Logement social, les trois modèles européens.

Internacional | 24-02-2007 | 11:02

Le droit au logement opposable est désormais gravé dans le marbre. Votée par le Parlement jeudi 22 février, la loi instituant ce nouveau principe a pour objectif de fournir un toit aux centaines de milliers de personnes condamnées à vivre à la rue, dans des hôtels sans confort ou chez des proches. Autant de situations douloureuses qui résultent de la pénurie de logements à des prix accessibles.

Cette réalité n'est ni nouvelle ni propre à la France. "Développer une offre de logements abordables est une préoccupation de la plupart des pays européens", soulignait, en septembre 2006, un rapport du ministère du logement. "Dans les Etats comparables à la France, 20 % à 25 % de la population ont besoin d'être aidés pour se loger", estime, pour sa part, Laurent Ghekiere, représentant du mouvement HLM français auprès de l'Union européenne.

Le phénomène a pris une ampleur inédite avec l'augmentation du prix de l'immobilier, qui touche l'ensemble des pays de l'UE - exception faite de l'Allemagne, où l'offre locative est supérieure à la demande (notamment dans l'ex-RDA) et où les prix sont encadrés. En 2005, la hausse du prix de l'immobilier a oscillé entre 10 % et 15 % en France, en Suède et en Espagne. Dans ce contexte, le logement social est un enjeu crucial.

L'Europe des 25 compte environ 21 millions de logements sociaux, soit 17 % du parc total de logements. D'un pays à un autre, les situations sont très différentes, qu'il s'agisse du nombre d'habitations à caractère social, des publics concernés ou des appellations en vigueur. Le logement social représente plus d'une résidence sur trois aux Pays-Bas. Il est, à l'inverse, marginal en Espagne et quasiment inexistant en Grèce, car, dans ces deux pays, l'accession à la propriété est profondément enracinée dans les mentalités.

"Il n'existe pas, actuellement, de définition européenne de la notion de logement social", souligne Romain Graëffly, dans Le Logement social, étude comparée de l'intervention publique en France et en Europe occidentale (Librairie générale de droit et de jurisprudence, novembre 2006). En Grande-Bretagne, explique-t-il, le terme "est souvent utilisé comme synonyme de logement municipal", et "peut revêtir la forme d'habitations locatives ou à l'achat", tandis qu'en Allemagne il désigne "le logement subventionné par le secteur public, sans tenir compte des politiques d'accession à la propriété".

Au-delà de ces singularités nationales, trois "modèles" se dégagent au sein de l'Union européenne, selon Laurent Ghekiere. Le premier, ancré dans certains pays d'Europe du Nord, repose sur une conception "universaliste" du logement social. En Suède, par exemple, des sociétés municipales de logement à but non lucratif accueillent environ 22 % de la population. Aucun plafond de ressources n'est fixé et les loyers sont négociés avec les représentants des locataires.

Aux Pays-Bas, les logements sociaux peuvent également être attribués à des ménages ayant des revenus élevés - dès l'instant où il n'y a plus de candidatures jugées prioritaires à satisfaire. Ce système assure une forte mixité sociale dans des habitations de qualité. Toutefois, l'afflux d'immigrés a récemment modifié le peuplement de ces ensembles résidentiels et, relève Laurent Ghekiere, "des phénomènes de ghettoïsation émergent". Contrairement aux organismes HLM français, les bailleurs sociaux néerlandais interviennent aussi dans le secteur privé. Depuis janvier 2006, ils sont soumis à l'impôt sur les bénéfices pour la part de leurs activités commerciales.

A l'opposé des pays d'Europe du Nord, la Grande-Bretagne réserve son parc de logements sociaux aux plus pauvres. Le poids de cet habitat reste important (21 %), mais il a nettement diminué depuis la mise en application de la loi relative au "right to buy" (droit à l'achat). Adopté en 1980 à l'initiative de Margaret Thatcher, ce texte s'est traduit par la cession d'environ 2 millions de logements sociaux à leurs locataires en vingt ans, d'après le Cecodhas (Comité européen de coordination de l'habitat social). Quelque 352 000 habitations ont également été transférées aux Housing Associations - des associations agréées sans but lucratif qui participent de plus en plus aux politiques publiques. "A terme, pronostique Laurent Ghekiere, les Housing Associations récupéreront l'intégralité du patrimoine à travers des transferts organisés par les collectivités locales." Cette approche du logement social s'accompagne d'un soutien important des locataires (présence d'un réseau associatif dense et actif, distribution d'aides personnelles relativement élevées). "Les habitants sont étroitement associés aux opérations de réhabilitation de leur quartier, observe Laurent Ghekiere. La politique des Anglais en la matière est exemplaire."

En France, l'habitat social a vocation à accueillir une large partie de la population - des plus démunis jusqu'aux classes moyennes. Les logements sont attribués sous conditions de ressources mais celles-ci ne sont pas draconiennes, puisque les deux tiers de la population entrent dans les plafonds.

Ces spécificités nationales ne doivent pas occulter les "évolutions communes" à l'oeuvre dans de nombreux pays européens, souligne Yan Maury, enseignant-chercheur à l'Ecole nationale des travaux publics de l'Etat. Depuis une vingtaine d'années, les aides à la pierre ont diminué en France, en Allemagne ou aux Pays-Bas. A l'instar de la Grande-Bretagne, les Pays-Bas et l'Allemagne ont vendu un grand nombre de logements sociaux. A Dresde, par exemple, la société communale Woba, qui possédait 48 000 appartements, 1 500 locaux commerciaux, un parking et un centre sportif, a été cédée, en 2006, au fonds américain Fortress Investment Group pour 1,7 milliard d'euros. Depuis le début des années 2000, en Allemagne, quelque 600 000 logements publics sont passés dans la sphère privée.

Autre phénomène repérable à l'échelle de l'Union européenne : nombre de pays membres confient au secteur associatif le logement et l'accompagnement social des familles défavorisées, et les autorités locales prennent de plus en plus d'importance dans les politiques du logement. Toutefois, plusieurs pays, comme la France, la Grande-Bretagne et l'Espagne, ont récemment relancé la production d'une offre locative accessible.

Fuente: Loste
Autor: Loste