouvernement s'efforce d'atteindre un niveau dans lequel la part des logements à louer représenterait 18% du parc total en 2020 (en 2003 il ne représente que 10%), y compris le logement social, à 4-5%. Ce parc est constitué par l'achat de logements pour lesquels la demande est faible sur le marché et leur adaptation aux besoins sociaux, ainsi que par de nouvelles constructions.

SUJET		Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements			
		91 Occupés par le propriétaire 4 Location entre particuliers 3 Location en logements sociaux 2 Autres			
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPEENNE	ANNÉES
Parc des logements	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	1308		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	3%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	43%		2008
	Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	11.7		2005	
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	390		2005
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	15.9%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	5.5%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	168.2	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	170.8	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	22.6%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	116.1	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	71.1%		2008
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	61.6%		2008
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		73.5%		2008	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.5%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-6.2	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	1392.7		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	17.8%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	-23.7	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	6.3	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	29.5%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	16.8%	6.0%	2009

## Qu'est-ce que le logement social ?

Au Luxembourg, le logement social est un logement à bas prix à la fois à louer et en accession à la propriété, pour des personnes à bas revenus. Le logement social à louer représente 2% du parc total du pays.

## Qui fournit le logement social ?

Les fournisseurs du logement social sont les promoteurs du secteur public. Le plus important est le *Fonds pour le développement du logement et l'habitat*, ordinairement désigné par *Fonds du Logement* (Housing Fund), qui gère le plus grand parc à louer au Luxembourg. Le Fonds est un organisme public autonome, créé par une loi sur l'aide au logement adoptée le 25 février 1979. Il fonctionne sous la supervision du Ministère du Logement et ses compétences comprennent la construction de logements à bas coût, l'acquisition et le développement de sites constructibles et la rénovation des immeubles d'habitation.

Le second fournisseur est la *Société Nationale des Habitations à Bon Marché* (National Affordable Housing Company), société par actions créée en 1919, dont les actionnaires sont l'Etat, certaines municipalités et certains établissements publics. Ses activités comprennent la construction, l'achat de terrains, l'élaboration de plans de développement, l'élaboration et la réalisation d'infrastructures pour l'aménagement du terrain. Il fournit principalement des logements à prix abordables en accession à la propriété.

Le troisième acteur est représenté par les municipalités des villes principales, qui fournissent des sites constructibles et des logements à louer, ainsi qu'en accession à la propriété.

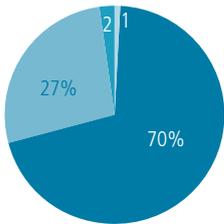
## Comment est financé le logement social ?

Pour les logements à louer, les subventions d'Etat financent jusqu'à 70% du coût de la construction. Les loyers sont fixés et régulièrement mis à jour sur la base des revenus du ménage locataire.

Concernant le logement à prix abordable destiné à la vente, le soutien du secteur public (50% des frais d'étude et d'infrastructure) est accordé à condition qu'au moins 60% des acquéreurs soient des personnes éligibles à l'obtention de subventions à la construction de la part de l'Etat (basé sur le revenu du ménage). De plus, pour garantir la mixité sociale, chaque nouvelle réalisation doit proposer à la location un contingent d'au moins 10% de logements sociaux.

## Qui a accès au logement social ?

Les ménages qui ne possèdent pas de logement et ne disposent pas d'un droit d'usage sur un autre logement et dont les revenus sont inférieurs à certaines limites définies par la loi, peuvent demander un logement social.

SUJET	<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008)  70 Occupés par le propriétaire  27 Location entre particuliers  2*Location en logements sociaux  1 Autres</p>  <p>*2006</p>				
HOUSING SECTOR	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	188		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	68		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	2%		2006
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	7%		2006
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	7.8		2008
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	389		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	20.5%		2010
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	13.6%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	3.7%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	505.4	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	124.1	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	42%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	11.9	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.0%		2008
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.7%		2008
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		72.8%		2008	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.8%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	17.2	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	202.0		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.4	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	4.5%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	15.1	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.3	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	17.8%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.7%	6.0%	2009

\*Estimation based on Housing Statistics in the European Union 2010 (Kees Dol and Marietta Haffner) and Housing Europe 2007 (CECODHAS)

## Qu'est-ce que le logement social ?

La politique du logement social à Malte encourage fortement l'accession à la propriété. En conséquence, il faut distinguer entre le logement à prix abordable (généralement en vente, plus récemment en co-propriété) pour des classes moyennes et le logement social (à louer) pour les plus nécessiteux. En conséquence, le terme 'logement social' désigne la fourniture de logement et l'aide au logement à des ménages particulièrement défavorisés, généralement sur la base d'une location. Le logement social à louer est représenté par des résidences possédées par le Gouvernement et constitue 6% du parc total. Dans le cadre du programme « Prêt-A-l'Achat » (Right-to-Buy = le droit d'acquérir), les locataires des immeubles du Gouvernement ont la possibilité de devenir propriétaires de l'appartement qu'ils occupent. Depuis 2005, il existe également un régime de copropriété.

## Qui fournit le logement social ?

La création de la Housing Authority (Autorité du Logement) en 1976 est la pierre angulaire de la politique du logement social à Malte et a donné naissance à des projets visant à améliorer la situation du logement des groupes à très bas revenus et à promouvoir l'accession à la propriété. Le département du logement social du Ministère de la Famille et de la Solidarité gère certaines propriétés appartenant à des propriétaires privés dont les propriétés immobilières ont été réquisitionnées et louées sous un régime de régulation des loyers (remontant à 1939) et loue également des logements construits par l'Autorité du Logement.

## Comment est financé le logement social ?

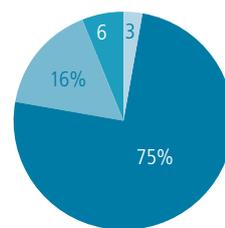
La construction des logements sociaux est directement assurée par des fonds publics par l'intermédiaire de l'Autorité du Logement.

## Qui a accès au logement social ?

L'inscription sur des listes d'attente (gérées par le Département du Logement Social) est basée sur des plafonds de revenus. De plus, la priorité est donnée à des groupes cibles particuliers en fonction de leurs conditions de logement. Par le passé, les logements alloués n'étaient réservés qu'aux personnes figurant sur la liste d'attente du département du logement social. L'Autorité favorise maintenant une mixité d'occupation lorsqu'elle attribue des logements. C'est ainsi que ces logements sont vendus à des personnes bénéficiant de la Copropriété et certains sont attribués en location par le Département et d'autres réservés pour les personnes âgées, et enfin à des groupes ayant des besoins spécifiques<sup>81</sup>. De cette manière, l'Autorité de Logement empêche la création de quartiers sordides.

81. Des programmes spécifiques ont également été mis en place à l'intention de certains groupes vulnérables tels que des jeunes couples ou des personnes âgées (augmentation de la mise à disposition de logements protégés de petite taille pour les personnes handicapées et les personnes âgées). Une attention particulière est accordée aux jeunes sortant d'établissements de santé. Estimations fondées sur les Statistiques du Logement dans l'Union Européenne pour 2010 (Kees Dol et Marietta Haffner) et Le logement en Europe 2007 (CECODHAS)

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) *sur le nombre total de logements (2008) <sup>10</sup> 75 Occupés par le propriétaire 16 Location entre particuliers 6 Location en logements sociaux 3 Autres				
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	139		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	6%		2007
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	na		
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		na			
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	349		2005
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	11%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	3.6%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	213.0	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	142.0	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	na	51.9	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	na	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	98.2%		2005
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	97.1%		2005
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		1.2%		2005	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.3%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-1.5	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	141.7		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.9	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	6.8%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	5.4	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.1	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	20.2%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.3%	6.0%	2009



### Qu'est-ce que le logement social ?

Les Pays-bas sont le pays qui a le plus grand pourcentage de logements sociaux de l'U.E., soit environ 32% du parc total et quelque 75% du parc à louer du pays.

Il n'y a pas une définition unique du logement social aux Pays-bas, bien que la constitution néerlandaise dispose (article 22) que la promotion d'un logement adéquat incombe aux pouvoirs publics, et le Dutch Housing Act (1901) (Loi néerlandaise sur le logement) donne un cadre juridique pour l'organisation du logement social. Dans une décision de 2010 de la Commission européenne sur le système de logement social néerlandais, ce système a été défini comme la fourniture d'un logement en-dessous du prix du marché à un groupe cible de personnes défavorisées ou groupes socialement moins favorisés, ainsi qu'à certaines catégories de salariés clés. Le groupe cible, ainsi que les modalités exactes du service sont définis par les pouvoirs publics. Les fournisseurs de logements sociaux peuvent également fournir d'autres services connexes à ce groupe cible.

### Qui fournit le logement social ?

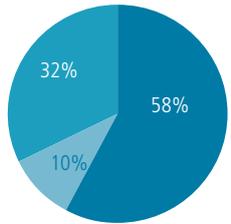
Les organisations officielles de logement social des Pays-bas (*Woningcorporaties*) sont des organismes privés à but non lucratif (associations et fondations) dont la mission est de donner la priorité au logement de ménages dont les revenus sont les plus bas. Ils sont enregistrés et supervisés par le gouvernement au niveau national. Bien que les associations de logement travaillent dans un cadre fixé par l'Etat, ce sont des organismes indépendants, qui fixent leurs propres objectifs et en assument la responsabilité financière. Les organismes de logement social sont les agents les plus importants du marché du logement néerlandais et leur tâche consiste non seulement à construire, entretenir, vendre et louer un parc de logements sociaux, mais aussi d'assurer aux occupants d'autres types de services, directement liés à l'utilisation des logements. Il existe à l'heure actuelle 425 de ces organismes de logement social immatriculés.

### Comment est financé le logement social ?

Tout en maintenant leur engagement social, les organismes de logement social aux Pays-Bas, sont financièrement indépendants du gouvernement central depuis l'accord dit Bruterling (ou 'de compensation') de 1993 entre l'Etat et les fédérations nationales d'organisations de logement social. La stratégie financière néerlandaise a été définie comme un « Modèle de Fonds Renouvelables<sup>82</sup>, dans lequel les associations de logement agissent en tant qu'organismes indépendants dans un environnement de prêt garanti sur les marchés de capitaux et de réglementation des prix du loyer. Plus précisément, les organismes de logement social immatriculés peuvent bénéficier d'une structure de sécurité à trois niveaux : le premier élément étant le Central Fund of Social Housing (CFV) (Fonds central du logement), organisme public indépendant qui agit comme superviseur de la situation financière de l'organisme et lui apporte son soutien lorsqu'il a des difficultés financières ; le second élément est le Guarantee Fund for Social Housing (WSW) (Fonds de garantie du logement social), organisme du secteur privé, créé par les Organisations de logement elles-mêmes agissant avec un fonds de solidarité entre elles. La garantie mutuelle de ce Fonds permet aux organismes de logement social de bénéficier de conditions et de taux d'intérêts favorables pour financer leurs activités sur le marché libre des capitaux. Si ces deux instruments ne sont pas suffisants pour faire face aux problèmes économiques de ces organismes, l'Etat et les autorités locales peuvent intervenir en dernier recours.

### Qui a accès au logement social ?

Les mécanismes d'attribution et les critères varient en fonction de la situation locale ou régionale. En général, jusqu'à une date récente, l'accès au logement social aux Pays-bas n'a jamais été restreint en fonction des revenus et était relativement accessible à tous les citoyens. Mais, la décision récente de la Commission européenne mentionnée plus haut a mis en question cette approche universelle en ciblant la fourniture du logement social sur un groupe limité de personnes (personnes démunies ou groupes socialement moins favorisés, ainsi que certaines catégories de salariés-clés) principalement définis en termes de revenus.

SUJET		<p>Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008)            58 Occupés par le propriétaire            10 Location entre particuliers            32 Location en logements sociaux</p> 			
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	7107		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	2059		2009
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	32%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	75%		2008
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		138		2008	
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	19%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	431		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	28.1%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	13.2%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	805.3	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	111.5	121.9	2010
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	105.6%	51.9%	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	113.2	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	100%	96.9%	2009
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	100%		2009
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		94%		2009	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na		
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	5.4	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	7269.8		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.2	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	4.5%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	1.9	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	15.1%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	0.5%	6.0%	2009

### Qu'est-ce que le logement social ?

Il est difficile de définir ce qui constitue le 'logement social' en Pologne. Ce terme est couramment compris comme incluant les logements à louer et les logements sociaux appartenant aux municipalités, les résidences à loyer réglementé, fournies par des associations de logement à but non lucratif (désignées par TBS), et les logements fournis par des sociétés nationalisées ou par le Trésor Public pour leurs salariés, comportant la possibilité d'utiliser un appartement en location coopératif (en opposition au titre de propriété de l'occupant) sont également considérés comme logements sociaux. Tous les 'logements protégés', c'est-à-dire les logements destinés à des personnes invalides et autres groupes ayant des besoins spéciaux ou les sans abri entrent également dans le cadre d'un logement social. Les logements occupés par leur propriétaire, construits ou acquis avec l'aide de l'Etat (en particulier le programme 'un foyer pour chaque famille') sont également considérés comme des logements sociaux. Dans la réglementation de la TVA, figure le terme de 'programme de logement social' comme base d'application d'un taux de TVA inférieur sur les matériaux et les services de construction.

### Qui fournit le logement social ?

En Pologne, le logement social se présente sous la forme d'un logement municipal et constitue toujours une part importante du parc (environ 8% en 2009), mais récemment, la production de nouveaux logements municipaux a presque cessé (3,4 milliers en 2010). Depuis 1996 le système des TBS a été mis en oeuvre (79,3 milliers de logements terminés, dont 3,1 milliers en 2010). Les sociétés TBS (à but non lucratif) ont été créées en 1995 sous forme d'un programme de création de logements à louer à bas prix dans lesquels le locataire contribue souvent financièrement jusqu'à 30% au coût de construction. A l'heure actuelle, il existe 393 sociétés TBS, immatriculées sous diverses formes juridiques qui appartiennent au secteur privé ou au secteur public, ou en propriété mixte. Les coopératives gèrent toujours 19,4% (2009) du parc total en Pologne et fournissent deux types principaux d'occupation : Droit d'occupation par le propriétaire du logement en coopérative (83% en 2009) et droit d'occupation en location du logement coopératif (17%).

### Comment est financé le logement social ?

La banque publique Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), émet à l'heure actuelle des crédits préférentiels en faveur des TBS et des coopératives pour la construction de logements sociaux<sup>83</sup>. Les prêts couvrent jusqu'à 70% du montant du projet. Les organismes TBS couvrent les 30% restants avec leurs propres

ressources et souvent demandent aux locataires de combler une partie de l'écart entre le coût de la construction et le montant du prêt public. Cet apport est remboursé au moment du départ, mais ne donne pas le droit d'accéder à la propriété. En août 2011, un amendement de la loi sur les TBS a été adopté par le Parlement et dans certaines conditions, si la société propriétaire le souhaite, certains logements TBS peuvent être privatisés au prix du marché. Les loyers sont basés sur le coût et des plafonds sont imposés par la loi. Dans les coopératives de logement, le locataire (qui est membre de la coopérative) verse 30% du coût au départ, puis un loyer qui couvre les frais d'entretien.

Les municipalités utilisent principalement leur propre budget pour élargir le parc de logements municipaux, par de nouvelles constructions et l'acquisition de logements existants. Les loyers des logements municipaux sont fixés au niveau local. Les propriétaires du parc depuis 2004 sont libres de fixer les loyers, mais s'ils dépassent 3% de la valeur de remplacement de l'unité, l'augmentation du loyer du parc communal doit être justifiée par écrit. De plus, les municipalités peuvent également demander des subventions à un Fonds de la BGK pour la construction et la rénovation de logements sociaux à louer pour les plus pauvres. En cas de logements sociaux à louer fournis par les municipalités, les loyers représentent au maximum 50% du loyer municipal, et dans ce cas, les locataires n'ont pas droit aux allocations logement.

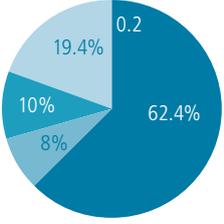
Enfin, l'Etat central subventionne également les municipalités et les ONG pour la construction et la rénovation de logements destinés aux sans-abris et aux personnes ayant des besoins spéciaux (les logements dits « protégés »).

### Qui a accès au logement social ?

Les critères varient en fonction des différents programmes. En général, l'accès au logement social se fonde principalement sur les revenus des personnes. Les locataires résidant dans des logements sociaux sont les familles à revenus modérés, qui ne sont pas éligibles à d'autres logements, qui ne peuvent pas acheter sur le marché libre, ni louer un appartement sur le marché. Le revenu maximum par personne et par ménage est défini par la loi et porte sur le salaire moyen des régions (parc TBS) ou est défini par l'autorité locale (parc communal).

Il existe également une limite spécifique de la superficie de l'appartement à attribuer aux familles en fonction du nombre de personnes et des besoins spéciaux dans le parc communal.

83. Cela relève de la compétence du National Housing Fund, qui fonctionnait avec la BGK, mais le Fonds a été liquidé en 2009. La Banque poursuit le programme dans les mêmes conditions d'émission d'hypothèques jusqu'à la finalisation du service des applications fournies à la banque à la fin de septembre 2009. Le gouvernement travaille à de nouvelles formes d'aides financières pour les logements sociaux à louer proposés par les TBS.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2009) 62.4 Occupés par le propriétaire 8 Location entre particuliers 10 Location en logements sociaux 19.4 Coopératives 0.2 Autres				
HOUSING SECTOR					
	INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES	
HOUSING SECTOR	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	13302		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	10		2009
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	64		2009
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	34.9		2009
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	5		2010	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	348		2009
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	21.1	22.9	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	8.2%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	250.1	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	131.2	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	18.2%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	115.8	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	87.1%		2009
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	95.5%		2009
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		78.3%		2009	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na*		
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	0.8	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	13319.2		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.8	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	9.6%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	-0.1	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	5	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	27.8%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	15.2%	6.0%	2009

\* The data is not available for Poland. Therefore the housing public effort in Poland in 2007 corresponds to the 0, 08 of GDP (European Union Housing Questionnaire synthesis, French Housing Minister, 2008).

## Qu'est-ce que le logement social ?

Le terme "logement social"<sup>84</sup> est largement utilisé par les autorités et par les organismes institutionnels au Portugal, avec un concept juridique basé sur la législation de 1983 définissant le logement social comme un logement construit et acquis avec l'aide financière de l'Etat, par le biais d'avantages fiscaux et de financement pour l'acquisition du terrain, la construction et la promotion du logement. Il comprend la fourniture de logements en accession à la propriété ou à louer aux personnes ou aux ménages en-dessous d'un certain revenu, ainsi que des mesures relatives à des groupes spécifiques ciblés par les programmes de logement et de réaménagement des zones urbaines (voir ci-après). Cette mission peut être assurée par les organismes publics (municipalités, gouvernement central, etc), des coopératives, des établissements privés et sociaux. Le logement social représente 3,3% du parc national.

## Qui fournit le logement social ?

Au Portugal, il existe des promoteurs et des gestionnaires du logement social, à la fois dans le secteur public et dans le secteur coopératif ou secteur bénévole à but non lucratif.

Les municipalités (directement ou par l'intermédiaire de sociétés de logement municipales) sont les principaux fournisseurs de logement social au Portugal. Dans le secteur public, sont également impliqués dans la fourniture de logements sociaux l'Institute for housing and Urban renewal (IHRU)<sup>85</sup> et des organismes régionaux (tels que IHM et EPERAM à Madère). Les coopératives, co-financées par l'Etat, fournissent des logements à des coûts contrôlés. Enfin, dans le secteur du bénévolat à but non lucratif, il existe des organismes dont la mission principale n'est pas de fournir des logements sociaux, mais qui le font pour des raisons historiques ou des raisons intrinsèques à leur principale activité. Ils fournissent généralement des logements sociaux sur des territoires spécifiques ou à des populations particulièrement vulnérables. Il n'existe aucun propriétaire du secteur privé à but lucratif fournisseur de logements sociaux.

## Comment est financé le logement social ?

Le logement social est l'un des pouvoirs décentralisés dans les conseils municipaux dont les programmes émanent du gouvernement (IHRU) par le biais d'initiatives qui soutiennent les services municipaux ou les coopératives. Le soutien habituellement fourni par les municipalités par le biais de l'IHRU se traduit par un apport financier investi dans la construction (qui peut être de deux catégories, cumulatives : les subventions et les prêts subventionnés). Des programmes peuvent encore exister (comme dans cet exemple PROHABITA) pour soutenir la réhabilitation et la modernisation des bâtiments. Les coopératives reçoivent une aide similaire de IHRU plus, d'une manière générale et lorsqu'il existe des protocoles de coopération avec les municipalités, (ce qui est

le cas la plupart du temps), le transfert de terrains constructibles pendant une certaine période.

Le niveau insuffisant d'aide publique combiné avec les faibles loyers, qui souvent ne couvrent pas les frais de construction, rend le système de financement actuel du logement social au Portugal assez intenable.

## Qui peut accéder au logement social ?

Il existe au Portugal divers programmes qui répondent à différents critères d'éligibilité et de priorité d'accession au logement social :

- Programme de relogement PER qui donne la priorité à des personnes vivant dans les bidonvilles des grandes zones urbaines métropolitaines.
- PROHABITA – donne la priorité aux personnes dont le revenu est inférieur à trois fois le salaire minimum annuel, qui ne possèdent aucun logement sur le territoire national et ne bénéficient d'aucune aide financière publique pour le logement.
- "Porta 65 Jovem" – aide aux jeunes pour accéder à des logements à louer. L'un des critères de cette attribution est que le revenu mensuel brut du ménage "doit correspondre à l'intervalle entre 1 et 4 fois le loyer maximum admis dans la région".
- Des programmes de réhabilitation urbaine qui concernent la réhabilitation de bâtiments ou de logements à louer affectés par la longue période de gel des loyers<sup>86</sup> et qui par conséquent ont subi de graves dégradations.
- NRAU – le nouveau régime de loyer urbain crée une allocation logement au profit de ménages à bas revenus, avec des contrats de location antérieurs à 1990, afin de compenser l'actualisation des loyers gelés.

## DEVELOPPEMENTS RECENTS

CECODHAS Portugal<sup>87</sup>, plateforme nationale représentant les fournisseurs de logements sociaux du pays, a présenté récemment au nouveau gouvernement une série de propositions visant à réformer le marché du logement social au Portugal. Leurs demandes portent sur le renforcement des services de logement social de soutien à la demande (c'est-à-dire tel que l'allocation logement aux familles) et l'introduction d'une gestion innovante et des instruments financiers (à savoir des fonds d'investissement ou des fonds de gestion des logements). Ces propositions visent également la modernisation de la législation afin de prendre en compte les nouveaux défis posés par les modifications démographiques et sociales.

84. Il n'existe pas en Pologne de données sur le budget public général du logement et des équipements collectifs (COFOG). C'est la raison pour laquelle, dans la synthèse du Questionnaire du Logement en Union Européenne réalisée par le Ministère Français du Logement en 2008, les fonds publics consacrés aux logements par la Pologne correspondent à 0,08% du PIB (2007).

85. L'Institute for Housing and Urban Rehabilitation (IHRU) (L'Institut pour le logement et la réhabilitation urbaine) utilise également l'expression 'logement à coûts contrôlés'.

86. L'IHRU gère directement le parc de logements sociaux en location qu'il possède encore et assume également la responsabilité de la mise en œuvre de programmes spécifiques visant l'aide à l'acquisition et à la réhabilitation des logements.

87. Le gel des loyers a été appliqué dans tout le pays après la révolution de 1974 et s'est poursuivi jusqu'en 1986, bien que les plafonds d'actualisation du loyer aient été maintenus et ont été appliqués jusqu'à une date récente à tous les contrats antérieurs à 1990.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2000)				
HOUSING SECTOR	75 Occupés par le propriétaire 18 Location entre particuliers 3 Location en logements sociaux 4 Autres				
		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	5880		2011
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	3,3%		2008	
	Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	16%		2008	
	Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	na			
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	557		2011
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	15.9%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	6.3%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	235.5	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	121.2	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	67.5%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	113.8	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	65.6%		2001
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		3.8%		2001	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.6%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	1,9	2.8	2011
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	3925.5		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.7 <sup>88</sup>	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	11,1%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	0.4	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	6	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	24.9%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.7%	6.0%	2009

88. Voir liste des membres CECODHAS, à la page...

89. Nombre de personnes par logement: 1,85 (2010)

### Qu'est-ce que le logement social ?

En Roumanie, le terme logement social (ou 'habitations sociales') désigne officiellement '*des logements publics à loyers subventionnés, attribués à des personnes seules ou à des familles auxquelles leur situation financière ne permettrait pas d'accéder à des logements en location sur le marché*<sup>90</sup>. Il existe également d'autres programmes de logement visant à satisfaire des besoins sociaux spécifiques (logements pour personnes jeunes et spécialistes jeunes, logements de nécessité pour les personnes évacuées de leur logement en raison d'un risque sismique, entre autres) mais qui ne sont pas considérés comme des logements sociaux au sens de la définition juridique.

Le parc de logements sociaux est entièrement possédé par les autorités locales et représente 2.3% du parc national.

### Qui fournit le logement social ?

Les autorités de l'administration publique locale et l'administration publique centrale partagent la responsabilité de la construction d'habitations sociales. Les demandes de logement sont soumises aux autorités de l'administration publique locale. Périodiquement, ces informations sont centralisées et envoyées au Ministère du Développement Régional et du Tourisme afin de définir l'ensemble des besoins et de planifier les investissements dans la construction de logements sociaux, dans les limites du budget approuvé. Les autorités de l'administration publique locale (principalement les municipalités importantes) peuvent également construire entièrement des logements sociaux sur leurs propres fonds et acquérir des logements sur le marché libre pour les utiliser comme logements sociaux. Le parc public est très faible, car la privatisation de masse a eu pour conséquence une augmentation de logements dans le secteur privé, qui est passé de 67.3% en 1990 à plus de 90% en 1993, pour atteindre 96% aujourd'hui.

### Comment est financé le logement social ?

Le logement public est généralement financé sur les budgets locaux et le budget national d'Etat par des transferts au Ministère du Développement Régional et du Tourisme. Les fonds attribués sur le budget de l'Etat ne sont pas très importants, et par conséquent le nombre de logements sociaux construits chaque année reste très faible. D'autres personnes ou sociétés pourraient soutenir la construction de logements sociaux par des donations ou des apports.

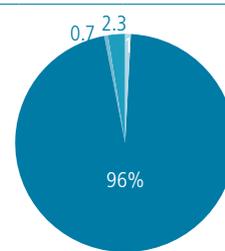
### Qui peut accéder au logement social ?

Selon la loi sur le logement, les familles ou les personnes dont le revenu net mensuel moyen par personne est inférieur au revenu net moyen mensuel global sur l'économie totale<sup>91</sup> sont éligibles au logement social. Ces logements sont attribués par les autorités de l'administration publique locale en fonction de leurs critères, lesquels sont déterminés chaque année. Les catégories suivantes de personnes peuvent bénéficier du logement social : les personnes ou les familles évacuées ou qui doivent l'être des logements rétrocédés aux anciens propriétaires ; les personnes de moins de 35 ans ; les jeunes qui quittent les établissements d'assistance sociale ; les invalides et les handicapés ; les retraités ; les vétérans et les veuves de guerre ; les bénéficiaires des dispositions de la Loi 341/2004 sur la reconnaissance des héros martyrs et des combattants qui ont contribué à la victoire de la révolution roumaine en décembre 1989, et les personnes qui sont mortes ou ont souffert de l'insurrection anti-communiste de Brasov en Novembre 1987, et enfin les bénéficiaires des dispositions de la Loi no. 118/1990 concernant les droits des personnes persécutées pour leurs opinions politiques par la dictature depuis le 6 mars 1945, ainsi que les personnes déportées à l'étranger ou les prisonniers.

90. Loi roumaine sur le Logement, 114/1996, publié de nouveau avec des modifications

91. Communiqué par le National Institute of Statistics dans le Journal des Statistiques avant le mois de la demande, ainsi qu'avant le mois de l'attribution du logement.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008) 96 Occupés par le propriétaire 0.7 Location entre particuliers 2.3 Location en logements sociaux 1 Autres				
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	8329		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	2.3%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	na		
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		8.9		2008	
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	4%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	390		2009
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	25.3%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	15.5%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	138.4	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	160.4	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	4.9%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	148.2	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	58.9%		2008
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	57.2%		2008
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		51.9%		2008	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	1.4%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	-1.7	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	7395.7		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.9	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	7.3%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	0	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	6.7	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	43.1%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	28.6%	6.0%	2009



### Qu'est-ce que le logement social ?

Dans la République Slovaque, deux catégories du parc peuvent être considérées comme logements sociaux : les nouveaux appartements sociaux construits à l'aide d'une subvention d'Etat et propriété des municipalités, consacrés aux besoins sociaux et occupés selon des critères définis (dans le cadre d'un plan mis en place depuis 14 ans), et une petite partie du parc public existant appartenant aux municipalités. En ce qui concerne ce dernier, il convient de noter que les logements sont occupés par les locataires occupants de l'ancien appartement propriété de l'Etat, qui n'ont pas acheté leur logement et qui bénéficient toujours d'un droit permanent de l'occuper, et de loyers réglementés généralement extrêmement faibles. Selon les expertises, ces logements ne représentent guère qu'un quart du parc municipal. Des discussions sont en cours pour savoir si et comment réformer ce secteur (ainsi que le parc restitué possédé à titre privé auquel s'appliquent les mêmes conditions en termes de loyers et d'occupation), par exemple, en y introduisant des vérifications des moyens des locataires. Une nouvelle loi sur les subventions pour le développement du logement, applicable depuis le premier janvier 2011, a adopté la définition du logement social suivante 'logement acquis à l'aide de fonds publics, destinés à donner un logement approprié et humainement digne à des personnes qui ne sont pas en mesure de se loger par leurs propres moyens, et qui remplissent les conditions prévues par cette loi. Un logement permanent dans des immeubles résidentiels ou des logements financés par des fonds publics et fournis dans le cadre de réglementations spécifiques est également considéré comme logement social.

### Qui fournit le logement social ?

Le logement social est fourni exclusivement par les municipalités. Jusqu'à fin 2010, il existait une opportunité légale d'accéder à des fonds publics pour la fourniture de logements sociaux par des organismes à but non lucratif, créés et contrôlés par la municipalité, mais cette option n'a jamais été réellement mise en œuvre (à une exception près) et n'est pas envisagée par la nouvelle législation.

### Comment est financé le logement social ?

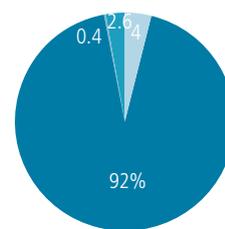
Les nouvelles constructions de logement social sont financées par une combinaison de subventions et des prêts à taux privilégiés. Le financement provient du budget d'Etat et du fonds de développement du logement d'Etat, un fonds renouvelable créé en 1996 (financé au début exclusivement sur le budget d'Etat et récemment partiellement sur le budget d'Etat et des sources propres). Les subventions couvrent jusqu'à 30% du coût de la construction (sans le prix du terrain) et les prêts privilégiés ont un taux d'intérêt annuel de 1% avec une période de remboursement pouvant aller jusqu'à 30 ans et un ratio prêt / valeur max. de 80%. Pour augmenter la fourniture de nouveaux logements publics pour les ménages à bas revenus, les programmes comprennent un troisième élément : un programme de subvention pour les infrastructures techniques nécessaires pour la construction de logements. La responsabilité financière de la gestion du parc de logements sociaux incombe toutefois aux municipalités. Les loyers des nouveaux logements municipaux sont basés sur un remboursement à long terme des coûts et peuvent aller jusqu'à 5% du prix de la construction par an. Les allocations logement ne sont accordées qu'aux personnes dont les revenus sont inférieurs aux moyens d'existence minimum. Paradoxalement, les loyers

des 'nouveaux' logements sociaux sont supérieurs à ceux des 'anciens' loyers réglementés, qui sont toujours appliqués à une partie du parc municipal.

### Qui peut accéder au logement social ?

Le critère principal de l'accession au logement est déterminé par le niveau de revenu des ménages. La superficie des logements est également limitée. Les groupes socialement vulnérables peuvent avoir la priorité dans les listes de demandeurs (handicapés, famille monoparentale avec de jeunes enfants, patients sortis de l'institution, handicapés mentaux et sans abris). La décision finale sur l'attribution incombe à la municipalité. Dans le cas du parc municipal loué à des locataires des anciens logements possédés par l'Etat, aucun critère spécifique n'est appliqué.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008) 92 Occupés par le propriétaire 0.4 Location entre particuliers 2.6 Location en logements sociaux 4 Coopératives				
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	1767		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	2.6%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	87%		2008
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		8.5		2008	
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	12%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	326		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	22.0%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	9.4%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	310.3	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	122.3	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	14.5%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	116.8	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	92.8%		2001
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	90.5%		2001
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		74.3%		2001	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.8%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	2.3	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	1756.5		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.8	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	14.4%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	0.6	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.6	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	19.6%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	4.2%	6.0%	2009



### Qu'est ce que le logement social ?

En Slovénie le « logement social » est officiellement défini comme un « logement locatif à but non-lucratif »<sup>92</sup>. Il est destiné aux personnes à revenus bas ou moyens. Actuellement, les logements sociaux représentent environ 6% du parc national. Ils sont considérés comme de nouveaux logements sociaux, par opposition au concept de logement social utilisé avant 1991 dans le contexte de la période socialiste précédente<sup>93</sup>. En 1991, deux modes de logements ont été établis : le logement social (fourni par les municipalités et visant uniquement les très bas revenus) et le logement à but non lucratif (pour les ménages à revenus faibles ou moyens). Ces deux programmes ont fusionné en 2003 (bien que différents locataires continuent à bénéficier d'arrangements différents), et la même année a été créé le Housing Fund of the Republic of Slovénie (Fonds de logement de la République de Slovénie). Le Fonds de logement étant co-investisseur et partenaire des PPP, sa tâche principale est d'accorder des prêts.

### Qui fournit le logement social ?

Actuellement, les fournisseurs de logements sociaux sont les municipalités ainsi que 60 organisations à but non lucratif enregistrées. Les municipalités ou les regroupements de municipalités créent souvent un fonds municipal du logement.

### Comment est financé le logement social ?

Le Fonds de logement de la République de Slovénie est un fonds public immobilier et financier créé pour financer et mettre en œuvre le Programme National de Logement, en stimulant la construction de logements, la rénovation et l'entretien des logements et des bâtiments d'habitation. Les municipalités doivent financer sur leur budget la fourniture de logements sociaux à louer pour les personnes aux revenus les plus bas. Dans le cas d'organismes à but non lucratif, les municipalités doivent apporter 40% du coût de la construction et obtenir les 60% restants auprès du Fonds National de Logement sous la forme de prêts avantageux.

Les loyers à but non lucratif ne peuvent pas dépasser les limites prescrites, exprimées en pourcentage de la valeur de l'unité de logement. En outre, les nouveaux locataires qui s'intègrent au secteur doivent acquitter un droit de participation (sauf si leur revenu est particulièrement bas). Pour les utilisateurs des services dont les revenus sont inférieurs à certains seuils, le loyer est divisé entre le locataire et le Service municipal du logement.

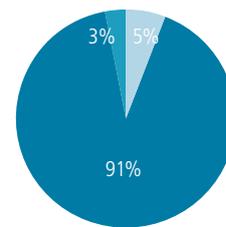
### Qui a accès au logement social ?

Pour être éligibles, les locataires doivent être citoyens de la République de Slovénie, être dans une certaine situation sociale sur le plan du logement et verser un droit de participation et un dépôt de garantie. La priorité est donnée aux familles avec enfants, aux ménages dont certains membres sont au chômage, aux jeunes individus et jeunes familles, aux handicapés et aux demandeurs dont la profession ou l'activité est importante pour la collectivité locale.

92. Housing Act (2003)

93. En 1991 l'ancienne notion de logement social a été abolie; une partie du parc a été privatisée et une partie restituée aux anciens propriétaires. Pour la troisième partie du parc, où les locataires étaient permanents, la propriété (nationalisée) a été transférée à d'autres personnes morales et les locataires sont restés des locataires permanents avec des loyers réglementés. Par la suite, il n'a plus été possible d'hériter du droit de location et le statut de « locataire permanent » a été supprimé.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2007) 83 Occupés par le propriétaire 3 Location entre particuliers 4 Location en logements sociaux 10 Coopératives				
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	798		2004
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	6%		2007
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	na		
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	na		
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	na		
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	14.6%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	3.9%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	324.6	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	134.3	121.9	2010
	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	11.4%	51.9%	2009	
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	126.3	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	92.3		2004
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		79.1		2004	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (% par rapport au PIB)	0.9%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	7.2	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	791.3		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.6	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	7.3%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	0	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.2	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	17.1%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	17.5%	6.0%	2009



### Qu'est ce que le logement social ?

Le droit au logement est garanti par la Constitution espagnole<sup>94</sup>. Le logement social en Espagne consiste en ce qu'on appelle *Vivienda de Protección Pública* (le logement public protégé). Il représente un cas particulier par rapport aux modèles de logement social de la majorité des pays de l'UE, en ce sens qu'il est destiné presque exclusivement à l'accession à la propriété. Seule une petite proportion de ce logement, actuellement en hausse, est proposée à la location. La principale caractéristique du logement protégé est que sa construction, sa rénovation et son acquisition sont subventionnées par l'Etat par le biais de prêts à intérêt réduit accordés aux fournisseurs. En contrepartie, les logements respectant un certain nombre de conditions de taille et de qualité sont vendus ou loués à des prix inférieurs à ceux du marché à des personnes dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds.

La totalité du secteur des logements en toute propriété représente 85% du parc total de logements espagnol, alors que le secteur des locations, avec 11% de ce parc, est le plus petit d'Europe et se concentre presque exclusivement dans quelques grandes villes telles que Barcelone et Madrid. Le logement social locatif représente à peine 2% du parc.

### Qui fournit le logement social ?

L'aide publique au logement protégé est fonction du logement. Elle est ouverte aux fournisseurs de tous types, promoteurs du secteur public ou promoteurs commerciaux, ainsi qu'aux organismes à but non lucratifs et aux coopératives, et aux particuliers qui veulent, seuls ou avec d'autres, acheter ou réhabiliter un logement.

### Comment est financé le logement social ?

Le logement protégé est principalement financé par le Programme National de Logement (et dans une moindre mesure par les plans régionaux), ainsi que par des emprunts à des établissements de crédit privés. L'Etat préconise la conclusion d'accords avec les établissements de crédit qui s'engagent à accorder des prêts à des conditions avantageuses. Outre l'accès à des prêts avantageux, dans certains cas le logement protégé peut également bénéficier d'aides publiques directes (subventions ou prêts subventionnés).

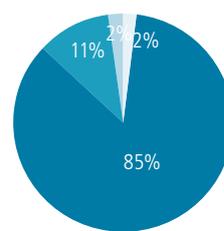
### Qui a accès au logement social ?

Pour simplifier, sur la base de la répartition des revenus, en fonction du type de VPO (organismes fournissant les logements protégés), plus de 80% des ménages ont virtuellement accès à ce type de logement<sup>95</sup>. La personne qui achète / reçoit / construit le logement pour son usage personnel : ne doit pas posséder d'autre logement ni disposer d'un droit d'usage sur un autre logement, ne doit pas avoir obtenu de financement du Programme de logement au cours des 10 années précédentes, et doit disposer d'un revenu inférieur à un certain niveau. Les handicapés et personnes dépendantes sont prioritaires, et les gouvernements régionaux peuvent fixer d'autres types d'exigences.

94. Récemment, certaines Communautés autonomes ont manifesté l'intention d'étendre la garantie d'accès au logement jusqu'à en faire un droit opposable, semblable à la loi DALO française.

95. Leal, J. 'Politique et logement social en Espagne'. In Houard, Noemie, ed. (2011), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses Etats. La documentation Française, Paris*.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2008) 85 Occupés par le propriétaire 11 Location entre particuliers 2 Location en logements sociaux 2 Autres  'Autres' comprend : logements vacants ou inconnus.				
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	25129		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	2%		2008
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	15%		2008
Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants		10.9		2008	
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	16%		2009	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	544		2008
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	18.6%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	10.9%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	363.3	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	126.8	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	64.6%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	122.3	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	na		
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.5%		2008
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		63.8%		2008	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	1.2%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	3.5	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	17076.3		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.1	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	20.1%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	1.4	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	6	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	23.4%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.1%	6.0%	2009



### Qu'est ce que le logement social ?

En Suède le concept de "logement social" n'existe pas. Le secteur correspondant est nommé "*allmännyttig*", ce qui signifie littéralement "service public" ou "au bénéfice de tous". Dans un contexte international le concept de "logement public" est adéquat. Ce secteur consiste en logements en location, appartenant à des sociétés de logement municipales organisées en sociétés par actions (sociétés anonymes) dont les autorités locales, dans la plupart des cas, détiennent toutes les parts. Ces sociétés de logement ont un objectif d'intérêt général – promouvoir la fourniture de logement dans leur municipalité – mais fonctionnent selon des principes commerciaux.

### Qui fournit le logement social ?

Les sociétés municipales de logement doivent travailler à la promotion du bien public et leur objet, d'intérêt général, doit être de favoriser l'offre de logements dans la municipalité, non seulement pour les personnes les plus vulnérables, mais pour toutes les catégories.

### Comment est financé le logement social ?

Les subventions générales au logement n'existent plus. Les investissements dans le logement public doivent être financés par le revenu des loyers. Les sociétés publiques de logement ne bénéficient d'aucune allocation ni avantage spéciaux par rapport au secteur de la location privée.

### Qui a accès au logement social ?

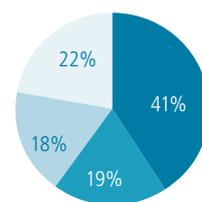
Pour éviter la stigmatisation des lotissements ou des quartiers de logements publics le secteur est ouvert à tous. Il n'y a pas de limites de revenus ou autre restriction similaire. Le but est d'offrir un logement à tout le monde, *même* aux plus défavorisés. Toutefois, en pratique, par rapport à d'autres secteurs et types d'habitation, les occupants de logements du secteur public sont en moyenne moins aisés. Ils ont des revenus plus faibles, un taux de chômage plus élevé et perçoivent davantage d'aides sociales. Ils comptent également davantage de personnes seules ou de parents isolés et plus souvent des immigrants.

### DEVELOPPEMENTS RECENTS

L'un des principaux défis actuels est la manière de satisfaire la demande de nouveaux logements dans les régions en plein développement, de logements pour les jeunes issus du « baby boom » du début des années 1990, ainsi que pour la population croissante des personnes âgées et pour les immigrants. Dans les lotissements des années 60 et 70, il devient en même temps de plus en plus urgent d'effectuer les réhabilitations nécessaires et de prendre des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique, ainsi que des mesures permettant un meilleur accès aux personnes handicapées.

Dernier point mais non le moindre, une nouvelle loi sur les sociétés publiques de logement municipal, en vigueur depuis janvier 2011, a introduit plusieurs changements dans ce secteur. Cette loi stipule que les sociétés publiques de logement doivent désormais fonctionner selon des « principes commerciaux », ce qui implique qu'elles ne bénéficient d'aucun avantage spécial (aucune aide municipale directe, aucun prêt particulièrement avantageux ne sont accordés et les garanties municipales éventuelles sont offertes au prix du marché) mais les sociétés doivent être gérées sur leurs propres valeurs, et dégager le même taux de rendement que les sociétés de logement privés comparables. Les sociétés publiques de logement ne doivent donc pas fonctionner sur le principe du but non lucratif mais appliquer une tarification correcte comprenant une certaine marge bénéficiaire, sans qu'il soit nécessaire qu'elles optimisent leurs bénéfices. Elles doivent également donner aux locataires l'opportunité d'avoir une certaine influence.

SUJET	Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2010) 41 Occupés par le propriétaire 19 Location entre particuliers 18 Location en logements sociaux 22 Coopératives				
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	4508		2010
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	2511		2010
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	18%		2010
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	48%		2010
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	84		2010
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	13%		2010	
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	479		2010
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	24.1%	22.9%	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	10.2%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	540.0	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	120.8	121.9	2010
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	82%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	122.6	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	100	96.9	2008
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	100		2008
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		100		2008	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	0.8%		2009
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	9.1	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	na		
		Nombre moyen de personnes par ménage	na		
	Chômage	Taux de chômage	8.4%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	5.3	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	3.7	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	15.9%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	1.2%	6.0%	2009



## Qu'est ce que le logement social ?

Le logement social au Royaume Uni est un logement à faible coût attribué selon les besoins. À l'exception de l'Irlande du Nord, où il est proposé uniquement à la location, dans le reste du Royaume Uni le logement social comprend la fourniture de logements à louer, de logements abordables en accession à la propriété ainsi que des plans de copropriété. Il est généralement fourni par les conseils municipaux et des organismes sans but lucratif tels que des associations de logement, bien qu'il existe des différences selon les pays (voir ci-après). Les logements sociaux constituent 17,5% de la totalité des logements en Angleterre, alors qu'ils représentent environ 24% of du parc total de logements en Ecosse, environ 17% en Irlande du Nord et environ 16,4% au Pays de Galles<sup>96</sup>.

## Qui fournit le logement social ?

La quasi disparition de la construction de logements par les conseils municipaux, combinée aux ventes aux locataires occupants et au transfert de plus d'un million de logements municipaux à des associations de logement entre 1988 et 2009, ont abouti à faire des associations de logement le véhicule principal de logements abordables en Angleterre, gérant actuellement 54% des logements sociaux. Un déclin de la fourniture de logements sociaux par le secteur public s'est également produit en Ecosse et au Pays de Galles, bien qu'en Ecosse le parc de logement des autorités locales reste plus important que celui des propriétaires enregistrés de logements sociaux, et qu'au Pays de Galles le secteur du logement social soit réparti à égalité entre les autorités locales et les propriétaires enregistrés. La situation est différente en Irlande du Nord en ce sens qu'il n'y a pas eu de transfert à grande échelle des logements sociaux aux associations de logement. Au contraire, les autorités locales ont transféré leurs logements au Northern Ireland Housing Executive, l'autorité stratégique chargée du logement en Irlande du Nord, qui gère actuellement plus de deux tiers du parc des logements sociaux de la région.

## Comment est financé le logement social ?

Le coût de la fourniture de nouveaux bâtiments et du terrain associé est financé par trois sources de financement, les réserves des associations de logement, les subventions gouvernementales<sup>97</sup> et le financement privé constitué de prêts bancaires ou de fonds levés sur le marché des capitaux. Avant 2007, le développement des logements qui font maintenant partie des logements locatifs sociaux bénéficiait également de subventions croisées par l'intermédiaire de la fourniture de logements à faible coût en accession à la propriété, mais suite à la crise financière mondiale les opportunités de ce type d'activité ont diminué. Les allocations de capitaux sont coordonnées par les administrations compétentes, et plus spécialement par la Homes and Communities Agency en Angleterre, la Scottish Government's Housing and Regeneration directorate, la Welsh Assembly Government's

Housing Directorate, et le Northern Ireland Housing Executive. Par ailleurs, le logement social bénéficie également de terrains à prix réduit et de contributions au développement immobilier en vertu des dispositions de la "section 106", qui exige que les grands projets immobiliers comprennent au moins un certain pourcentage de logements abordables.

Les locataires de logements sociaux versent un loyer hebdomadaire très inférieur au niveau du marché (en 2007 les loyers des logements sociaux équivalaient en moyenne à environ 56% du montant des loyers du marché). Les loyers des biens immobiliers sont basés sur l'évaluation de la propriété individuelle et les revenus par rapport à la zone d'implantation, et sont augmentés selon une formule spécifique.<sup>98</sup> Sous réserve d'une enquête sur leurs moyens, les locataires peuvent bénéficier des Allocations logement – gérées par les autorités locales – pour couvrir tout ou partie de leur loyer hebdomadaire. En fait, l'équilibre entre les subventions liées à l'offre et les subventions liées à la demande a considérablement évolué au cours des dernières décennies en faveur des allocations logement aux particuliers.

## Qui peut accéder au logement social ?

En ce qui concerne les bénéficiaires de logements sociaux, depuis la mise en œuvre du Housing Act de 1977, toutes les municipalités du Royaume Uni sont théoriquement tenues de fournir un logement aux personnes nécessiteuses, pour peu qu'elles satisfassent à un certain nombre de critères objectifs et correspondent au groupe cible prioritaire. Le logement social est destiné aux groupes vulnérables de la population, et la loi donne généralement la priorité à certaines catégories, dont les sans abri. En 2003, le Parlement écossais a adopté la Homelessness Scotland Act (Loi écossaise sur les sans abri) une loi qui va au-delà de la Housing Act de 1977. D'ici 2012, tous les citoyens écossais qui ne sont pas correctement logés pourront déposer des réclamations devant les tribunaux pour obtenir un logement permanent de leurs autorités locales si leur demande de logement permanent n'est pas satisfaite. Le Localism Bill, dont la plupart des dispositions devraient entrer en vigueur en 2012, accordera aux autorités locales britanniques davantage de latitude pour formuler leurs propres critères d'éligibilité aux logements sociaux dans leur secteur. Cette mesure s'appuie sur les directives de 2009 qui encouragent les conseils municipaux à user de leur liberté au niveau local, par exemple pour donner la priorité aux demandeurs ayant des liens avec la localité concernée. Même si le gouvernement central conserve le pouvoir d'intervenir lorsqu'il l'estime nécessaire pour désigner les catégories de personnes éligibles ou non au logement social, cette mesure risque d'inciter les autorités locales à privilégier leurs préférences plutôt que la satisfaction des besoins objectifs en logement.

## DEVELOPPEMENTS RECENTS

En Angleterre, la réglementation des logements sociaux connaît actuellement des changements significatifs. L'organisme de

96. Communities and Local Government (2009) [www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/stockincludingvacants/livables/](http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/stockincludingvacants/livables/)

97. Dans le cas des associations britanniques de logement, la proportion des projets immobiliers financés par des subventions gouvernementales en 2007 se situait entre 35% et 45% environ suivant l'emplacement, mais récemment le pourcentage des subventions a de nouveau atteint entre 45% et 60%.

98. Les loyers sont augmentés ou, dans le cas de 2010/11 modifiés selon une formule égale au niveau de l'Indice des prix de détail (RPI) du mois de septembre de l'année précédente + 0.5%. Les loyers des logements sociaux sont également soumis à un plafond qui dépend de la taille du bien immobilier et de sa valeur marchande au prix de 1999. Si les loyers sont compris entre un montant inférieur à ce plafond et un montant supérieur de 5% maximum, les associations de logement peuvent augmenter leur loyer de 2 £ supplémentaires par semaine. En revanche, quand les loyers sont supérieurs de plus de 5% au loyer cible, les associations sont tenues de diminuer le loyer qu'elles demandent de 2 £ par semaine d'une année sur l'autre jusqu'à ce que le loyer ne dépasse plus le loyer cible de plus de 5%.

règlementation actuel, le Tenant Services Authority, va être aboli par le Localism Bill, qui doit entrer en vigueur en avril 2012. La fonction de réglementation sera assumée par l'organisme de financement, le Homes and Communities Agency (HCA), par le biais d'un Comité de Réglementation dédié ayant un statut juridique spécial, dans l'espoir d'éviter les problèmes rencontrés auparavant lorsque les fonctions financières et réglementaires étaient assurées par la Housing Corporation. Le HCA axera davantage la réglementation sur les problèmes de gouvernance et de viabilité. La protection du consommateur reste une fonction réglementée mais le HCA ne jouera qu'un rôle restreint, n'intervenant que si une infraction à la norme de régulation entraîne un « préjudice grave ».

D'ailleurs, la réglementation des associations chargées des logements locatifs va être modifiée afin de permettre des baux limités dans le temps (sous réserve d'une période minimale de cinq ans, ou de deux ans dans des conditions exceptionnelles) en lieu et place des types d'occupation précédents « sans limite de durée » (également appelées « à vie ») qui permettaient à un locataire de rester indéfiniment dans les lieux s'il ne présentait aucun motif légitime de l'en expulser, tel que des arriérés de loyers ou un comportement anti-social. Toutefois, l'occupation d'un logement « à vie » reste une alternative.

SUJET		Situation de la propriété immobilière (%) sur le nombre total de logements (2009)			
		66.4 Occupés par le propriétaire 15.6 Location entre particuliers 18 Location en logements sociaux			
HOUSING SECTOR		INDICATEURS	DONNÉES	MOYENNE EUROPÉENNE	ANNÉES
	Parc des logements	Nombre total de logements (*1000)	27108		2009
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)	na		
	Social housing stock	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements	18%		2009
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer	54%		2009
		Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants	80		2009
Réalisation de logements sociaux	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux nouvelles constructions	na			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	Disponibilité	Nombre de logements pour 1000 habitants	443		2009
	Accessibilité	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	na		
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	28.8	22.9	2009
		Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	16.7%	12.2%	2009
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	694.4	477.5	2009
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)	na		
		Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	87.6%	51.9%	2009
	Coûts de construction	Indice des coûts de construction (2005=100)	107	114	2010
	Qualité des logements	Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	99.0%		2001
		Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	100%		2001
Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)		94.0%		2001	
ENGAGEMENT DE L'ETAT	Engagement de l'Etat	Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)	na		
TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	Population	Taux brut de mouvement de population	6.7	2.8	2009
		Nombre de ménages individuels (*sur 1000)	26753.3		2009
		Nombre moyen de personnes par ménage	2.3	2.4	2009
	Chômage	Taux de chômage	7.8%	9.6%	2010
Immigration	Taux brut de migration après correction du taux net (*pour 1000 habitants)	2.6	1.7	2010	
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	Population et situation sociale	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	5.2	4.9	2009
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion	22%	23.1%	2009
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	2.9%	6.0%	2009





RÉFÉRENCES

## RÉFÉRENCES

### CECODHAS Housing Europe recherche & publications :

Czischke, Darinka, ed. (2009), *Financing Social Housing after the economic crisis*, CECODHAS, Brussels

Czischke, Darinka. and Berthon, Benjamin. (2008) *Housing affordability in the European Union*. CECODHAS Housing Europe Research briefing. Year 1 / Issue 1

Czischke, Darinka and Pittini, Alice (2007), *Housing Europe 2007. Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states*. CECODHAS European Social Housing Observatory, Brussels.

Czischke, Darinka and Pittini, Alice (2008). *Ageing and Housing in the European Union*. CECODHAS Housing Europe Observatory Research briefing. Special Issue April 2008.

Laino, Elsa and Pittini, Alice (2011), *Fiscal treatment of social housing providers*. CECODHAS Housing Europe Observatory research briefing, Year 4/Number 9, June 2011.

Pittini, Alice (2008) *The Right to Housing in the European Union*. CECODHAS Housing Europe Observatory Research briefing. Year 1 / Issue 4

Pittini, Alice (2009). *Allocation of social housing in the European Union*. CECODHAS Housing Europe Observatory Research briefing. Year 2 / Issue 2

Pittini, Alice (2010), *Impact of the crisis on housing in the EU*. CECODHAS Housing Europe Observatory Research Briefing Year 3/Issue 1

Pittini, Alice and Czischke, Darinka (2009) *Housing issues in Eastern European countries*. CECODHAS Housing Europe Observatory Research Briefing Year 2/Issue 3

Pittini, Alice (CECODHAS Housing Europe Observatory) and Teller, Nora (Metropolitan Research Institute), Country reports on social housing. Appendix to Study on Social Services of General Interest, European Commission, DG Employment and Social Affairs (research project carried out in 2010–2011, unpublished)

Pittini, Alice and Laino, Elsa (2011) CECODHAS Housing Europe Third General Survey (internal document, unpublished)

### Autres sources :

Andrews, D., A. Caldera Sánchez and Å. Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>

Ball, Michael (2011), *RICS European Housing review 2011*. RICS, London

Dol, Kees and Haffner, Marietta (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010*. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University

Donner, Christian (2011), *Rental Housing Policy in Europe*. Christian Donner, Vienna. [www.donner.at/christian/](http://www.donner.at/christian/)

Euroconstruct (2011). PRESS INFO, 17 June 2011. [www.euroconstruct.org/pressinfo/pressinfo.php](http://www.euroconstruct.org/pressinfo/pressinfo.php)

European Commission (2010). *Second Biennial Report on social services of general interest*. Commission Staff Working Document, Brussels, 22.10.2010 SEC(2010) 1284 final

European Commission (2010), *The social situation in the European Union 2009*. European Union, Brussels

EUROSTAT (2010), *Income and living conditions in Europe*. European Union

EUROSTAT (2011), *Housing condition in Europe in 2009*. European Union

FEANTSA (2011) *Impact of anti-crisis austerity measures on homeless services across the EU*.

FEANTSA Policy Paper, June 2011

Frazer, Hugh and Marlier, Eric (2011) *Social Impact of the Crisis and developments in the light of fiscal consolidation measures*, CEPS/INSTEAD

Ghekiere, Laurent (2007), *Le développement du logement social dans l'Union Européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*. Dexia Editions, Paris.

Houard, Noemie, ed. (2011), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses Etats*. La documentation Française, Paris

Scanlon K., Whitehead C.(2007), *Social Housing in Europe*. London School of Economics, London

Scanlon K., Whitehead C.(2008), *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes*. London School of Economics, London

UNECE (2010), *The relationship between population and housing*. United Nation, Geneva

### Liste des chiffres et des tableaux :

#### CHAPITRE I

Graphique 1: Répartition des types d'occupation du logement dans les 27 pays de l'Europe, en pourcentage du parc total de logement

Graphique 2: Les tendances du logement en toute propriété

Graphique 3: Proportion de la dette immobilière par rapport au PIB dans l'Europe des 27 (2009)

Graphique 4: Indice de la production de constructions pour les 27 pays européens et les 15 pays européens (2007-2009)

Graphique 5: Coût moyen du logement en pourcentage du revenu disponible en Union Européenne, par type de ménage, pour la population totale et les personnes proches du seuil de pauvreté (2009)

Graphique 6: Part des frais de logement par rapport aux revenus disponibles dans les 27 pays de l'Union Européenne (2009)

Graphique 7: Taux excessif des frais de logement dans les 27 pays de l'UE pour la population totale et les personnes approchant le seuil de pauvreté (2009)

Graphique 8: Taux de surpeuplement (% de population), 2009

Graphique 9: Ménages privés par composition (\*1000), 2005–2009

Carte 1: Etat de dégradation physique grave (% de population), 2009

Tableau 1: Développement des logements appartenant à des particuliers en Europe Centrale et Europe de l'Est après le processus de privatisation

Tableau 2: Disponibilité de logements dans les 27 pays de l'UE

Tableau 3: Résidences équipées d'une salle de bains / douche, eau chaude et chauffage central (en% du parc immobilier)

## CHAPITRE II

Graphique 10: Pourcentage de logements sociaux dans le parc total de logements de pays sélectionnés de 1980 à 2008

Graphique 11: Indice des coûts de construction, 2007-2011

Graphique 12: Pourcentage du budget consacré par l'Etat au logement et aux d'équipements collectifs et des allocations logement par rapport au PIB (2009)

Carte 2: Pourcentage des logements sociaux à louer dans le parc total de logements

Tableau 4: Parc des logements sociaux dans les pays de l'UE

Tableau 5: Types de fournisseurs de logements sociaux dans l'UE

Tableau 6: Types d'aide publique au financement de logements sociaux

Tableau 7: Vente de logements sociaux en location

Tableau 8: Loyers des logements sociaux et allocations logement

Tableau 9: Critères d'accès au logement social dans les 27 pays de l'UE

## Sources des chiffres concernant les pays

SUJET		INDICATEURS	SOURCES	
SECTEUR DU LOGEMENT	PARC DES LOGEMENTS	Situation de la propriété immobilière	Housing Statistics in the European Union 2010 (Kees Dol and Marietta Haffner) <sup>99</sup>	
		Nombre total de logements (*1000)		
		Nombre des logements collectifs par rapport à la totalité du parc de logements (*1000)		
	LOGEMENTS SOCIAUX	Pourcentage de logements sociaux à louer par rapport au nombre total de logements		
		Pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre total de logements à louer		
RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	Nombre de logements sociaux à louer pour 1000 habitants			
TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT	DISPONIBILITÉ	Pourcentage de logements sociaux par rapport aux locations disponibles (moyenne)	CECODHAS General Survey 2011	
		Pourcentage du revenu disponible consacré aux frais de logement	Eurostat (2010)	
	ACCESSIBILITÉ	Taux d'endettement dû au prix du logement (par rapport au pourcentage de population)	EU-SILC (2009-2010)	
		Total des coûts de logement en Standard de Pouvoir d'Achat (SPA)	Eurostat (2010)	
		Indice harmonisé des prix à la consommation dans le secteur du logement (2005=100)		
	COÛT DE CONSTRUCTION	Indice (en pourcentage) du ratio entre la dette formée par les hypothèques sur les logements résidentiels et le PIB	European Mortgage Federation (2009)	
		QUALITÉ DES LOGEMENTS	Indice des coûts de construction (2005=100) Pour Italie: ISTAT	Eurostat (2010)
			Baignoire/douche (pourcentage par rapport au nombre total de logements)	
	Eau chaude (pourcentage par rapport au nombre total de logements)			
	ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	ENGAGEMENT DE L'ÉTAT	Chauffage central (pourcentage par rapport au parc total de logements)	United Nation Statistics Division (COFOG 2009)
Budget public général du logement et des équipements collectifs (pourcentage par rapport au PIB)				
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	POPULATION ET SITUATION SOCIALE	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	Eurostat(2010)	
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion		
		Pourcentage de population en situation de privation de confort		
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	POPULATION ET SITUATION SOCIALE	Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)	EU-SILC (2009-2010)	
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion		
LOGEMENT ET EXCLUSION SOCIALE	POPULATION ET SITUATION SOCIALE	Pourcentage de population en situation de privation de confort	EU-SILC (2009-2010)	
		Inégalité de la répartition des revenus (ratio pourcentage/quintile)		
		Pourcentage de population menacée de pauvreté ou d'exclusion		

99. Sauf indication contraire, les données ont été revues / mises à jour par les correspondants nationaux en fonction des dernières statistiques existantes.





**Liste des organisations membres du  
CECODHAS Housing Europe par pays**



# LISTE DES ORGANISATIONS MEMBRES DU CECODHAS HOUSING EUROPE PAR PAYS

## AUTRICHE

The Autrichen Federation of Limited-Profit Housing Associations (GBV) [www.gbv.at](http://www.gbv.at)

## BELGIQUE

The Federation of housing cooperative companies in Brussels (FESOCOLAB)

The Walloon Housing Fund (FLW) [www.flw.be](http://www.flw.be)

Housing Company for the Brussels-Capital Region (SLRB) [www.slrbr.irisnet.be](http://www.slrbr.irisnet.be)

The Walloon Housing Company (SWL) [www.swl.be](http://www.swl.be)

The Flemish agency for social housing (VMSW) [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

## REPUBLIQUE TCHEQUE

The Union of Czech and Moravian Co-operative Housing (SCMBD) [www.scmbd.cz](http://www.scmbd.cz)

## DANEMARK

Boligselskabernes Landsforening (BL) [www.bl.dk](http://www.bl.dk)

## ESTONIE

The Estonien Union of Co-operative Housing Associations (EKÜL) [www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)

## FINLANDE

Kunta-asunnot Oy [www.kas.fi](http://www.kas.fi)

VVO [www.vvo.fi](http://www.vvo.fi)

## FRANCE

L' Union Sociale pour l'Habitat (USH) [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) [www.esh-fr.org](http://www.esh-fr.org)

Les Offices Publics de l'Habitat [www.offices-hlm.org](http://www.offices-hlm.org)

Federation Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNCOOPHLM) [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)

Federation Nationale des Associations Régionales d'Organismes d'HLM (FNARHLM) [www.fnar-habitat.org](http://www.fnar-habitat.org)

PROCIVIS UES-AP [www.procivis.fr](http://www.procivis.fr)

ADOMA [www.adoma.fr](http://www.adoma.fr)

## ALLEMAGNE

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs – und Immobilienunternehmen (GdW) [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## GRECE

The Workers' Housing Organisation (OEK) [www.oek.gr](http://www.oek.gr)

## HONGRIE

The Hungarian Association of Housing Cooperatives and Condominiums (LOSZ) [www.losz.hu](http://www.losz.hu)

## IRLANDE

The Irish Council for Social Housing (ICSH) [www.icsh.ie](http://www.icsh.ie)

National Association of Building Co-operatives (NABCO) [www.nabco.ie](http://www.nabco.ie)

## ITALIE

AGCI-ABITAZIONE [www.agci.it](http://www.agci.it)

FEDERABITAZIONE [www.federabitazione.confcooperative.it](http://www.federabitazione.confcooperative.it)

FEDERCASA [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it)

Legacoop Abitanti [www.legacoopabitanti.coop](http://www.legacoopabitanti.coop)

## LUXEMBOURG

The Fund of for the Development of Housing and Living Conditions (FDL) [www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)

The National Affordable Housing Company (SNHBM) [www.snhbm.lu](http://www.snhbm.lu)

## PAYS-BAS

AEDES [www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl)

## POLOGNE

The Polish Chamber of Commerce of Low Cost Social Housing (TBS) [www.izbatbs.pl](http://www.izbatbs.pl)

Zwiazek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych (ZRSM RP) [zrsmrp.com.pl](http://zrsmrp.com.pl)

## PORTUGAL

CECODHAS P.

## ESPAGNE

The Spanish association of public social housing and land providers (AVS) [www.promotorespublicos.org](http://www.promotorespublicos.org)

Confederation of Spanish housing cooperatives (CONCOVI) [www.concovi.es](http://www.concovi.es)

## SUEDE

HSB Riksförbund [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

RIKSBYGGGEN [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

The Swedish Association of Public Housing Companies (SABO) [www.sabo.se](http://www.sabo.se)

## ROYAUME UNI

The Building and Social Housing Foundation (BSHF) [www.bshf.org](http://www.bshf.org)

Community Housing Cymru (CHC) [www.chcymru.org.uk](http://www.chcymru.org.uk)

The National Housing Federation (NHF) [www.housing.org.uk](http://www.housing.org.uk)

The Northern Ireland Federation of Housing Associations (NIFHA) [www.nifha.org](http://www.nifha.org)

The Northern Ireland Housing Executive (NIHE) [www.nihe.gov.uk](http://www.nihe.gov.uk)

The Scottish Federation of Housing Associations (SFHA) [www.sfha.co.uk](http://www.sfha.co.uk)

### LOGEMENT ABORDABLE

Logement défini généralement comme disponible à l'achat ou à la location, à une valeur marchande abordable pour la majorité de la population (Norris et al 2004). En particulier, ce terme est utilisé pour décrire le logement fourni à des prix inférieurs à ceux du marché aux ménages à bas revenus (Oxley 2004).

### SEUIL DE PAUVRETE

Le seuil de pauvreté est fixé à 60% du revenu disponible équivalant à la moyenne nationale après les transferts sociaux. Les personnes dont le revenu est inférieur à ce seuil, sont sous le seuil de pauvreté. Le taux de pauvreté est la partie de la population qui dispose d'un revenu équivalisé (après les transferts sociaux) en-dessous du seuil de pauvreté, sur la population totale (Eurostat).

### INDICE DES PRIX A LA CONSTRUCTION

L'indice des prix à la construction (CCI) est un indicateur du cycle économique de l'Union Européenne indiquant la tendance des coûts encourus par les entrepreneurs dans la construction d'immeubles. Le CCI combine les indices des coûts des matériaux et des coûts de la main d'œuvre qui sont les composantes de coûts les plus importantes dans la construction. La totalisation de ces deux composants des coûts prend en compte leurs poids relatifs. Les données collectées par les Etats Membres sont transmises à Eurostat sous forme d'indices, en prenant pour base l'année 2005 (Eurostat).

### Taux brut de solde migratoire, plus ajustements

La manière la plus directe de calculer les flux migratoires dans un pays est la *migration nette*, qui correspond à la différence entre l'immigration et l'émigration de la zone concernée pendant l'année (en conséquence, la migration nette est négative lorsque le nombre des émigrants dépasse le nombre d'immigrants).

Etant donné que la plupart des pays soit n'ont pas de chiffres précis sur l'immigration et l'émigration, soit n'ont pas de chiffres du tout, la migration nette est généralement estimée sur la base de la différence entre le changement total et le changement naturel de la population entre deux dates (c'est-à-dire que la *migration nette* est considérée comme la partie du changement de population non attribuable aux naissances et aux décès). Dans la base de données Eurostat, elle est alors appelée *migration nette plus ajustements*.

Le *taux brut du solde migratoire, plus ajustements* est défini comme le ratio de la migration nette + ajustements pendant l'année par rapport à la population moyenne de cette année, exprimée à raison de 1000 habitants (Eurostat).

### TAUX BRUT DE CHANGEMENT DEMOGRAPHIQUE

Le taux brut de changement démographique est le rapport entre le changement de population en cours d'année et la population moyenne de la même année. La valeur est exprimée à raison de 1000 habitants. Le changement démographique est la différence entre le nombre de la population au 1er janvier de deux années consécutives (Eurostat).

### LOGEMENT

Les logements sont des immeubles utilisés entièrement ou principalement comme lieux d'habitation, y compris toutes les

structures associées tels que les garages, et les installations permanentes habituellement installées dans les résidences, y compris les structures mobiles, telles que les caravanes, utilisées comme résidence principale de certains ménages (Eurostat)

Un logement est une pièce ou une suite de pièces et ses équipements dans un bâtiment permanent ou une partie structurellement séparée de ce bâtiment qui a été construite, reconstruite, convertie, etc est destinée à un lieu d'habitation privé. Doit avoir un accès séparé à une rue (directement ou via un jardin ou un terrain) ou à un espace commun au sein du bâtiment, escalier, passage, galerie, etc...). Des pièces séparées à usage d'habitation clairement construites, reconstruites, converties, etc... pour être utilisées comme partie de la résidence doivent être considérées comme en faisant partie intégrante. Un logement peut ainsi être constitué d'immeubles séparés dans la même enceinte (ou clôture) à condition qu'il soit clairement destiné à usage d'habitation pour le même ménage privé, par exemple une ou des pièces au-dessus du garage, occupées par des domestiques ou d'autres membres du ménage. UNECE

### PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier ne comprend que des résidences conventionnelles (permanentes) occupées ou non. Le simple terme de « résidence » est généralement utilisé au lieu et place de « résidence conventionnelle ». Le parc immobilier ne comprend pas les unités de logement rustiques (semi-permanents) et improvisés (tels que des baraquements, des cabanes, des baraques), des mobil-homes (tels que remorques, caravanes, tentes, camions, bateaux) et des unités de logement non destinées au logement des personnes, mais utilisées à cet effet (tels que des étables, des granges, des usines, des garages, des entrepôts). (UNECE)

### BUDGET GENERAL DU GOUVERNEMENT POUR LE LOGEMENT ET LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS (en% du PIB)

Cet indicateur est extrait de COFOG (Classification des fonctions du Gouvernement). COFOG est une classification définie par la Division Statistiques des Nations Unies. Son but est de classer l'objectif des opérations tels que les dépenses de consommation définitive, la consommation intermédiaire, la constitution d'un capital brut et les transferts de capitaux et les transferts courants par le Gouvernement en général. Le budget général total du Gouvernement est divisé en deux postes de dépenses ; '*le logement et les équipements collectifs*' est l'un de ces deux postes de dépenses et comprend :

- le développement du logement ;
- le développement collectif ;
- l'alimentation en eau ;
- l'éclairage des rues ;
- le R&D sur le logement et les équipements collectifs ;
- le logement et les équipements collectifs n.e.c.
- (Division Statistiques des Nations Unies)

### INDICE HARMONISE DES PRIX A LA CONSOMMATION : LOGEMENT

Les Indices Harmonisés des Prix à la Consommation (HICP) sont conçus pour des comparaisons internationales de l'inflation des prix à la consommation. Les HICP sont utilisés par le ECB pour évaluer la stabilité des prix à des fins de politique monétaire. Le

ECB définit la stabilité des prix sur la base du taux annuel de change de la zone euro (HICP). Les HICPs sont élaborés sur la base de normes harmonisées, obligatoires pour tous les Etats Membres. La classification commune pour les indices harmonisés des prix à la consommation est le COICOP (Classification Of Individual CONsumption by Purpose). Une version de cette classification (COICOP/HICP) a été spécialement adaptée pour les HICP. Les sous-indices publiés par Eurostat sont basés sur cette classification. Les HICP sont produits et publiés en utilisant une période de référence à indice commun (2005=100). (Eurostat)

### LES MENAGES

Un ménage est un petit groupe de personnes qui partagent le même logement, mettent en commun une partie, certains ou la totalité de leurs revenus et de leurs biens et qui consomment certains types de produits et de services collectivement, principalement le logement et la nourriture. Les foyers collectifs tels que les pensions de famille, les résidences universitaires et les hôpitaux, ainsi que les personnes qui y vivent, sont exclus de cette définition. (Eurostat)

### ASSOCIATION DE LOGEMENTS

Un organisme non-gouvernemental qui possède, fournit et construit des logements sociaux et/ou des résidences à acheter habituellement en-dessous des prix du marché. (Norris et al 2004)

### TAUX PROHIBITIF DU PRIX DU LOGEMENT

Le taux prohibitif du prix du logement concerne la partie de la population qui vit dans des résidences où le prix total du logement entre pour plus de 40% dans le revenu disponible du ménage (Eurostat).

### COOPERATIVE DE LOGEMENT

Une coopérative est 'une association autonome de personnes qui s'unissent volontairement pour mettre en œuvre leurs aspirations communes, économiques, sociales et culturelles par l'intermédiaire d'une entreprise démocratiquement contrôlée et possédée conjointement'. Une coopérative de logement est une entreprise de logement (une coopérative de consommateurs possédée mutuellement par ses membres) qui fonctionne conformément aux principes et aux valeurs coopératifs. Un logement coopératif peut être défini comme résidence à louer ou à acquérir en toute dans laquelle le résident peut vivre après avoir acheté une part dans la coopérative.

### OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'occupation porte sur les dispositions en vertu desquelles le ménage occupe tout ou partie d'une résidence (OECD, 2001). L'occupation comprend la propriété par un membre du ménage, la location de tout ou partie de la résidence par un membre du ménage ou autre type de logement tel que le secteur coopératif.

### (Logement pour) LES TRAVAILLEURS CLES

Le logement pour les travailleurs clés désigne le logement des employés du secteur ou des services publics qui n'a pas la possibilité d'acquérir ou de louer un logement localement sur le marché libre.

### INEGALITE DES REVENUS

Le ratio du revenu total perçu par les 20% de la population disposant des revenus les plus élevés (quintile supérieur) par rapport aux 20% de la population ayant les revenus les plus bas (quintile inférieur). Les revenus doivent être compris comme le revenu équivalisé dont on peut disposer (Eurostat).

### AUTORITES LOCALES

Toutes les structures gouvernementales sous-régionales, y compris la ville, le comté, les conseils municipaux et les communes. (Norris et al 2004)

### LOGEMENT OCCUPE PAR LE PROPRIETAIRE

Les logements possédés en toute propriété par ses occupants. Le logement peut être acquis avec paiement comptant ou par l'intermédiaire d'un prêt hypothécaire, mais les propriétaires ont la possibilité d'acquérir le logement dans son intégralité. (Norris et al 2004)

### TAUX DE SURPEUPLEMENT

Selon EU-SILC, une personne est considérée comme vivant dans un logement surpeuplé si le ménage ne dispose pas du nombre minimum de pièces, à savoir : 1 pièce pour le foyer, 1 pièce par couple dans le foyer ; 1 pièce pour chaque personne âgée de 18 ans ou davantage ; 1 pièce par personne de même sexe entre 12 et 17 ans, 1 pièce pour chaque individu entre 12 et 17 ans non compris dans la catégorie précédente et 1 pièce par couple d'enfants de moins de 12 ans (Eurostat).

### POPULATION EN RISQUE DE PAUVRETE OU D'EXCLUSION

Cet indicateur recoupe le nombre de personnes qui sont en risque de tomber dans la pauvreté et/ou sont gravement déshéritées ou n'ayant que très peu de travail. Les interactions entre les indicateurs sont exclues. Sont en risque de pauvreté, les personnes disposant d'un revenu équivalisé inférieur au seuil de pauvreté, qui est fixé à 60% du revenu moyen disponible équivalisé national (après transferts sociaux). Le recueil « carences significatives » couvre les indicateurs relatifs à la pression économique, aux biens de consommation durables, au logement et à l'environnement de la résidence. Les personnes très défavorisées ont des conditions de vie sévèrement limitées par un manque de ressources et souffrent d'au moins quatre des neuf privations suivantes : elles ne peuvent pas i) payer leur loyer ou leur note d'eau, gaz, électricité, etc. ; et chauffer correctement leur logement ; iii) faire face à des dépenses imprévues ; (iv) consommer de la viande, du poisson ou équivalent en protéines tous les deux jours ; (v) prendre des vacances ; (vi) posséder une voiture ; (vii) une machine à laver ; (viii) une télévision couleurs ; ou (ix) un téléphone. Les personnes qui travaillent peu sont âgées de 0 à 59 ans et occupent des logements où les adultes ont travaillé moins de 20% de leur potentiel total au cours de l'année écoulée (Eurostat).

### LOGEMENTS LOCATIFS

Logements possédés par une personne physique ou une agence privée et loués aux occupants moyennant un loyer, généralement au taux du marché. (Norris et al 2004)

### LOGEMENTS PUBLICS

Logements sociaux fournis par une administration, généralement une autorité locale ou une société du secteur public.

### DETTE HYPOTHECAIRE IMMOBILIERE PAR RAPPORT A L'INDICE DU PIB

La dette hypothécaire résidentielle relative au PIB est une mesure du niveau d'endettement d'un pays par rapport au PIB (Fédération Hypothécaire Européenne) (European Mortgage Federation).

### LOGEMENTS RESTITUES

Ce terme, utilisé par rapport aux anciens pays communistes, désigne des logements qui avaient été confisqués, nationalisés ou

expropriés d'autres manières après la deuxième guerre mondiale et par la suite, après la chute du communisme dans la région et la réforme du secteur immobilier, privatisés au profit des anciens propriétaires ou de leurs héritiers. En conséquence, des propriétaires privés ont remplacé les anciens propriétaires publics et les locataires qui occupaient les lieux sont restés dans leurs logements respectifs avec plus ou moins de protection légale.

#### **TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT**

Le taux de privation sévère liée au logement correspond à la partie de la population qui vit dans un logement considéré comme surpeuplé, et privé d'au moins un des éléments de confort du logement. La privation de confort désigne des équipements insuffisants tels que : un toit qui fuit, l'absence de baignoire ou de douche, l'absence de toilettes à l'intérieur du logement, ou un logement considéré comme trop sombre (Eurostat).

#### **PART DU PRIX DU LOGEMENT DANS LE REVENU DISPONIBLE**

Cet indicateur donne une idée du montant du coût du logement comparé aux revenus. Les frais de logement sont calculés après déduction des allocations logement (Eurostat).

#### **PROPRIETE PARTAGEE (COPROPRIETE)**

Programme destiné à faciliter l'accès à la propriété par le biais de l'achat partiel d'habitations à l'Etat ou à une association de logement. Les occupants reçoivent généralement une option d'achat de l'habitation à une date ultérieure. (Norris et al 2004)

#### **LOGEMENT SOCIAL**

Logements destinés à des ménages dont les besoins ne sont pas couverts par le marché libre ; l'attribution de logement aux ménages bénéficiaires est régie par des règles (CECODHAS, Novembre 2006)

Développement, location/vente et entretien des logements à des prix abordables, ainsi que leur attribution et leur gestion, ce qui peut également inclure la gestion des biens immobiliers et de l'environnement. De plus en plus, la gestion du logement social peut englober des aspects sociaux, tels que des services d'assistance sociale impliqués dans des programmes de logement ou de relogement pour des groupes spécifiques ou la gestion de l'endettement pour des ménages à bas revenus. Dans la majorité des cas toutefois, les établissements de soins spécifiques couvrent la composante Acre et collaborent avec les fournisseurs de logements sociaux (Commission Européenne 2010)

#### **TOTAL DU PRIX DU LOGEMENT EN NORME DE POUVOIR D'ACHAT (PPS)**

La norme de pouvoir d'achat abrégée en PPS, est une unité monétaire artificielle. Théoriquement, un PPS peut permettre d'acquérir la même quantité de produits et de services dans chaque pays. Néanmoins, les différences de prix entre les différents pays signifient que différents montants d'unités de monnaie nationale sont nécessaires pour obtenir les mêmes produits et services en fonction du pays. Le PPS est obtenu en divisant la valeur économique totale d'un pays en monnaie nationale par ses parités de pouvoir d'achat respectives.

Le PPS est le terme technique utilisé par Eurostat pour la monnaie commune dans laquelle sont exprimés les comptes nationaux lorsqu'on ajuste les différences de niveau de prix en utilisant les PPP. Ainsi, les PPP peuvent être interprétés comme le taux de change du PPS par rapport à l'euro (Eurostat).

#### **TAUX DE CHÔMAGE**

Le taux de chômage représente le nombre de personnes sans emploi en tant que pourcentage de la force de travail. La force de travail est le nombre total de personnes avec et sans emploi. Les personnes sans emploi comprennent des personnes de 15 ans à 74 ans qui étaient : a) sans travail pendant la semaine de référence ; b) demandeurs d'emploi, c'est-à-dire disponibles pour un emploi salarié ou comme travailleur indépendant avant la fin des deux semaines suivant la semaine de référence ; c) qui recherchent activement du travail, c'est-à-dire qui ont fait des démarches spécifiques au cours de la période de quatre semaines prenant fin à la semaine de référence, pour rechercher un emploi salarié ou indépendant, ou qui ont trouvé un travail qui devra commencer plus tard, c'est-à-dire sous une durée maximale de trois mois (Eurostat).







## **Logement social européen 2012**

### **Les rouages d'un secteur**

Publié par CECODHAS Housing Europe's Observatory, Bruxelles (Belgique)

Housing Europe Centre  
18 Square de Meeus  
1050 Brussels, Belgium  
tel: +32 2 541 05 64  
fax: +32 2 541 05 69  
[www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)