



**2^{ème} REGARD SUR
LE MAL-LOGEMENT
EN EUROPE**

2017

Fondation Abbé Pierre - FEANTSA



REMERCIEMENTS

**CE DOCUMENT
A ÉTÉ RÉALISÉ PAR
LA FONDATION ABBÉ PIERRE
ET LA FEANTSA**

**ONT CONTRIBUÉ
À SA RÉALISATION**

Maria-José Aldanas
Sarah Coupechoux
Manuel Domergue
Ruth Owen
Freek Spinnewijn
Marc Uhry

COORDINATION

Chloé Serme-Morin

**NOUS REMERCIONS ÉGALEMENT
CEUX QUI ONT CONTRIBUÉ À NOURRIR
SON CONTENU ET SA DIFFUSION**

Emma Nolan (FEANTSA)
Callum Jones (FEANTSA)
Le coordinateur et l'équipe éditoriale de l'Observatoire
Européen du Sans-Abrisme :
Volker Busch-Geertsema, Eoin O'Sullivan, Nora Teller
Les membres du Conseil d'Administration de la
FEANTSA et son président Joan Uribe
Les organisations membres de la FEANTSA

TRADUCTION

Elizabeth Hayes et Tara Horan

CRÉATION GRAPHIQUE

Genaro Studio

MARS 2017

2^{ème} REGARD SUR LE MAL-LOGEMENT EN EUROPE

2017

EDITO- RIAL

A l'aube de son mandat, le président de la Commission Européenne, Jean-Claude Juncker, avait promis l'« équité sociale ». Combattre la pauvreté et l'exclusion sociale est un objectif de l'Union Européenne. Le principe de dignité humaine a toujours été au cœur du projet européen. La stratégie européenne à l'horizon 2020 avait fixé l'objectif de sortir 20 millions de personnes de la pauvreté. L'Union Européenne s'est engagée à éradiquer l'extrême pauvreté avec l'adoption de l'agenda 2030 de l'ONU. Différents traités internationaux et européens, parmi lesquels le Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels, la Convention Européenne des Droits de l'Homme et la Charte Sociale Européenne révisée, sont utilisés depuis des dizaines d'années par les juridictions supranationales pour définir le sens exact des droits sociaux, dont ceux liés au logement. Les normes juridiques qui ont découlé des décisions de ces juridictions sont claires : le respect du droit au logement ne dépend plus d'un choix politique, mais d'une obligation légale qui engage les autorités publiques au respect, à la protection et à la mise en œuvre de ce droit universel.

Et pourtant. Les personnes sans domicile sont de plus en plus nombreuses en Europe, atteignant des chiffres records dans la quasi-totalité des Etats membres. Elles sont laissées

sur le seuil d'un projet européen qui se targue de ne « laisser personne à l'abandon ». Les personnes situées sous le seuil de pauvreté sont mises à rude épreuve sur les marchés du logement : de plus en plus acculées sur un marché locatif libre dynamisé par le manque systématique de logements abordables, elles voient leur sécurité financière et leur bien-être mis en danger par des dépenses liées au logement qui pèsent de plus en plus lourd et atomisent leur budget. Les segments les plus vulnérables de la population sont ignorés et laissés sans solutions. Une part importante des jeunes sont sacrifiés, les familles souvent précarisées, les migrants stigmatisés. Le nombre d'expulsions a explosé dans certains pays suite à la crise des subprimes de 2008, l'expulsion en elle-même étant toujours à la fois vécue comme une violence traumatisante pour ses victimes, à la fois expliquée par les juristes et défendue comme un mal nécessaire par les propriétaires. La situation dramatique de la Grèce affiche l'aspect le plus violent de cette crise qui n'en finit pas. 2017 marque le septième anniversaire du premier Memorandum of Understanding signé entre la Troïka et la Grèce, qui a amorcé des séries de politiques d'austérité dont les résultats sociaux sont entre autres visibles dans ce rapport.

Et pourtant. Les ministres des finances des pays de l'Eurozone et le Fonds Monétaire International redoublent d'efforts en ce

début d'année pour faire pression sur le gouvernement grec et faire passer de nouvelles mesures d'austérité en échanges d'aides financières. La Commission Européenne souhaite ardemment « revitaliser » et « lutter contre la stigmatisation » du marché de la titrisation, alors que ce dernier se porte plutôt bien et qu'il a joué un rôle incontestable dans la crise des subprimes de 2008. Les fonds vautours rachètent du logement social bradé en Espagne, où pourtant la crise a laissé des millions de logements vides suite à l'explosion de la bulle immobilière. Au nom du principe de subsidiarité, les Etats membres étant compétents en matière de politiques du logement, la Commission Européenne ne fait toujours pas le lien entre équilibre économique et marché du logement accessible et habitable.

Ce rapport est un signal d'alarme. Dans la quasi-totalité des pays européens, des augmentations du nombre de personnes sans-domiciles sont constatées sur le court et le long-terme, et ce malgré des systèmes d'enquêtes souvent considérés comme partiels par les professionnels du secteur. En France, le nombre des personnes privées de domicile a augmenté de 50 % entre 2001 et 2012 selon l'Institut national de la statistique et des études économiques. L'enquête menée par l'Institut National des Statistiques italien, bien que partielle, montre une augmentation de 6 % des personnes sans-domicile entre 2011 et 2014. Au Danemark, le nombre des personnes sans-domicile est compté de manière plus complète, la définition étant plus large, et a augmenté de 23 % entre 2009 et 2015 selon le Centre National Danois pour la Recherche Sociale. Aux Pays-Bas, où la définition comprend également une plus grande variété de situations de privation de domicile et d'exclusion au logement, le nombre de personnes sans-domiciles a augmenté de 24 % entre 2013 et 2016. Des enquêtes menées dans certaines capitales européennes démontrent également le caractère alarmant

de ces tendances qui grimpent, à Bruxelles, à Paris, à Londres, à Dublin, à Vienne, à Barcelone.

Ce rapport est un appel à l'action. D'abord pour attirer l'attention des décideurs européens sur le fait qu'il n'y a pas de « relance économique » possible sans relance sociale, et que le secteur du logement est au cœur de cet enjeu. Les armes auxquelles il s'agirait de recourir pour faire face aux défis du mal-logement en Europe existent. Au niveau européen, des réseaux regroupant des entités diverses -gouvernances locales, régionales, nationales, réseaux d'associations, collectifs issus de la société civile, corps de recherche, institutions financières européennes- s'engagent activement dans des partenariats afin de décloisonner le secteur et d'enclencher une dynamique créative promouvant un habitat accessible à tous et durable pour le futur. Des instruments mis en place par la Commission Européenne, comme l'Agenda Urbain Européen ou le Pilier Européen des Droits Sociaux, pourraient être garants de la mise en œuvre du droit au logement. L'inspiration ne manque pas, et les bonnes pratiques non plus : en Finlande, les programmes de résorption sur le long-terme de la privation de domicile mis en œuvre depuis 20 ans ont fait leurs preuves, en s'axant sur la provision de logement permanent abordable et le soutien spécialisé aux personnes les plus vulnérables. Si d'autres Etats membres se sont engagés sur cette voie, des incitations européennes claires donneraient une impulsion bien plus importante à ces solutions qui existent et qui méritent d'être mises en avant.

Sois juste, Europe ! Mobilise-toi pour les mal-logés.

Joan Uribe

Président de la FEANTSA

Christophe Robert

Délégué Général de la Fondation Abbé Pierre

SOMMAIRE

CHAP. 1

L'EUROPE DES SANS-DOMICILE

DES TENDANCES ALARMANTES 8

CHAP. 2

INDEX EUROPÉEN DU MAL-LOGEMENT..... 22

I/ Le mal-logement en Europe 24

1. Prix du logement et précarité en Europe : données générales 30

2. Statuts d'occupation des ménages pauvres :
un marché locatif privé qui prend de plus en plus de place 32

3. Les dépenses liées au logement mettent en danger la sécurité
et le bien-être des Européens, en particulier des ménages en situation de pauvreté 34

4. Qualité du logement et qualité de vie : état de l'habitat indigne en Europe 44

5. Les facteurs sociaux aggravants des difficultés de logement 49

II/ Quatorze zooms nationaux sur le mal-logement 64

CHAP. 3

INUTILES, COÛTEUSES ET ÉVITABLES :

LES EXPULSIONS EN EUROPE 80

1. Une réalité diverse et mal-connue 83

2. L'expulsion, un chemin vers la rue ? 99

3. Le contexte juridique : les expulsions dans le cadre du droit au logement 101

4. La prévention et les alternatives aux expulsions 104

CHAP. 4

VEILLE JURISPRUDENTIELLE EUROPÉENNE

RELATIVE AU LOGEMENT 116

LES CHIFFRES CLÉS

DU MAL-LOGEMENT EN EUROPE 128

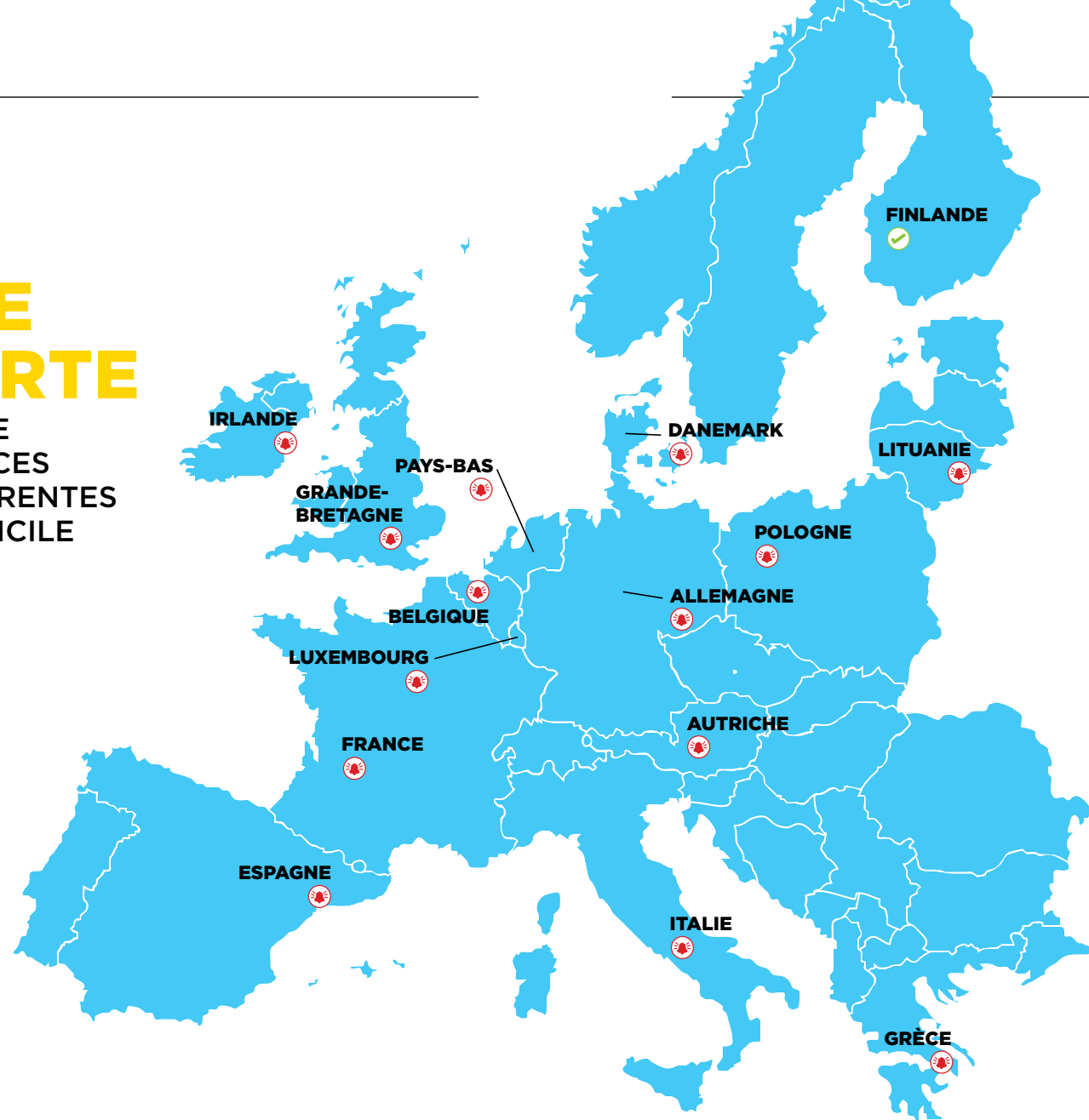


CHAP. 1

L'EUROPE DES SANS-DOMICILE DES TENDANCES ALARMANTES

L'EUROPE DES SANS-DOMICILE EN ÉTAT D'ALERTE

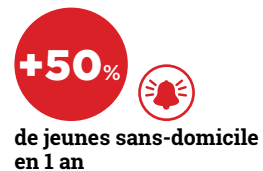
LOCALISATION - NON-COMPARABLE ET NON-EXHAUSTIVE - DE TENDANCES ALARMANTES CONCERNANT DIFFÉRENTES SITUATIONS DE PRIVATION DE DOMICILE EN EUROPE



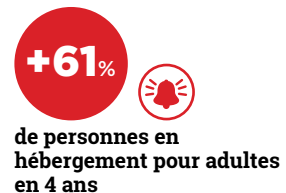
GRANDE-BRETAGNE 🇬🇧
LONDRES



PAYS-BAS 🇳🇱



LUXEMBOURG 🇱🇺



IRLANDE 🇮🇪
DUBLIN



BELGIQUE 🇧🇪
BRUXELLES



ESPAGNE 🇪🇸



ESPAGNE 🇪🇸
BARCELONE



FRANCE 🇫🇷



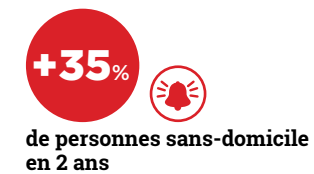
FINLANDE 🇫🇮



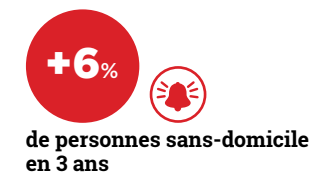
LITUANIE 🇱🇹



ALLEMAGNE 🇩🇪



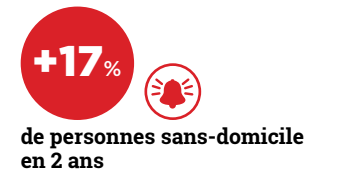
ITALIE 🇮🇹



DANEMARK 🇩🇰



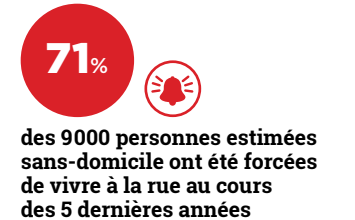
POLOGNE 🇵🇱



AUTRICHE 🇦🇹



GRÈCE 🇬🇷
ATHÈNES



Des indices convergent partout en Europe pour indiquer des dynamiques aggravées concernant les situations de privation de domicile. Seule la Finlande se distingue, démontrant l'efficacité de la mise en œuvre d'une politique de long-terme de résorption du sans-abrisme.

ATTENTION : Ces données ne sont pas comparables : les situations qu'elles décrivent, les sources (officielles dans la mesure du possible), les périodes d'évolution, les méthodologies utilisées sont différentes et propres à chaque État membre. Des détails concernant ces données sont disponibles dans les pages suivantes.

MÉTHODOLOGIES,

DÉFINITIONS ET SOURCES DES DONNÉES SUR LA PRIVATION DE DOMICILE DANS LES PAYS DE L'UE

En matière de privation de domicile, il est difficile de procéder à des comparaisons européennes, faute de définition et de méthodologie communes. A défaut de présenter des chiffres européens, cette « cartographie des alarmes » présente des faits et chiffres relevés dans la plupart des Etats membres de l'Union Européenne. Ces informations montrent le caractère alarmant de la situation dans une majorité de pays. La carte indique des zooms sur certaines villes ou catégories de population particulièrement touchées par la privation de domicile.

Les données utilisées sont, dans la mesure du possible, constituées des chiffres officiels les plus récents au niveau national et, si ces chiffres n'existent pas, d'autres sources sont proposées. Les informations contextuelles sur leur définition, leur méthodologie et leur source sont décrites ci-après. Les tendances figurant sur la carte font référence aux évolutions récentes des statistiques mentionnées (et non aux indications en provenance d'autres sources disponibles) ; elles sont à prendre avec prudence, les évolutions sur le long-terme ou sur le court-terme pouvant être différentes, voire antinomiques.

Le tableau ci-dessous présente ainsi les statistiques les plus récentes sur le nombre de personnes sans domicile dans les différents Etats membres. Il précise les informations contextuelles sur leur définition, leur méthodologie et leur source. Pour approfondir, se référer au travail de l'Observatoire européen du sans-abrisme (Etudes Comparatives sur le sans-abrisme, 2014, disponible en anglais) et à la précédente édition (2015) de ce rapport qui comporte un chapitre exhaustif sur la situation et le profil des personnes sans domicile dans l'UE et les politiques publiques de résorption du sans-abrisme.

ETAT MEMBRE	STATISTIQUES COMMUNIQUÉES	PÉRIODE	DÉFINITION ET MÉTHODOLOGIE	SOURCE(S)	SOURCE(S)
Autriche	14.600 personnes	Année 2014	Données nationales. Les données, calculées à l'année, ne prennent en compte que les personnes enregistrées comme sans domicile, et n'incluent pas les personnes dormant à la rue.	Ministère des Affaires Sociales (2014), <i>Rapport Social National Autriche 2014</i> , disponible à l'adresse : http://www.forschungsnetzwerk.at/downloadpub/bmask_2014_sozialbericht14.pdf	2008 : 11.400 personnes → Augmentation de 28 % entre 2008 et 2014
> Vienne	9.770 personnes	Année 2013	Le Wiener Sozialbericht (Rapport Social Viennois) compte le nombre d'utilisateurs du système d'aide aux personnes sans-abri.	Ville de Vienne, <i>Rapport Social Viennois 2015</i> , https://www.wien.gv.at/gesundheits/einrichtungen/planung/soziales/sozialbericht.html	→ Augmentation de 19 % entre 2010 et 2013

1 Cf. Fiches Pays FEANTSA 2016. <http://www.feantsa.org/en/resources/resources-database?search&theme&type=Country+profile&year&page=1>

Belgique > Bruxelles	2.603 personnes	1 nuit en 2014	Il n'existe pas de statistiques nationales : des enquêtes séparées existent pour Bruxelles, la Wallonie et la Flandre, avec des données non comparables. Pour Bruxelles, l'enquête se fait sur une nuit par La Strada, le Centre d'appui au service des acteurs sociaux et politiques qui agissent à Bruxelles auprès des sans-abri. L'enquête se base sur une définition large de la privation de domicile qui s'appuie sur la grille ETHOS ² de la FEANTSA (7 catégories opérationnelles utilisées sur 13), et qui comprend les personnes dormant à la rue, en hébergement d'urgence, en foyer d'hébergement pour personnes sans domicile / en foyer d'hébergement pour femmes, en logement de transit avec accompagnement, bénéficiaires d'un accompagnement au logement à plus long terme (Habitat Accompagné, Housing First), vivant dans des structures provisoires/non-conventionnelles (foyers non officiels, « occupation négociée », communautés religieuses, squats). A l'exclusion donc des personnes en habitat précaire (hébergement dans la famille ou chez des amis), en hébergement pour immigrés, sans-abri car sortant d'institutions, menacées d'expulsion, menacées de violences domestiques, vivant dans des conditions de surpeuplement sévère.	La Strada (2014), <i>Troisième dénombrement des personnes sans abri, sans logement, et en logement inadéquat en Région de Bruxelles-Capitale</i> , 6 novembre 2014, disponible à l'adresse : http://www.lastrada.brussels/portail/fr/denombrement-2014	1 nuit en 2010 : 1.944 personnes → Augmentation de 34% entre 2010 et 2014
Bulgarie	3.486 places occupées dans des services d'aide aux sans-abri	1 nuit en 2015	Places occupées dans des hébergements pour personnes sans domicile. A l'exclusion des personnes qui dorment dans la rue et des personnes hébergées dans la famille ou chez des amis, des autres personnes qui ne sont pas dans un hébergement.	Agence pour l'aide sociale (2015) cité dans <i>Bulgaria 2015 Strategic Social Reporting Questionnaire</i> , disponible à l'adresse : http://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=13903&langId=en	-
Croatie	462 personnes	1 nuit en 2013	Cela couvre les personnes sans domicile répertoriées auprès des centres de protection sociale le 31 décembre.	Ministère de la politique sociale et de la jeunesse (2015), <i>National Social Report 2015</i> , Republic of Croatia, disponible à l'adresse : http://ec.europa.eu/social/keyDocuments.jsp?advSearchKey=SPCNationalSocialReport&mode=advancedSubmit&langId=en&policyArea=&type=0&country=34&year=0	-

2 http://www.lastrada.brussels/portail/images/LaStrada_Denombrement_2014_rapport_FR.pdf (p. 11)

République Tchèque	11.496 personnes	1 nuit en 2011	Données nationales tirées du recensement 2011 de la population. Les données, calculées sur une nuit, ne prennent en compte que les personnes ayant utilisé ladite nuit un foyer d'hébergement pour les personnes sans domicile ou un hébergement d'urgence. Les experts et les ONG estiment que les chiffres réels sont bien plus élevés ³ .	Bureau des statistiques tchèques / Hradecký, I. et al. (2012), <i>Souhrnný materiál pro tvorbu Koncepce práce s bezdomovci v ČR na období do roku 2020</i> [texte de synthèse pour la mise sur pied de la conception du travail avec les personnes sans domicile en République tchèque jusqu'en 2020]. [en ligne], disponible à l'adresse : http://www.esfcr.cz/file/8471/	-
Danemark	6.138 personnes	1 semaine en 2015	Recensement national des personnes sans-abri, mené tous les deux ans par le SFI, le Centre National Danois pour la Recherche Sociale, sur une durée d'une semaine (6 ^e semaine de l'année). Il s'agit d'une définition large de la privation de domicile, appuyées sur 9 catégories opérationnelles de la grille ETHOS de la FEANTSA : personnes dormant en rue, en hébergement d'urgence, en foyer d'hébergement pour personnes sans domicile, en hôtel car privées de domicile, hébergées dans la famille ou chez des amis, en logement de transit de courte durée, sans-abri car sortant d'institutions (prisons et hôpitaux).	Benjaminsen, L. et Hesselberg Lauritzen H. (2015), <i>Hjemløshed i Danmark 2015. National kortlægning. Copenhagen</i> , SFI – The Danish National Centre for Social Research. Report 15:35. [Situation des personnes sans domicile au Danemark 2015. Cartographie nationale]. Disponible à l'adresse : http://www.sfi.dk/publikationer/hjemloshed-i-danmark-2015-2880/	1 semaine en 2009 : 4.998 → Augmentation de 23 % en 6 ans Jeunes sans-abri en 2009 : 633 → Augmentation de 85 % en 6 ans
Estonie > Tallin	11.496 personnes	1 nuit en 2011	Pas de données officielles. Enquête. La définition est "ne pas avoir de logement personnel ou loué, ne pas avoir de possibilité de logement permanent ou dormir dans un lieu de façon temporaire".	Centre de travail social de Tallin / Wagner, L., Korp, E. et Walters, C. (2014) <i>Homelessness in Estonia, Overview and Analysis</i> , European Journal of Homelessness 8(2), 231-244 [Situation des personnes sans domicile en Estonie, Bilan et Analyse]. Disponible à l'adresse : www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/profiling-homelessness-2.pdf	-

3

Cf. Fiches Pays FEANTSA 2016 République Tchèque : <http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/17/czech-republic?bcParent=27>

4 <http://www.insee.fr/fr/statistiques/1294484>

5 Cf. Fiche Pays Allemagne FEANTSA 2016. <http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/18/country-profile-germany?bcParent=27>

6 <http://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>

Finlande	6.700 personnes célibataires et 325 familles	1 nuit en 2016	Enquête nationale annuelle sur la privation de domicile, menée par ARA, le Centre pour le financement et le développement du logement. Menée sur une nuit (15 novembre), l'enquête comprend une définition large de la privation de domicile, appuyée sur 6 catégories opérationnelles de la grille ETHOS de la FEANTSA : personnes dormant à la rue, en hébergement d'urgence, en foyer d'hébergement pour personnes sans domicile, vivant dans les institutions hospitalières par manque de logement, sortant de prison sans logement, hébergées dans la famille ou chez des amis.	ARA (2017) <i>Asunnottomat 2016 (Selvitys 1/2017)</i> [Personnes sans domicile 2016]. Disponible à l'adresse : http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilas-tot-ja-selvitykset/Asunnottomuus/Asunnottomat_2016(42132)	7.500 personnes célibataires et 417 familles en 2013 → Diminution de 10 % des personnes célibataires sans-domicile entre 2013 et 2016
France	141.500 personnes	Une nuit en 2012	Enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, menée en 2001 et 2012 par l'INSEE (Institut National des Statistiques) essentiellement dans les villes de plus de 20 000 habitants (complétée par une enquête supplémentaire dans les petites villes). Dans le cadre de cette enquête, l'INSEE qualifie une personne de « sans-domicile » un jour donné si la nuit précédente elle a eu recours à un service d'hébergement ou si elle a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune). Les enquêtés indiquent donc l'endroit où ils ont dormi la nuit précédente. L'estimation inclut adultes, enfants et les personnes dépendant du dispositif national d'accueil des étrangers (essentiellement les centres d'accueil pour demandeurs d'asile). Les personnes qui n'ont recours à aucun service d'hébergement ou de repas sont exclues de l'enquête. La couverture géographique n'est pas uniforme. La même étude a été utilisée pour l'agglomération parisienne ⁴ ; en revanche, les chiffres pour Paris ne correspondent qu'aux enquêtes francophones, et ils excluent les hébergements du dispositif national d'accueil des étrangers.	INSEE / Yaouancq, F., Lebrère A., Marpsat, M., Régnier, V., Legleye, S. and Quaglia, M. (2013), <i>L'hébergement des sans-domicile en 2012. Des modes d'hébergement différents selon les situations familiales</i> , INSEE Première N°1455, (Paris: INSEE), disponible à l'adresse : http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1455/ip1455.pdf	→ Augmentation d'environ 50 % entre 2001 et 2012
Allemagne	335.000 personnes	Année 2014	Il n'existe pas de collecte de données officielles au niveau national. La fédération des services aux personnes sans-domicile, BAG W, publie des estimations nationales annuelles basées sur son propre dispositif de suivi, qui s'axe sur des statistiques régionales (par exemple statistiques régulières et compréhensives de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie ⁵) et des enquêtes menées par BAG W. Données pour l'année, les estimations s'appuient sur une définition large de la privation de domicile, qui inclut toutes les catégories de la grille ETHOS allégée ⁶ .	BAG W (2014), <i>Schätzung der Wohnungslosigkeit in Deutschland 2014</i> [Estimation de la situation des personnes sans domicile en Allemagne 2014]. Disponible à l'adresse : http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/	248.000 personnes en 2012 → Augmentation de 35 % entre 2012 et 2014

7

Cf. Fiche Pays Grèce
FEANTSA 2016.
<http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/18/country-profile-greece?bcParent=27>

8

<http://media.gov.gr/index.php>

9

<http://www.housing.gov.ie/housing/homelessness/other/homelessness-data>

Grèce	7.720 personnes	Année 2009	Il n'existe pas de collecte de données officielles régulières au niveau national. Une enquête unique a été menée en 2009 par le Ministère de la Santé et le Centre National de Solidarité Sociale (NCSS), recensant principalement les personnes dormant à la rue et en hébergement d'urgence, à l'exclusion des migrants et des gens du voyage. Les biais méthodologiques ont depuis été dénoncés par le Ministère de la Santé lui-même et par d'autres partenaires sociaux. D'autres estimations et enquêtes ont été menées depuis par des observatoires et ONG. Les registres officiels permettent de connaître le nombre de réfugiés et de demandeurs d'asile vivant dans des camps (où les conditions de vie sont similaires de celles des personnes à la rue) sur une journée, même s'ils sont dynamiques et changent quotidiennement – car dépendants du nombre d'entrées-*. au 30 Novembre 2016, 32.535 personnes étaient enregistrées dans les camps de réfugiés.	Ministère de la Santé et le Centre National de Solidarité Sociale (NCSS) / FEANTSA (2016), Fiches Pays - Grèce, disponible à l'adresse : http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/18/country-profile-greece?bcParent=27	-
> Athènes	9.000 personnes	Année entre mars 2015 et mars 2016	Une étude, soutenue par le maire d'Athènes, a été menée par le Refuge pour sans-domicile de la Ville d'Athènes (KYADA) et financée par le gouvernement Norvégien avec la contribution d'autres pays européens afin d'estimer le nombre de personnes vivant en rue entre Mars 2015 et Mars 2016. 451 répondants ont participé à l'étude. 9.000 personnes ont été estimées vivant en rue, ce qui correspond à environ 1,4% de la population athénienne. Les conclusions démontrent que 71% des sans-domicile de la capitale grecque ont été forcés de vivre à la rue au cours des 5 dernières années.	KYADA et Ville d'Athènes (2016), disponible à l'adresse : https://www.cityofathens.gr/node/28429 Pour un résumé en anglais, voir http://greece.greekreporter.com/2016/05/31/most-of-the-athens-homeless-are-greeks-victims-of-economic-crisis/	-
Hongrie	10.206 personnes	1 nuit en 2016	Enquête annuelle d'une nuit (3 février) effectuée par les prestataires de services aux personnes sans domicile (BMSZKI), incluant sur base du volontariat des chercheurs, des municipalités et des ONG. Tous les services et toutes les personnes concernées ne sont donc pas couverts. Ces estimations couvrent les personnes dormant à la rue et les personnes hébergées dans les foyers d'hébergement.	Gyóri, P., Gurály, Z. and Szabó, A. (2016). <i>Gyorsjelentés a hajléktalan emberek 2016 február 3-1 kérdőíves adatfelvételéről</i> [Rapport sur l'enquête sur les personnes sans domicile du 3 février en Hongrie – 2016]. Disponible à l'adresse : http://www.bmszki.hu/sites/default/files/field/uploads/f-3-2016-sajto-vegleges.pdf	-

Irlande	4.283 adultes 1.173 familles, 2.426 enfants dépendants	Semaine du 19 au 25 Septembre 2016	Les données nationales officielles sont collectées mensuellement par les autorités locales et réunies par le ministère du Logement irlandais (DHPCLG) via le système PASS (Pathway Accommodation & Support System) ⁹ . Les données couvrent les personnes en structures publiques d'hébergement d'urgence, gérées par les autorités locales. Les données sur les maisons d'accueil pour victimes de violences conjugales sont disponibles via l'Agence pour la Famille et l'Enfance (Tusla). Les données sur les demandeurs d'asile en hébergement sont disponibles via l'Agence d'Accueil et d'Intégration.	Ministère du Logement, de l'Aménagement et de la vie locale (2016) - Department of Housing, Planning, Community & Local Government, <i>Homelessness Report - September 2016</i> [Rapport sur les personnes sans-domicile, Septembre 2016]. Disponible à l'adresse : http://www.housing.gov.ie/housing/homelessness/homelessness-report-september-2016	→ Augmentation de 10 % des adultes sans-domicile depuis Janvier 2016 → Augmentation de 33 % des familles sans-domicile depuis Janvier 2016
> Dublin	1.014 familles	Semaine du 19 au 25 Septembre 2016	Pour Dublin, le bureau exécutif de la région de Dublin utilise le système PASS comme collecteur de données en ligne accessible à une majorité des services pour personnes sans domicile de la ville de Dublin. Cela permet un comptage en temps réels des personnes utilisant ces services.	Dublin Region Homeless Executive, <i>Families who are homeless - September 2016</i> . Disponible à l'adresse : http://www.homelessdublin.ie/homeless-figures	→ Augmentation de 59 % des familles sans-domicile entre Septembre 2015 et Septembre 2016
Italie	50.724 personnes	1 mois en 2014	Les données nationales officielles sont collectées par l'Institut National des Statistiques (ISTAT), d'abord en 2011 pour une première enquête, ensuite en 2014 pour un suivi. L'enquête de 2014 a été menée sur un mois, dans 158 villes italiennes, identifiant les personnes ayant utilisé au moins une fois un service de base (repas, douche, hébergement) proposé par l'un des 768 prestataires de services. Selon la typologie ETHOS, l'enquête entend par « sans domicile » les personnes dormant à la rue, en hébergement d'urgence, en hébergement temporaire, en foyer d'accueil. Elle exclut les personnes en logement précaire ou inadéquat.	ISTAT (2014), <i>Le Persone Senza Dimora</i> [Les personnes sans domicile – Etude en 2011 et Suivi en 2014]. Disponible à l'adresse : http://www.istat.it/it/archivio/72163	1 mois en 2011 : 47.648 personnes → Augmentation de 6 % entre 2011 et 2014
Lituanie	2.487 personnes et 2.340 personnes en hébergement d'urgence pour mères et enfants	Une nuit en 2015	Les données nationales sur la privation de domicile sont collectées par Statistiques Lituanie dans le cadre du recensement général de la population. Les chiffres, donnés à l'année, correspondent aux personnes sans domicile définies en tant que celles n'ayant pas de lieu de résidence permanent ni d'argent pour louer ou acheter un hébergement de base, et qui pour cette raison vivent à la rue, dans des lieux non prévus pour l'habitation, dans des institutions pour l'habitat temporaire (accueils de nuit, centres d'hébergement d'urgence et foyers pour mères et enfants).	Statistikos Lietuva [Statistiques Lituanie] (2015), disponible à l'adresse : http://osp.stat.gov.lt/	→ Augmentation de 27 % des personnes sans-domicile en foyer d'accueil ou en rue entre 2007 et 2015 → Augmentation de 32 % des personnes en foyers pour mères et enfants entre 2007 et 2015

10

Cf. Fiches Pays FEANTSA 2016
Pologne :
www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/country-profile-poland?bcParent=27

Luxembourg	2.144 personnes	Une nuit en 2016	Recensement biennuel des personnes hébergées auprès de 19 gestionnaires de structures d'hébergement pour adultes sur une nuit dans la Grande Région de Luxembourg, par le ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région.	Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région (2016), <i>Recensement des structures d'hébergement à la date du 15 mars 2016</i> [disponible en ligne prochainement].	→ Augmentation de 61 % entre 2012 et 2016
Pays-Bas	31.000 personnes dont 12.400 jeunes entre 18 et 30 ans	Une nuit en 2016	Estimation annuelle des personnes enregistrées en tant que sans domicile auprès des autorités locales par le Bureau Central des Statistiques. Les chiffres correspondent aux personnes de 18 à 65 ans dormant à la rue, étant hébergées en hébergement d'urgence, étant hébergées en hébergement de court terme et étant hébergées à intervalles irréguliers par la famille ou chez des proches. Les jeunes sans-abri (18-30 ans) sont également comptabilisés au sein de cette étude.	Bureau des statistiques nationales (CBS) (2016), disponible à l'adresse : https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/51/dakloos-vaker-jong-en-niet-westers	25.000 personnes en 2013 → Augmentation de 24 % entre 2013 et 2016 → Augmentation de 50 % des jeunes sans-domicile entre 2015 et 2016
Pologne	36.161 personnes dont 1.892 enfants	Une nuit en 2015	Il n'existe pas de collecte de données officielles régulières au niveau national. Le ministère de la Famille, du Travail et de la Politique Sociale (MPiPS) mène tous les deux ans une étude nationale ponctuelle sur les personnes sans domicile. La participation est volontaire et la couverture est incomplète, et la méthodologie est fortement contestée par les ONG. Les chiffres correspondent aux personnes dormant à la rue et en hébergement d'urgence. D'autres estimations sont également disponibles ¹⁰ .	MPiPS [Ministère de la Famille, du Travail et de la Politique Sociale] (2015), disponible à l'adresse : http://www.mpips.gov.pl/pomoc-spoleczna/	→ Augmentation de 17 % depuis 2013 → Augmentation de 23 % des enfants sans-domicile depuis 2013
Portugal	4.420 personnes	Année 2013	Il n'existe pas de collecte de données officielles régulières au niveau national. Les chiffres correspondent à une enquête menée par l'Institut de Sécurité Sociale en 2013 sur les personnes enregistrées dans le système d'information de la sécurité sociale comme étant « en situation active de privation de domicile », soit ayant un accompagnement en cours par des travailleurs sociaux.	Instituto de Segurança Social [Institut de Sécurité Sociale] (2013), <i>Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo</i> [Stratégie nationale pour l'intégration des personnes sans-abri].	-

Roumanie	41.085 personnes	Année 2011	Il n'existe pas de collecte de données officielles régulières au niveau national et très peu de données sont disponibles. Les chiffres correspondent à une évaluation par les autorités nationales du nombre de personnes enregistrées auprès d'elles comme « marginalisées » entre le 1er Janvier et le 31 Décembre 2011, ce qui correspond aux personnes ne possédant pas ou ne louant pas un lieu de vie.	FEANTSA (2016), Fiches Pays - Roumanie, disponible à l'adresse : http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-romania?bcParent=27	-
Slovaquie > Bratislava	2.000 à 3.000 personnes	-	-	De Paul International (2015), <i>Pourquoi l'absence de domicile est-elle un tel problème en Slovaquie ?</i> [on-line], disponible à l'adresse : http://www.depaulinternational.org/our-services/slovakia/causes-of-homelessness-in-slovakia/	-
Slovénie	3.829 personnes	1 nuit en 2011	Données collectées par le Bureau des Statistiques de la République de Slovénie, via un recensement des personnes vivant dans des bâtiments non conçus pour l'habitation, et des personnes qui utilisent le Centre pour le travail social ou des ONG comme adresse (cela englobe de fait certaines personnes qui vivent dans un logement du secteur locatif privé dont le propriétaire ne permet pas qu'elles utilisent l'adresse officiellement).	Bureau des statistiques de la République de Slovénie / SORS (2011), Logements occupés, Slovénie, 1 janvier 2011 – Donnée provisoires.	-
Espagne	22.939 personnes	Du 13 Février au 25 Mars 2012	Les données nationales officielles sont collectées par l'Institut National des Statistiques (INE) ¹¹ via une enquête auprès des utilisateurs de produits alimentaires gratuits et d'hébergements d'urgence dans les municipalités de plus de 20 000 habitants. L'enquête ne constitue donc pas une couverture géographique complète. La définition de la privation de domicile utilisée pour l'enquête couvre les personnes dormant à la rue, en hébergement d'urgence, en hébergement collectif de long séjour (foyers d'accueil, foyers pour personnes victimes de violences domestiques, centres d'accueil pour les demandeurs d'asile ou les migrants irréguliers), vivant dans des bâtiments considérés comme impropres à l'habitation, vivant en hébergement temporaire (pensions) et vivant en squats.	INE [Institut National des Statistiques] (2012), <i>Encuesta a las Personas sin Hogar 2012 (metodologia, disenyo de registros y micro datos)</i> [Enquête sur les personnes sans domicile 2012 (Méthodologie, conception de l'enregistrement et micro données)]. Disponible à l'adresse : http://www.ine.es/dyngs/INEbase/en/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735976608	2005 : 21.901 personnes → Augmentation de 5 % entre 2005 et 2012

11 http://www.ine.es/dyngs/INEbase/en/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735976608

12 <http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-spain?bcParent=27>

13

<http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-sweden?bcParent=27>

14

Augmentation du nombre de personnes dans des solutions de logement de longue durée sur le « marché du logement secondaire » non inclus ici, et qui a augmenté de près de 600 %. En partie dû à une meilleure couverture dans le cadre de l'enquête, mais également parce que ce secteur a crû en taille.

> Barcelone	2.914 personnes	Une nuit en 2016	Pour Barcelone, le conseil municipal et le réseau de soins aux personnes sans domicile à Barcelone (XAPSL) produisent conjointement un dénombrement d'une nuit des personnes sans domicile (personnes dormant à la rue et en hébergement d'urgence, résidentiel ou transitoire).	XAPSL, disponible à l'adresse : http://recompte.barcelona/?page_id=8 Voir également Fiche Pays FEANTSA Espagne ¹² .	Une nuit en 2014: 2.700 personnes → Augmentation de 8 % entre 2014 et 2016
Suède	34.000 personnes	Une semaine en 2012	Les données nationales sont collectées tous les 5 ans par le Conseil National de la Santé et de la Protection Sociale, durant une semaine au mois de mai, auprès d'un grand éventail de services en contact avec les personnes sans domicile. La définition de la privation de domicile sur laquelle s'appuie l'enquête est large et détaillée, elle couvre la plupart des catégories opérationnelles de la grille ETHOS, y compris les personnes hébergées dans la famille ou chez les amis, les personnes en sortie d'institutions, les personnes en sous-location privée de moins de 3 mois, les personnes en location privée temporaire à un individu – moins de 3 mois – d'une chambre.	NBHW (2011), <i>Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär</i> [La situation des personnes sans domicile et l'exclusion du marché du logement 2011 – Etendue et caractéristiques]. Voir également Fiche Pays FEANTSA Suède ¹³ .	Le nombre de personnes dormant dans la rue, dans des foyers, dans des centres d'hébergement, des institutions et qui n'ont nulle part où aller a augmenté de 29 % entre 2005 (6.600 personnes) et 2011 (8.500 personnes). Le nombre de personnes hébergées par des amis ou dans la famille a augmenté de 55 % entre 2005 (4.400 personnes) et 2011 (6.800 personnes) ¹⁴ .

Royaume-Uni / Angleterre	3.569 personnes dormant en rue 14.470 ménages « sans-abri statutaires »	Une nuit en automne 2015 Du 1 Octobre au 31 Décembre 2015	Les données sont réunies par le Département des Communautés et des Autorités Locales. Le premier chiffre des personnes dormant à la rue représente le total des comptages et des estimations du nombre de personnes dormant dans la rue une nuit donnée au cours de la période étudiée, réalisées par les autorités locales. Les autorités locales décident de procéder par comptage ou par estimation. Le deuxième chiffre représente le total trimestriel des ménages envers lesquels doit s'exercer un « devoir statuaire » (c'est-à-dire une aide au logement) de la part de l'autorité locale parce qu'ils sont considérés comme étant éligibles, involontairement sans domicile et qu'ils entrent dans un groupe caractérisé comme ayant des « besoins prioritaires ». Cela ne couvre que les ménages qui se tournent vers les autorités locales pour obtenir cette aide.	DCLG [Ministère pour les Communautés et Gouvernements Locaux] (2015), <i>Statutory Homelessness: October to December Quarter 2015 England, Housing Statistical Release</i> , [Sans-abrisme statuaire : Octobre à Décembre 2015 Angleterre, Diffusion Statistiques Logement] disponible à l'adresse : https://www.gov.uk/government/statistics/statutory-homelessness-in-england-october-to-december-2015 DCLG (2015), <i>Rough sleeping in England: Autumn 2015, Homelessness Statistical Release</i> [Personnes dormant en rue en Angleterre: Automne 2015, Diffusion Statistique sur le sans-abrisme], disponible à l'adresse : https://www.gov.uk/government/statistics/rough-sleeping-in-england-autumn-2015	→ Augmentation de 30 % des personnes dormant en rue entre l'automne 2014 et l'automne 2015. → Augmentation de 6 % des ménages « sans-abri statutaires » entre Octobre-Décembre 2014 et Octobre-Décembre 2015.
> Londres	8.096 personnes dormant en rue	Une année entre 2015 et 2016	Pour Londres , la base de données CHAIN, commanditée par l'Autorité du Grand Londres et gérée par l'association St Mungo's, regroupe les informations récoltées par les équipes mobiles et les services travaillant auprès des personnes en rue. Les données utilisées permettent d'évaluer le nombre de personnes ayant dormi en rue au moins une fois au cours de l'année (de Mars à Avril de l'année suivante).	<i>Combined Homelessness and Information Network database</i> , disponible à l'adresse : https://data.london.gov.uk/dataset/chain-reports	→ Augmentation de 7 % entre 2014/2015 et 2015/2016
Royaume-Uni / Ecosse	34.662 « demandes de statut sans-abri »	D'Avril 2015 à Avril 2016	Données collectées par toutes les autorités locales et publiées par le gouvernement écossais annuellement et trimestriellement, avec un système similaire à celui de l'Angleterre.	National Statistics Scotland, disponible à l'adresse : http://www.gov.scot/Resource/0050/00508824.pdf	→ Diminution de 4 % entre Avril 2014-Avril 2015 et Avril 2015-Avril 2016.
Royaume-Uni / Irlande du Nord	19.621 personnes « enregistrées sans-abri »	Une année entre 2014 et 2015	Données collectées par le Département du Développement Social, qui publie un bulletin logement trimestriel incluant des statistiques sur les demandes de « statuts » et les approbations de « statuts » de privation de domicile.	Department for Communities, disponible à l'adresse : https://www.communities-ni.gov.uk/	→ Augmentation de 4 % entre 2013-2014 et 2014-2015.



CHAP. 2

**INDEX
EUROPÉEN**
DU MAL-LOGEMENT
2016

22

23



I. LE MAL-LOGEMENT EN EUROPE

L'objectif de cet index est de dresser un tableau statistique de la question du logement et du mal-logement aujourd'hui dans les Etats membres européens, à travers les données mises à disposition par Eurostat via le module EU-SILC sur les revenus et les conditions de vie.

Cette édition 2017 du Regard sur le mal-logement en Europe utilise des données Eurostat de l'année **2014** - publiées en 2016- car ce sont les plus récentes pour l'ensemble des pays de l'Union Européenne.

Pour la lecture des tableaux :

- # Les classements des tableaux sont faits, à partir des colonnes en gras, de haut en bas, du plus performant au moins performant.
- # Les couleurs ont été ajoutées pour les évolutions afin de rendre la lecture plus facile : vert pour les baisses, et rouges pour les hausses.

RÉCAPITULATIF DES TABLEAUX PRÉSENTÉS

I. LE MAL-LOGEMENT EN EUROPE	24
Précautions liminaires	28
Commentaire général	29
1. PRIX DU LOGEMENT ET PRÉCARITÉ EN EUROPE : DONNÉES GÉNÉRALES	30
TABLEAU 1	
Ratio prix de vente du logement/revenus (standardisé), 1999-2015	30
TABLEAU 2	
Seuils de pauvreté et ménages pauvres (dont les revenus sont inférieurs à 60 % du revenu médian national), 2014.	31
2. STATUTS D'OCCUPATION DES MÉNAGES PAUVRES : UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ QUI PREND DE PLUS EN PLUS DE PLACE	32
TABLEAU 3	
Distribution des ménages pauvres par statut d'occupation, 2014 (en %).	32
TABLEAU 4	
Coût du logement pour les ménages pauvres selon le statut d'occupation (en €, par mois, à Parité du Pouvoir d'Achat).	33
3. LES DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT METTENT EN DANGER LA SÉCURITÉ ET LE BIEN-ÊTRE DES EUROPÉENS, EN PARTICULIER DES MÉNAGES EN SITUATION DE PAUVRETÉ	34
TABLEAU 5	
Évolution de l'inégalité des chances face au taux d'effort excessif, entre pauvres et non-pauvres (en % et en points de pourcentage).	34
TABLEAU 6	
Part des ménages pauvres et non-pauvres en taux d'effort excessif (consacrant plus de 40 % de leurs revenus au logement) (2014, en %)	36
TABLEAU 7	
Évolution des inégalités entre ménages pauvres et non-pauvres par rapport au taux d'effort excessif, 2009-2014 (en points de pourcentage).	37
TABLEAU 8	
Indice d'exposition au marché (2014, en %)	39
TABLEAU 9	
Évolution de l'exposition au marché selon le niveau de pauvreté, 2009-2014 (en points de pourcentage).	40

TABLEAU 10

Arriérés de loyers et de crédit immobilier, 2014 (en %)..... 42

TABLEAU 11Taux d'effort excessif des ménages par degré d'urbanisation
(population totale, 2014, en %)..... 43**4. QUALITÉ DU LOGEMENT ET QUALITÉ DE VIE :****ÉTAT DE L'HABITAT INDIGNE EN EUROPE** 44**TABLEAU 12**

Taux de surpeuplement pour l'ensemble de la population, 2014 (%)..... 44

TABLEAU 13

Taux de privation sévère liée au logement (population totale, 2014, %)..... 45

TABLEAU 14Écart entre ménages pauvres et non-pauvres face
à la privation sévère liée au logement (2014, en %)..... 46**TABLEAU 15**

Difficulté financière à maintenir la température adéquate dans le logement, 2014 (%).... 47

TABLEAU 16

Logement humide, 2014 (population totale, en %)..... 48

**5. LES FACTEURS SOCIAUX AGGRAVANTS
DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT** 49**L'effet « âge » sur les conditions de logement : les jeunes particulièrement
vulnérables au mal-logement en Europe** 49**TABLEAU 17**Taux de privation sévère liée au logement chez les jeunes de 20 à 24 ans et
écart entre les jeunes et l'ensemble de la population (population totale, 2014, en %)..... 49**TABLEAU 18**Taux d'effort excessif parmi les jeunes de 20 à 29 ans et écart entre
les jeunes et l'ensemble de la population (population totale, 2014, en %) 51**TABLEAU 19**Taux de surpeuplement et écart entre les jeunes de 20 à 24 ans
et l'ensemble de la population (population totale, 2014, en %)..... 52**TABLEAU 20**Taux de privation sévère liée au logement parmi les personnes âgées
(65 ans ou plus) et écart entre les personnes âgées et
l'ensemble de la population (population totale, 2014, en %)..... 53**TABLEAU 21**Taux d'effort excessif parmi les personnes âgées (65 ans ou plus)
et écart entre les personnes âgées et
l'ensemble de la population (population totale, 2014, en %)..... 54**Les difficultés de logement par genre sont difficiles
à différencier au niveau européen** 55**TABLEAU 22**

Taux d'effort excessif par type de ménage/sexe (population totale, en %)..... 55

**Les différents types de ménage ne sont pas confrontés aux mêmes
problématiques de mal-logement** 56**TABLEAU 23**Taux d'effort excessif par type de ménage et écart entre
les personnes seules et les couples (population totale, 2014, en %) 57**TABLEAU 24**Taux d'effort excessif par type de ménage et écart entre les ménages sans enfants
dépendants et les ménages avec enfants dépendants (population totale, 2014, en %)..... 58**TABLEAU 25**Taux de privation sévère liée au logement par type de ménage et écart
entre les personnes seules et les couples (population totale, 2014, en %)..... 59**TABLEAU 26**Taux de privation sévère liée au logement par type de ménage
et écart entre les ménages avec enfants dépendants
et les ménages sans enfants dépendants (population totale, 2014, en %)..... 60**TABLEAU 27**Taux de personnes vivant dans un logement humide par type de ménage
et écart entre les personnes seules et les couples (population totale, 2014, en %) 61**Les ressortissants de pays hors Union Européenne sont plus vulnérables
au mal-logement que les ressortissants européens**..... 62**TABLEAU 28**Taux d'effort excessif par nationalité, et écart entre les ressortissants
de pays hors Union Européenne et les ressortissants européens
(population âgée de plus de 18 ans, 2014, en %)..... 62**TABLEAU 29**Surpeuplement par nationalité et écart entre les ressortissants de pays hors Union
Européenne et les ressortissants européens (population âgée de plus de 18 ans, 2014, en %)..... 63**II. QUATORZE ZOOMS NATIONAUX SUR LE MAL-LOGEMENT** 64

PRÉCAUTIONS LIMINAIRES

La deuxième édition de ce rapport est née d'une volonté de systématiser l'utilisation des enquêtes Eurostat pour servir une analyse d'envergure européenne sur le mal-logement : ces enquêtes reposent sur les systèmes nationaux de collecte de données, et si elles sont tributaires de la qualité de l'appareil statistique propre à chaque Etat membre de l'Union Européenne, elles sont également les seules données disponibles sur ce phénomène de plus en plus alarmant et pourtant peu documenté au niveau européen.

De manière générale, la prudence est de mise en matière d'interprétation de données statistiques, et cela est valable pour la présente étude : les données relevées ne doivent pas être utilisées comme affirmations définitives et exhaustives, mais plutôt comme de multiples indices permettant une réflexion déductive concernant une problématique complexe et plurielle. La validité des statistiques Eurostat disponibles dépend en effet des diverses incidences de l'observation que ce soit en lien avec des changements dans le mode d'enquête ou dans le cadrage des catégories envisagées, ou en lien avec des évolutions

législatives ou réglementaires, qui peuvent venir accentuer ou modérer certains phénomènes. Les incohérences et les ruptures de série¹ sont donc à prendre en compte : pour l'année 2014 qui nous intéresse ici, des ruptures de série sont signalées pour certaines données concernant la Bulgarie, l'Estonie et le Royaume-Uni, tandis que certaines données concernant les Pays-Bas et la Roumanie sont indiquées comme provisoires.

Les évolutions dans le temps sont par conséquent à saisir avec précaution. Pour la Croatie et l'Union Européenne des 28 Etats membres, l'évolution est comptée depuis 2010. Pour le Royaume-Uni, une rupture de série en 2012 fausse toute tentative de calcul d'évolution avant cette année précise, c'est donc à partir de 2012 que les évolutions sont prises en compte.

En toile de fond, il s'agit de garder à l'esprit que les comparaisons sont limitées par des contextes socio-historiques différents, et par des variations entre la structure des marchés – du logement, de l'emploi, des capitaux, des services-, la composition de la population et des ménages, la répartition entre propriétaires et locataires, l'équilibre entre urbain et rural, autant d'éléments connectés aux conditions de logement en Europe et qui sont propres à chaque pays.

¹ Les ruptures de série sont définies par Eurostat comme étant caractérisées par un changement de source ou un changement de méthodologie par rapport à ce qui avait été utilisé l'année précédente la rupture.

COMMENTAIRE GÉNÉRAL

² La procédure des déséquilibres économiques de la Commission Européenne (Macroeconomic Imbalance Procedure), introduite chaque année par un Rapport d'Alerte (Alert Mechanism Report) et qui accompagne l'analyse annuelle de la croissance (Annual Growth Survey) est un instrument qui permet à la Direction Générale de l'Economie et des Affaires Financières de la Commission Européenne d'utiliser des indicateurs prédéfinis et sélectionnés pour « dépister » les potentiels déséquilibres économiques des Etats membres nécessitant une action politique. Pour analyser la « bonne » ou « mauvaise » santé des marchés du logement, les indicateurs utilisés ne concernent que les prix des logements à l'achat et leurs variations sur une l'année en cours, avec des seuils de sous-évaluation ou de sur-évaluation estimés de manière obscure. http://ec.europa.eu/economy_finance/economic_governance/macroeconomic_imbalance_procedure/alert_mechanism_report/index_en.htm

³ Les données utilisées dans ce rapport sont les données Eurostat décrivant la réalité de l'année 2014, publiées en 2016.

⁴ Voir également OCDE, Nouvelle base de données sur le logement abordable, 2017 : <http://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable.htm>

Peu d'analyses complètes en matière d'accès au logement sont menées au niveau européen. Lorsqu'elles sont effectuées, c'est souvent sur la base d'une évaluation strictement économique, un paradigme qui juge les marchés du logement comme performants ou non selon des données partielles et partiales : le principal outil utilisé par la Commission Européenne pour cette évaluation est l'analyse annuelle des prix des logements et ses variations², qui, s'ils permettent de dégager des grandes tendances d'évolution des prix sur le long-terme, ne peuvent en rien suffire pour l'évaluation. Sur cette base, les concepts de « surévaluation » et de « sous-évaluation » sont utilisés pour mesurer les déséquilibres macro-économiques en Europe et éventuellement adresser des recommandations aux Etats

« déséquilibrés ». Pourtant le logement n'est pas seulement un produit d'investissement : l'économie du logement est intrinsèquement liée aux autres secteurs de l'économie, aux conditions de vie et aux mutations sociales. Ainsi, de nombreux critères pourraient faire partie d'une évaluation rigoureuse de l'état du logement dans les pays européens ; cette deuxième édition du Regard sur le Mal-Logement en Europe est une tentative de mettre en avant différentes données Eurostat de l'année 2014³ sur les conditions de logement des Européens, et d'en ressortir les éléments les plus frappants. Ce travail s'inscrit dans la promotion d'une approche plus systémique des dynamiques des marchés du logement, qui répondent de plus en plus à des logiques d'exclusion et jouent un rôle prédominant dans la cristallisation des inégalités sociales en Europe⁴.



1. PRIX DU LOGEMENT ET PRÉCARITÉ EN EUROPE : DONNÉES GÉNÉRALES

Les prix du logement ont augmenté plus rapidement que les revenus ces 15 dernières années en Europe, excepté en Finlande, en Allemagne et au Portugal. Consécutivement à la crise financière, plusieurs pays ont connu un pic des prix en 2008, comme l'Espagne, l'Irlande, les Pays-Bas, le Royaume-Uni.

Pour une majorité d'Etats membres européens (Autriche, Belgique, Danemark, France, Pays-Bas, Suède, Royaume-Uni), le ratio prix/revenu n'est pas redescendu au niveau des tendances de long

terme, et certains voient même leur ratio augmenter à nouveau (Autriche, Danemark, Suède, Royaume-Uni). De manière générale, la moyenne européenne n'est pas non plus revenue à son indice de long terme.

Cet indicateur ne reflète ni les disparités intra-nationales en matière de prix (différences entre grandes agglomérations attractives où les prix ont explosé, et les zones en déprise où ils se sont effondrés), ni les disparités en matière de revenus au sein des Etats européens.

TABLEAU 1

RATIO PRIX DE VENTE DU LOGEMENT/REVENUS (STANDARDISÉ), 1999-2015
(100 = MOYENNE DE LONG TERME*)

PAYS	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Autriche	-	98,8	98,3	97,5	94,8	90,0	89,2	89,1	89,3	88,0	91,5	99,8	103,3	107,3	113,3	115,9	120,8
Belgique	91,5	91,9	92,2	97,8	103,4	110,6	119,9	125,8	130,2	129,9	128,3	132,8	136,7	138,3	139,6	138,1	139,8
Danemark	102,2	105,9	106,0	105,0	104,7	110,3	125,9	150,1	153,4	143,8	122,6	119,2	113,7	108,7	111,0	113,2	117,5
Finlande	96,1	95,8	90,3	92,0	93,0	96,3	102,0	104,8	105,3	100,7	98,0	102,5	101,4	100,9	100,1	99,5	97,7
France	77,5	80,1	82,7	86,9	95,7	106,4	120,6	130,3	132,9	131,2	122,0	125,8	131,5	130,7	128,0	125,3	121,6
Allemagne	94,5	93,5	89,4	88,4	85,1	82,3	80,0	78,3	77,6	76,1	77,1	77,2	79,3	82,4	86,5	89,3	91,5
Grèce	86,6	93,4	101,2	107,9	103,5	98,8	107,6	111,8	111,7	107,8	101,5	106,2	110,2	107,0	102,8	97,2	93,0
Irlande	99,9	119,9	119,3	121,0	131,8	139,3	141,6	156,6	159,1	140,0	121,8	111,5	95,5	82,8	85,8	98,3	97,9
Italie	81,6	84,8	87,5	92,6	99,3	106,0	111,7	115,1	117,6	118,6	118,1	117,8	116,3	117,2	110,6	105,5	101,7
Pays-Bas	105,6	119,1	121,0	126,2	130,7	135,2	139,5	141,6	142,8	144,7	139,5	137,4	131,7	122,5	114,3	115,4	115,9
Portugal	110,9	113,3	114,0	110,2	109,7	105,3	103,2	101,9	97,9	89,6	89,3	87,5	86,6	83,0	81,1	84,4	84,4
Espagne	86,1	84,8	87,2	97,9	111,6	126,7	139,9	153,1	165,3	157,1	144,8	145,2	133,1	117,4	106,9	106,0	107,7
Suède	86,4	90,5	90,1	91,8	95,8	103,2	109,4	117,3	124,2	119,5	118,7	125,6	122,5	119,7	124,2	132,1	145,8
Royaume-Uni	77,6	83,9	86,9	98,9	111,5	122,3	126,7	132,4	140,3	129,5	114,3	118,1	115,8	112,5	114,0	120,5	124,0
Union européenne	93,2	94,7	95,0	98,7	101,9	105,6	110,9	114,4	115,8	114,9	111,9	112,2	111,3	109,6	107,3	106,7	106,5

Source : OCDE, House prices database.

5

La moyenne de long-terme, utilisée comme valeur de référence pour ce ratio, est calculée sur la période complète disponible lorsque l'indicateur commence en 1980 ou après, ou à partir de 1980 si l'indicateur est disponible depuis plus longtemps. Le ratio standardisé est indexé à une valeur de référence égale à 100 sur la totalité de la période de référence. Les valeurs au-delà de 100 indiquent que le ratio prix/revenu dépasse ses normes de long-terme. Cela fournit de possibles indications concernant des pressions sur le marché du logement.

TABLEAU 2

SEUILS DE PAUVRETÉ ET MÉNAGES PAUVRES
(DONT LES REVENUS SONT INFÉRIEURS À 60% DU REVENU MÉDIAN NATIONAL, 2014)

PAYS	Seuil de pauvreté 2014 pour un ménage (euro nominal) en milliers d'euros	Seuil de pauvreté 2014 pour un ménage, SPA ⁷ en milliers d'euros	Ménages pauvres en 2014 (%) (revenus inférieurs à 60% du revenu médian national)
République Tchèque	4.573	6.654	9,7
Pays-Bas	12.535	11.283	11,6
Danemark	16.717	11.992	12,1
Slovaquie	4.086	5.883	12,6
Finlande	14.221	11.550	12,8
France	12.719	11.584	13,3
Autriche	13.926	12.997	14,1
Chypre	8.640	9.457	14,4
Slovénie	7.146	8.597	14,5
Hongrie	2.707	4.535	15,0
Suède	16.272	12.368	15,1
Belgique	13.023	11.755	15,5
Irlande	11.686	9.598	15,6
Malte	7.672	9.300	15,9
Luxembourg	20.592	16.962	16,4
Allemagne	11.840	11.530	16,7
Royaume-Uni	12.317	10.138	16,8
Pologne	3.202	5.736	17,0
Union Européenne (28 pays)	-	-	17,2
Lituanie	2.894	4.557	19,1
Croatie	3.135	4.644	19,4
Italie	9.455	9.165	19,4
Portugal	4.937	6.075	19,5
Lettonie	3.122	4.392	21,2
Bulgarie	1.987	4.052	21,8
Estonie*	4.330	5.545	21,8
Grèce	4.608	5.166	22,1
Espagne	7.961	8.517	22,2
Roumanie**	1.317	2.454	25,4

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : rupture de série en 2014.

** Roumanie : données provisoires pour 2014.

Comme dans la première édition, nous abordons dans ce rapport les conditions de logement des européens dans leur ensemble, et axerons plus particulièrement l'analyse sur les difficultés rencontrées par les ménages⁶ en situation de pauvreté, non seulement afin que les situations les plus dramatiques ne soient pas cachées par les données générales, mais également afin de documenter des réalités rarement prises en compte par les analyses européennes des marchés du logement. Il est ainsi nécessaire de présenter des données de cadrage sur l'importance de la pauvreté dans chaque pays.

Le taux de pauvreté correspond au pourcentage de ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté, c'est-à-dire inférieurs à 60 % du revenu médian national (après transferts sociaux).

Entre 2013 et 2014, ce taux a augmenté dans 18 pays européens, et de 0,5 % dans l'ensemble de l'Union Européenne. La pauvreté monétaire a donc gagné du terrain depuis la précédente édition de cette étude. Si les évolutions sur une année font difficilement ressortir des tendances marquées, les évolutions à moyen terme sont plus parlantes : ainsi depuis 2010, le taux de pauvreté dans l'Union Européenne a tendanciellement augmenté, de 16,5% en 2010 à 17,2 % en 2014.

6

Pour ses enquêtes EU-SILC, Eurostat définit le ménage comme une unité budgétaire, soit comme une unité sociale ayant des structures communes, partageant les dépenses domestiques et les besoins quotidiens et vivant dans une résidence commune. Il se compose d'une personne vivant seule ou d'un groupe de personnes non obligatoirement liées par un lien de parenté résidant à la même adresse et consommant collectivement certains biens ou services, c'est-à-dire partageant au moins un repas par jour ou partageant un salon ou une pièce de séjour. Les ménages collectifs ou institutionnels (hôpitaux, maisons de retraite, établissements d'hébergement collectifs, prisons, casernes militaires, institutions religieuses, internats et résidences mises à disposition des travailleurs par les employeurs) ne sont pas pris en compte.

7

SPA, Standard de Pouvoir d'Achat : les revenus sont harmonisés selon le pouvoir d'achat des différentes devises, selon les pays. Cela rend les comparaisons entre pays plus «justes».

2. STATUTS D'OCCUPATION DES MÉNAGES PAUVRES : UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ QUI PREND DE PLUS EN PLUS DE PLACE

L'étude des statuts d'occupation des ménages européens, en particulier des ménages pauvres, est nécessaire pour appréhender les différences entre pays en matière de logement, et pour discerner d'éventuelles spécialisations des parcs selon le statut immobilier. Ces spécialisations sont liées à l'histoire locale et à l'impact des dynamiques macro-économiques sur les marchés du logement.

TABLEAU 3

DISTRIBUTION DES MÉNAGES PAUVRES PAR STATUT D'OCCUPATION, 2014 (EN %)*

PAYS	Propriétaires sans emprunt	Propriétaires avec emprunt	Locataires au prix du marché	Locataires à titre gratuit ou loyer réduit	Total
Roumanie	94,4	0,5	0,9	4,2	100
Croatie	83,5	3	2,1	11,4	100
Lituanie	78,7	2,3	1,6	17,4	100
Bulgarie	77,0	0,8	1,5	20,8	100
Slovaquie	73,7	6,5	14,4	5,3	100
Pologne	72,2	3,4	5,2	19,3	100
Lettonie	69,3	2,5	12,0	16,2	100
Hongrie	65,5	14,2	3,2*	17,0*	100
Estonie	61,9	8,4	4,6	25,1	100
Grèce	57,6	9,5	25,8	7,2	100
Malte	55,3	14,2	4,2	26,3	100
Slovénie	51,7	4,6	14,7	28,9	100
Rép. Tchèque	47,7	9,6	35,1	7,5	100
Italie	46,9	8,4	23,0	21,8	100
Chypre	41,5	5,6	22,7	30,2	100
UE 28	38,7	13,3	29,3	18,6	100
Portugal	38,0	20,6	17,8	23,7	100
Espagne	34,6	25,5	23,9	16,1	100
Irlande	29,9	19,6	18,4	32,1	100
Finlande	27,9	16,2	21,8	34,1	100
Royaume-Uni	26,9	21,5	19,5	32,2	100
Belgique	21,8	16,1	39,7	22,4	100
France	20,8	14,1	38,1	27,0	100
Danemark	19,7	12,9	67,4	0,0	100
Autriche	19,5	10	49,5	21,0	100
Allemagne	18,2	10,9	57,2	13,6	100
Luxembourg	13,6	30,7	46,5	9,2	100
Pays-Bas	9,8	23,1	66,2	0,9	100
Suède	8,5	25,7	64,1	1,7	100

Source : Eurostat, 2016. - (Estonie rupture série / Roumanie données provisoires) * Hongrie : données peu réalistes au vu de la dernière enquête Logement de 2015 - le taux de ménages pauvres locataires sur le marché privé libre approcherait plutôt les 6 %. Environ 14 % des ménages pauvres sont locataires.

Dans 12 pays sur 28, les ménages pauvres sont majoritairement propriétaires de plein droit, sans autre charge que l'entretien du logement ; c'est le cas principalement des anciennes démocraties populaires. Les pays qui disposent d'un parc de logements administrés et à bas prix important, comme la Finlande et la France, ou les pays qui ciblent fortement le logement social vers les ménages pauvres, comme l'Irlande, ont un fort taux de ménages pauvres locataires à titre gratuit ou en loyer réduit.

TABLEAU 4

COÛT DU LOGEMENT POUR LES MÉNAGES PAUVRES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
(EN €, PAR MOIS, À PARITÉ DU POUVOIR D'ACHAT*)

Le classement du tableau est effectué par ordre croissant du coût du logement pour l'ensemble des ménages pauvres. L'on peut observer ici l'influence du statut d'occupation sur le coût du logement. Les dépenses de logement des ménages pauvres sont deux à trois fois supérieures dans les pays du Nord et de l'Ouest de l'Europe (à l'exception de l'Irlande) que dans ceux de l'Est et

du Sud (à l'exception de la Grèce). Le coût du logement pour les locataires pauvres est extrêmement élevé au Luxembourg, au Royaume-Uni, au Danemark et aux Pays-Bas. Les propriétaires pauvres dépensent en général moins dans leur logement que les locataires pauvres, excepté en Grèce, en Allemagne et aux Pays-Bas.

PAYS	PROPRIÉTAIRES		LOCATAIRES		TOTAL	
	2014	Évolution 2009-2014	2014	Évolution 2009-2014	2014	Évolution 2009-2014
Roumanie	105	18,3	215	100,5	108	20,8
Lituanie	138	26,6	172	28,5	140	26,4
Lettonie	144	18,4	196	75,9	154	29,2
Bulgarie	162	50,9	218	74,2	165	52,5
Estonie*	163	41,9	285	88,8	174	48,9
Malte	157	-8,0	241	29,6	177	0,0
Croatie (évolution depuis 2010)	185	-67,3	288	-531,7	189	-86,2
Hongrie*	221	16,5	269	-5,9	227	14,5
Chypre	175	15,7	417	-170,2	234	11,9
Portugal	207	54,8	329	73,5	243	68,7
Pologne	271	78,8	299	17,5	273	76,5
Slovaquie	268	30,3	308	45,1	275	32,7
Italie	202	-18,0	458	20,7	281	-4,7
Slovénie	252	8,8	435	58,2	293	33,9
Espagne	248	-33,8	497	-115,9	322	-52,9
Irlande	214	-26,0	512	92,8	350	26,5
République Tchèque	304	36,0	457	163,9	361	82,2
Finlande	274	29,6	458	25,7	372	25,0
Union Européenne (28) (évolution depuis 2010)	319	10,1	483	10,1	385	16,3
Grèce	439	55,0	442	-285,4	440	-25,3
France	280	-1,7	554	60,3	449	46,4
Suède	413	-33,5	502	28,6	472	9,9
Autriche	351	42,0	580	82,5	494	70,4
Belgique	400	69,6	575	76,2	506	89,6
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)*	372	131	701	184	538	165
Allemagne	543	-70,0	541	81,1	542	37,9
Danemark	483	-109,1	628	126,7	582	38,0
Luxembourg	307	-36,0	840	144,4	591	59,4
Pays-Bas*	622	-17,7	618	62,1	619	28,5

9

Les parités de pouvoir d'achat (PPA) permettent de comparer le coût, en unités monétaires, de la même quantité de biens et de services dans différents pays. La conversion, via les PPA, des dépenses exprimées en monnaies nationales en une monnaie commune artificielle, le standard de pouvoir d'achat (SPA), permet de gommer les différences de niveau de prix entre les pays dues aux fluctuations des taux de change.

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie 2014 : Rupture de série. * Pays-Bas 2014 : données provisoires. * Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

* Hongrie : données peu fiables - l'écart entre propriétaires et locataires est plus élevé.

3. LES DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT METTENT EN DANGER LA SÉCURITÉ ET LE BIEN-ÊTRE DES EUROPÉENS, EN PARTICULIER DES MÉNAGES EN SITUATION DE PAUVRETÉ

10

Sont pris en compte les frais de location, de remboursement d'emprunt ou d'hypothèque, de loyer ou de remboursement d'emprunt des annexes (parking, garage...), des charges d'habitation et services (conciergerie) et des fluides. Le coût total du logement et le revenu disponible sont ici pris après déduction des allocations logements, ce qui rend les données moins fiables (pour cet indicateur, les données ont différentes selon la manière dont les aides publiques sont traitées dans la réduction des coûts de logement ; par exemple, en Allemagne, si l'on considère les aides au logement comme une partie intégrante du revenu, la part des coûts du logement dans le revenu disponible des ménages pauvres dépasse les 50 %). En revanche, si l'on considère les aides au logement en tant que réduction des dépenses liées au logement, cette part est de 40,2 %.

11

Population totale, soit ménages pauvres et non-pauvres.

12

Écart entre ménages pauvres, en dessous de 60 % de revenu disponible médian, et ménages non pauvres, au-dessus de ces 60 % (et non pas écart entre ménages pauvres et population totale).

Nous appréhendons ici les dépenses liées au logement via trois indicateurs principaux : le poids que représentent les dépenses de logement dans le budget des ménages, l'exposition des ménages aux fluctuations des prix des marchés privés du logement et le montant des dettes non payées des ménages.

La part moyenne du coût du logement dans le revenu disponible est déterminée par le niveau de revenu rapporté au niveau de prix de marché. La dépense logement augmente pour l'ensemble de la population, en particulier pour les ménages pauvres. La part moyenne de leur budget que les ménages dépensent dans les coûts de logement varie fortement d'un pays à l'autre. Dans 10 pays, la proportion moyenne de leur revenu disponible

dépensée par les ménages pauvres dans leur logement dépasse le seuil de ce qui est considéré comme une surcharge des coûts du logement, soit 40 % des revenus. Dans l'ensemble de l'Union Européenne, les ménages pauvres sont en taux d'effort excessif en matière de logement, puisqu'ils dépensent en moyenne 42,5 % de leur revenu disponible dans le logement. Les pays où les ménages consacrent la part la plus importante de leur budget au logement sont la Grèce, où la situation est dramatique, le Danemark, l'Allemagne et les Pays-Bas. Les inégalités entre ménages pauvres et ménages non-pauvres en matière de poids des coûts du logement dans leur budget ont augmenté fortement ces cinq dernières années en Irlande, en Estonie, au Portugal, en Allemagne, au Danemark et en Grèce.

TABLEAU 5

PART MOYENNE DU COÛT DU LOGEMENT¹⁰ DANS LE REVENU DISPONIBLE DES MÉNAGES EN 2014
(EN % ET EN POINTS DE POURCENTAGE)

PAYS	PART MOYENNE DU COÛT DU LOGEMENT POUR LES MÉNAGES PAUVRES		PART MOYENNE DU COÛT DU LOGEMENT POUR LA POPULATION TOTALE ¹¹		INÉGALITÉS PAUVRES/NON-PAUVRES
	2014 (%)	Évolution depuis 2009 (en points)	2014 (%)	Évolution depuis 2009 (en points)	Évolution de l'écart pauvres/non-pauvres ¹² depuis 2009 (en points)
Malte	15,3	-3,9	8,7	-1,6	-2,5
Chypre	21,7	5,5	13,5	2,7	3,2
Luxembourg	29,3	1,3	14,0	0,4	1,4
Irlande	32,3	5	15,4	0,5	5,4
Slovénie	33,4	3,6	17,1	2,5	2
Italie	33,9	1,3	17,1	0	1,7

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie et Estonie : rupture de données en 2014. * Roumanie et Pays-Bas : données provisoires pour 2014.

* Royaume-Uni : Rupture de données 2012. * Hongrie : données peu fiables, en particulier pour les ménages pauvres

TABLEAU 5

PART MOYENNE DU COÛT DU LOGEMENT¹⁰ DANS LE REVENU DISPONIBLE DES MÉNAGES EN 2014
(EN % ET EN POINTS DE POURCENTAGE)

PAYS	PART MOYENNE DU COÛT DU LOGEMENT POUR LES MÉNAGES PAUVRES		PART MOYENNE DU COÛT DU LOGEMENT POUR LA POPULATION TOTALE ¹¹		INÉGALITÉS PAUVRES/NON-PAUVRES
	2014 (%)	Évolution depuis 2009 (en points)	2014 (%)	Évolution depuis 2009 (en points)	Évolution de l'écart pauvres/non-pauvres ¹² depuis 2009 (en points)
Lituanie	34,4	4,7	18,6	2,6	2,4
France	35,3	2,9	18,3	0,6	2,8
Finlande	36,1	1,6	18,0	-0,3	1,9
Estonie*	36,2	9,7	18,3	2,8	9,1
Lettonie	36,3	3,6	20,1	1,7	1,1
Croatie (évolution depuis 2010)	37,2	-9,3	20,0	-3,9	-5,4
Pologne	37,5	2,5	22,5	1,4	1,5
Slovaquie	38,6	-2,1	20,3	-1,7	-0,1
Portugal	39,2	11,4	19,3	3,5	10,2
Bulgarie*	39,4	8,7	23,6	5,2	4,4
Autriche	39,5	0,9	18,3	0,4	0,4
Espagne	39,8	3,8	19,1	1,3	3,7
Hongrie*	40,0	2,3	25,2	2,1	0,8
Belgique	40,3	2,9	20,8	1,1	2,3
Roumanie*	40,5	1,2	25,1	-0,3	2,9
UE (28) (évolution depuis 2010)	42,5	1,7	22,6	-0,2	1,9
Suède	45,4	-3,9	22,0	-1,8	-1,9
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)*	46,8	10,6	25,2	5,4	6,3
République Tchèque	47,0	3,1	24,2	1,8	1,7
Pays-Bas*	49,5	3,4	29,4	1,4	2,3
Allemagne	52,2	1,2	27,3	-3,6	5,7
Danemark	58,7	3,2	28,1	-5,6	9,8
Grèce	76,0	20,7	42,5	12,3	11,9

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie et Estonie : rupture de données en 2014. * Roumanie et Pays-Bas : données provisoires pour 2014.

* Royaume-Uni : Rupture de données 2012. * Hongrie : données peu fiables, en particulier pour les ménages pauvres

Lorsque les dépenses liées au logement d'un ménage dépassent un certain seuil, établi à 40 % des revenus du ménage, la charge que représentent ces dépenses pour le ménage devient trop importante ; elle est considérée comme surcharge, car elle menace la sécurité et le bien-être du ménage. Cette surcharge correspond au « taux d'effort excessif ». Les chiffres sont alarmants : dans trois pays européens (les Pays-Bas, l'Allemagne, le Danemark), plus d'un ménage pauvre sur deux voit sa stabilité et son bien-être mis en danger par des dépenses de logement excessives. En Grèce, la quasi-totalité des ménages pauvres dépense plus de 40 % de ses revenus dans le logement. Dans l'ensemble de l'Union Européenne, 40 % des ménages pauvres sont dans cette situation. Seuls deux pays européens comptent moins de 15 % de ménages pauvres en taux d'effort excessif (Malte et Chypre), auxquels succèdent la France et la Finlande (autour de 20 %). Cela peut s'expliquer par l'importance du parc de logements publics abordables et des revenus de transfert indexés sur les revenus et la composition des ménages dans ces deux pays.

TABLEAU 6
PART DES MÉNAGES PAUVRES ET NON-PAUVRES EN TAUX D'EFFORT EXCESSIF
(CONSCRIVANT PLUS DE 40 % DE LEURS REVENUS AU LOGEMENT) (2014, EN %)

PAYS	Part des ménages pauvres en taux d'effort excessif en 2014 (%)	Part des ménages non-pauvres en taux d'effort excessif en 2014 (%)
Malte	5,8	0,8
Chypre	14,4	2,2
France	20,9	2,7
Finlande	21,2	2,8
Irlande	23,9	2,1
Lituanie	27,4	2,2
Slovénie	29,4	2,6
Croatie	30,0	2,2
Estonie*	30,8	2,0
Luxembourg	30,9	2,1
Italie	31,9	2,9
Pologne	32,0	4,8
Lettonie	32,5	3,5
Portugal	33,7	3,2
Slovaquie	36,4	5,1
Autriche	36,7	1,6
Hongrie	38,4	8,3
Roumanie**	39,1	6,6
Espagne	39,6	2,7
Union Européenne (28 pays)	40,0	5,5
Bulgarie	40,4	5,2
Suède	40,5	2,1
Royaume-Uni*	41,7	6,7
Belgique	42,6	4,5
République Tchèque	44,1	6,9
Pays-Bas	51,1	10,7
Allemagne	54,4	8,3
Danemark	68,1	8,5
Grèce	95,0	25,3

Source : Eurostat, 2016.
* Royaume-Uni : Rupture de série en 2012 et 2014 / Estonie : Rupture de série en 2014. ** Roumanie : données provisoires en 2014.

Lorsque l'on compare l'évolution, entre 2009 et 2014, des pourcentages de ménages pauvres et de ménages non-pauvres en taux d'effort excessif, il est clair que les ménages les plus vulnérables voient leur vulnérabilité s'accroître beaucoup plus rapidement que les ménages non vulnérables ; seulement six pays de l'UE voient l'écart se réduire entre 2009 et 2014 (la Croatie, la Suède, Malte, la Slovaquie, l'Autriche et la Hongrie). Les inégalités entre ménages pauvres et non-pauvres

par rapport à la surcharge des coûts du logement se sont particulièrement accrues depuis 2009 au Luxembourg, au Portugal, au Royaume-Uni (depuis 2012), en Allemagne (depuis 2010), en Bulgarie et en Estonie. En Grèce, personne n'a été épargné : la proportion de ménages en surcharge de dépenses de logement a augmenté très fortement de manière globale, de 14,7 % pour les ménages non-pauvres et de 27,9 % pour les ménages pauvres.

TABLEAU 7
ÉVOLUTION DES INÉGALITÉS ENTRE MÉNAGES PAUVRES ET NON-PAUVRES PAR RAPPORT AU TAUX D'EFFORT EXCESSIF, 2009-2014
(EN POINTS DE POURCENTAGE)

PAYS	Évolution des ménages pauvres en taux d'effort excessif 2009-2014	Évolution des ménages non-pauvres en taux d'effort excessif 2009-2014	Évolution de l'écart entre pauvres et non-pauvres depuis 2009
Croatie (évolution depuis 2010)	-18,4	-3	-15,4
Suède	-9	-1,4	-7,6
Malte	-4,8	-0,7	-4,1
Slovaquie	-4,1	-0,4	-3,7
Autriche	-4,6	-1	-3,6
Hongrie	2,4	3,3	-0,9
République Tchèque	1,1	1,1	0
Union Européenne (28) (évolution depuis 2010)	2,8	-0,1	2,9
Pologne	3,7	0,7	3
Lettonie	4	1	3
Chypre	4,7	1,1	3,6
Finlande	4,1	0,4	3,7
Roumanie**	1,8	-2,5	4,3
Italie	4,3	-0,4	4,7
Belgique	5,5	0,6	4,9
France	6	0,3	5,7
Espagne	4,4	-1,3	5,7
Irlande	6,6	0,5	6,1

Source : Eurostat, 2016.
* Royaume-Uni : Ruptures de série en 2012 et 2014 / Estonie : Rupture de série 2014. ** Roumanie : données provisoires pour 2014.

TABLEAU 7

ÉVOLUTION DES INÉGALITÉS ENTRE MÉNAGES PAUVRES ET NON-PAUVRES PAR RAPPORT AU TAUX D'EFFORT EXCESSIF, 2009-2014
(EN POINTS DE POURCENTAGE)

PAYS	Évolution des ménages pauvres en taux d'effort excessif 2009-2014	Évolution des ménages non-pauvres en taux d'effort excessif 2009-2014	Évolution de l'écart entre pauvres et non-pauvres depuis 2009
Danemark	-2,4	-8,7	6,3
Pays-Bas	7,8	1,4	6,4
Lituanie	7,1	0,4	6,7
Slovénie	7,7	1	6,7
Luxembourg	11,7	1,1	10,6
Portugal	12,2	0,5	11,7
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)*	15,7	3	12,7
Grèce	27,9	14,7	13,2
Allemagne (évolution depuis 2010)	12,2	-1,1	13,3
Bulgarie	16,6	2,9	13,7
Estonie*	16,1	0,2	15,9

Source : Eurostat, 2016.

* Royaume-Uni : Ruptures de série en 2012 et 2014 / Estonie : Rupture de série 2014. ** Roumanie : données provisoires pour 2014.

L'indice d'exposition au marché permet de mesurer le nombre de ménages soumis aux fluctuations du marché, c'est-à-dire à l'imprévisibilité et à la hausse des prix, soit en étant propriétaires avec emprunt c'est-à-dire accédant à la propriété, soit en étant locataires aux prix du marché libre. Le tableau ci-contre permet de calculer l'écart d'exposition au marché des ménages pauvres par rapport aux ménages non-pauvres. Dans la plupart des pays, notamment les pays les moins riches, les ménages pauvres sont moins exposés au marché que le reste de la population. Tout comme en 2013, les 9 pays sur 28 où les ménages pauvres sont plus exposés au marché que les ménages non-pauvres ne forment pas un groupe homogène : République Tchèque, Slovaquie, Luxembourg, Autriche,

Espagne, Allemagne, Grèce, France. Dans ces pays, les hausses des prix affectent les locataires du marché libre et les accédants à la propriété qui ont contracté des emprunts à taux variables et des crédits hypothécaires. Lorsque les ménages pauvres font partie de ces catégories, ils sont affectés par une hausse difficilement supportable de leur taux d'effort. Lorsque les ménages pauvres sont hors de ces catégories, les hausses des prix peuvent les assigner dans des zones « protégées » de propriété ou de logement régulé, mais cela ne les prémunit pas contre des logements de mauvaise qualité. Cet indicateur ne décrit pas des situations plus souhaitables que d'autres, mais le type de vigilance à avoir en matière de politiques publiques, selon que les ménages pauvres soient exposés aux marchés, ou qu'ils en soient écartés.

TABLEAU 8

INDICE D'EXPOSITION AU MARCHÉ

SOIT POURCENTAGES ADDITIONNÉS DES MÉNAGES LOCATAIRES A PRIX LIBRES ET DES MÉNAGES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ AVEC EMPRUNT (2014, EN %).

PAYS	Ménages pauvres soumis aux fluctuations du marché (en %)	Ménages non-pauvres soumis aux fluctuations du marché (en %)	Écart entre ménages pauvres et ménages non-pauvres (ratio)
Bulgarie	2,30	6,2	0,37
Lituanie	3,90	10	0,39
Estonie*	13,00	26,3	0,49
Pologne	8,60	16,3	0,53
Finlande	38,00	56,3	0,67
Irlande	38,00	53,3	0,71
Royaume-Uni	41,30	57,4	0,72
Lettonie	14,50	19,1	0,76
Portugal	38,40	50,2	0,76
Hongrie	17,40	22,5	0,77
Malte	18,40	22,6	0,81
Croatie	5,10	6,2	0,82
Belgique	55,80	63,4	0,88
Chypre	28,30	31,2	0,91
Union Européenne (28)	42,70	46,9	0,91
Danemark	80,30	87	0,92
Roumanie**	1,40	1,5	0,93
Pays-Bas	89,30	92,1	0,97
Suède	89,80	92,1	0,98
Italie	31,40	31,6	0,99
France	52,20	50,5	1,03
Allemagne	68,10	65,8	1,03
Grèce	35,30	32,8	1,08
Slovaquie	20,90	18,6	1,12
Espagne	49,40	42,8	1,15
Autriche	59,50	51,3	1,16
Slovénie	19,30	15,6	1,24
Luxembourg	77,20	62,1	1,24
République Tchèque	44,70	33,7	1,33

Source : Eurostat, 2016.

*Estonie : rupture série 2014. ** Roumanie : données provisoires 2014.

Dans 22 pays sur 28, soit une majorité écrasante des Etats membres, l'exposition des ménages pauvres aux fluctuations du marché a augmenté plus vite que celle des non-pauvres, avec un accroissement de l'écart particulièrement fort au Danemark (où le nombre de ménages pauvres exposés a augmenté de 6,1 % alors que le nombre de ménages non-pauvres exposés a diminué de 1,4 %), en France (où l'augmentation du nombre de ménages exposés a concerné l'ensemble des ménages, le nombre de ménages pauvres exposés ayant augmenté très fortement depuis 2009, de 18,2 %, la deuxième augmentation la plus forte

d'Europe) et en République Tchèque (où l'augmentation a également concerné l'ensemble des ménages, le nombre de ménages pauvres exposés ayant augmenté de 26,9 %). Deux hypothèses peuvent être formulées : En Europe de l'Est et du Sud, les ménages pauvres ont possiblement un accès facilité aux marchés libres dont ils étaient auparavant exclus. Pour les pays de l'Ouest et du Nord, il est probable que l'accumulation des ménages pauvres sur les marchés à prix libres soit synonyme d'une vulnérabilité croissante de ces ménages, exposés à la volatilité des prix et des loyers.

TABLEAU 9

ÉVOLUTION DE L'EXPOSITION AU MARCHÉ SELON LE NIVEAU DE PAUVRETÉ, 2009-2014
(EN POINTS DE POURCENTAGE)

PAYS	Ménages pauvres exposés au marché Évolution 2009-2014	Ménages non-pauvres exposés au marché Évolution 2009-2014	Évolution de l'écart pauvres/non pauvres en matière d'exposition au marché 2009-2014
Pologne	2,6	8	-5,4
Hongrie	-3,2	1,8	-5
Luxembourg	-0,3	2	-2,3
Allemagne (évolution depuis 2010)	-2,5	-1,2	-1,3
Slovaquie	2,0	3	-1
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)***	0,5	1,4	-0,9
Italie	3,2	3,5	-0,3
Malte	4,7	4,8	-0,1
Estonie*	5,3	5,1	0,2
Roumanie	0,4	-0,7	1,1

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture de série 2014. *** Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

TABLEAU 9

ÉVOLUTION DE L'EXPOSITION AU MARCHÉ SELON LE NIVEAU DE PAUVRETÉ, 2009-2014
(EN POINTS DE POURCENTAGE)

PAYS	Ménages pauvres exposés au marché Évolution 2009-2014	Ménages non-pauvres exposés au marché Évolution 2009-2014	Évolution de l'écart pauvres/non pauvres en matière d'exposition au marché 2009-2014
Union Européenne (28) (évolution depuis 2010)	2,1	0,9	1,2
Lituanie	-0,3	-1,6	1,3
Lettonie	4,1	2,6	1,5
Slovénie	7,5	4,7	2,8
Grèce	2,9	-0,6	3,5
Belgique	6,6	3	3,6
Pays-Bas	4,8	1,1	3,7
Portugal	10,4	6,6	3,8
Croatie (évolution depuis 2010)	0,3	-3,7	4
Finlande	3,4	-1,1	4,5
Irlande	10,7	6,1	4,6
Espagne	3,1	-1,6	4,7
Bulgarie	-1,7	-7,2	5,5
Suède	10,2	4,4	5,8
Autriche	2,9	-3,1	6
Chypre	10,7	3,4	7,3
Danemark	6,1	-1,4	7,5
France	18,2	7	11,2
République Tchèque	26,9	14,8	12,1

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture de série 2014. *** Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

L'inégalité face aux impayés est plus forte dans les pays de l'UE 15, et ce malgré les dispositifs de redistribution et de solvabilisation qui peuvent y exister de manière plus ancrée et plus systémique. La Grèce est le pays d'Europe où les ménages sont les plus endettés en matière d'immobilier, avec 27,1 % des ménages pauvres en impayés. Les autres pays où plus de 15 % des ménages pauvres sont en impayés sont la République Tchèque, la

France, l'Espagne. **Dans l'ensemble de l'Union Européenne, 10,2 % des ménages pauvres sont en impayés, et ils y sont environ 4 fois plus exposés que les ménages non-pauvres.** Il faut toutefois prendre cet indicateur avec précautions et être conscient des nuances culturelles et des priorités différentes accordées à différents postes de dépenses.

TABLEAU 10

ARRIÉRÉS DE LOYERS ET DE CRÉDIT IMMOBILIER
(2014, EN %)

PAYS	Pourcentage de la population totale en arriérés immobiliers	Pourcentage des ménages pauvres en arriérés immobiliers	Pourcentage des ménages non-pauvres en arriérés immobiliers
Roumanie**	0,7	1,8	0,3
Lituanie	0,9	2,0	0,6
Croatie	1,0	2,3	0,7
Pologne	1,4	2,4	1,2
Suède	1,7	5,9	0,9
Allemagne	2,1	5,8	1,3
Bulgarie*	2,2	2,6	2,1
Irlande	2,2	1,4	2,3
Luxembourg	2,2	5,9	1,5
Estonie*	2,7	4,0	2,3
Malte	2,8	7,7	1,9
Danemark	3,2	9,9	2,3
Belgique	3,4	12,5	1,7
République Tchèque	3,7	16,3	2,4
Autriche	3,7	9,9	2,7
Royaume-Uni	3,7	7,7	2,9
Lettonie	3,8	6,5	3,1
Union Européenne (28 pays)	4,1	10,2	2,9
Slovénie	4,2	9,9	3,2
Pays-Bas**	4,5	13,1	3,4
Slovaquie	4,5	11,5	3,6
Finlande	4,7	11,4	3,7
Italie	4,9	10,3	3,5
France	5,8	16,9	4,1
Portugal	5,8	12,8	4,1
Espagne	7,2	18,9	3,8
Hongrie	7,3	14,8	5,9
Chypre	8,9	11,7	8,5
Grèce	14,6	27,1	11,1

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie et Estonie : rupture de série en 2014. ** Roumanie et Pays-Bas : données provisoires en 2014.

Il paraît également intéressant, faute de données intra-nationales qui permettent d'avoir une analyse plus détaillée et contextualisée de ces phénomènes, d'aborder le taux d'effort excessif par le prisme du degré d'urbanisation. Dans les pays de l'Est et du Sud de l'Europe, ainsi que dans les pays moins urbanisés (Finlande, Suède, Irlande), la pauvreté se concentre plutôt dans les zones rurales. En France, au Luxembourg, ce sont dans les zones intermédiaires et les banlieues que les taux de pauvreté sont plus élevés. Les

villes sont particulièrement vectrices de pauvreté au Danemark, au Royaume-Uni, en Belgique, en Autriche et en Allemagne.

Les ménages sont tendanciellement plus en taux d'effort excessif dans les villes que dans les zones rurales, sauf en Croatie, en Bulgarie et en Roumanie. En Allemagne et au Danemark, environ 1 ménage sur 5 en ville est en taux d'effort excessif, tandis qu'en Grèce, plus de 2 ménages sur 5 en ville dépensent plus de 40 % de leurs revenus dans le logement.

TABLEAU 11

TAUX D'EFFORT EXCESSIF DES MÉNAGES PAR DEGRÉ D'URBANISATION
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

Pays	VILLES ¹³		VILLES MOINS PEUPLÉES ET BANLIEUES		ZONES RURALES	
	2014	Évolution 2009-2014 (en points)	2014	Évolution 2009-2014 (en points)	2014	Évolution 2009-2014 (en points)
Malte	1,5	-1,3	2,0	-1,4	0,0	/
Chypre	5,2	2,6	3,2	1,2	2,3	0
France	7,0	1,4	4,5	1,8	2,9	0,7
Irlande	7,0	1,1	5,9	1,9	3,5	1,3
Finlande	7,3	2,1	4,3	0,2	3,6	-0,5
Croatie (évolution depuis 2010)	7,5	-6,3	7,2	-5,8	7,8	-7,1
Lituanie	9,2	3,7	5,2	-5,2	5,5	-0,1
Portugal	9,7	2,8	10,3	3,8	7,1	3,1
Slovénie	9,9	5,3	6,3	2,1	5,1	1,7
Suède	9,9	-4	6,1	-2,9	7,2	-1,2
Lettonie	10,0	-2,1	14,3	10,9	8,3	1,3
Luxembourg	10,1	5,3	7,0	4,4	5,7	2,8
Estonie	10,3	4,6	8,2	4,4	6,2	3
Italie	10,5	1,4	6,7	-0,6	7,8	2,4
Slovaquie	10,8	2,7	8,0	-1,1	8,8	-1,6
Pologne	10,9	1,6	10,0	2,3	8,5	1,1
Espagne	11,8	-0,1	11,7	0,2	8,7	2,2
Bulgarie	11,8	5	11,5	3,1	15,1	8
Autriche	12,2	3	5,8	1,3	3,0	0
Union Européenne (28) (évolution depuis 2010)	13,2	0,6	10,7	1,7	9,8	0,5
Hongrie	13,2	4,1	14,1	5,1	11,4	2,7
Roumanie	13,7	0,9	13,8	3	18,6	1,6
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)*	14,4	6,5	10,5	3,6	9,3	3,8
République tchèque	14,8	4,1	9,7	0,1	7,6	0,5
Belgique	15,6	5,3	8,2	1,6	8,5	-0,5
Pays-Bas	17,7	3,5	13,7	2,3	13,0	4,2
Allemagne (évolution depuis 2010)	19,3	3,1	14,9	1,9	12,7	0,4
Danemark	22,0	-8,1	15,3	-7,1	10,9	-8,5
Grèce	42,6	17,4	39,1	21,5	39,9	20,1

Source : Eurostat, 2016.

* Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

13

Eurostat définit les villes, ou zones densément peuplées, comme les zones où au moins 50 % de la population vit dans les centres urbains. Les villes moins peuplées et banlieues, ou zones intermédiaires, correspondent aux zones où au moins 50 % de la population vit dans des zones urbanisées, non classifiées en tant que villes. Les zones rurales, ou zones faiblement peuplées, correspondent aux zones où au moins 50 % de la population vit dans des cellules rurales. Pour plus de détails, voir http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Urban_Europe_%E2%80%94statistics_on_cities_towns_and_suburbs_%E2%80%94introduction#Background_information_outlining_key_methodological_concepts_for_EU_statistics_on_territorial_typologies.

4. QUALITÉ DU LOGEMENT ET QUALITÉ DE VIE : ÉTAT DE L'HABITAT INDIGNE EN EUROPE

Les données disponibles en matière de qualité de l'habitat concernent des indicateurs tels que le surpeuplement dans le logement, la privation sévère liée au logement -qui est un indicateur synthétique-, une forme de précarité énergétique et l'humidité du logement. Le fossé qui sépare les pays de l'Est et du Sud de l'Europe des pays de l'Ouest et du Nord en matière de qualité du logement tend à se résorber lentement, même si certains pays, en particulier ceux frappés par les mesures d'austérité suite à la crise financière de 2008, ont vu les conditions d'habitat se détériorer entre 2009 et 2014.

Dans l'ensemble de l'Union Européenne, 1 personne sur 6 vit dans un logement suroccupé¹⁴. La problématique du surpeuplement concerne tout particulièrement les pays d'Europe centrale et de l'Est. En Roumanie, plus d'une personne sur deux vit dans un logement surpeuplé. Les pays européens où le surpeuplement dans le logement est la plus faible sont la Belgique et Chypre.

14

Le taux de surpeuplement correspond au pourcentage de la population Une personne est considérée vivant dans un logement suroccupé si elle n'a pas à sa disposition un nombre de pièces égales à : une pièce pour le ménage, une pièce par couple dans le ménage, une pièce pour chaque personne seule de plus de 18 ans, une pièce pour chaque duo de personnes seules du même sexe entre 12 et 17 ans, une pièce pour chaque personne seule entre 12 et 17 ans qui n'entre pas dans la catégorie précédente, une pièce pour chaque duo d'enfants de moins de 12 ans. http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate

TABLEAU 12
**TAUX DE SURPEUPLEMENT DANS L'ENSEMBLE
DE LA POPULATION**
(2014 (%)).

PAYS	2014	Évolution 2009-2014 (en points)
Belgique	2,00	-1,9
Chypre	2,2	-0,4
Pays-Bas	3,5	1,8
Irlande	3,9	0,2
Malte	4,0	0,2
Espagne	5,3	0,1
Allemagne	6,6	-0,4
Luxembourg	6,7	0,3
Finlande	7,0	1,1
France	7,1	-2,5
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)	7,3	0,3
Danemark	8,2	0,4
Portugal	10,3	-3,8
Suède	10,7	0,2
Estonie*	14,2	-27
Slovénie	14,8	-23,2
Autriche	15,3	2
Union Européenne (28 pays) (évolution depuis 2010)	16,9	-0,8
République Tchèque	19,9	-6,7
Italie	27,2	3,9
Grèce	27,4	2,4
Lituanie	28,3	-19,8
Slovaquie	38,6	-1,1
Lettonie	39,8	-16,5
Hongrie*	41,9	-4,9
Croatie (évolution depuis 2010)	42,1	-1,6
Bulgarie	43,3	-3,7
Pologne	44,2	-4,9
Roumanie*	52,3	-1,1

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture série 2014. * Roumanie : Données provisoires 2014.

*Hongrie : données peu fiables.

TABLEAU 13
**TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE
AU LOGEMENT**
(POPULATION TOTALE, 2014, %).

PAYS	2014	Évolution 2009-2014 (en points)
Pays-Bas	0,6	0,1
Finlande	0,7	0
Belgique	0,9	-0,4
Irlande	1,2	0,2
Malte	1,3	0
Chypre	1,5	0,4
Luxembourg	1,6	-0,1
Suède	1,6	0,4
Espagne	1,7	-0,1
Allemagne	1,9	-0,2
Danemark	2,3	1
France	2,3	-0,7
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)*	2,4	0,4
République Tchèque	3,5	-2,7
Autriche	3,7	-0,4
Estonie*	3,9	-8,3
Slovaquie	4,3	0,1
Union européenne (28 pays) (évolution depuis 2010)	5,1	-0,6
Portugal	5,5	0,8
Grèce	6,0	-1,6
Slovénie	6,5	-11
Croatie (évolution depuis 2010)	7,8	-4,5
Pologne	9,1	-6,1
Italie	9,5	2
Lituanie	10,1	-6,3
Bulgarie*	12,9	-5,9
Lettonie	16,6	-5,7
Hongrie	17,3	5,7
Roumanie*	21,5	-5,7

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie & Estonie : Rupture de série 2014. * Roumanie : Données provisoires 2014. * Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

L'indice de privation sévère liée au logement recouvre les problèmes de surpeuplement, de décence et d'inconfort (fuites, absence de sanitaires, logement trop sombre...)¹⁵. C'est l'un des indicateurs issus d'Eurostat qui se rapproche le plus fortement de l'une des catégories de la grille ETHOS de la FEANTSA proposant une définition de la privation de domicile, sur le logement inadéquat¹⁶. Si 5,1 % des européens sont en situation de privation sévère liée au logement, c'est une tendance à la stabilisation, voire à l'amélioration qui est observée, pour la population dans sa totalité, entre 2009 et 2014. Les pays d'Europe de l'Est sont particulièrement touchés par ce phénomène.

15

La « privation sévère de logement » concerne la population habitant dans un logement considéré comme suroccupé et qui présente également un des indicateurs de privation de logement. La privation de logement est un indicateur de décence calculé sur la base des ménages qui ont un toit qui fuit, pas de bain ou de douche, pas de WC, ou un logement trop sombre. http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Severe_housing_deprivation_rate

16

<http://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion?bcParent=27>

Dans tous les pays d'Europe, un ménage pauvre est 2 à 12 fois plus confronté à la privation sévère liée au logement qu'un autre ménage. Ici, les différences entre Europe de l'Est/Europe de l'Ouest sont plus diffuses : au Luxembourg, en Allemagne, en Suède et en Espagne, les ménages pauvres sont 6 à 7 fois plus confrontés à la privation

sévère, 9 fois plus en Slovaquie et 12 fois plus en Belgique. Les pays où les ménages pauvres sont le plus confrontés à la privation sévère liée au logement sont la Roumanie, la Hongrie, la Bulgarie, la Lettonie. La Finlande est l'Etat membre où les ménages pauvres sont les moins exposés à ce phénomène.

TABLEAU 14

ÉCART ENTRE MÉNAGES PAUVRES ET NON-PAUVRES FACE À LA PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT
(2014, EN %).

PAYS	Taux de privation sévère liée au logement pour les ménages pauvres	Taux de privation sévère liée au logement pour les ménages non-pauvres	Écart entre ménages pauvres et non-pauvres (ratio)
Croatie	13,1	6,6	2,0
Lettonie	27,3	13,7	2,0
Lituanie	18,2	8,2	2,2
Estonie*	6,9	3,1	2,2
Chypre	2,9	1,3	2,2
Irlande	2,3	1,0	2,3
Slovénie	12,5	5,4	2,3
Italie	17,6	7,6	2,3
Malte	2,6	1,0	2,6
Grèce	11,6	4,4	2,6
Pologne	19,9	6,9	2,9
Royaume-Uni	5,4	1,8	3,0
Hongrie	42,1	12,9	3,3
Autriche	9,3	2,8	3,3
Roumanie*	46,1	13,1	3,5
Portugal	13,1	3,7	3,5
Union Européenne (28 pays)	12,9	3,5	3,7
Finlande	1,9	0,5	3,8
Danemark	6,9	1,7	4,1
Bulgarie*	34,4	6,9	5,0
République Tchèque	12,9	2,5	5,2
Pays-Bas	2,3	0,4	5,8
France	8,3	1,4	5,9
Luxembourg	5,4	0,9	6,0
Suède	5,4	0,9	6,0
Allemagne	6,1	1,0	6,1
Espagne	5,2	0,7	7,4
Slovaquie	19,7	2,0	9,9
Belgique	3,8	0,3	12,7

Source : Eurostat, 2016. * Bulgarie & Estonie : Rupture de série 2014. * Roumanie : Données provisoires 2014

La difficulté financière à maintenir la température adéquate dans le logement est un indicateur de précarité énergétique, qui met en lumière l'incapacité à conserver une température adéquate du logement en raison de difficultés financières. L'on observe alors que les difficultés liées à la température du logement sont importantes en Europe – presque un quart des ménages pauvres européens y sont confrontés-, et qu'elles sont surtout localisées dans les pays du Sud, où l'on penserait au contraire que la question de la température n'est pas problématique. Cet indicateur

s'est aggravé depuis 2009 pour les ménages pauvres dans 21 pays sur 28, en particulier en Grèce –où plus d'un ménage pauvre sur deux a des difficultés à maintenir une température adéquate dans son logement-, en Italie, à Malte, en Hongrie, en Slovaquie, en Espagne, à Chypre, en Irlande. Il s'est en revanche résorbé largement en Bulgarie –qui reste le pays où les ménages, pauvres et non-pauvres, sont les plus exposés à cette forme de précarité énergétique-, en Pologne et en Roumanie.

TABLEAU 15

DIFFICULTÉ FINANCIÈRE À MAINTENIR LA TEMPÉRATURE ADÉQUATE DANS LE LOGEMENT
(2014, EN %).

Pays	PAUVRES		TOTAL	
	2014	Évolution 2009-2014	2014	Évolution 2009-2014
Luxembourg	2,0	0,9	0,6	0,3
Suède	2,7	-0,8	0,8	-0,6
Finlande	3,3	-0,2	1,5	0,2
Estonie*	3,7	-1	1,7	0
Danemark	5,8	3	2,9	1,4
Autriche	7,7	-0,1	3,2	0,3
Pays-Bas**	9,0	4,7	2,6	1,3
Allemagne	13,3	-2,9	4,9	-0,6
France	15,0	0	5,9	0,4
Slovénie	15,4	3,9	5,6	1
République Tchèque	15,6	2,9	6,1	0,9
Irlande	16,7	6,4	8,9	4,8
Belgique	18,3	3,3	5,4	0,3
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)*	20,2	1	9,4	1,3
Pologne	20,7	-12,5	9,0	-7,3
Slovaquie	22,4	10,3	6,1	2,5
Union Européenne (28 pays) (évolution depuis 2010)	23,5	2,4	10,2	0,8
Espagne	23,5	8,3	11,1	3,9
Croatie (évolution depuis 2010)	24,3	5,4	9,7	1,4
Roumanie*	24,4	-5,4	12,3	-9,8
Hongrie	29,4	12,6	11,6	2,7
Lettonie	31,0	2,1	16,8	0,4
Lituanie	34,7	2,3	26,5	2,4
Malte	35,5	18	22,1	11
Italie	38,3	12	18,0	7,2
Chypre	47,5	9,7	27,5	5,8
Portugal	47,5	3,2	28,3	-0,2
Grèce	52,6	15,8	32,9	17,2
Bulgarie*	66,0	-14,2	40,5	-23,7

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie & Estonie : Rupture de série 2014. * Roumanie et Pays-Bas : Données provisoires 2014. * Royaume-Uni : Rupture de données 2012

Le tableau ci-dessous représente la part de la population totale vivant dans un logement ayant soit des fuites dans la toiture, soit des murs, sols ou fondations humides, soit de la moisissure dans l'encadrement des fenêtres ou au sol. Dans l'ensemble de l'Union Européenne, un ménage pauvre sur quatre vit dans un logement humide. Seuls deux pays européens comptent moins de 10 % des ménages pauvres vivant dans un loge-

ment humide, la Finlande et la Suède. En Hongrie –où un ménage pauvre sur deux vit dans un logement humide-, au Portugal, au Danemark et en Italie, la part de la population totale confrontée à cet indicateur d'insalubrité a augmenté autant voire plus que la part de ménages pauvres depuis 2009. En Slovaquie et au Royaume-Uni, ce sont surtout les ménages pauvres qui ont subi cette augmentation.

TABLEAU 16
LOGEMENT HUMIDE

(2014, POPULATION TOTALE, EN %)

Pays	PAUVRES		TOTAL	
	2014	Évolution 2009-2014	2014	Évolution 2009-2014
Finlande	6,9	0,6	5,0	0,1
Suède	9,6	0,6	7,3	0,7
Autriche	13,1	-7,5	10,0	-5
Malte	14,1	1,3	11,0	1,2
Danemark	16,3	6,1	15,0	7,2
Pologne	16,9	-14,3	9,2	-8,4
Grèce	17,3	-10,1	13,7	-3,9
République Tchèque	18,3	-5,4	9,2	-5,4
Irlande	18,4	-2,9	14,5	1,3
Allemagne	19,4	-5,3	12,3	-1,7
Croatie (depuis 2010)	20,2	-10	11,7	-8,1
Pays-Bas*	22,2	-2,6	15,8	1,6
Slovaquie	23,0	10,1	7,0	0,4
Estonie*	23,2	-8,4	15,9	-4,3
Royaume-Uni	23,6	4,1	16,6	2
Luxembourg	23,9	0,9	15,0	-2,5
Union Européenne (28 pays) (depuis 2010)	24,5	-1,3	15,7	-0,4
Roumanie*	24,6	-10,7	12,7	-9
France	24,7	1,9	13,4	0,8
Espagne	25,4	-0,2	17,1	-1,2
Belgique	26,9	2,8	17,5	2,3
Bulgarie	28,5	-11	13,2	-10,7
Chypre	32,1	-2,1	25,5	-4,1
Italie	32,8	4,2	25,0	4,1
Lituanie	33,7	0,2	18,9	-2,3
Lettonie	39,2	1,4	27,5	1,6
Portugal	40,2	11,6	32,8	13,1
Slovénie	41,2	0,3	29,9	-0,7
Hongrie*	52,5	22,5	26,9	12,4

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture de série 2014. * Roumanie et Pays-Bas : Données provisoires 2014. * Hongrie : donnée peu fiables.

5. LES FACTEURS SOCIAUX AGGRAVANTS DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT

L'EFFET « ÂGE » SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT : LES JEUNES PARTICULIÈREMENT VULNÉRABLES AU MAL-LOGEMENT EN EUROPE

Les indicateurs de mal-logement utilisés précédemment, comme la privation sévère liée au logement, le taux d'effort excessif et le surpeuplement, sont utilisés ici pour tenter d'observer si certaines catégories de la population sont plus impactées

que le reste de la population par le mal-logement : les facteurs d'âge, de genre, de composition des ménages et de nationalité sont explorés. Dans tous les pays d'Europe les jeunes sont plus vulnérables face à la privation sévère liée au logement¹⁷ que le reste de la population, l'écart étant particulièrement fort en Irlande, en Allemagne, au Danemark et aux Pays-Bas. En Roumanie, plus d'un quart des jeunes de 20 à 24 ans sont en privation sévère liée au logement.

TABLEAU 17

TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT CHEZ LES JEUNES DE 20 À 24 ANS ET ÉCART ENTRE LES JEUNES ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

PAYS	Jeunes 20-24 ans	Population totale	Écart entre les jeunes et la population totale (ratio)
Croatie	8,9	7,8	1,14
République Tchèque	4,0	3,5	1,14
Estonie	4,5	3,9	1,15
Lituanie	11,7	10,1	1,16
Slovaquie	5,2	4,3	1,21
Hongrie	23,3	17,3	1,35
Espagne	2,3	1,7	1,35
Roumanie	28,0	20,6	1,36
Pologne	12,5	9,1	1,37
Lettonie	23,0	16,6	1,39
Bulgarie	17,9	12,9	1,39
Autriche	5,3	3,7	1,43
Luxembourg	2,4	1,6	1,50
Italie	15,0	9,5	1,58
Union Européenne (28)	7,9	5,0	1,58
Royaume-Uni	3,8	2,4	1,58

¹⁷ Cf. Tableau 16 pour une définition de la privation sévère liée au logement.

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie & Estonie : Rupture de série 2014.

* Roumanie : Données provisoires 2014.

TABLEAU 17

TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT CHEZ LES JEUNES DE 20 À 24 ANS ET ÉCART ENTRE LES JEUNES ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

PAYS	Jeunes 20-24 ans	Population totale	Écart entre les jeunes et la population totale (ratio)
Slovénie	10,5	6,5	1,62
Belgique	1,5	0,9	1,67
France	4,1	2,3	1,78
Suède	2,9	1,6	1,81
Portugal	10,2	5,5	1,85
Chypre	2,9	1,5	1,93
Grèce	11,9	6,0	1,98
Finlande	1,4	0,7	2,00
Irlande	2,6	1,2	2,17
Malte	3,1	1,3	2,38
Allemagne	5,0	1,9	2,63
Danemark	6,7	2,3	2,91
Pays-Bas	2,1	0,6	3,50

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie & Estonie : Rupture de série 2014.

* Roumanie : Données provisoires 2014.

Dans les pays d'Europe du Nord et de l'Ouest, tous les jeunes, pauvres ou non, sont plus vulnérables en matière de dépenses de logement que la population totale. Mais le fossé qui existe entre les jeunes en situation de pauvreté et le reste de la population est particulièrement alarmant, dans tous les pays d'Europe : en moyenne en Europe, les jeunes pauvres sont 4,17 fois plus confrontés au taux d'effort excessif que le reste de la population, et presque un jeune pauvre sur deux (47,9 %) voit sa sécurité et son bien-être menacé par ses dépenses de logement qui sont supérieures à 40 % de ses revenus. Les situations sont particulièrement alarmantes pour les jeunes en Grèce –où la moitié des jeunes de 20 à 29 ans, et la quasi-to-

talité des jeunes pauvres, sont surchargés par les coûts du logement-, en Allemagne –où 65,1 % des jeunes pauvres sont en taux d'effort excessif-, au Danemark –où 78,3 % des jeunes pauvres sont en taux d'effort excessif-, aux Pays-Bas -72,9 %, au Royaume-Uni -58 %-. Des coupes budgétaires dans les allocations sociales et aides au logement pour les jeunes ont par ailleurs été menées cette dernière décennie dans les trois derniers pays cités. Cette dynamique dangereuse doit être prise en compte et endiguée, car elle a déjà commencé à créer une génération d'européens fragilisés dans leurs trajectoires de logement, voire poussés sur le seuil de la société pour les plus vulnérables¹⁸.

18

Voir les publications de la FEANTSA et de la Fondation Abbé Pierre sur les jeunes et le logement : <http://www.feantsa.org/en/resources/resources-database?search=&theme=Youth&type=&year=>

TABLEAU 18

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PARMIS LES JEUNES DE 20 À 29 ANS ET ÉCART ENTRE LES JEUNES ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

Pays	JEUNES 20-29 ANS		POPULATION TOTALE		RATIO	
	Total	Pauvres	Total	Pauvres	Ratio entre les jeunes en général et la population totale	Ratio entre les jeunes pauvres et la population totale
Malte	1,3	10,2	1,6	5,8	0,81	6,38
Chypre	4,3	16,0	4,0	14,4	1,08	4,00
Croatie	5,2	24,7	7,5	30,0	0,69	3,29
Slovénie	5,8	29,4	6,4	29,4	0,91	4,59
Slovaquie	6,5	29,6	9,0	36,4	0,72	3,29
Lettonie	7,1	35,5	9,6	32,5	0,74	3,70
Lituanie	8,1	30,7	7,1	27,4	1,14	4,32
Italie	8,4	30,0	8,5	31,9	0,99	3,53
Luxembourg	8,6	37,5	6,8	30,9	1,26	5,51
Pologne	9,5	29,2	9,6	32,0	0,99	3,04
Portugal	10,0	32,9	9,2	33,7	1,09	3,58
Autriche	10,1	48,3	6,6	36,7	1,53	7,32
Estonie*	10,2	43,9	8,3	30,8	1,23	5,29
République Tchèque	10,7	43,0	10,5	44,1	1,02	4,10
France	11,2	37,9	5,1	20,9	2,20	7,43
Finlande	11,9	35,5	5,1	21,2	2,33	6,96
Belgique	12,4	55,0	10,4	42,6	1,19	5,29
Bulgarie	13,0	38,4	12,9	40,4	1,01	2,98
Irlande	13,9	45,1	5,5	23,9	2,53	8,20
Espagne	14,0	40,7	10,9	39,6	1,28	3,73
Hongrie	14,0	37,7	12,8	38,4	1,09	2,95
Union Européenne (28)	15,1	47,9	11,5	40,1	1,31	4,17
Roumanie	15,5	40,7	16,2	40,1	0,96	2,51
Suède	16,2	54,5	7,8	40,5	2,08	6,99
Royaume-Uni*	18,3	58,0	12,5	41,7	1,46	4,64
Allemagne	21,0	65,1	15,9	54,4	1,32	4,09
Pays-Bas	25,9	72,9	15,4	51,1	1,68	4,73
Danemark	39,3	78,3	15,6	68,1	2,52	5,02
Grèce	44,1	94,3	40,7	95,0	1,08	2,32

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie et Royaume-Uni : Rupture de série 2014.

* Roumanie : données provisoires en 2014.

De plus, dans tous les pays d'Europe, les jeunes sont plus vulnérables au surpeuplement que le reste de la population, en particulier en Suède, au Danemark et aux Pays-Bas. Alors que le surpeuplement parmi la population totale est plutôt faible par rapport aux autres pays européens

dans ces trois Etats, la part des jeunes de 20 à 24 ans vivant dans un logement surpeuplé est particulièrement élevée. Les jeunes y restent particulièrement exposés au surpeuplement dans les pays où celui-ci est élevé de manière générale, c'est-à-dire les pays d'Europe de l'Est et centrale.

TABLEAU 19

TAUX DE SURPEUPEMENT ET ÉCART ENTRE LES JEUNES DE 20 À 24 ANS ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

(POPULATION TOTALE, 2014, EN %).

PAYS	Jeunes 20-24 ans	Population totale	Écart entre les jeunes et la population totale (ratio)
Estonie*	18,7	14,2	1,32
Lettonie	52,9	39,8	1,33
Luxembourg	9,0	6,7	1,34
Pologne	61,4	44,2	1,39
Roumanie	69,8	49,4	1,41
Bulgarie	61,6	43,3	1,42
Hongrie	60,3	41,9	1,44
Croatie	61,5	42,1	1,46
Slovaquie	56,6	38,6	1,47
Lituanie	43,2	28,3	1,53
Autriche	23,8	15,3	1,56
République Tchèque	32,0	19,9	1,61
Royaume-Uni	11,8	7,3	1,62
Slovénie	24,1	14,8	1,63
Italie	44,9	27,2	1,65
Union Européenne (28)	27,6	16,7	1,65
Espagne	9,6	5,3	1,81
Portugal	19,1	10,3	1,85
France	13,3	7,1	1,87
Grèce	52,1	27,4	1,90
Malte	7,9	4,0	1,98
Allemagne	13,4	6,6	2,03
Belgique	4,2	2,0	2,10
Irlande	8,2	3,9	2,10
Chypre	4,9	2,2	2,23
Finlande	16,8	7,0	2,40
Suède	33,3	10,7	3,11
Danemark	29,0	8,2	3,54
Pays-Bas	15,3	3,5	4,37

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture série 2014.

* Roumanie : Données provisoires 2014.

* Hongrie : données peu fiables.

Partout en Europe les personnes âgées sont moins exposées à la privation sévère liée au logement que la population totale ; mais les personnes de plus de 65 ans sont particulièrement vulnérables

dans les pays d'Europe de l'Est et du Centre (Lettonie, Roumanie, Hongrie, Bulgarie, Lituanie, Croatie).

TABLEAU 20

TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT PARMIS LES PERSONNES ÂGÉES (65 ANS OU PLUS) ET ÉCART ENTRE LES PERSONNES ÂGÉES ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

(POPULATION TOTALE, 2014, EN %).

PAYS	65 ans et plus	Population totale	Écart entre les personnes âgées et la population totale (ratio)
Pays-Bas	0,0	0,6	0,00
Danemark	0,1	2,3	0,04
Irlande	0,1	1,2	0,08
Suède	0,2	1,6	0,13
Belgique	0,2	0,9	0,22
Royaume-Uni	0,3	2,4	0,13
Allemagne	0,3	1,9	0,16
Chypre	0,3	1,5	0,20
Malte	0,3	1,3	0,23
Luxembourg	0,4	1,6	0,25
Espagne	0,5	1,7	0,29
France	0,6	2,3	0,26
Finlande	0,6	0,7	0,86
Autriche	0,7	3,7	0,19
République Tchèque	1,2	3,5	0,34
Estonie	1,6	3,9	0,41
Slovaquie	1,9	4,3	0,44
Union Européenne (28)	2,0	5,0	0,40
Slovénie	2,2	6,5	0,34
Portugal	2,2	5,5	0,40
Italie	3,7	9,5	0,39
Grèce	3,7	6,0	0,62
Lituanie	4,0	10,1	0,40
Croatie	4,7	7,8	0,60
Bulgarie	4,9	12,9	0,38
Pologne	6,3	9,1	0,69
Hongrie	7,5	17,3	0,43
Roumanie	9,8	20,6	0,48
Lettonie	10,1	16,6	0,61

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie & Estonie : Rupture de série 2014.

* Roumanie : Données provisoires 2014.

Les personnes âgées sont plus susceptibles d'être en taux d'effort excessif que la population totale dans 10 pays européens. Ainsi, si elles sont moins susceptibles d'être confrontées à l'insalubrité, les personnes de plus de 65 ans ne sont pas épargnées

par les dépenses excessives liées au logement. Elles sont toutefois de manière générale à l'abri de la fragilisation systématique que subissent les jeunes à cause de la surcharge des dépenses liées au logement.

TABLEAU 21

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PARMIS LES PERSONNES ÂGÉES (65 ANS OU PLUS) ET ÉCART ENTRE LES PERSONNES ÂGÉES ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

PAYS	65 ans et plus	Population totale	Écart entre les personnes âgées et la population totale (ratio)
Malte	1,5	1,6	0,94
Chypre	2,8	4,0	0,70
Luxembourg	3,1	6,8	0,46
Espagne	3,5	10,9	0,32
France	3,7	5,1	0,73
Portugal	4,4	9,2	0,48
Irlande	4,6	5,5	0,84
Finlande	5,0	5,1	0,98
Italie	5,3	8,5	0,62
Autriche	5,4	6,6	0,82
Estonie	5,6	8,3	0,67
Slovénie	6,4	6,4	1,00
Royaume-Uni	7,5	12,5	0,60
Slovaquie	8,0	9,0	0,89
Croatie	9,0	7,5	1,20
Hongrie	9,2	12,8	0,72
Lituanie	9,2	7,1	1,30
Pologne	9,4	9,6	0,98
Union Européenne (28)	10,6	11,5	0,92
Suède	11,7	7,8	1,50
Lettonie	11,8	9,6	1,23
Belgique	11,9	10,4	1,14
Pays-Bas	13,6	15,4	0,88
République Tchèque	13,9	10,5	1,32
Bulgarie	16,4	12,9	1,27
Roumanie	16,7	16,2	1,03
Danemark	18,1	15,6	1,16
Allemagne	22,0	15,9	1,38
Grèce	33,2	40,7	0,82

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie & Royaume-Uni : Rupture de série en 2014.

* Roumanie : données provisoires en 2014.

LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT PAR GENRE SONT DIFFICILES À DIFFÉRENCIER AU NIVEAU EUROPÉEN

Il est difficile de traiter de ce facteur aggravant du « genre », dans la mesure où il ne doit pas être essentialisé. Mais les inégalités hommes/femmes sont bien réelles dans de nombreux domaines (les revenus horaires bruts moyens des femmes sont plus faibles que ceux des hommes, de l'ordre de 16,7 % en moyenne en Europe en 2014¹⁹), et il peut être intéressant de tenter de comprendre

si ces inégalités se reflètent également dans les conditions de logement.

Lorsque l'on recoupe les données liées au genre avec les données liées au type de ménage, les femmes isolées sont tendanciellement plus confrontées à la surcharge des coûts du logement que les hommes isolés, et ce dans 16 pays européens, particulièrement en Grèce, en Allemagne, en Belgique, en Bulgarie, en République Tchèque, en Roumanie, en Irlande, en Lituanie, en Pologne, en Suède. Dans l'ensemble de l'Union Européenne, plus d'un quart des femmes seules sont en taux d'effort excessif (27 %, contre 24,9 % des hommes seuls).

TABLEAU 22

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PAR TYPE DE MÉNAGE/SEXE
(POPULATION TOTALE, EN %)

Pays	FEMME SEULE		HOMME SEUL	
	2014	Évolution 2009-2014 (en points de pourcentage)	2014	Évolution 2009-2014 (en points de pourcentage)
Malte	3,4	-5,3	5,0	-4,9
Portugal	13,1	6,7	20,3	10,1
Chypre	13,7	8,2	12,9	5,3
Finlande	14,2	3,1	13,8	2,5
Luxembourg	14,6	4	16,8	6,2
Irlande	15,3	10,3	12,0	2,5
France	16,2	0,6	15,1	2,8
Estonie*	16,6	8,1	22,4	8,9
Italie	17,1	-1,5	16,4	-0,4
Slovénie	18,4	0,3	21,1	6,4
Espagne	18,5	2,1	24,8	4,3
Autriche	18,6	-0,7	17,8	-0,3
Slovaquie	20,4	-10,9	27,8	-2,6
Lituanie	20,5	4,9	19,4	-1,9
Croatie (évolution depuis 2010)	20,7	-26,2	22,4	-16,5
Royaume-Uni (évolution depuis 2012)**	22,5	-11,5	27,8	-7,6

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture de données 2014.

** Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

* Roumanie : données provisoires en 2014.

19

http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Gender_pay_gap_statistics#Gender_pay_gap_levels

TABLEAU 22

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PAR TYPE DE MÉNAGE/SEXE
(POPULATION TOTALE, EN %)

Pays	FEMME SEULE		HOMME SEUL	
	2014	Évolution 2009-2014 (en points de pourcentage)	2014	Évolution 2009-2014 (en points de pourcentage)
Hongrie	23,3	1,6	25,1	0,9
Lettonie	24,9	-5,9	25,9	-2,3
Pologne	26,8	0,3	22,6	0,9
Union Européenne (28) (évolution depuis 2010)	27,0	1,2	24,9	0,7
Suède	27,9	-4,2	24,0	-4,5
Belgique	30,7	5,1	26,7	1,4
Bulgarie	34,7	1,2	23,4	2,2
République Tchèque	35,4	0,3	25,5	2,1
Roumanie	36,4	-1,7	31,3	-4,6
Pays-Bas	38,3	8,1	40,4	11,9
Allemagne (évolution depuis 2010)	39,5	8,9	28,5	3,4
Danemark	40,6	-4,5	38,6	-2,2
Grèce	71,1	16,8	65,5	5,8

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie : Rupture de données 2014.

** Royaume-Uni : Rupture de données 2012.

* Roumanie : données provisoires en 2014.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE MÉNAGE NE SONT PAS CONFRONTÉS AUX MÊMES PROBLÉMATIQUES DE MAL-LOGEMENT

Dans tous les pays européens, les personnes seules sont plus confrontées au taux d'effort excessif par rapport à leurs dépenses de loge-

ment que les couples. En France, en Suède et en Lituanie, les personnes seules sont 5 à 6 fois plus confrontées à la surcharge des coûts de logement dans leur budget que les couples.

TABLEAU 23

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PAR TYPE DE MÉNAGE ET ÉCART ENTRE LES PERSONNES SEULES ET LES COUPLES
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

PAYS	Personne seule et sans enfants	Couple	Écart entre les personnes seules et les couples (ratio)
Portugal	15,6	7,9	1,97
Grèce	68,9	32,6	2,11
Hongrie	24,0	11,2	2,14
Pologne	25,4	11,4	2,23
Malte	4,1	1,8	2,28
Roumanie	34,5	15,0	2,30
Croatie	21,3	9,1	2,34
Bulgarie	30,1	12,3	2,45
Allemagne	34,5	13,4	2,57
Espagne	21,5	8,3	2,59
Italie	16,8	6,4	2,63
Union Européenne (28)	26,1	9,1	2,87
Royaume-Uni	24,9	8,5	2,93
Slovaquie	22,9	7,7	2,97
Slovénie	19,6	6,0	3,27
Estonie*	18,7	5,7	3,28
Irlande	13,7	4,1	3,34
Lettonie	25,2	7,5	3,36
Chypre	13,4	3,9	3,44
Pays-Bas	39,3	11,4	3,45
Autriche	18,2	5,2	3,50
République Tchèque	31,4	8,8	3,57
Luxembourg	15,6	4,1	3,80
Danemark	39,6	9,9	4,00
Finlande	14,0	3,3	4,24
Belgique	28,7	6,3	4,56
Lituanie	20,1	3,8	5,29
France	15,7	2,8	5,61
Suède	26,1	3,8	6,87

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie & Royaume-Uni : Rupture de série en 2014.

* Roumanie : données provisoires en 2014.

Les pays où les ménages avec enfants sont plus confrontés au taux d'effort excessif que les ménages sans enfants sont le Portugal, l'Espagne, la Grèce, la Slovaquie, l'Italie, Malte et le

Royaume-Uni. En Grèce, 43,3 % des familles avec enfants dépendants sont en taux d'effort excessif. En Espagne, en Bulgarie, en Roumanie et au Royaume-Uni, cette part est entre 12 et 15 %.

TABLEAU 24

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PAR TYPE DE MÉNAGE ET ÉCART ENTRE LES MÉNAGES SANS ENFANTS DÉPENDANTS ET LES MÉNAGES AVEC ENFANTS DÉPENDANTS
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

PAYS	Ménages avec enfants dépendants	Ménages sans enfants dépendants	Écart entre les ménages sans enfants et les ménages avec enfants (ratio)
Portugal	10,6	7,7	0,73
Espagne	12,1	9,8	0,81
Grèce	43,3	38,3	0,88
Slovaquie	9,5	8,5	0,89
Italie	8,8	8,2	0,93
Malte	1,6	1,5	0,94
Royaume-Uni	12,7	12,3	0,97
Luxembourg	6,7	6,9	1,03
Bulgarie	12,5	13,2	1,06
Hongrie*	12,3	13,3	1,08
Roumanie	15,1	17,5	1,16
Union Européenne (28)	9,9	13,1	1,32
Estonie*	7,0	9,6	1,37
Pologne	8,1	11,3	1,40
Lettonie	7,8	11,2	1,44
Chypre	3,3	4,9	1,48
Lituanie	5,7	8,5	1,49
Belgique	8,3	12,7	1,53
République Tchèque	8,3	12,7	1,53
Croatie	6,0	9,4	1,57
Slovénie	5,1	8,0	1,57
Irlande	4,2	7,6	1,81
Pays-Bas	10,8	20,0	1,85
Allemagne	10,3	20,1	1,95
Autriche	4,4	8,6	1,95
France	3,4	7,1	2,09
Finlande	2,7	7,1	2,63
Danemark	7,5	22,9	3,05
Suède	3,1	12,0	3,87

Source : Eurostat, 2016.

* Estonie & Royaume-Uni : Rupture de série en 2014.

* Roumanie : données provisoires en 2014.

* Hongrie : données peu fiables.

Les seuls pays européens où les couples sont plus confrontés à la privation sévère liée au logement²⁰ que les personnes seules sont la Bulgarie, la Roumanie et l'Italie. Il faut ici garder à l'esprit le fait que l'indicateur de la privation sévère liée au logement implique un critère de surpeuple-

ment en plus des autres critères d'insalubrité, ce qui exclut des statistiques les personnes isolées habitant dans des logements indignes non-surpeuplés. En Belgique, les personnes seules sont 15 fois plus confrontées à la privation sévère liée au logement que les couples.

TABLEAU 25

TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT PAR TYPE DE MÉNAGE ET ÉCART ENTRE LES PERSONNES SEULES ET LES COUPLES
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

	Personne seule	Couple	Écart entre les personnes seules et les couples (ratio)
Bulgarie*	2,7	4,0	0,68
Roumanie	4,2	5,3	0,79
Italie	3,4	3,8	0,89
Lettonie	7,4	7,4	1,00
Portugal	1,2	1,1	1,09
Hongrie	8,2	7,5	1,09
Lituanie	3,6	3,2	1,13
Slovaquie	1,7	1,4	1,21
Grèce	2,9	2,3	1,26
Croatie	5,4	3,8	1,42
Slovénie	3,2	2,2	1,45
Espagne	0,3	0,2	1,50
République Tchèque	1,4	0,9	1,56
Estonie*	1,7	1,0	1,70
Pologne	6,8	4,0	1,70
Union Européenne (28)	2,7	1,4	1,93
Malte	0,4	0,2	2,00
Danemark	1,9	0,7	2,71
Autriche	2,8	0,9	3,11
Pays-Bas	1,0	0,3	3,33
Suède	2,3	0,6	3,83
Chypre	0,8	0,2	4,00
Allemagne	2,3	0,5	4,60
Royaume-Uni	2,7	0,5	5,40
Finlande	1,9	0,3	6,33
Irlande	0,8	0,1	8,00
France	2,5	0,3	8,33
Luxembourg	2,0	0,2	10,00
Belgique	1,5	0,1	15,00

Source : Eurostat, 2016.

* Bulgarie et Estonie : Rupture de données 2014.

* Roumanie : Données provisoires 2014.

20

Cf. Tableau 16 pour une définition de la privation sévère liée au logement

Le surpeuplement et l'indignité du logement sont plus à même d'impacter les ménages avec enfants, et cela se confirme dans tous les pays d'Europe, sauf en Finlande. Tout particulièrement en Espagne et en Irlande, les ménages avec enfants dépendants sont 4 à 5 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement que les

ménages sans enfants, ce qui apporte un éclairage supplémentaire aux données alarmantes irlandaises sur l'augmentation des familles sans-domicile²¹. En Roumanie, les ménages avec enfants dépendants sont en situation de privation sévère liée au logement.

TABLEAU 26

TAUX DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT PAR TYPE DE MÉNAGE ET ÉCART ENTRE LES MÉNAGES AVEC ENFANTS DÉPENDANTS ET LES MÉNAGES SANS ENFANTS DÉPENDANTS
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

Pays	Ménages avec enfants dépendants	Ménages sans enfants dépendants	Écart entre les ménages avec enfants et les ménages sans enfants (ratio)
Finlande	0,4	0,9	0,44
Pays-Bas	0,7	0,5	1,40
Suède	1,9	1,3	1,46
Croatie	9,2	6,2	1,48
Pologne	10,5	6,5	1,62
Grèce	7,6	4,5	1,69
Belgique	1,1	0,6	1,83
Allemagne	2,7	1,4	1,93
Danemark	3,2	1,5	2,13
Lettonie	22,9	10,4	2,20
Slovaquie	5,8	2,4	2,42
Italie	13,7	5,5	2,49
Slovénie	8,9	3,5	2,54
Hongrie	25,0	9,4	2,66
Union Européenne (28)	7,3	2,7	2,70
Autriche	5,7	2,0	2,85
Lituanie	14,9	5,0	2,98
France	3,3	1,1	3,00
Roumanie	29,3	9,4	3,12
Bulgarie*	19,3	6,1	3,16
Malte	1,9	0,6	3,17
Luxembourg	2,3	0,7	3,29
Portugal	8,5	2,4	3,54
Estonie*	6,2	1,6	3,88
Royaume-Uni	3,9	1,0	3,90
République Tchèque	5,6	1,4	4,00
Chypre	2,2	0,5	4,40
Irlande	1,8	0,4	4,50
Espagne	2,8	0,5	5,60

Source : Eurostat, 2016. * Bulgarie et Estonie : Rupture de données 2014. * Roumanie : Données provisoires 2014.

Un logement humide est un logement ayant soit des fuites dans la toiture, soit des murs, sols ou fondations humides, soit de la moisissure dans l'encadrement des fenêtres ou au sol. Dans la

très grande majorité des pays européens, les personnes isolées sont plus nombreuses à vivre dans un logement humide que les couples.

TABLEAU 27

TAUX DE PERSONNES VIVANT DANS UN LOGEMENT HUMIDE PAR TYPE DE MÉNAGE ET ÉCART ENTRE LES PERSONNES SEULES ET LES COUPLES
(POPULATION TOTALE, 2014, EN %)

Pays	Personne seule	Couple	Écart entre les personnes seules et les couples (ratio)
Chypre	22,1	25,4	0,87
Luxembourg	11,6	11,9	0,97
Italie	23,5	23,9	0,98
Grèce	14,2	14,4	0,99
Bulgarie	12,0	11,7	1,03
Lettonie	27,1	26,1	1,04
République Tchèque	8,1	7,7	1,05
Portugal	34,4	32,6	1,06
Danemark	13,3	12,5	1,06
Estonie*	17,9	16,6	1,08
Autriche	9,1	8,3	1,10
Slovénie	31,6	28,6	1,10
Espagne	16,8	14,8	1,14
Allemagne	12,1	10,5	1,15
Union Européenne (28)	15,3	13,2	1,16
Lituanie	20,0	17,0	1,18
Royaume-Uni	15,6	12,7	1,23
Pays-Bas**	16,7	13,4	1,25
France	12,6	9,8	1,29
Pologne	10,4	7,9	1,32
Belgique	18,5	14,0	1,32
Croatie	18,2	13,7	1,33
Hongrie	31,8	23,5	1,35
Suède	6,6	4,8	1,38
Irlande	17,0	11,5	1,48
Malte	19,3	13,0	1,48
Finlande	5,7	3,8	1,50
Slovaquie	9,5	5,7	1,67
Roumanie	18,9	11,0	1,72

Source : Eurostat, 2016. * Estonie : Rupture de données 2014. ** Pays-Bas et Roumanie : Données provisoires 2014. * Hongrie : Données peu fiables.

LES RESSORTISSANTS DE PAYS HORS UNION EUROPÉENNE SONT PLUS VULNÉRABLES AU MAL-LOGEMENT QUE LES RESSORTISSANTS EUROPÉENS

Dans tous les pays européens, les ressortissants de pays étrangers (hors Union Européenne des 28) sont plus confrontés à la surcharge des coûts du logement que les ressortissants nationaux, en

particulier en Slovaquie, en Belgique et à Chypre où ils y sont 5 fois plus confrontés, en Espagne -6 fois plus-, en Irlande -8 fois plus- et à Malte -12 fois plus-. Deux ressortissants de pays étrangers sur trois sont surchargés en matière de dépenses liées au logement en Grèce, presque un sur deux en Espagne et en Belgique, plus d'un sur trois en Irlande et au Portugal et plus d'un sur quatre au Royaume-Uni, au Danemark, aux Pays-Bas, en Italie et en Slovaquie.

TABLEAU 28

TAUX D'EFFORT EXCESSIF PAR NATIONALITÉ, ET ÉCART ENTRE LES RESSORTISSANTS DE PAYS HORS UNION EUROPÉENNE ET LES RESSORTISSANTS EUROPÉENS
(POPULATION AGÉE DE PLUS DE 18 ANS, 2014, EN %).

Pays	Ressortissants de pays hors UE 28	Ressortissants nationaux	Écart entre les ressortissants de pays hors UE 28 et les ressortissants nationaux (ratio)
Bulgarie	12,8	12,2	1,05
Allemagne	22,3	16,7	1,34
Lituanie	10,4	7,0	1,49
Estonie	11,9	7,6	1,57
Pays-Bas	25,8	16,3	1,58
Lettonie	14,0	8,8	1,59
Danemark	28,8	17,1	1,68
Grèce	68,9	37,6	1,83
République Tchèque	19,7	10,5	1,88
France	12,1	5,2	2,33
Croatie	17,9	7,6	2,36
Suède	21,4	8,1	2,64
Royaume-Uni	29,5	10,9	2,71
Finlande	15,8	5,4	2,93
Autriche	14,8	5,0	2,96
Italie	27,2	6,7	4,06
Portugal	34,5	8,2	4,21
Luxembourg	14,9	3,4	4,38
Slovaquie	28,7	5,7	5,04
Belgique	45,8	8,7	5,26
Chypre	12,2	2,3	5,30
Espagne	48,7	7,5	6,49
Irlande	38,6	4,4	8,77
Malte	14,0	1,1	12,73

Source : Eurostat, 2016. Pas de données pour la Hongrie, la Pologne, la Roumanie et la Slovaquie.
* Estonie & Royaume-Uni : Rupture de série en 2014.
* Roumanie : Données provisoires en 2014.

Les ressortissants de pays étrangers (hors Union Européenne des 28) sont en moyenne deux fois plus confrontés au surpeuplement du logement que les ressortissants nationaux dans l'ensemble de l'Union Européenne (excepté aux Pays-Bas et

en Lettonie). En Belgique, les ressortissants de pays hors Union Européenne sont 17 fois plus concernés par le surpeuplement que les ressortissants belges.

TABLEAU 29

SURPEUPEMENT PAR NATIONALITÉ ET ÉCART ENTRE LES RESSORTISSANTS DE PAYS HORS UNION EUROPÉENNE ET LES RESSORTISSANTS EUROPÉENS
(POPULATION AGÉE DE PLUS DE 18 ANS, 2014, EN %).

Pays	Ressortissants nationaux	Ressortissants pays hors UE 28	Écart entre les ressortissants de pays hors UE 28 et les ressortissants nationaux (ratio)
Pays-Bas	3,3	1,2	0,36
Lettonie	36,8	35,2	0,96
Bulgarie	39,3	46,3	1,18
Croatie	39,0	51,4	1,32
Estonie	11,1	15,8	1,42
Lituanie	25,1	35,9	1,43
Pologne	40,7	58,9	1,45
République tchèque	17,4	37,2	2,14
Union Européenne (28)	14,5	31,4	2,17
Grèce	24,6	53,4	2,17
Italie	22,6	56,1	2,48
Finlande	6,8	20,7	3,04
Espagne	4,1	14,8	3,61
Chypre	1,6	5,8	3,63
Slovaquie	12,7	46,6	3,67
Royaume-Uni	4,6	18,4	4,00
Allemagne	5,6	23,1	4,13
Suède	9,4	39,1	4,16
Autriche	10,1	43,1	4,27
Irlande	3,1	13,3	4,29
Malte	3,5	16,1	4,60
France	5,5	26,5	4,82
Portugal	8,5	42,3	4,98
Danemark	6,5	35,1	5,40
Luxembourg	2,5	18,5	7,40
Belgique	1,0	17,3	17,30

Source : Eurostat, 2016.
Pas de données pour la Roumanie, la Hongrie, la Slovaquie.
* Estonie : Rupture série 2014.

II. QUATORZE ZOOMS NATIONAUX SUR LE MAL-LOGEMENT

1

Voir FEANTSA et
Fondation Abbé Pierre,
« Index Européen du Mal-
Logement 2016 » :
[http://www.feantsa.org/
en/report/2016/09/17/
an-overview-of-housing-
exclusion-in-europe](http://www.feantsa.org/en/report/2016/09/17/an-overview-of-housing-exclusion-in-europe)

Les profils des 14 pays européens qui suivent regroupent des données de l'index européen du mal-logement 2016 et des données externes, collectées avec l'aide des membres de la FEANTSA. Ils permettent une approche plus localisée et contextualisée du mal-logement. L'index composite 2016 est un classement européen du mal-logement qui a été publié en septembre 2016 par la FEANTSA et la Fondation Abbé Pierre¹. Il utilise les données Eurostat EU-SILC de l'année 2014 - publiées en 2016-. Il est calculé en fonction de 5 indicateurs de mal-logement : le taux d'effort excessif, les arriérés de loyer et de crédit immobilier, la privation sévère liée au logement, le surpeuplement et l'incapacité à conserver une température adéquate du logement. Dans cette seconde édition du rapport, l'index est complété par des données approfondies.

Les 14 pays présentés sont :

- | | | |
|-------------|------------|---------------|
| # Allemagne | # France | # Pologne |
| # Belgique | # Grèce | # Portugal |
| # Danemark | # Irlande | # Roumanie |
| # Espagne | # Italie | # Royaume-Uni |
| # Finlande | # Pays-Bas | |

Les 14 pays restant de l'Union Européenne seront traités dans la prochaine édition du Regard sur le Mal-Logement en Europe.

ALLEMAGNE Index 2016 : 9^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif² :
 - Parmi la population totale : 15,9 %, le second taux le plus élevé d'Europe.
 - Parmi les ménages pauvres : 54,4 %.
 - Part des ménages pauvres exposés au marché³ : 68,1 %, soit l'un des taux les plus élevés d'Europe

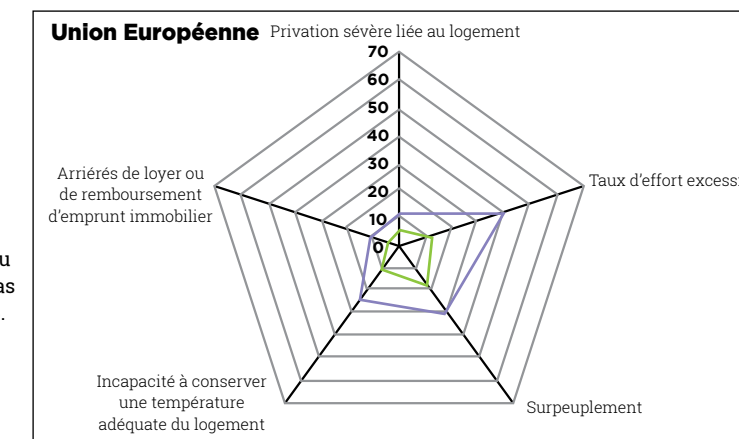
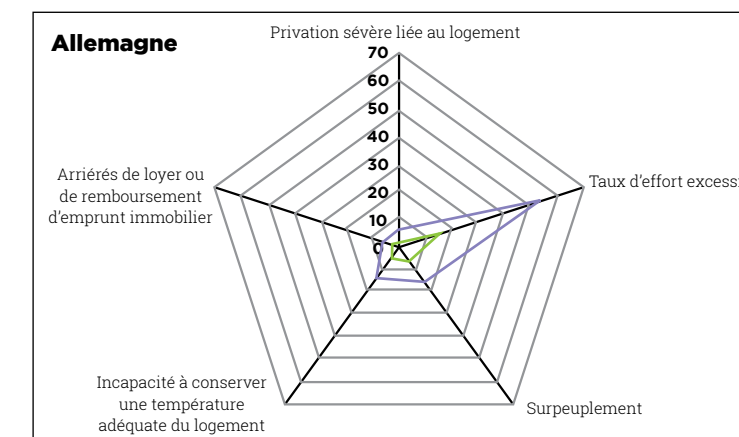
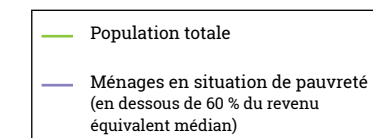
Logement indigne

- Les jeunes de 20 à 29 ans sont 2,63 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement comparé à la population totale.
- 39,5 % de femmes isolées sont en taux d'effort excessif en 2014 (11 % de plus que les hommes isolés) avec une augmentation de 8,5 % entre 2009 et 2014

Contexte

- Le ratio prix/revenus a atteint son niveau le plus bas en 15 ans en 2008, mais n'a pas cessé d'augmenter depuis. En 2015 = 91,5.
- Selon RentsWatch⁴, Berlin est 50^e dans le classement des villes les plus chères en Europe. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois : 10,4€/m².
- Un régime de contrôle des loyers a été introduit en 2013. Pour l'instant, peu d'effets sont observables.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



² Personnes attribuant plus de 40 % de leurs revenus disponibles au logement.

³ Soit locataires sur le marché privé soit propriétaires avec des emprunts toujours en cours.

⁴ <http://www.rentswatch.com/>

BELGIQUE
Index 2016 : 5^e

Coûts du logement

→ Taux d'effort excessif :

- Si 10,4 % de la population est en taux d'effort excessif, ce taux devient alarmant pour les ménages pauvres : 42,6 %.
- Un grand nombre de ménages pauvres sont en arriérés de loyer ou de remboursement d'emprunt immobilier (12,5 %).

Logement indigne

→ L'incapacité à conserver une température adéquate au logement s'est aggravée depuis 2009, en particulier pour les ménages pauvres (+ 3,3 %).

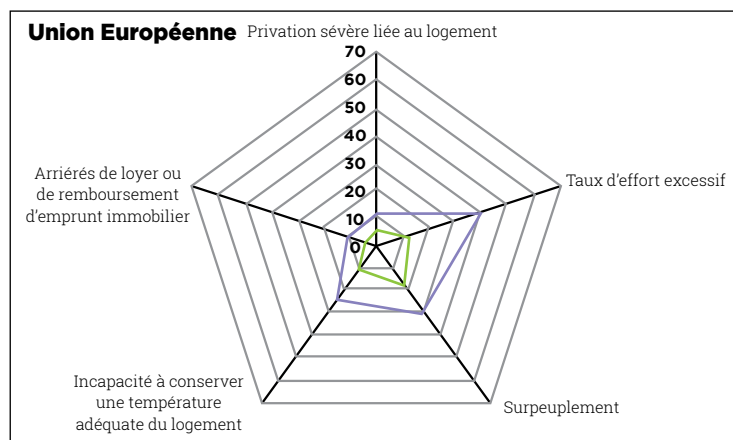
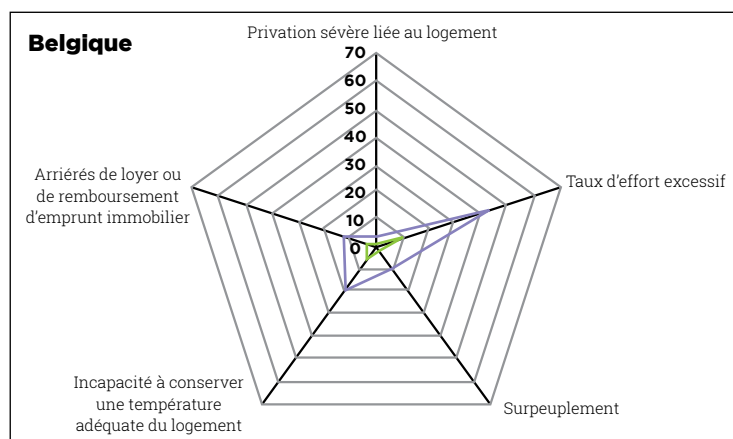
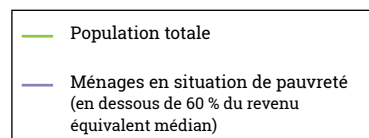
→ Malgré de très bons classements de la Belgique en matière de surpeuplement (1^e) et de privation sévère liée au logement (3^e), les inégalités de situations au sein de la population belge sont alarmantes :

- Les ménages pauvres sont 12 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement (3,8 %) que les ménages non-pauvres (0,3 %).
- Les ressortissants de pays hors Union Européenne sont 5 fois plus confrontés à la surcharge des coûts du logement (45,8 %) que les ressortissants belges (8,7 %), et 17 fois plus en surpeuplement (17,3 %) que les ressortissants belges (1 %).

Contexte

- Ratio prix du logement/revenus qui a continué d'augmenter après la crise financière de 2008, en 2014 = 138,1.
- Selon RentsWatch, Bruxelles est 36^e dans le classement des villes les plus chères en Europe. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois: 11,9€/m².

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)

DANEMARK
Index 2016 : 13^e

Coûts du logement

→ Taux d'effort excessif :

- Parmi la population totale : 15,6 %, soit l'un des taux les plus élevés d'Europe. Parmi les ménages pauvres : 68,1 %⁵.
- Part des ménages pauvres exposés au marché : 80,3 %

Logement indigne

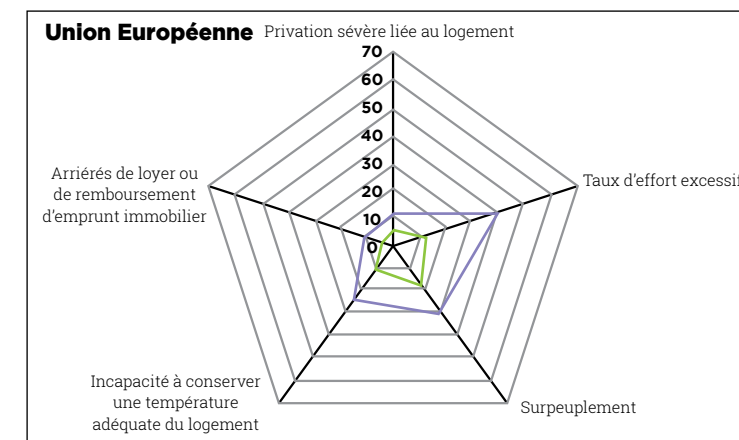
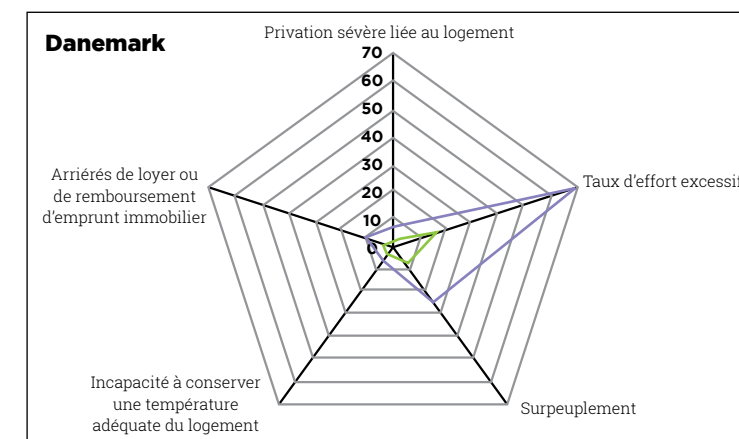
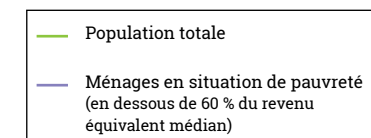
→ Vulnérabilité particulière des jeunes en matière de mal-logement au Danemark :

- Les jeunes de 20 à 29 ans sont 3 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement, et 3,5 fois plus en surpeuplement, que la population totale.
- Les jeunes en situation de pauvreté sont 78,3 % à être en taux d'effort excessif, soit 5 fois plus que le reste de la population.

Contexte

- Période très longue de taux d'intérêts négatifs au Danemark, les prix des logements à l'achat (appartements et maisons) ont augmenté fortement depuis début 2012.
- Selon RentsWatch, Copenhague est la 8^e ville la plus chère d'Europe. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois: 19,6 €/m².

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



⁵ Les services d'aide aux personnes sans-abri au Danemark indiquent que ce chiffre va sûrement augmenter encore dans les années à venir, en raison de réformes dans le système d'aides sociales : un montant plafond va être instauré, incluant tous les suppléments aux allocations de base. Les services s'inquiètent des potentielles réductions de revenus que cela va représenter pour les personnes déjà vulnérables –en particulier les familles monoparentales sans emploi.

ESPAGNE
Index 2016 : 17^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif :
 - Parmi la population totale : 10,9 %.
 - Parmi les ménages pauvres : 39,6 %.
 - Les ressortissants de pays étrangers sont 6 fois plus confrontés à la surcharge des coûts du logement (48,7 %) que les ressortissants espagnols (7,5 %).
- L'Espagne fait partie des pays européens où les ménages pauvres sont plus exposés aux fluctuations du marché (49,4 %) que les ménages non-pauvres.
- Les arriérés de loyer et de crédit immobilier sont élevés pour la population en général (7,2 %) et surtout pour les ménages pauvres (18,9 %).

Logement indigne

- L'incapacité de maintenir une température adéquate dans le logement s'est aggravée fortement pour tous les ménages, en particulier pour les ménages pauvres (+8,3 %) entre 2009 et 2014.
- Les ménages pauvres sont 7 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement que les ménages non-pauvres.

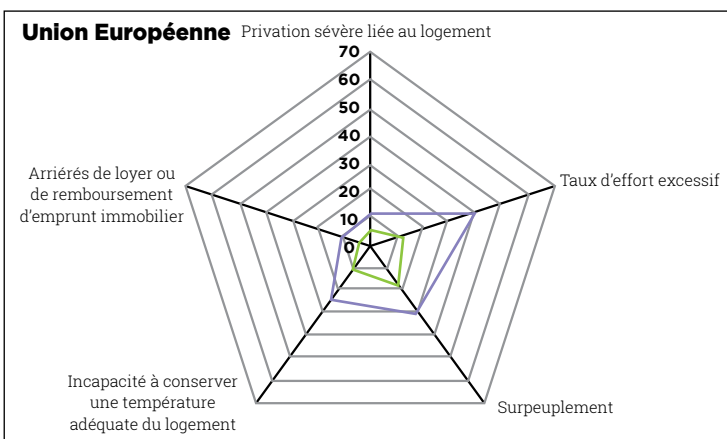
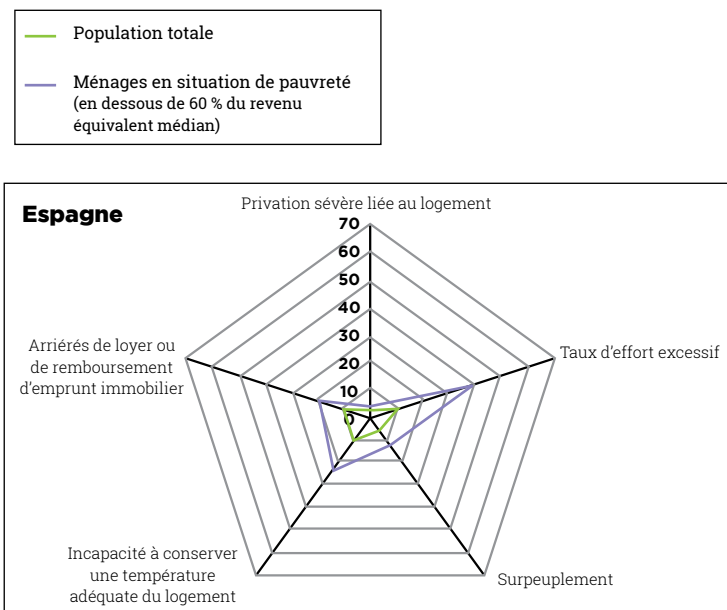
Contexte

- Ratio prix du logement/revenus qui a connu un pic (165) lors de la crise financière de 2008, puis a baissé fortement jusqu'à un ratio de 108 en 2015.
- En 2014, l'Espagne est le 2^e pays européen, après la Roumanie, où le taux de pauvreté est le plus élevé parmi la population (22,2 %).

- Mesures d'austérité imposées par la Troïka (*Memorandum of Understanding*).
- Lors du Recensement de 2011 par Eurostat, l'Espagne comptait plus de 7 millions de logements conventionnels inoccupés (résidences secondaires et logements vacants), soit 28,3 %

- du nombre total de logements conventionnels.
- Selon RentsWatch, Barcelone est la 32^e ville la plus chère d'Europe et Madrid la 42^e. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois à Barcelone : 12,7 €/m², et à Madrid : 11,4 €/m².

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)

FINLANDE
Index 2016 : 3^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif bas comparé au reste de l'Europe :
 - Parmi la population totale : 5,1 %.
 - Parmi les ménages pauvres : 21,2 % (+4,1 % depuis 2009).
- Part des ménages pauvres exposés aux fluctuations du marché : 38 %.
- Arriérés de loyer et de crédit immobilier relativement élevés : 4,7 % pour la population totale, 11,4 % pour les ménages pauvres.
- Les jeunes pauvres (20-29 ans) sont 7 fois plus confrontés au taux d'effort excessif (35,5 %) que le reste de la population (5,1 %).

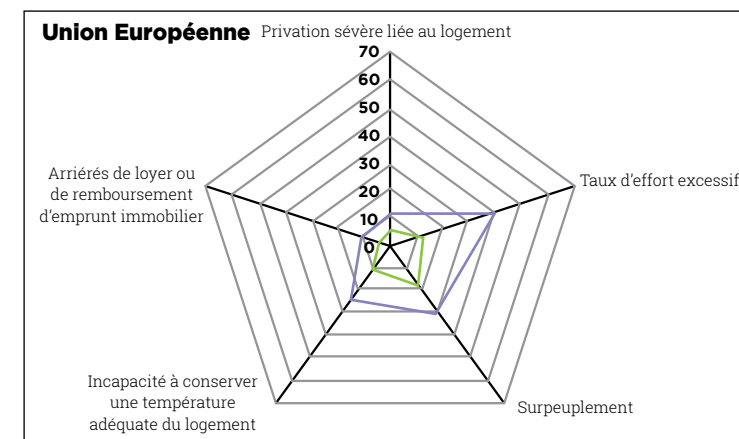
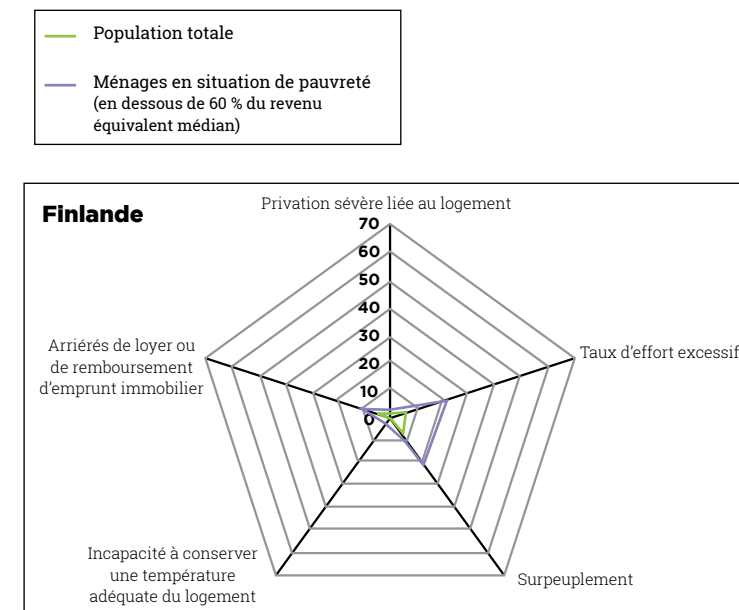
Logement indigne

- Bonne performance (2^e) en matière d'insalubrité et de privation sévère liée au logement, même si les ménages pauvres y sont 4 fois plus confrontés (1,9 %) que les ménages non-pauvres (0,5 %).
- Les jeunes de 20 à 24 ans sont 2,4 fois plus confrontés au surpeuplement dans le logement (16,8 %) que le reste de la population (7 %).
- La Finlande est le seul pays d'Europe où les ménages sans enfants sont plus confrontés à la privation sévère liée au logement que les ménages avec enfants dépendants.

Contexte

- La Finlande est l'un des seuls pays d'Europe où les prix du logement n'ont pas augmenté plus rapidement que les revenus ces quinze dernières années. Ratio en 2015 = 97,7.
- Le gouvernement finlandais met en œuvre depuis plus de vingt ans des programmes d'action qui ont permis de mettre en avant la provision de logements abordables et adaptés dans la lutte contre l'exclusion sociale⁶.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



⁶ Programmes PAAVO I et II, voir Fiche Pays FEANTSA Finlande 2016 : <http://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/18/country-profile-finland?bcParent=27>

FRANCE
Index 2016 : 10^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif bas comparé au reste de l'Europe : Parmi la population totale : 5,1 %. Parmi les ménages pauvres : 20,9 % (+6 % depuis 2009). :
 - Les jeunes pauvres (20-29 ans) (37,9 %) sont 7 fois plus confrontés au taux d'effort excessif que le reste de la population.
- La France fait partie des pays européens où les ménages pauvres (52,2 %) sont plus exposés aux fluctuations du marché que les ménages non-pauvres (50,5 %).
- Pourcentage de ménages en arriérés de loyer et de crédit immobilier relativement élevé : 5,8 % de la population totale, 16,9 % des ménages pauvres.

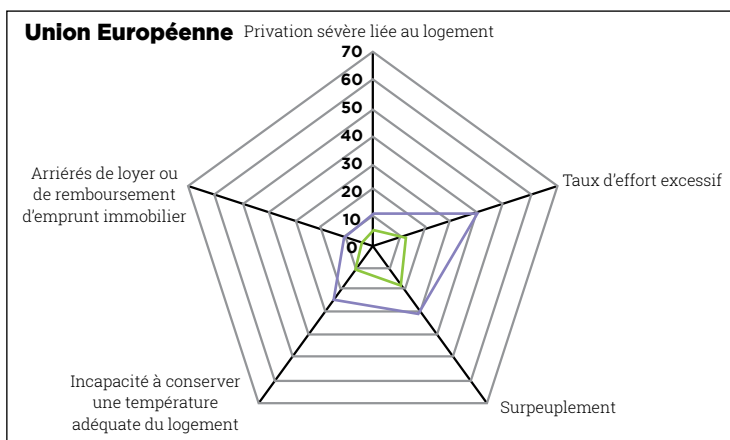
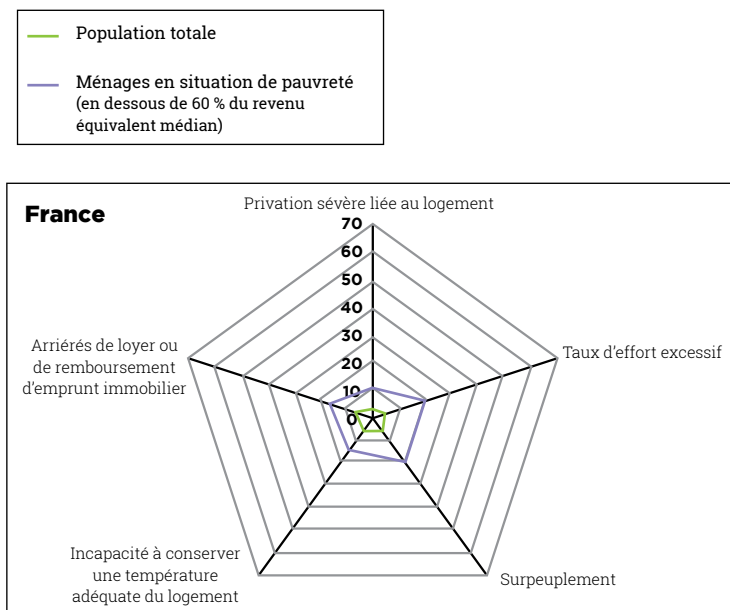
Logement indigne

- La France est moyenne en matière de surpeuplement, de précarité énergétique et de privation sévère de logement.
 - Les ménages pauvres (8,3 %) sont 6 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement que les ménages non-pauvres (1,4 %). 24,7 % des ménages pauvres vivent dans un logement humide.
 - Les ressortissants étrangers (26,5 %) sont 5 fois plus en surpeuplement dans le logement que les ressortissants français (5,5 %).

Contexte

- Ratio prix du logement/revenus qui reste élevé depuis la crise financière de 2008 ; en 2015 = 121,6.
- Selon RentsWatch, Paris est 5e dans le classement des villes les plus chères en Europe. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois: 25,1€/m².
- L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques a publié en Février 2017 une étude globale sur les conditions de logement en France, basée sur des enquêtes menées entre 1973 et 2013. Voir INSEE Références, *Les conditions de logement en France*, Edition 2017 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377>

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)

GRÈCE
Index 2016 : 28^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif alarmant, le plus haut d'Europe : Parmi la population totale : 42,5 %. Parmi les ménages pauvres : 76 % (+20,7 % depuis 2009). En Grèce, la quasi-totalité des ménages pauvres dépense plus de 40 % de ses revenus dans le logement
 - Les jeunes pauvres (20-29 ans) (37,9 %) sont 7 fois plus confrontés au taux d'effort excessif que le reste de la population.
- Pourcentages de ménages en arriérés de loyer et de crédit immobilier très élevés : 14,6 % de la population totale, 27,1 % des ménages pauvres.

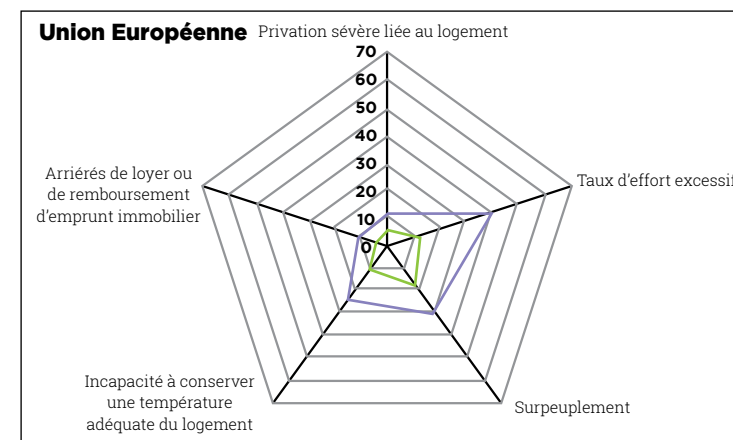
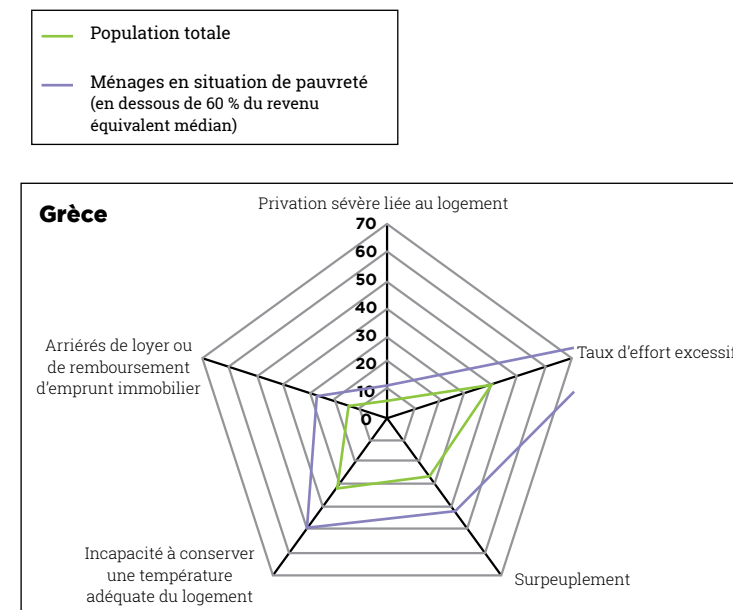
Logement indigne

- Taux de surpeuplement dans le logement : 27,4 % de la population totale.
- L'incapacité à conserver une température adéquate du logement s'est fortement aggravée depuis 2009 pour toute la population (+17,2 %).
- 11,9 % des jeunes de 20-24 ans sont en situation de privation sévère liée au logement, contre 6 % de la population totale. 52,1 % des jeunes de 20-24 ans sont en situation de surpeuplement, soit deux fois plus que le reste de la population.

Contexte

- Ratio prix du logement/revenus qui n'a pas connu de grosses fluctuations ces quinze dernières années en 2015 = 93.
- Mai 2010 : mesures d'austérité imposées par la Troïka (premier *Memorandum of Understanding*). La Grèce a connu une paupérisation sans précédent suite à ces mesures qui ont suivi la crise financière de 2008.
- Lors du Recensement de 2011 par Eurostat, la Grèce comptait plus de 2,2 millions de logements conventionnels inoccupés (résidences secondaires et logements vacants), soit 35,3 % du nombre total de logements conventionnels.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



IRLANDE
Index 2016 : 2^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif : Parmi la population totale : 5,1 %, l'un des taux les plus faibles d'Europe⁷. Parmi les ménages pauvres : 20,9 % (+6 % depuis 2009) :
- Parmi la population totale : 5,5 %, l'un des taux les plus faibles d'Europe⁷. Parmi les ménages pauvres : 23,9 %. Les inégalités entre ménages pauvres et ménages ont augmenté fortement entre 2009 et 2014.
- Les jeunes pauvres (20-29 ans) (45,1 %) sont 8 fois plus confrontés au taux d'effort excessif que le reste de la population. Les jeunes en général y sont 2,5 fois plus confrontés que le reste de la population.
- Les ressortissants de pays hors UE (38,6 %) sont 8 fois plus en taux d'effort excessif que les ressortissants irlandais (4,4 %).
- Part des ménages pauvres exposés aux fluctuations du marché: 38 %, avec une augmentation de 22,2 % en 1 an (15,8 % en 2015).
- Arriérés de loyer et de crédit immobilier faibles⁸.

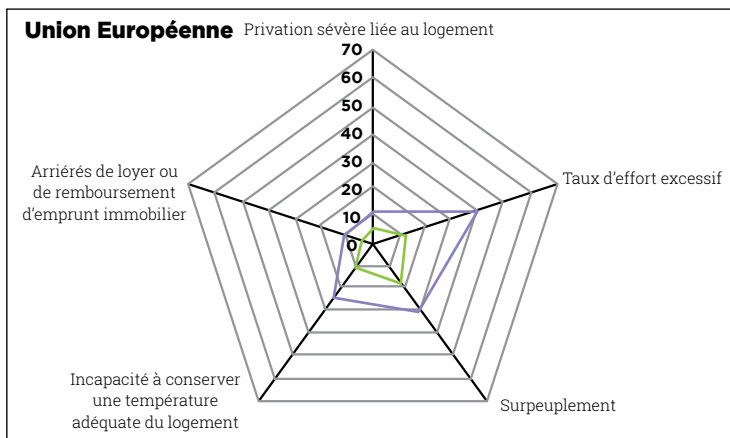
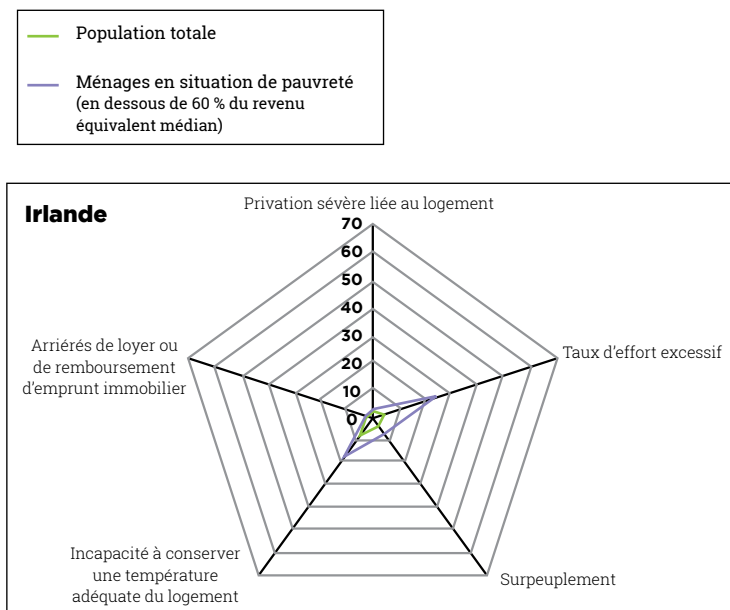
Logement indigne

- Entre 2007 et 2014, l'incapacité des ménages à garder une température adéquate dans le logement a augmenté de 5,4 %.
- Les jeunes âgés de 20 à 29 ans (2,6 %) sont 2 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement que la population totale (1,2 %), tout comme au surpeuplement.
- Les ressortissants de pays hors UE (13,3 %) sont 4 fois plus en surpeuplement dans le logement que les ressortissants irlandais (3,1 %).

Contexte

- Ratio prix du logement/revenus qui a connu un pic lors de la crise financière de 2008, puis a chuté brutalement jusqu'en 2012, pour revenir en 2015 presque à une tendance de long terme (97,5).
- Décembre 2010 – Décembre 2013 : mesures d'austérité imposées par la Troïka (*Memorandum of Understanding*).
- En Juillet 2016, le gouvernement a lancé un plan d'action pour le logement et le sans-abrisme (« Rebuilding Ireland – An Action Plan for Housing and Homelessness ») proposant une approche transversale et pragmatique, avec des objectifs chiffrés de provision de logement locatif, social et privé⁹.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



⁷ Les associations irlandaises parlent d'une possible sous-estimation, une remise à niveau des allocations logement ayant eu lieu en Irlande qui n'a vraisemblablement pas été prise en compte par les données Eurostat.

⁸ Une politique de restructuration des prêts hypothécaires a été menée en Irlande. ⁹ Voir http://rebuildingireland.ie/Rebuilding%20Ireland_Action%20Plan.pdf

ITALIE
Index 2016 : 23^e

Coûts du logement

- La part de population en taux d'effort excessif est plutôt moyenne comparé au reste de l'Europe.
- 4,9 % de la population est en arriérés de paiement de loyer ou d'emprunt (10,3 % des ménages pauvres).

Logement indigne

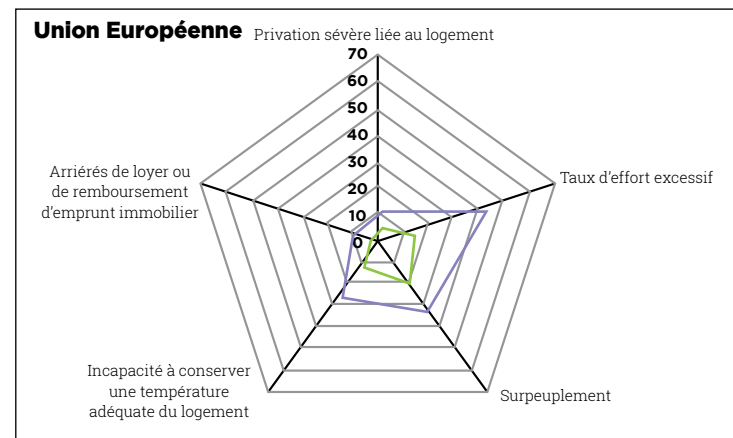
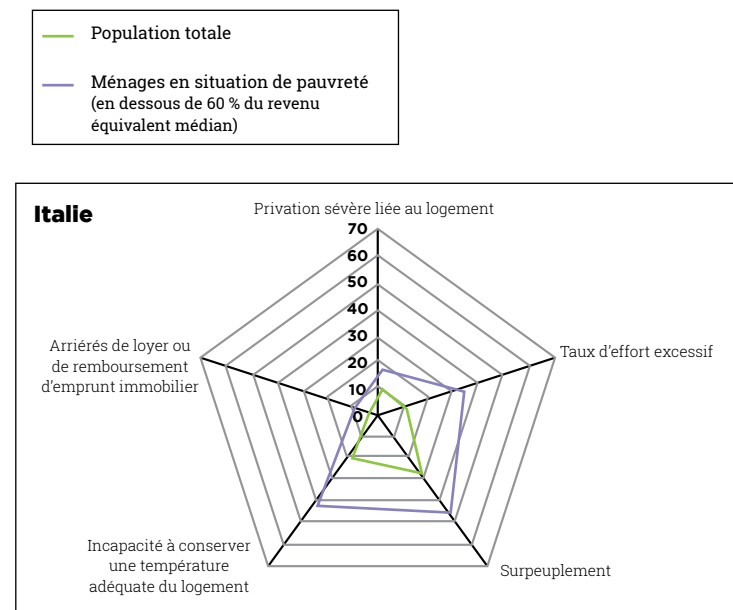
- 9,5 % de la population italienne est en situation de privation sévère liée au logement, un des taux les plus élevés en Europe.
- Une grande proportion de la population (18 %) est dans l'incapacité à garder une température adéquate dans le logement (+7,2 % entre 2009 et 2014), en particulier les ménages pauvres (38,3 %, +12 % entre 2009 et 2014).
- Fort taux de surpeuplement : 27,2 % de la population totale. Les ressortissants de pays hors UE (56,1 %) y sont 2,5 fois plus confrontés que les ressortissants italiens (22,6 %).
- 25 % de la population et 32,8 % des ménages pauvres vivent dans un logement humide.

Contexte

- Prix du logement qui ont augmenté plus rapidement que les revenus entre 2004 et 2009, pour ensuite chuter jusqu'à revenir presque aux tendances de long terme en 2015 (101,7).
- L'Italie n'a officiellement pas sollicité la Troïka et n'a pas de *Memorandum of Understanding*, mais le pays est sujet à de fortes pressions pour la mise en place de mesures d'austérité¹⁰.
- Selon RentsWatch, Rome est 19^e dans le classement des villes les plus chères en Europe. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois: 14 €/m². Milan, elle, est 16^e (14,8 €/m²).
- Lors du Recensement de 2011 par Eurostat, l'Italie comptait plus de 7 millions de logements conventionnels inoccupés (résidences secondaires et logements vacants), soit 22,7 % du nombre total de logements conventionnels.

¹⁰ Par exemple, la Commission Européenne, dans ses Recommandations par Pays 2016, a incité l'Italie à accélérer la réduction des prêts non-performants, ce qui peut potentiellement mener à un accroissement de l'exclusion au logement.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



PAYS-BAS
Index 2016 : 7^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif :
 - Parmi l'ensemble de la population : 15,4 %, un des taux les plus élevés d'Europe. De même parmi les ménages pauvres : 51,1 % (+7,8 % entre 2009 et 2014).
 - Ménages pauvres exposés aux fluctuations du marché : 89,3 %, deuxième taux le plus élevé d'Europe.

Logement indigne

- Les indicateurs de surpeuplement et de privation sévère liée au logement sont très performants comparés au reste de l'Europe. En revanche, les ménages pauvres (2,3 %) sont 5 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement que les ménages non-pauvres (0,4 %).
- Les jeunes sont particulièrement vulnérables aux Pays-Bas : les 20-24 ans (2,1 %) sont 3,5 fois plus en situation de privation sévère liée au logement que le reste de la population (0,6 %), et 4 fois plus en surpeuplement (15,3 % contre 3,5 % de la population totale). Les jeunes pauvres de 20 à 29 ans (72,9 %) sont 4 fois plus en taux d'effort excessif que le reste de la population (15,4 %).

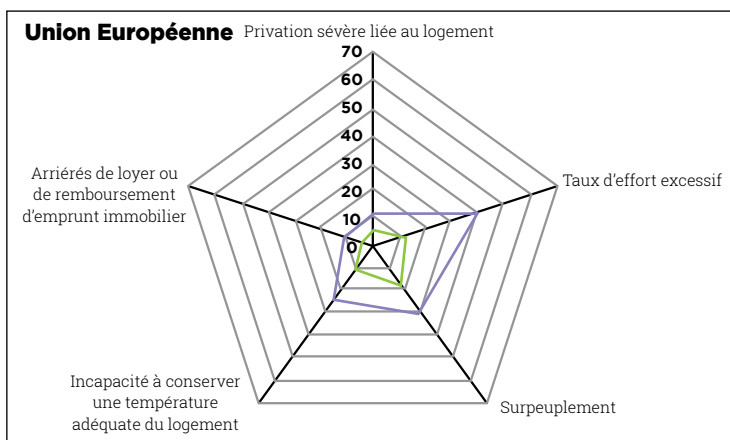
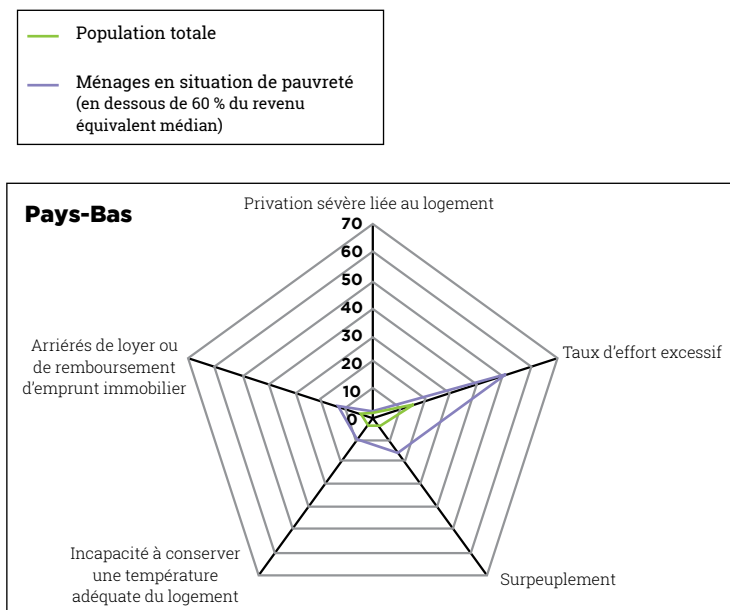
Contexte

- Prix du logement qui ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus ces quinze dernières années, ratio qui a connu un pic lors de la crise financière de 2008, puis a chuté les années suivantes, pour se stabiliser les trois dernières années ; 2014 = 115,4.

- Le taux de surendettement et un frein important à l'accès au marché du logement aux Pays-Bas.
- Les délais d'attente pour l'attribution d'un logement locatif social peuvent atteindre jusqu'à 12 ans.

- Selon RentsWatch, Amsterdam est 7^e dans le classement des villes les plus chères en Europe. Prix moyen des nouveaux contrats locatifs des 6 derniers mois : 21,1€/m².

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)

POLOGNE
Index 2016 : 19^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif : la part de population en taux d'effort excessif est plutôt moyenne comparé au reste de l'Europe. 32% des ménages pauvres.
- Peu de personnes en arriérés de loyer ou de crédit immobilier.

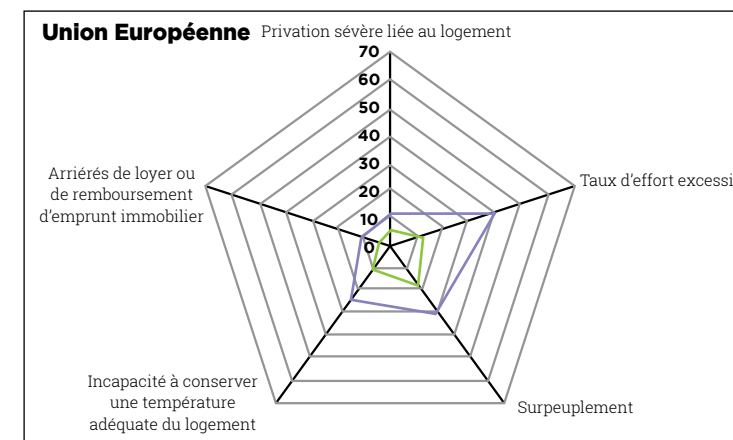
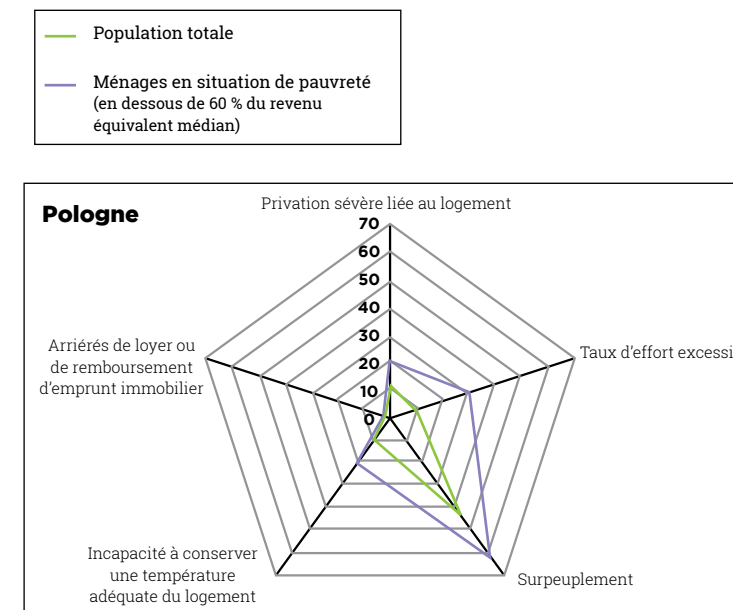
Logement indigne

- La Pologne est le 2^e pays européen où le taux de surpeuplement est le plus élevé parmi la population : 44,2 %.
- Fort taux de privation sévère liée au logement (9,1 %), qui impacte 3 fois plus les ménages pauvres (19,9 %) que les ménages non-pauvres (6,9 %).
- Nettes améliorations, pour toutes les tranches de la population, concernant :
 - le taux de ménages en privation sévère (-6,1 %)
 - le taux de ménages étant dans l'incapacité de conserver une température adéquate du logement (-7,3 %)
 - et le taux de personnes vivant dans un logement humide (-8,4 %) entre 2009 et 2014.

Contexte

- Pays de propriétaires (83,5 % de la population est propriétaire, avec ou sans emprunt, et 72,7 % est propriétaire sans emprunt en cours).
- Un Programme National du Logement a été adopté par le gouvernement en Novembre 2016, avec un objectif de provision de logement locatif abordable. Les travaux législatifs sont en cours¹¹.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



¹¹ Le secteur associatif reste attentif à l'application de ce programme, qui pourrait s'avérer à la fois opportunité et danger : ont été évoqués des changements dans la législation concernant les expulsions, qui pourraient faciliter les expulsions parmi les groupes les plus vulnérables. Voir Fiche Pays FEANTSA 2016 Pologne

PORTUGAL

Index 2016 : 22^e

Coûts du logement

→ Taux d'effort excessif : la part de population en taux d'effort excessif est plutôt moyenne comparée au reste de l'Europe : 9,2 %. Parmi les ménages pauvres : 33,7 % (+12,2 % entre 2009 et 2014). Les inégalités entre ménages pauvres et ménages non-pauvres en matière de poids des coûts du logement dans leur budget ont augmenté fortement depuis 2009. Les ressortissants de pays hors UE (34,5 %) sont 4 fois plus en taux d'effort excessif que les ressortissants portugais (8,2 %).

→ 50,2 % de la population et 38,4 % des ménages pauvres sont soumis aux fluctuations du marché.

→ Taux élevés de ménages (5,8 %) et de ménages pauvres (12,8 %) en arriérés de loyer ou de crédit immobilier.

Logement indigne

→ Taux de surpeuplement relativement élevé parmi la population : 10,3 %. Les ressortissants de pays hors UE (42,3 %) y sont 5 fois confrontés que les ressortissants portugais (8,5 %).

→ 13,1 % des ménages pauvres sont en situation de privation sévère liée au logement, 3,5 fois plus que l'ensemble de la population (3,7 %). Les ménages avec enfants dépendants (8,5 %) y sont 3,5 fois plus confrontés que les ménages sans enfants (2,4 %).

→ L'incapacité de conserver une température adéquate du logement s'est aggravée depuis 2009 pour les ménages pauvres (47,5 %), et est élevée pour la population dans son ensemble (28,3 %).

→ Le taux de ménages vivant dans un logement humide a également augmenté fortement depuis 2009, de 13,1 % pour l'ensemble de la population (32,8 %) et de 11,6 % pour les ménages pauvres (40,2 %).

Contexte

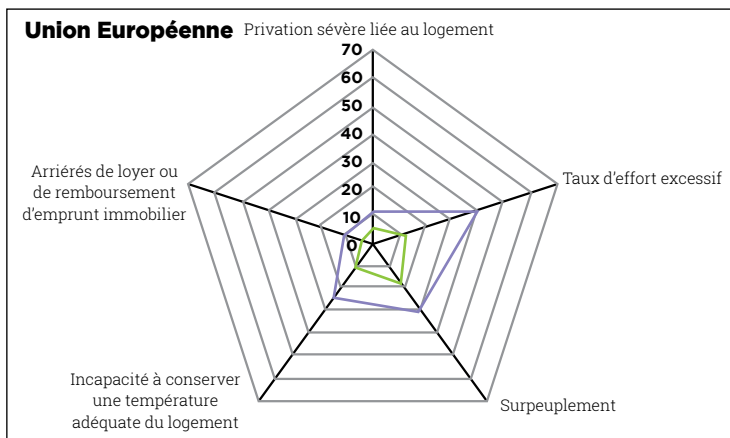
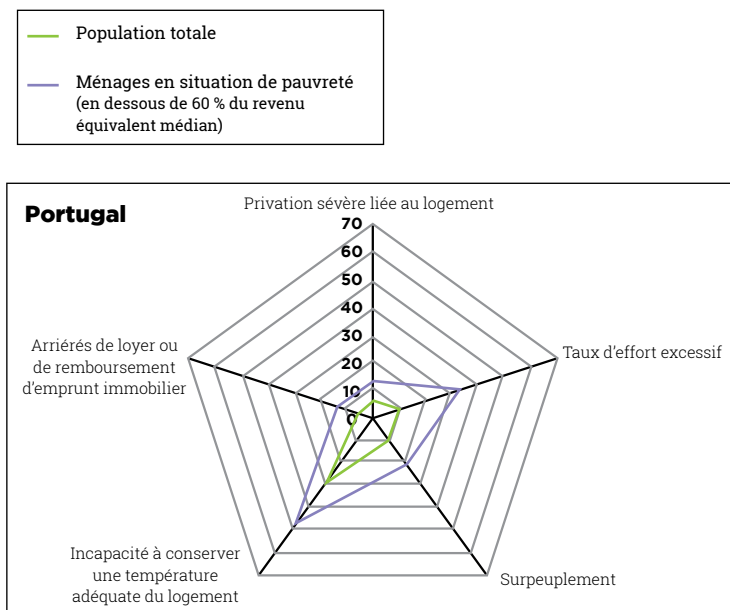
→ Le Portugal fait partie des rares pays d'Europe où les prix de vente du logement n'ont pas augmenté plus rapidement que les revenus durant les quinze dernières années. La ratio prix de vente du logement/revenus a baissé en continu depuis 1999, et s'est stabilisé à 84,4 en 2015.

→ Fort taux de pauvreté : 19,5 %.

→ Mai 2011 : mesures d'austérité imposées par la Troïka (*Memorandum of Understanding*).

→ Lors du Recensement de 2011 par Eurostat, le Portugal comptait plus de 1,8 millions de logements conventionnels inoccupés (résidences secondaires et logements vacants), soit 31,9 % du nombre total de logements conventionnels

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



ROUMANIE

Index 2016 : 24^e

Coûts du logement

→ Taux d'effort excessif parmi les plus hauts d'Europe:

Parmi la population totale : 14,9 %.
Parmi les ménages pauvres : 39,1 %.

→ Pourcentages de ménages en arriérés de loyer et de crédit immobilier le moins élevé d'Europe : 0,7% de la population et 1,8% des ménages pauvres.

Logement indigne

→ Taux de surpeuplement le plus élevé d'Europe : 52,3 %.

→ Taux de privation sévère liée au logement le plus élevé d'Europe : 21,5 % (tendance à la baisse depuis 2009). Les ménages avec enfants dépendants (29,3 %) y sont 3 fois plus confrontés que les ménages sans enfants (9,4 %).

→ 12,3 % des ménages et 24,4 % des ménages pauvres éprouvent des difficultés financières à maintenir une température adéquate du logement (tendance à la baisse depuis 2009)

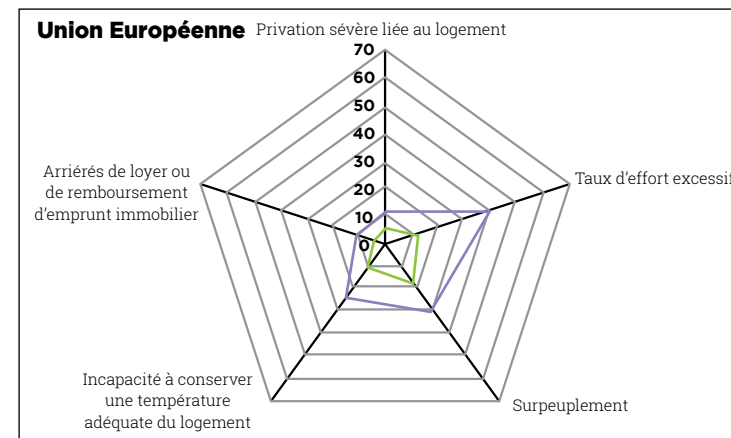
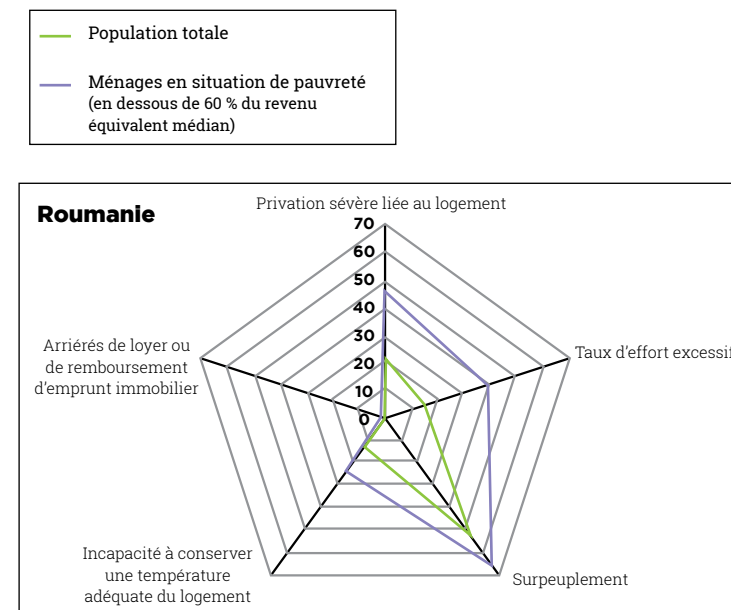
Contexte

→ Taux de pauvreté le plus élevé d'Europe : 25,4 %.

→ Pays de propriétaires (96,2 % de la population est propriétaire, dont 95,5 % sans emprunt en cours).

→ En 2014, environ 28,000 logements publics étaient officiellement enregistrés comme logements sociaux, alors que le nombre de demandes reçues par les autorités urbaines locales dépassait 67,000.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



ROYAUME-UNI
Index 2016 : 20^e

Coûts du logement

- Taux d'effort excessif élevés : Parmi l'ensemble de la population : 12,1%. Parmi les ménages pauvres : 41,7 % (+15,7 % entre 2012 et 2014).
 - 18,3 % des jeunes de 20-29 ans et 58 % des jeunes pauvres sont en taux d'effort excessif ; les jeunes pauvres sont 4 fois plus en taux d'effort excessif que le reste de la population.
 - Les ressortissants de pays hors UE (29,5 %) sont 2,7 fois plus en taux d'effort excessif que les ressortissants britanniques (10,9 %).
- Ménages non-pauvres exposés aux fluctuations du marché : 57,4 % (ménages pauvres : 41,3 %, en augmentation).

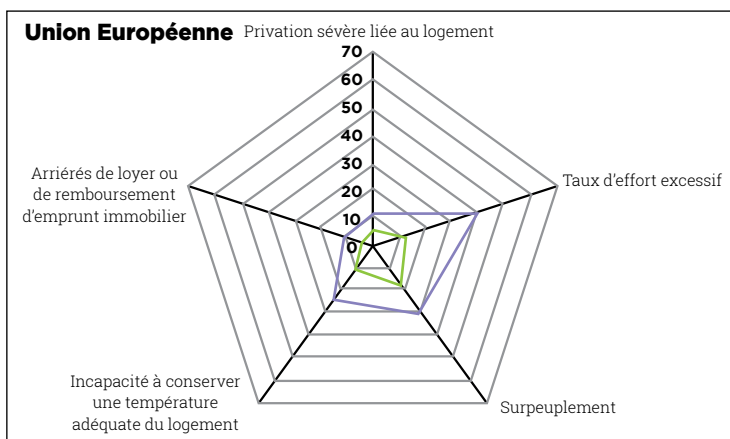
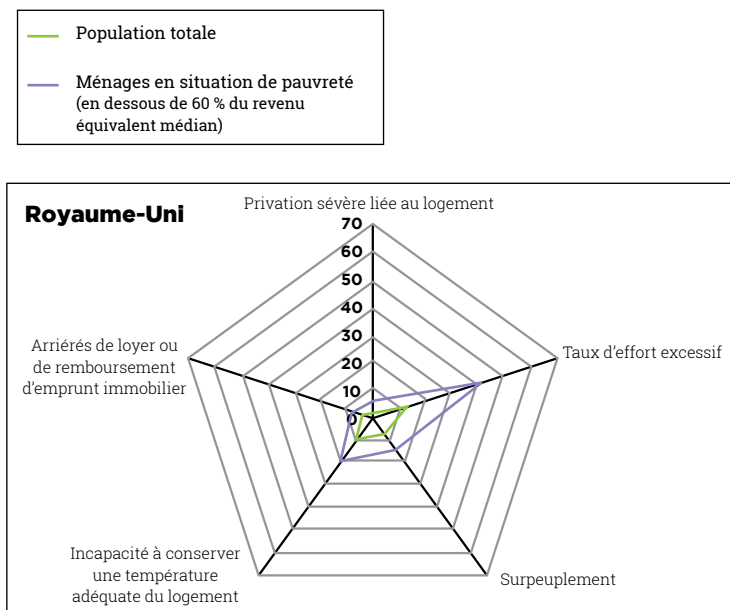
Logement indigne

- Taux de surpeuplement moyen (7,3 %). Les ressortissants de pays hors UE (18,4 %) y sont 4 fois plus confrontés que les ressortissants britanniques (4,6 %).
- Privation sévère faible. Les ménages pauvres (5,4 %) sont 3 fois plus confrontés à la privation sévère liée au logement que les ménages non-pauvres (1,8 %). Les ménages avec enfants dépendants (3,9 %) y sont 4 fois plus confrontés que les ménages sans enfants (1 %).
- 9,4 % de la population et 20,2 % des ménages pauvres ont des difficultés financières à maintenir une température adéquate du logement.
- 16,6 % de la population et 23,6 % des ménages pauvres vivent dans un logement humide (en augmentation depuis 2009).

Contexte

- Différences intra-nationales importantes, entre l'Angleterre¹², l'Ecosse, le Pays de Galle et l'Irlande du Nord¹³.
- Ratio prix du logement/revenus qui a connu un pic lors de la crise financière de 2008, puis a chuté les années suivantes, pour augmenter de nouveau depuis 2013 ; 2015 = 124.

Radial des Indicateurs du Mal-Logement en 2014 (en %)



¹² Pour l'Angleterre, voir le Livre Blanc sur l'immobilier de Février 2017, « Fixing our broken housing market », qui fait un constat alarmant du marché du logement : <https://www.gov.uk/government/collections/housing-white-paper>

¹³ A titre d'exemple, l'Ecosse a un taux de pauvreté inférieur à l'Angleterre, et les Ecossais dépensent une part moindre de leurs revenus dans leur logement. Les loyers des logements sociaux sont en moyenne 25 % moins chers, et les prix de vente des logements 20 % moins élevés en Ecosse. http://www.gla.ac.uk/news/archiveofnews/2014/april/headline_327106_en.html



CHAP. 3

INUTILES,
COÛTEUSES
ET ÉVITABLES :
**LES EXPULSIONS
EN EUROPE**

L'expulsion est l'une des violences les plus fortes faite à un habitant. Elle n'est pas un accident de la vie, elle est une marque d'infamie posée par la société, à travers ses institutions : la police, la justice. L'expulsion est à la fois une sanction et un abandon collectifs des personnes, qui marque la prééminence du droit de propriété de certains sur les besoins et droits fondamentaux d'autres. Que des propriétaires ne parviennent plus à payer leur emprunt immobilier parce que les taux flottants ont flambé, qu'un locataire ne parvienne plus à payer son loyer le temps que son accident de travail soit reconnu par l'administration, qu'une famille privée du droit de travailler trouve refuge dans une grange délabrée... tous sont susceptibles d'être extraits de force de leur abri, non seulement matériel mais psychique, de ce qui fait la différence palpable entre l'intime et le monde.

L'expulsion est une humiliation, un traumatisme, un risque de glisser sur la pente du déclassement et de l'abandon de soi. Elle constitue une rupture résidentielle violente qui vient alimenter le flux de sans-domicile.

Depuis longtemps décrite dans son horreur vécue par les écrivains, par les défenseurs des pauvres, elle est parallèlement expliquée par les juristes et défendue comme un mal nécessaire par les propriétaires. L'expulsion s'applique avec constance, dans les pays d'Europe, depuis plusieurs siècles, tiraillée entre les dispositifs qui la justifient et qui l'organisent, et les dispositifs qui cherchent des solutions alternatives, respectueuses de la dignité des personnes concernées.

Tous les pays européens ont à gérer cette tension. Elle ne s'exprime pas partout selon les mêmes modalités. Les différences historiques, la variété d'initiatives, doivent pouvoir aider à mieux contextualiser chaque situation nationale et pourquoi pas, aider à imaginer des solutions, qui provoquent moins de souffrance. Certains pays, certaines régions ou villes parviennent à limiter, voire à éviter les expulsions, sans pour autant « déresponsabiliser » les ménages. D'autres parviennent à éviter que les expulsions n'aient des conséquences trop dramatiques sur pour les familles concernées.

Les données et commentaires qui suivent sont tributaires de la qualité de l'information. Il convient de rester prudent avec les données disponibles, compte tenu non seulement de leur qualité variable selon les pays (et de l'enquête par échantillon et déclarative de EU SILC, qui n'enquêtait pas auprès des sans-abri ; il existe donc plusieurs biais importants), mais aussi des différences de procédures juridiques, qui altèrent la pertinence des comparaisons.

Pour autant, quelques éléments méritent d'être tirés de la comparaison entre 28 pays.

Ce chapitre est une synthèse d'une étude pan-européenne, diligentée par la Commission Européenne et menée par la FEANTSA, Human European Consultancy et la Faculté de Droit de l'Université Nationale d'Irlande Galway. Le rapport final de cette étude, «Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions», édité par les professeurs Kenna P., Benjaminsen L., Busch-Geertsema V. et Nasarre-Aznar S. (2016), est disponible en ligne : <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=fr&pubId=7892&type=2&furtherPubs=yes>

1. UNE RÉALITÉ DIVERSE ET MAL-CONNUE

L'étude pan-européenne, dite Kenna et al. (2015), diligentée par la Commission Européenne, a réuni un chercheur par pays et un groupe de pilotage, composé de juristes et de sociologues, afin de mieux objectiver le phénomène des expulsions du domicile et leurs conséquences en matière de sans-abrisme. Ce chapitre s'appuie largement sur les éléments présentés par cette étude. Le premier élément porte sur la disparité et parfois la faible qualité des données disponibles. La Belgique et l'Allemagne ne disposent que de données régionales partielles et la Bulgarie de

données locales. L'Autriche recense les contentieux en amont de la procédure judiciaire et les procédures, mais pas les expulsions effectives. Chypre et la Grèce ne recensent que les expulsions du parc locatif privé. La Roumanie, la Slovaquie recensent très peu le phénomène. Certains isolent les expulsions locatives des saisies immobilières ou des expulsions de squats, d'autres ne les distinguent pas. Les données présentées ici sont un état des données existantes, pas un instrument de mesure permettant de comparer les données par pays.

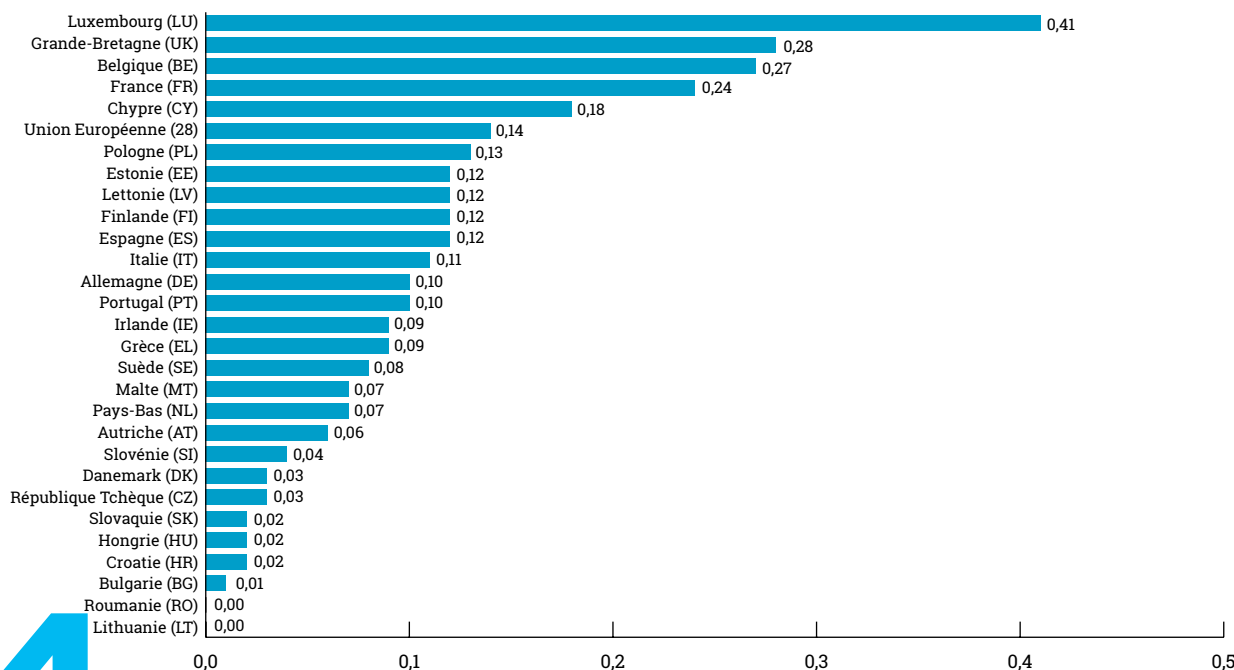
TABLEAU 1
LES EXPULSIONS RAPPORTEES À LA POPULATION, 2012

	HABITANTS EN MILLIERS	CHANGEMENT DE RÉSIDENCE (% POPULATION)	EXPULSION (% DE CEUX QUI ONT CHANGE DE RÉSIDENCE)	EXPULSIONS (% POPULATION)	NOMBRE DE PERSONNES EXPULSÉES
Lituanie (LT)	3 003 600	5,6	0	0,00	—
Roumanie (RO)	20 096 000	1,6	0	0,00	—
Bulgarie (BG)	7 327 200	3,2	0,2	0,01	733
Croatie (HR)	4 276 000	4,1	0,5	0,02	855
Hongrie (HU)	9 931 900	7,0	0,3	0,02	1 986
Slovaquie (SK)	5 404 300	7,7	0,3	0,02	1 081
République Tchèque (CZ)	10 505 400	7,6	0,4	0,03	3 152
Danemark (DK)	5 580 500	31,3	0,1	0,03	1 674
Slovénie (SI)	2 055 500	9,8	0,4	0,04	822
Autriche (AT)	8 408 100	20,2	0,3	0,06	5 045
Pays-Bas (NL)	16 730 300	21,9	0,3	0,07	11 711
Malte (MT)	417 500	7,4	1,0	0,07	292
Suède (SE)	9 482 900	37,6	0,2	0,08	7 586
Grèce (EL)	11 123 000	9,8	0,9	0,09	10 011
Irlande (IE)	4 582 700	14,8	0,6	0,09	4 124

1 Sont a priori concernés tous les types d'expulsion : saisie immobilière, expulsion locative, éviction de lieu occupé sans droit ni titre, avec le bémol de la qualité d'information disponible.

Portugal (PT)	10 542 400	10,2	1,0	0,10	10 542
Allemagne (DE)	80 327 900	20,8	0,5	0,10	80 328
Italie (IT)	59 394 200	8,5	1,3	0,11	65 334
Espagne (ES)	46 818 200	13,0	0,9	0,12	56 182
Finlande (FI)	5 401 300	29,9	0,4	0,12	6 482
Lettonie (LV)	2 044 800	10,1	1,2	0,12	2 454
Estonie (EE)	1 325 200	15,6	0,8	0,12	1 590
Pologne (PL)	38 538 400	10	1,3	0,13	50 100
Union Européenne (28)	504 582 500	17,7	0,8	0,14	706 415
Chypre (CY)	862 000	25,1	0,7	0,18	1 552
France (FR)	65 287 900	27,1	0,9	0,24	156 691
Belgique (BE)	11 094 900	22,4	1,2	0,27	29 956
Royaume Uni (UK)	63 495 300	30,8	0,9	0,28	177 787
Luxembourg (LU)	524 900	27,2	1,5	0,41	2 152

Source: Eurostat EU SILC module 2012 sur les conditions de logement



2

Il est possible que les expulsions de locataires soient parfois mieux connues, l'information mieux consolidée. Il est également possible que la procédure plus longue amène un départ du ménage propriétaire avant la saisie immobilière effective, qui minore la part de propriétaires, mais rien ne permet d'affirmer que ce soit la clé d'explication de la surreprésentation des locataires parmi les ménages expulsés.

3

National Eviction Profile, Grèce.

4

Indistinctement propriétaires et locataires. Dans un premier temps, les propriétaires ont surtout été affectés, par la crise des taux variables et la chute des prix (il faut payer plus pour un bien qui vaut peu, devenu invendable, privant les occupants de solutions alternatives), puis les locataires, en raison de la baisse des salaires et du chômage de masse, pour arriver à une parité des statuts dans les expulsions en 2013.

5

les expropriations de fermiers au profit de « Landlords » titulaires de contrats léonins étaient une des manifestations de l'emprise Britannique ; l'opposition aux expulsions est une marque de patriotisme irlandais...

Le point le plus saillant est **la grande variabilité du nombre d'expulsions, selon les pays**, rapportées à la population. Même en retirant les trois pays les moins concernés et les cinq pays les plus concernés (ce qui limite l'influence de la qualité des données et les problèmes de comparaison), le nombre d'expulsions rapportées à la population totale entre les pays qui expulsent le moins et ceux qui expulsent le plus varie de un à dix. Un ménage a dix fois moins de chances d'être expulsé en République Tchèque ou Danemark, qu'à Chypre ou en France.

Deuxième élément : **la prévalence des expulsions ne dépend pas de la structure des statuts d'occupation**. Certains pays à fort taux de propriétaires (Roumanie, Bulgarie, Slovaquie, etc.) expulsent peu, tout comme des pays à fort taux de locataires comme l'Autriche ou les Pays-Bas. A l'autre bout de la chaîne, même dichotomie : la France, qui compte un taux élevé de locataires fait partie des pays qui expulsent le plus, comme Chypre et la Pologne, qui sont des pays où le parc de propriétaires occupants prédomine nettement. Pour autant, dans la majorité des pays, **l'étude Kenna et al. indique une proportion nettement plus élevée d'expulsions parmi les locataires que parmi les propriétaires**². Par exemple en Espagne, le nombre de départs volontaires ou forcés liés aux difficultés de remboursement d'emprunt par les propriétaires était de 38 961 en 2013, alors que les décisions d'expulsions de locataires par les tribunaux concernaient 38 148 situations en 2013 (55 523 en 2012), alors que seuls 21,1 % de la population est locataire. Même s'il existe des biais statistiques, ces proportions sont importantes et invitent à la réflexion sur les conditions de sécurisation des parcours pour chacun des statuts d'occupation.

Dans les pays les plus exposés, **la crise ne s'est pas forcément traduite par une augmentation massive des expulsions** en raison d'initiatives politiques, comme en Grèce, où la loi Katseli

permettait aux propriétaires menacés de saisie immobilière d'invoquer un moratoire sur leur dette, un rééchelonnement des mensualités, une abolition des intérêts. 60 000 ménages se sont placés sous la protection de cette loi entre 2011 et 2013. Le nombre global de personnes réellement concernées, qui ont déménagé sous la pression des prix demeure difficile à connaître et est sans doute important, au dire des observateurs Grecs³, même si en 2013, une loi a suspendu toute saisie immobilière pour les logements d'une valeur de moins de 200 000 €. Et dans le même temps, les expulsions de locataires augmentaient de 11 000 à 14 500 par an (+ 32 %).

En Espagne, les saisies immobilières ont été importantes, de l'ordre de 50 000 par an réalisées entre 2008 et 2012⁴, avec un pic à 75 000 cette dernière année. Pour autant, toutes n'ont pas été menées à leur terme. La chute des prix a emporté le secteur de l'immobilier, 125 milliards d'euros d'actifs étaient encore classés en actifs douteux en 2014, dont 80 ont été transférés à la Sareb, la « Bad Bank » qui rachète les créances douteuses des autres banques, pour restaurer la confiance. Dans ce contexte, le secteur bancaire a eu tendance à ne pas pousser les saisies immobilières à leur terme, tant que les actifs immobiliers demeureraient surévalués (tant qu'on n'a pas vendu, on n'a rien perdu...). La revue des banques opérée en 2014 par la Banque Centrale Européenne s'est traduite par une injonction à revoir les estimations des actifs immobiliers à la valeur du marché, dès lors, les banques pourraient n'avoir plus aucun intérêt à conserver ce patrimoine et une deuxième vague d'expulsions intensives pourrait avoir lieu.

En Irlande, autre pays fortement marqué par la crise, le nombre de saisies immobilières a augmenté, mais il était très bas et est resté modeste. Les procédures contentieuses contre les locataires ont augmenté, mais les expulsions effectives sont restées rares. L'expulsion est un sujet politique et médiatique sensible dans ce pays où

elle renvoie aux pratiques d'un passé où elle était une colonie britannique⁵. Individuellement, de nombreux accédants ont par exemple pu renégocier leur emprunt sur la base d'une perte de valeur de leur patrimoine (- 40 % dans les quatre premières années de la crise) et de leurs revenus (les fonctionnaires ont par exemple perdu 26 % de leurs revenus).

Les expulsions ne sont pas non plus nécessairement liées à la mobilité résidentielle : il n'y a aucune corrélation entre le niveau de mobilité et le niveau d'expulsions. Cela invite à la prudence quant aux a priori qui voudraient soit qu'une grande stabilité aide à limiter les expulsions, autant qu'aux théories expliquant que ce sont les protections statutaires qui gênent la mobilité et cristallisent les situations difficiles conduisant à l'expulsion.

TABLEAU 2**TENDANCES SUR LES PROCÉDURES D'EXPULSION
CHANGEMENTS INFÉRIEURS À 10% ENTRE 2010 ET 2013**

	2013	CHANGEMENT ENTRE 2010 ET 2013 EN %	INDICATEUR
Autriche	4 955	-9.3	Ménages expulsés (tous statuts)
Autriche	13 320	-3.4	Ménages ayant reçu un avis d'expulsion dans le logement locatif (privé et social)
Autriche	36 032	-1.5	Ménages ayant reçu une injonction à quitter les lieux dans le secteur locatif (privé et social)
Belgique	12 958	3.1	Procédures d'expulsions enclenchées en Flandres logement locatif (privé et social).
Estonie	26	-7.1	Expulsions dans le logement public
Finlande	6 585	-0.8	Avis d'expulsion par un huissier (tous statuts)
Finlande	8 148	-1.9	Assignations en justice (all tenures)
Finlande	3 407	1.8	Exécution de l'expulsion par huissier (tous statuts)
France	55 957*	4.7	Obligation d'avoir à libérer les lieux (locatif social et privé) données pour 2010-2011
France (FR)	41 466*	-3.4	Demande de concours de la force publique (2010-2011)
France (FR)	12 759*	9.3	Intervention de la force publique (2010-2011)

* Données pour 2011 - Source : Kenna et al. (2015)

**QUELQUES TENDANCES
ENTRE 2010 ET 2013**

Cinq pays ont connu une évolution faible du nombre d'expulsions (inférieure à 10%) : l'Autriche, la Belgique, l'Estonie, la Finlande et la France.

Les pays disposant d'un Etat providence fort et d'un parc locatif important, en particulier locatif social semblent moins impactés que d'autres par les soubresauts globaux de l'économie.

La Finlande et l'Autriche sont deux pays où la question des expulsions est à peu près résolue, grâce à des dispositifs de prévention, de relogement et d'alternative aux expulsions, intermédiation associative pour les locataires en difficultés, par exemple, ou rachat des logements de propriétaires impécunieux par les bailleurs sociaux. En Autriche, le BAWO (Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe)⁶ est souvent cité en exemple de dispositif susceptible de nourrir la réflexion des Etats qui souhaiteraient trouver des alternatives aux expulsions.

Six pays ont connu une baisse substantielle du nombre d'expulsions (> 10%) : République Tchèque, Danemark, Croatie, Lituanie, Portugal, Suède.

En Croatie, la baisse rapide du nombre de procédures d'expulsions est spectaculaire : - 34,5% dans le parc privé (accédants et locataires) et - 16,8 % dans le logement public, avec des expulsions effectives très rares (13 des 319 procédures engagées en 2013 ont conduit à une expulsion de fait). Difficile de lire cette évolution dans le contexte d'entrée de la Croatie dans l'Union Européenne et de décollage économique après les années post-guerre.

La République Tchèque dispose de données permettant peu de distinction et le chercheur qui a contribué pour ce pays à l'étude Expulsions et

sans-abri, coordonnée par Padraic Kenna en 2015, estime (à partir de l'expression des professionnels du secteur judiciaire), que les expulsions illégales sont plus nombreuses que celles engagées par des procédures contentieuses. Il importe de préciser que dans plusieurs pays d'Europe centrale existe une obligation de déclaration administrative de mise en location, qui s'impose au bailleur et qui enclenche les mécanismes fiscaux. Nombreux sont ceux qui fraudent cette déclaration, créant un « marché noir du logement », dans lequel les contentieux se règlent hors des tribunaux...

Ceci dit, cette réalité était la même en 2010 et ne doit donc pas être considérée comme un facteur permettant de relativiser la baisse du nombre d'expulsions.

TABLEAU 3**TENDANCES SUR LES PROCÉDURES D'EXPULSION
CHANGEMENTS INFÉRIEURS À 10% ENTRE 2010 ET 2013**

	2013	BAISSE ENTRE 2010 ET 2013 EN %	INDICATEUR
Croatie	319	-34,5	Procédures engagées à Zagreb (propriétaires et locataires)
Croatie	178	-16,8	Ordres d'expulsion dans le logement public de Zagreb
Croatie	6	-88,9	Expulsions exécutées logement public Zagreb
Croatie	5 029	-21,1	Procédures contentieuses (tous statuts)
République Tchèque	1 019	-41,4	Sommation d'exécution du jugement (tous statuts y compris baux commerciaux)
Danemark	3 507	-20,0	Expulsions exécutées dans le logement locatif (privé et social)
Danemark	17 479	-16,0	Décisions de justice dans le locatif (privé et social)
Danemark	3 279	-12,0	Saisies immobilières
Lituanie	597	-13,2	Décisions de justice (tous statuts y compris baux commerciaux)
Portugal	1 176	-30,3	Expulsions réalisées (tous statuts)*
Suède	7 549	-12,5	Saisies d'huissier (tous statuts y compris baux commerciaux)
Suède	2 293	-15,9	Expulsions réalisées (tous statuts y compris baux commerciaux)
Suède	1 050	-10,1	Saisies immobilières réalisées

* Au Portugal, nouvel Office National Locatif

Cinq pays ont connu une augmentation du nombre d'expulsions supérieure à 10 % : la Bulgarie, Chypre, l'Irlande, la Lettonie, les Pays-Bas.

L'Irlande connaissait très peu d'expulsions et a connu la plus spectaculaire bulle immobilière d'Europe. L'augmentation reflète plutôt le faible niveau initial des expulsions et la très forte exposition à la crise.

La situation de la Bulgarie et de Chypre illustre plutôt la fragilité économique de ces pays, qui n'ont pas pu ou su mettre en place les amortisseurs sociaux à la crise.

Les Pays-Bas et la Lettonie sont des pays qui ont connu un tournant très libéral durant cette

période. La Lettonie, régulièrement citée en bon élève des politiques d'austérité, est un pays où la jeunesse fuit le pays, où le taux de suicide a le plus augmenté d'Europe et où le nombre de ménages expulsés a le plus augmenté en quatre ans.

A noter : **deux des cinq pays où le nombre d'expulsions a le plus fortement augmenté étaient durant cette période sous Memorandum of Understanding**, c'est-à-dire sous influence de la « Troïka ». Cela invite au moins à une meilleure anticipation des effets sociaux des politiques menées ou demandées par les institutions européennes aux Etats membres en difficulté.

TABLEAU 4**TENDANCES SUR LES PROCÉDURES D'EXPULSION
CHANGEMENTS SUPÉRIEURS À 10% ENTRE 2010 ET 2013**

	2013	CHANGEMENT ENTRE 2010 ET 2013 EN %	INDICATEUR
Bulgarie	1 324	46,5	Résiliation de baux et saisies immobilières (incl. commerces)
Chypre	358	23,4	Décisions judiciaires, locatif.
Irlande	1 840	17,6	Procédures contentieuses initiées par les autorités locales.
Irlande	5 291	137,3	Expulsions locatif recensées par le Rented Tenancy Board
Irlande	766	111,0	Saisies immobilières par les organismes de crédit immobilier
Lettonie	988	23,0	Décisions de justice, locatif (privé et social)
Lettonie	5 666	39,2	Propriétés effectivement vendues sur injonction
Lettonie	787	49,9	Expulsions exécutées, parc locatif (privé et social)
Lettonie	279	102,2	Expulsions exécutées suite à saisie immobilière
Pays-Bas	23 100	17,6	Décisions d'expulsion sur le logement locatif social
Pays-Bas	6 980	18,3	Expulsions exécutées sur le parc social locatif
Pays-Bas	4 521	239,7	Ventes forcées de logements avec garantie hypothécaire

* Inclus les établissements commerciaux et résidences secondaires
Source : NEPs for eviction project

Enfin, huit pays présentent des tendances hétérogènes : l'Allemagne, la Grèce, la Hongrie, l'Italie, le Portugal, la Slovaquie, l'Espagne, le Royaume-Uni. Les tendances contradictoires sont difficiles à lire, avec certains segments où le nombre d'expulsions baisse tandis qu'il augmente ailleurs. En Allemagne, les locaux commerciaux ne sont pas distincts des locaux d'habitation en matière de saisie immobilière et les chiffres nationaux montrent une baisse spectaculaire de 30 % en quatre ans des saisies immobilières, qui pourrait n'être due qu'à l'évolution de la situation économique, la stabilisation des Länder de l'Est, car dans le même temps, le nombre d'expulsions locatives repérées par les dispositifs d'observation régionaux a légèrement augmenté.

En Grèce, les saisies immobilières ont été minorées par la Loi « Katseli » et le moratoire récent sur les expulsions des résidences principales de propriétaires occupants. Concernant les locataires, l'augmentation des procédures d'expulsion a été de 25 % entre 2010 et 2012, avant de chuter de 17 % en 2013. Le nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion a augmenté de 31,8 % sur l'ensemble de ces quatre années.

Pour l'Italie les indicateurs convergent pour montrer une hausse du nombre de ménages concernés, mais alors que le nombre de notification de procédures augmentait de 11,8 %, le nombre de ménages effectivement expulsés n'augmentait « que » de 5,1 %.

TABLEAU 5**TENDANCES SUR LES PROCÉDURES D'EXPULSION
CHANGEMENTS INFÉRIEURS À 10% ENTRE 2010 ET 2013**

	2013	CHANGEMENT ENTRE 2010 ET 2013 EN %	INDICATEUR
Allemagne	34,491	-30,0	Ventes aux enchères forcées (y compris locaux commerciaux)
Allemagne	35,355	1,3 (2010-2012)	Dossiers municipaux de prévention (tout statuts) (en Rhin-Westphalie Nord)
Grèce	16,500	3,1	Procédure judiciaire, logement locatif

En Espagne, les données de la Banque Nationale montraient une légère décline du nombre de ménages contraints à quitter leur logement après sollicitation de leur organisme de crédit immobilier (après une forte crue sur la période précédente). Dans le même temps, les expulsions locatives connaissaient une forte augmentation, mais il est possible que l'attention institutionnelle plus soutenue contribue à un meilleur recensement du phénomène.

Au Royaume-Uni, les indicateurs régionaux montrent des changements modestes, mais sur une période plus courte (2010-2012). En Angleterre et au Pays de Galles le contentieux locatif a progressé dans le logement social et légèrement diminué sur le parc privé. C'est peut-être lié à la multiplication des contrats locatifs de court-terme (AST), avec protection minorée, et qui engendrent des expulsions en hausse de 44 % sur la même période. Les demandes de saisie immobilière ont baissé de 20,6 % sur ces quatre ans, une légère respiration après une augmentation en accélération constante depuis le début des années 2000. Cette baisse des saisies immobilières n'a pas profité à l'Irlande du Nord où leur nombre continue de croître légèrement, pendant que les expulsions locatives explosaient littéralement : + 75,7 % en quatre ans. En Ecosse, les procédures d'expulsion, tous statuts confondus ont baissé de 17 %, dans un cadre juridique et un système d'acteurs beaucoup mieux organisé pour prévenir et trouver des alternatives aux expulsions.

Grèce	14,500	31.8	Décisions judiciaires d'expulsion
Hongrie	2,548	7.2	Procédures de saisie immobilière en cours
Hongrie	49,533	49.4	Vente forcées immobilières (inclus locaux commerciaux)
Hongrie	517	159.8 (2011-13)	Expulsion des propriétés vendues
Italie	73,385	11.8	Ménages recevant un avis d'expulsion (locatif privé)
Italy (IT)	31,399	5.1	Ménages effectivement expulsés (locative privé)
Pologne	30,411	-7.5	Décision de justice (tous statuts)
Pologne	8,557	22.0	Avis d'huissier de quitter les lieux (tous statuts)
Slovénie	283	-19.6	Décisions judiciaires (tous statuts)
Slovénie	10,608	14.4	Procédures de saisie immobilière**
Slovénie	38,961	-2.3	Départ volontaire ou force après demande de l'organisme de crédit immobilier
Espagne	38,141	65.5	Décision de justice sur les biens loués (privé, public, garage, etc.) 1
Royaume-Uni	23,079*	-0.3	Demandes d'éviction du parc locative privé par procédure ordinaire (2010-2012)
Royaume-Uni	65,054*	7.2	Ordres d'expulsion dans le parc locative social (2010-2012)
Royaume-Uni	96,742*	7.2	Demandes de "repossession" dans le parc locative social (2010-2012)
Royaume-Uni	3,694	9.0	Saisies immobilières (Irlande du Nord, 2013 data provisional)
Royaume-Uni	12,358*	-17.1	Assignation en justice en Ecosse (tous statuts, 2010-2012)
Royaume-Uni	59,876*	-20.6	Procédures de saisie immobilière (E&W, 2010-2012)
Royaume-Uni	31,178*	44.4	Demandes d'expulsion par procédure rapide, sur le statut de locataire de court-terme (privé 2010-2012)
Royaume-Uni	1,070	75.7	Décrets d'éviction le locative privé et social (Irlande du Nord, 2010-2012)

* Données 2012

** Données provenant de différentes sources et de qualité discutable jusqu'à 2011
Source : NEPs for eviction project

LES DÉCLENCHEURS, ACCÉLÉRATEURS ET AMORTISSEURS DES PROCÉDURES D'EXPULSIONS

Pour les accédants à la propriété, le déclencheur principal est bien sûr l'incident de paiement, qui peut ouvrir une procédure contentieuse après

- 1 mois de retard (Bulgarie, Allemagne, Estonie, Grèce, Finlande, France, Irlande, Lituanie, Slovaquie, Royaume-Uni, Portugal)
- 3 mois de retard (Belgique, Chypre, Rép. Tchèque,

Danemark, Espagne, Lettonie, Luxembourg)

- 6 mois de retard (Hongrie, Italie)
- 12 mois de retard (Roumanie)

Pour les locataires, ce sont également en tendance les retards de loyer qui justifient le plus d'expulsions. La procédure contentieuse peut intervenir après un retard de loyer de :

- 1 semaine (Suède)
- 2 semaines (Danemark, Grèce, Malte)
- 1 mois, (Espagne, Chypre, Royaume-Uni (dans le privé))

- 2 mois (Allemagne, Finlande, France, Portugal, Royaume-Uni (dans le social), Italie (de 20 jours à 3 mois selon les cas)),
- 3 mois (Autriche, Rep. Tchèque, Estonie, France (si aides au logement en tiers-payant), Lettonie, Slovaquie, Hongrie, Pays-Bas, Pologne)
- 1 an ou 1 500 € d'arriérés (Roumanie)
- Laisse à la liberté contractuelle (Bulgarie, Hongrie)

La question des occupations sans droit ni titre revêt une importance variable selon les pays, ce qui peut pour partie expliquer les différences constatées dans les expulsions de ce type d'occupations. Les expulsions d'occupants sans droit ni titre seraient très peu nombreuses dans un groupe important de pays (Allemagne, Autriche, Chypre, Irlande, Pologne, Portugal, Slovaquie, Espagne et Grèce). Depuis 2008, elles ont considérablement augmenté en Espagne (+ 168 %). En Italie, 4,6 % des logements publics seraient squattés⁷ (les squatters en Italie peuvent bénéficier d'un droit, un *usucapio*, après plusieurs années et sous condition⁸).

Dans la plupart des pays, les propriétaires peuvent enclencher une action en justice sans délais. La police peut par ailleurs intervenir sans décision de justice, au titre du délit de flagrance ou d'autres motifs de droit pénal (Rep. Tchèque, Danemark, Espagne, Finlande, France, Irlande, Royaume-Uni, Allemagne, Luxembourg, Autriche, Roumanie).

Ensuite, **la quasi-totalité des pays européens dispose d'une législation permettant d'expulser l'auteur de violences conjugales tout en maintenant la victime.** La procédure est en général déclenchée par le signalement des violences par la victime à la police (Autriche, Belgique, Rep. Tchèque, Estonie, Irlande, Italie, Hongrie, Lituanie, Lettonie, Malte, Slovaquie, Royaume-Uni).

L'absence de cadre juridique définissant précisément le statut locatif, le conseil juridique, les conditions de représentation légale, peut

contribuer au développement d'expulsions illécitables, notamment dans les pays qui ne prévoient pas explicitement de sanction vis-à-vis de ce type de comportement. Dans certains pays, l'activité des huissiers peut conduire à accélérer les expulsions, lorsqu'ils jouent un rôle dynamique dans les situations d'incident de paiement sur le crédit immobilier, en aménageant des ventes « volontaires » ou « forcées », sans temps ni moyen pour ces accédants pris à la gorge d'organiser un possible relogement (Autriche, Bulgarie, Rep. Tchèque, Danemark, Estonie, Espagne, Finlande, Luxembourg, Lettonie, Suède), ou le vendeur peut devoir quitter les lieux dans un temps limité, voire immédiatement.

Dans certaines situations, ce sont les notaires publics qui peuvent devenir des catalyseurs d'expulsions (Espagne, Croatie, Hongrie, Roumanie, Slovaquie), ils peuvent délivrer des commandements de payer selon des procédures extra-judiciaires, dont le non-respect peut entraîner l'expulsion. Parfois, il peut être prévu par le contrat de prêt immobilier une possibilité de vente du bien par le prêteur, en cas d'incident de paiement.

En parallèle de ces facteurs concourant aux expulsions, de nombreux amortisseurs sociaux contribuent à les retarder ou à les suspendre. Cela passe par des actions de "soft law" judiciaire ou extra-judiciaire (de type médiation, par exemple), par des procédures contentieuses protectrices, et par les différents dispositifs mis en place dans chacun des pays pour prévenir et trouver des alternatives aux expulsions. Il est possible de regrouper ces différents inhibiteurs en grandes classes : les médiations et négociations, la restructuration de la dette, les droits fondamentaux définis par les constitutions et législations avec les droits sociaux afférents, le contentieux judiciaire et les conditions d'accès à une représentation légale, les services d'appui aux personnes, les protections spéciales accordées à certains groupes (la maladie mentale, etc.). Dans la plu

7

Nomisma (2010), pp.41 référant aux données 2008.

8

Voir notamment la Loi sur l'auto-recupero, dans la Région du Latium, qui transforme les squats en coopératives d'habitants, sous contrainte de participation aux travaux de rénovation.

9

A Barcelone, les accédants en difficulté ont obtenu une batterie de mesures publiques d'aide financière, de prévention, de médiation pour la renégociation des emprunts immobiliers, etc.

10

En Hongrie, comme dans d'autres pays d'Europe centrale, une majorité d'emprunts ont été contractés en Franc Suisse, pour bénéficier de taux avantageux. Le décrochage du Franc Suisse par rapport à l'Euro a renchéri considérablement les mensualités de remboursement. Sous pression publique, le gouvernement Hongrois a exigé que les banques prennent leur part de responsabilité et assument la conversion à coût constant des emprunts en Francs Suisse, vers la monnaie Hongroise.

part des pays, **l'impact des mouvements sociaux a été significatif en termes de plaidoyer et de développement de politiques publiques**, comme en Espagne avec l'Association des personnes victimes de leurs emprunts immobiliers (PAH⁹) et en Hongrie, avec deux associations importantes, Zivi zid et Udruga Franak¹⁰.

PROFIL DES MÉNAGES EXPULSÉS

L'étude menée en 2015 par le Pr. P.Kenna et son équipe visait aussi à identifier les ménages concernés, notamment en essayant d'élucider des caractéristiques de fragilisation, de discrimination, qui pourraient se traduire par des surreprésentations en matière d'expulsion : composition du ménage, genre, pays de naissance, relation au travail, valeur des biens ayant fait l'objet d'une expulsions, revenu du ménage.

Dans 14 des 28 Etats Membres de l'UE (Autriche, Chypre, Croatie, Estonie, Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Malte, Pologne, Roumanie, Royaume-Uni, Slovénie), il n'existe pas de données disponibles, sur les caractéristiques des ménages concernés par une expulsion.

Dans 8 pays, les informations sont vagues et/ou reposent sur quelques échantillons locaux dont la représentativité peut être questionnée (Belgique, Bulgarie, Grèce, Hongrie, Luxembourg, Portugal, Slovénie). Des informations plus fiables et structurées existent donc pour à peine 7 pays (Danemark, Finlande, France, Espagne, Pays-Bas, Suède, et une grande partie de l'Allemagne). **L'absence d'intérêt pour comprendre qui pourrait être concerné témoigne de ce que l'expulsion reste considérée comme un élément de responsabilité individuelle : la dimension collective est mal observée, témoignant d'un déni face aux causes systémiques des expulsions en particulier et, peut-être, des difficultés de logement en général.**

LA COMPOSITION DU MÉNAGE JOUE UN RÔLE IMPORTANT... MAIS DIFFÉRENT SELON LES PAYS

La disparité des situations nationales tend à montrer l'importance du ciblage des politiques publiques, dans les groupes affectés par une expulsion dans le secteur locatif. Par exemple, la part de personnes seules parmi les ménages expulsés varie de 71 % en Finlande, 57 % en Allemagne, 54 % au Danemark, à 50 % en France, aux Pays-Bas et en Suède.

Les parents isolés, c'est-à-dire majoritairement les mères célibataires, forment le plus souvent le deuxième groupe le plus confronté à une expulsion : 27 % en Suède, 25 % en France (sur la base d'une étude régionale), 22 % des ménages ayant reçu un second acte d'huissier aux Pays-Bas, 19 % des procédures judiciaires d'expulsion au Danemark.

Les couples avec enfants varient de 19 % des ménages expulsés aux Pays-Bas, 17 % en Allemagne, contre 4 % en Finlande, cinq fois moins. Il n'y a pas vraiment de raison autre que le ciblage des politiques publiques de sécurisation, qui permette d'expliquer un tel écart (place des enfants dans le calcul des aides financières et la priorisation de l'accès à un logement à bas prix, par exemple).

Au Danemark, la part de ménages avec enfants diminue significativement entre les phases pré-contentieuses et la réalisation effective de l'expulsion, tendant à illustrer le poids du ciblage des dispositifs de prévention sur la structure des ménages expulsés.

Les couples sans enfant constituent souvent un groupe sous-représenté, dans les pays, variant tout de même de 15 % des ménages expulsés en Finlande, à 6 % aux Pays-Bas et au Danemark. La tendancielle faible proportion de couples sans enfants parmi les ménages expulsés tend à mon-

trer que malgré les politiques familiales, malgré les politiques de sécurisation et de priorisation particulièrement ciblées sur les enfants, pour le dire rapidement, être en couple est plus protecteur face aux perspectives d'expulsion que la présence d'enfants.

GENRE : LES HOMMES PLUS EXPOSÉS AUX EXPULSIONS

Bien que les femmes disposent de revenus inférieurs à ceux des hommes dans tous les pays d'Europe, ces derniers sont nettement plus exposés aux expulsions dans les pays où les données sont disponibles : 67 % en Finlande, 66 % en Suède, 57 % en Allemagne, 54 % aux Pays-Bas.

Au Danemark, 79 % des personnes isolées concernées par une expulsion sont des hommes, alors que 84 % des parents isolés concernés sont des femmes, dans les deux cas, des groupes surreprésentés dans les expulsions par rapport à leur poids démographique. Serait-ce à dire que les hommes sont plus confrontés aux expulsions, mais que les femmes sont fragilisées par la présence d'enfants ? Ce serait une extrapolation hâtive, qui mérite d'être étayée, mais la question est soulevée. En Espagne, les mères célibataires sont identifiées comme un public vulnérable, et il semble que les hommes qui perdent leur logement à l'occasion d'une rupture conjugale ne fassent pas l'objet d'une attention particulière, alors que le domicile conjugal échoit par décision de justice en majorité aux femmes, lors de ces procédures.

ÂGE : DAVANTAGE DE RISQUE ENTRE 25 ET 45 ANS

Intuitivement les moments d'entrée dans la vie adulte et de vieillissement (avec la perte de ressources consécutive dans de nombreux pays)

pourraient être des moments de fragilité particuliers. Ce n'est pas confirmé par l'observation. Le cœur de la vie adulte, entre 25 et 65 ans est très largement représenté parmi les ménages confrontés à une expulsion : 91 % aux Pays-Bas, 87 % en Suède, 74 % en Allemagne (25-60), 73 % au Danemark, 67 % en Finlande. En France, 65 % des adultes concernés avaient entre 25 et 45 ans. Les jeunes ne sont pas particulièrement concernés en Suède (9 %), en France (5 %), ou aux Pays-Bas (4 %), mais ils représentent 19 % en Finlande, 20 % en Allemagne et 25 % au Danemark. Il faudrait corréliser ces données au niveau de jeunes ménages vivant dans un logement autonome, pour avoir une perspective plus juste, mais ces différences sont surprenantes : un jeune Danois a tendancielle six fois plus de chances de se retrouver dans la cohorte des expulsés qu'un jeune Néerlandais.

Les personnes âgées sont présentes marginalement parmi les ménages expulsés, même si des situations exceptionnelles peuvent être notées, l'âge moyen des ménages victimes de saisie immobilière en Espagne est par exemple de 51 ans.

LES « MIGRANTS » SURREPRÉSENTÉS

Il n'y a pas de critères homogénéisés d'observation, ce qui rend difficile toute comparaison. Pour autant, des proximités paraissent éclairantes. Le taux de personnes nées étrangères parmi les personnes expulsées était de 23 %. En Allemagne, 22 % des personnes ayant eu recours à un dispositif de prévention avaient eu une histoire migratoire. Au Danemark, 23 % des expulsés avaient des parents non-danois et 19 % des parents non-européens. En Finlande, 11 % des expulsés sont étrangers, ce qui demeure une surreprésentation importante dans la mesure où le taux d'étrangers n'y est que de 3,6 %. Aux Pays-Bas, 42 % des expulsés du logement social sont nés dans un autre pays et 22 % hors de

l'Union Européenne. Les données disponibles en Espagne montrent que les migrants confrontés à une procédure pour leurs difficultés de remboursement d'emprunt sont plus nombreux que les ressortissants espagnols. Selon les Etats, les Roms sont identifiés par les chercheurs de l'étude Kenna et al. comme particulièrement confrontés aux expulsions (de statuts d'occupation réguliers) : Slovaquie, Bulgarie, Hongrie.

RAPPORT AU TRAVAIL ET REVENUS : LE FILET DE SÉCURITÉ EST PERCÉ

La plupart des indicateurs disponibles révèlent l'importance du chômage et de la dépendance aux revenus de transfert, parmi les personnes

menacées d'expulsion. En Allemagne, seuls 10,8% des ménages recourant à un dispositif de prévention mentionnent le travail comme source principale de revenus. Un quart des ménages menacés d'expulsion aux Pays-Bas et un tiers au Danemark disposaient d'un revenu issu d'un emploi régulier ou en tant que profession libérale. Ces niveaux tendent à montrer que les revenus de transfert ne permettent pas de faire face aux charges de la vie. Le « filet de sécurité sociale » est percé.

En Suède, le taux est plus élevé : la moitié des ménages concernés disposaient d'un revenu lié au travail. Ici, c'est donc plutôt le coût du logement qui semble incompatible avec le niveau des revenus (la Suède présente un taux d'effort moyen parmi les plus forts d'Europe).

TABLEAU 6

LES FACTEURS DE RISQUE D'EXPULSION

GRILLE ANALYTIQUE DES FACTEURS DE RISQUE D'EXPULSION (KENNA ET AL., 2015)

NIVEAU DE CAUSE	FACTEUR	COMMENTAIRE
Structurel	Pauvreté	Grande pauvreté
	Chômage	Taux élevé de chômage, effondrement financier
	Manque de logement	Prix élevé, manque de logement abordable
Systémique/institutionnel	Systèmes juridiques	Procédures d'expulsion et de saisie immobilière dépourvues de mécanismes de prévention
	Système de protection sociale	Faible protection contre le chômage et la perte de revenus, faibles revenus de transfert
	Disponibilité de services d'appui	Manque d'aide sociale, de prévention, de travail de rue auprès des groupes en plus grand besoin, par ex. Les ménages en vulnérabilité psychosociale
	Système d'attribution des logements	Pas de priorisation du logement abordable vers les revenus modestes et les groupes en grand besoin
	Intégration et coordination entre les services (y compris logement)	Manque d'une approche holistique du logement et des services associés
Interpersonnel	Composition familiale	Vulnérabilité des personnes seules
	Situation de couple	Violences domestiques
	Fin de couple	Décès, divorce, séparation
Personnel	Manque de liens sociaux	Pas de support de la famille, d'amis, ou de l'environnement social
	Économique, emploi	Faible revenu disponible, pas d'emploi, travailleur pauvre, faible épargne
	Statut ethnique et minorités	Barrières culturelles, discrimination

Seul le Danemark a réalisé des études basées sur une analyse factorielle qui permettent d'objectiver quantitativement les facteurs de risque d'expulsion. Ailleurs, des études partielles permettent d'émettre des hypothèses.

Selon les contributions des chercheurs nationaux ayant participé à l'étude du « Groupe Kenna », le chômage et l'instabilité financière sont les principaux facteurs de risque d'expulsion. La crise économique a renforcé cette tendance, particulièrement là où elle a frappé le plus sévèrement, dans les pays méditerranéens et dans certains pays d'Europe centrale et orientale (PECO). Dans ces PECO, c'est tendanciellement la pauvreté qui est identifiée comme un facteur principal d'expulsion : la faiblesse des revenus, y compris provenant du travail ou des pensions de retraite, et l'absence d'épargne permettant de faire face aux aléas de la vie.

Dans les pays du Nord et de l'Ouest de l'Europe, si le chômage et l'instabilité sont soulignés, la part des difficultés mentales et des conduites à risques liées aux addictions psychotropes, apparaît non négligeable. Ce serait plutôt l'imbrication de facteurs différents qui conduirait à l'expulsion : chômage, rupture conjugale, loyer élevé, manque de solution de repli abordable, difficultés psychosociales, addiction, isolement... Personne ne combine sans doute l'ensemble de ces difficultés, mais quelques-unes suffisent à composer un cocktail explosif.

Dans la majorité des pays européens, des difficultés structurelles liées au dérapage des prix semblent avoir asséché les solutions de repli pour les ménages en situation difficile et sont identifiées comme un facteur de risque avéré, comme en témoigne la part des ménages pauvres confrontés à un taux d'effort supérieur à 40 %.

Le contraste entre groupes de pays est ici saisissant entre les pays d'Europe centrale et orientale et les pays du Nord et de l'Ouest de l'Europe.

TABLEAU 7

POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES ET DES MÉNAGES PAUVRES AVEC UN ARRIÉRÉ DE LOYER OU EN INCIDENT DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNT ¹¹

PAYS	2010		2013	
	TOUS	PAUVRES	TOUS	PAUVRES
Autriche	3,9	12,4	4,0	11,1
Belgique	3,4	9,6	3,0	7,6
Bulgare	1,7	2,1	2,0	1,9
Croatie	1,7	1,3	0,9	0,9
Chypre	5,6	7,3	8,8	13
République Tchèque	3,5	16,6	3,2	14,1
Danemark	2,7	6,6	3,4	11,5
Estonie	2,7	5,1	2,8	3,9
Finlande	4,7	14,2	5,1	11,7
France	6,1	18,8	5,5	16,9
Allemagne	2,0	5,3	2,1	5,1
Grèce	10,2	15,2	14,9	25,1
Hongrie	5,6	10,2	6,8	16,8
Irlande	8,1	18,5	12,0	20,2
Italie	4,2	10	4,9	11,5

¹¹ EUROSTAT, EU-SILC. http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=silc_mdes07&lang=en

12

Host et al. (2012): 138.

13

*) 0.01p<0.05

**) 0.001p<0.01

***) p<0.001.

14

<http://www.housing.org.uk/media/press-releases/two-thirds-of-households-hit-by-bedroom-tax-are-in-debt-as-anniversary-approach/>

15

Phelps et al (2003).

Lettonie	5,8	13,9	4,3	8,3
Lituanie	1,3	1,9	0,9	1,7
Luxembourg	1,4	4,4	2,9	7,6
Malte	1,1	4,2	2,3	5
Pays-Bas	3,1	8,4	3,5	7,8
Pologne	1,0	2,1	1,5	2,6
Portugal	4,8	9,8	5,7	13,7
Roumanie	0,6	0,3	0,8	1,2
Slovaquie	6,8	14,6	4,1	13,4
Slovénie	2,4	6,2	3,7	9,4
Espagne	6,4	13,7	6,4	14,9
Suède	2,3	6,8	2,3	8,6
Royaume-Uni	4,8	8,6	4,2	10,6

Source : Eurostat, EU-SILC

FACTEURS DE RISQUE D'EXPULSION DU LOGEMENT LOCATIF AU DANEMARK¹²

Les groupes de référence pour estimer les chances d'être expulsé est mentionné entre parenthèse dans le titre de chaque item d'observation ; la probabilité est estimée par rapport à l'ensemble de la population : en dessous de 1, les chances sont plus faibles ; l'erreur standard est la marge d'erreur possible ; le niveau de signifiante reflète la force de la tendance relativement à la quantité de données.

Les principaux facteurs de risque d'expulsion sont donc d'être en rupture conjugale (très fort, 2,5 fois

plus de chances d'être confronté à une expulsion que l'ensemble de la population), d'être privé d'allocations logement, d'être un homme seul, d'être une mère célibataire, de sortir d'une institution (prison, hôpital, institution pour mineurs), de disposer de revenus aléatoires.

La dépendance aux allocations logement semble un facteur déterminant, comme le montre l'exemple Anglais, où une étude réalisée en 2014 montre que deux-tiers des locataires affectés par la « Bedroom Tax » (réduction importante des allocations pour les logement sous-occupés), sont en impayés de loyers¹⁴, là aussi, avec une nette surreprésentation des femmes seules avec enfants et des personnes sans-emploi¹⁵.

VARIABLE (GROUPE DE RÉFÉRENCE)	PROBABILITÉ	ERREUR STANDARD	NIVEAU DE SIGNIFIANCE ¹³
Allocation logement (pas d'allocation)			
Allocation logement	0.63	0.02	***
Composition du ménage (homme seul)			
Femme seule	0.45	0.01	***
Couple	0.57	0.03	***

Enfants dans la famille			
Enfant par adulte	0.94	0.05	
Enfant par femme seule	1.21	0.07	***
Enfant par adulte en couple	0.74	0.06	***
Changement dans le ménage (pas de changement)			
Rupture conjugale	2.50	0.08	***
Sortie d'institution	2.06	0.29	***
Parti du domicile parental l'année précédente	0.69	0.04	***
Ethnie (Danois)			
Occidentaux	0.86	0.09	
Non-occidentaux	1.06	0.12	
Ressources principales (employés et indépendants)			
Allocation chômage	1.17	0.06	***
Secours financiers	1.66	0.09	***
Pension	0.46	0.05	***
Formation	0.69	0.03	***
Other	1.52	0.11	***
Type de logement locatif (public housing)			
Parc privé	0.31	0.02	***
Municipal	0.99	0.39	
Municipalité (Copenhague)			
Banlieue de Copenhague	1.07	0.09	
Quatre autres villes principales	0.99	0.15	
Autres	0.93	0.08	

MOTIFS DES INCIDENTS DE REMBOURSEMENT D'EMPRUNT IMMOBILIER AU ROYAUME-UNI¹⁶

Le changement (professionnel, conjugal, de contexte de remboursement...) semble un motif plus important de difficultés de remboursement d'emprunt que le niveau de revenu. 27 % des situations rencontrées évoquent plus d'un motif à l'expulsion. Un quart des personnes qui mentionnent une rupture conjugale évoquent également la perte d'emploi comme origine de la dette. Dans un nombre significatif de situations, l'expulsion apparaît donc comme l'aboutisse-

ment d'une « réaction en chaîne » de difficultés d'ordres divers. Les origines de la dette de loyer ont une influence sur les chances que cet arriéré conduise à l'expulsion : la perte d'emploi et les problèmes de santé sont les motifs d'arriéré les plus surreprésentés parmi les motifs des procédures qui conduisent *in fine* à l'expulsion¹⁷. La récession de 2008 a accentué les risques, avec des niveaux plus élevés d'endettement, des taux d'intérêt plus élevés et des difficultés accrues à renégocier les emprunts¹⁸.

Dans le logement locatif social, l'étude de Phelps démontre une surreprésentation des femmes, des parents isolés et des chômeurs dans les expulsions¹⁹. Les difficultés dans les relations avec

16

Gall (2009).

17

Spécialiste de la propriété immobilière - interview.

18

Wallace et Ford (2010).

19

Phelps et al (2003).

20

Hunter et al (2005).

21

Shelter (2013)
Briefing: What's wrong with the bedroom tax? http://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0020/650630/Bedroom_tax_-_Shelter_briefing_March_2013.pdf

22

<http://www.housing.org.uk/media/press-releases/two-thirds-of-households-hit-by-bedroom-tax-are-in-debt-as-anniversary-approach/>

23

Maureen Crane & Anthony Warnes, Evictions and Prolonged Homelessness. 2010, Francis and Taylor Online

24

Synthétisées, par Kenna et al. 2015

25

Voir par exemple en Bulgarie, les témoignages du Ombudsman (le défenseur des droits). En Hongrie, en Slovaquie, les témoignages et les recours devant les juridictions internationales font état d'un durcissement des pratiques.

l'administration en charge des aides individuelles ou celle en charge des allocations chômage, conduisent également parfois à un endettement important que les ménages ne parviennent pas à résoudre ensuite par leurs propres moyens²⁰.

Un facteur clé conduisant à l'expulsion semble être la « bedroom tax », c'est-à-dire la réduction des allocations logement pour les ménages en sous-occupation du logement : les ménages ne parviennent pas à se reloger compte tenu de l'absence de petit logement à loyer accessible, mais ne sont plus non plus en mesure de payer le loyer du logement qu'ils occupent et s'enlisent dans l'endettement²¹. Une étude menée par la

MOTIF DES INCIDENTS DE PAYMENT D'EMPRUNT	CITENT LE MOTIF
Perte d'emploi / revenu	43 %
Augmentation du montant des mensualités	16 %
Autre dépense imprévue	16 %
Problèmes de santé	15 %
Autres dettes à payer en priorité	14 %
Rupture conjugale	8 %
A affecté le revenu à d'autres postes de dépenses	7 %
A oublié de payer	5 %

Dans les pays d'Europe centrale et orientale où le changement de régime politique des années 1990 s'est traduit par une forte prééminence du statut de propriétaire occupant, les locataires sont plutôt urbains, mobiles, jeunes. Les données sont faiblement consolidées, mais il apparaît, à partir d'études et recherches qualitatives²⁴, que les motifs d'expulsion locative tiennent plus largement au surendettement combiné avec la faiblesse des dispositifs de protection sociale préventifs ou curatifs. Les expulsions d'installation informelles sont en outre apparemment importantes, ciblant notamment les communautés Rom²⁵. Les personnes en souffrance psychique apparaissent également particulièrement concernées par les expulsions du domicile, mais également des solutions de fortunes qu'ils ont

Fédération Nationale du Logement en Angleterre conclut que deux-tiers des locataires du logement social et des associations, affectés par le Bedroom Tax, connaissent des arriérés de loyer.²²

Pour autant, l'expert national de l'étude Kenna et al. témoigne que la grande majorité des personnes expulsées ne connaît pas d'épisode sans-abri à la suite. Si la prévention des expulsions est faible, les amortisseurs sociaux et les dispositifs de redistribution qui existent encore au Royaume-Uni permettent d'éviter un phénomène de masse où la pauvreté conduit aux arriérés, puis à l'expulsion et à la rue, comme cela est par exemple le cas aux Etats-Unis²³.

pu trouver, notamment en Hongrie, où le fait de mettre le logement en garantie d'autres dettes (crédits à la consommation, abonnements divers) est un facteur d'expulsion repéré.

Dans ces mêmes pays existe le plus souvent une obligation de déclarer les logements proposés à la location, qui enclenche le mécanisme de fiscalisation du revenu locatif. De nombreux bailleurs préfèrent éviter de déclarer leur location ; dès lors, lorsqu'ils doivent expulser, ils ne peuvent recourir qu'à des moyens de pression informels qui constituent sans doute une grande part des expulsions.

Dans les pays du sud de l'Europe, les données sont également assez peu consolidées mais, d'après les études nationales diligentées dans le cadre

du projet porté par Kenna et al. (2015), il apparaît que le chômage et les ruptures conjugales constituent des facteurs particulièrement importants de risque d'expulsion. Le chômage est en cause dans 70,4 % des incidents de remboursement en Espagne²⁶. Au Portugal, il n'existe pas vraiment de données sur les facteurs de risque, mais les interviews menées dans le cadre de l'étude Kenna et al. Témoignent toutes de l'étroitesse de la corrélation entre chômage et expulsions. En Italie également, où le nombre d'expulsions locatives a doublé entre 2007 et 2013, les interviews qualitatives indiquent

que c'est l'adversité économique qui est à l'origine de la majorité des expulsions. En Grèce, à l'inverse, c'est le niveau des revenus, y compris pour les ménages en situation d'emploi, qui constituerait le principal facteur de risque. Le décalage entre les salaires et le coût de la vie, la concentration de la moitié de la population dans la capitale du pays, la proportion très élevée de personnes en risque d'exclusion ou en situation vulnérable qui prive les individus d'appuis dans leurs réseaux personnels, contribuent à ce que même en situation de travail, le risque d'expulsion soit élevé.

2. L'EXPULSION, UN CHEMIN VERS LA RUE ?

Des données robustes sont disponibles pour un nombre limité de pays, où la situation des ménages après l'expulsion est identifiée, notamment le Danemark, les Pays-Bas et la Finlande. Elles montrent qu'en tendance, **si une large majorité des ménages expulsés trouve une solution alternative, un quart d'entre eux demeurent sans logement à la suite de l'expulsion**. Il importe de préciser que ce sont des pays où, compte tenu des systèmes sociaux, les expulsions concernent largement des ménages rencontrant des difficultés multiples (addictions, etc.), qui peuvent pour partie expliquer l'importance du nombre de ménages qui restent sans solution. Il n'existe malheureusement pas de données équivalentes dans les autres pays, permettant d'étayer ou d'infirmes cette hypothèse.

Au Danemark, un an après l'expulsion, 79 % des ménages disposent d'un logement permanent, 3 % sont accueillis dans une institution et 18 % ne sont pas dans les registres du logement, donc pas titulaires d'un contrat d'habitation, soit hébergés par des parents ou amis, soit à la rue. Après 3 ans, ils demeurent 15 % à ne pas apparaître dans les registres.

L'expulsion y apparaît fortement corrélée à un phénomène d'isolement social. 20 % des ménages expulsés au Danemark rapportent qu'ils ont perdu leurs relations familiales, 37 % qu'ils ont perdu leurs relations avec leurs amis proches, 29 % ont perdu leurs principales relations sociales et 6 % de ceux qui ont des enfants ont perdu leurs relations avec eux. 66 % considèrent qu'ils ont perdu toute sécurité personnelle à travers cette expérience. Si l'expulsion mène de manière minoritaire à la rue, les études menées au Danemark montrent que pour 21 % des sans-abri, l'expulsion a été un élément déterminant de cette situation, notamment pour les personnes les plus âgées (26 % des 50-59 ans), contre 17 % des 18-24 ans. Plus largement, une étude menée auprès des résidents de centres d'hébergement montre que 68 % des personnes accueillies ont un jour eu à subir une expulsion.²⁷

En Finlande, les chiffres sont assez semblables. Un quart des ménages expulsés se retrouve immédiatement sans logement, parmi lesquels 78 % d'hommes et 22 % de femmes (légère sur-représentation des hommes, qui ne sont « que »

26

Selon la PAH, principale association d'intervention sur les saisies immobilières.

27

Benjaminsen et al. (2015), pp. 60.

28

Erkkilä & Stenius-
Ayoade (2009).

29

Helsingin kaupunki,
Kriisimajoit-
ustyöryhmä (2013),
pp. 7-9.

30

Socialstyrelsen
(2012), p. 79.

31

Monitor Stedelijk
Kompas (2013),
pp. 56.

32

Akkermans & Räkers
(2013), pp. 55.

33

ADIL (2012).

34

PIE, DCLG.

35

Pleace et al. (2008).

36

Kodutud (2012), pp.
9-10.

37

Köre (2003), pp. 17.

38

Dekleva and
Razpotnik (2007).

72 % des expulsés). Ce sont des ménages qui connaissent souvent une multitude de difficultés : addictions, souffrance psychique, pauvreté, isolement, troubles du comportement...²⁸

Témoin de l'importance sous-estimée des « expulsions informelles », une étude menée auprès des dispositifs d'urgence montre que 40 % des personnes accueillies l'ont été suite à une rupture de l'accueil par la famille ou des amis et que 28 % y ont eu recours suite à une rupture conjugale.²⁹

En Suède également, un quart des ménages à la rue s'y sont retrouvés suite à une expulsion, ce motif a également déterminé la présence d'un quart des ménages en centre d'hébergement.³⁰

Aux Pays-Bas, 13 % des nouveaux sans-abri dans les quatre villes principales déclarent avoir été expulsés moins de trois mois auparavant, avec de fortes disparités locales (de 2 % à 16 %) qui montrent l'importance des stratégies locales de prévention et d'alternatives à l'expulsion³¹. La plupart avaient trouvé des solutions provisoires avant de se retrouver à la rue. A Amsterdam, les ménages expulsés du logement locatif social ou privé sont suivis³². Deux tiers d'entre eux sont des personnes seules. Après un an, 13 % d'entre eux ont eu recours à des services destinés aux sans-abri ou à une domiciliation postale. Après deux ans et demi, ce nombre monte à 20 %, témoignant de la précarité des solutions trouvées suite à l'expulsion. A cette date, 50 % des locataires expulsés n'ont pas retrouvé de domicile permanent (il faut dire que les bailleurs sociaux demandent une quittance du précédent bailleur attestant de la régularité du paiement du loyer...). Certains bailleurs sociaux proposent des logements « de la deuxième chance », assortis de contraintes d'accompagnement social et d'aide à la gestion du budget familial. Mais ces logements ne sont manifestement pas appropriés à la diversité des situations.

En France, une étude très partielle³³ sur cent ménages expulsés, montre qu'un an après, 5 %

sont devenus sans-abri. Un quart ont été relogés par la famille ou les amis. 15 % ont été relogés dans des centres d'hébergement et 8 % dans des logements autonomes « aidés » (type AIVS,...).

Le cas britannique est encore singulier. Les contrats de location de court-terme déjà évoqués plus haut (AST, de 6 à 12 mois), qui finissent à échéance fixe semblent être un facteur important conduisant au sans-abrisme. En 2010, 6 150 ménages déclaraient que la fin de leur bail AST était à l'origine de leur absence de logement, contre 13 230 en 2013, une augmentation très importante. Mais là aussi, **l'hébergement par la famille et les amis semble être un dernier pallier important vers la rue**. Un tiers des personnes reconnues comme sans-abri ont déclaré l'hébergement privé comme dernier domicile, alors que seuls 5 % déclaraient les arriérés et l'expulsion comme motifs de leur situation³⁴. A l'inverse des pays Nordiques, les recherches menées au Royaume-Uni indiquent que peu de ménages expulsés rencontrent un besoin d'accompagnement social particulier, donc ce n'est pas forcément les dispositifs de prise en charge sociale qui sont ici la réponse principale à rechercher³⁵.

Dans les pays d'Europe centrale et du sud, les données et études qualitatives sont plus ponctuelles. En Estonie, une étude menée à Tallin³⁶ montre que 63 % des personnes accueillies dans les foyers d'urgence et 46 % des personnes à la rue ont été dans le passé des propriétaires et des locataires qui ont perdu leur logement³⁷. Cette étude identifie des types de réactions en chaîne liant la perte d'emploi, la surconsommation d'alcool, les difficultés conjugales et de voisinage, les arriérés conduisant à l'expulsion. Mais **c'est aussi plus simplement le décalage entre le revenu des ménages et le coût du logement, qui les rend particulièrement vulnérables aux aléas de la vie**.

En Slovénie, à Ljubljana³⁸, 54 % des ménages sans-abri mentionnent l'expulsion comme origine de leur situation.

3.

LE CONTEXTE JURIDIQUE : LES EXPULSIONS DANS LE CADRE DU DROIT AU LOGEMENT

Les expulsions constituent un point de tension entre le droit des bailleurs à faire valoir la bonne exécution du contrat de location, ou des créanciers à faire valoir la bonne exécution du contrat de remboursement du prêt, et le droit au logement des habitants.

Le cadre juridique qui organise cette tension possède quelques caractéristiques communes et de notables variations, qui peuvent pour partie expliquer les différences de prévalence du phénomène et de ses conséquences, entre les pays. Par là, elles doivent inviter à la réflexion sur les évolutions souhaitables.

LES OUTILS DU DROIT INTERNATIONAL ET EUROPÉEN

Le droit international définit le droit au logement comme condition du droit à vivre dans la dignité. 18 pays européens ont ratifié la Charte européenne sociale révisée (CESR) du Conseil de l'Europe et

L'Espagne : l'enquête INE 2012³⁹ montre que 12 % des sans-abri déclarent qu'une expulsion est à l'origine de leur situation (ils étaient 8 % en 2005), auxquels il convient d'ajouter 6 % qui indiquent une fin de contrat de bail.

En Grèce, une enquête menée en 2008⁴⁰, avant la crise montre que 7 % des sans-abri considéraient la saisie immobilière comme le facteur principal ayant conduit à leur situation. Difficile d'en tirer une conclusion, d'autant que le nombre de décisions de saisies immobilières a explosé depuis, mais que leur exécution a été gelée...

tous les Etats Membres de l'Union ont ratifié le Pacte International sur les Droits Economiques Sociaux et Culturels (PIDESC) de l'ONU.

L'article 11 du PIDESC impose aux Etats de reconnaître le droit de chaque personne à un niveau de vie suffisant, en matière de nourriture, de vêtements, de logement et d'amélioration continue de son niveau de vie. La Recommandation Générale n°4 explicite la notion de logement adéquat, qui passe par un statut d'occupation sécurisant, l'accès aux services et infrastructures, l'accessibilité physique et financière, l'habitabilité, l'emplacement souhaitable et l'adaptation aux spécificités culturelles. **La Recommandation Générale n°7 traite spécifiquement des expulsions et indique qu'elles ne doivent pas conduire les personnes à devenir sans-abri ou entraîner à la violation de leurs droits**⁴¹. Elles doivent se dérouler dans un cadre de droit et de manière mesurée. Des recours légaux (et une aide juridictionnelle si besoin) et des solutions doivent être accessibles aux ménages expulsés. L'information et les délais garantissant le plein

39

INE (2012), isponible sur <http://www.ine.es/prensa/np761.pdf>

40

Klimaka (2008).

41

Le Protocole Facultatif se rapportant au Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels (A/RES/63/117) a été ratifié par de nombreux Etats membres de l'UE, autorisant une procédure de réclamation auprès du Comité des Droits Economiques, Sociaux et Culturels de l'ONU.

42

UN-Habitat (2009),
pp. 5-6.

43

La CDE a été interprétée par le Comité Européen des Droits Sociaux (CEDS) dans l'affaire *Defence for Children International (DCI) contre Belgique*, n°69/2011, statuant que tous les enfants, quel que soit leur statut d'immigration ou de citoyenneté, doivent avoir un hébergement.

44

Comité Européen des Droits Sociaux, Feantsa c. France, 2007

45

Reclamation 39/2006, Décision sur le fond du 4 Février 2008n 88-85-86. Voir aussi les Conclusions du CEDS, France (2003) Article 31(2).

46

Defence for Children International (DCI) contre Pays-Bas, n°47/2006, Décision sur le fond du 20 Octobre 2009, §63.

47

Ordre de la Cour d'appel de Tallinn dans l'affaire au civil n°2-13-38211 du 13.01.2014.

48

La Cour Suprême de Lituanie, ordre du 17.10.2006 en affaire civile n°3K-3-524/2006..

49

Winterstein contre France.

50

AMB contre Espagne.

51

Raji et autres contre Espagne.

52

«Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les modalités établies par le droit communautaire et les législations et pratiques nationales.»

exercice de l'accès à un procès équitable et aux droits sociaux, pour les ménages menacés d'expulsion. Les expulsions de nuit et par climat difficile sont proscrites. Des représentants légaux doivent être présents lors de l'expulsion⁴².

Les Conventions sur les Droits des personnes handicapées (2006) sur les Droits de l'enfant (1989), renforcent les protections des groupes visés⁴³.

La Charte européenne sociale révisée et la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme apportent explicitement (art. 16 et 31 de la CESR) et par jurisprudence dérivée, des protections face aux expulsions. La protection des personnes menacées d'expulsion doit être garantie par la loi⁴⁴, y compris la consultation des parties afin de trouver une solution alternative. Même lorsque l'expulsion est justifiée, les autorités doivent adopter les mesures nécessaires pour reloger ou aider financièrement les personnes expulsées⁴⁵. Les expulsions de centres d'hébergement doivent être évitées si elles conduisent les personnes concernées à des situations extrêmes contraires au respect de leur dignité⁴⁶.

La Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) a tissé une jurisprudence complexe équilibrant les droits des deux parties et précisant le rôle attendu des autorités publiques. Le droit à la vie privée et familiale, le droit à un procès équitable, le droit à la protection contre les traitements inhumains et dégradants, interfèrent avec les procédures d'expulsion. Les prescriptions de la CEDH influent sur les décisions des tribunaux nationaux.

Un tribunal estonien a considéré qu'une expulsion entachée d'une erreur de procédure violait l'article 8 de la CESDH et l'article 33 de la Constitution, sur l'inviolabilité du domicile⁴⁷. En Lituanie, les tribunaux ont accepté les prescriptions sur le cadre réglementaire des expulsions⁴⁸. En France, l'article 8 est invoqué dans les décisions sur les expulsions d'installations illicites⁴⁹. En Espagne des expulsions récentes ont été suspendues sur

la base de l'article 8, jusqu'à ce qu'une solution soit par exemple proposée à une mère et ses deux enfants⁵⁰. La CEDH elle-même a décidé une mesure provisoire⁵¹ ordonnant de surseoir à l'expulsion d'une famille avec un enfant de huit ans, qui avait construit sans autorisation un logement sur un terrain vague, jusqu'à ce que les autorités prouvent l'accès du ménage en question à un logement alternatif et aux services sociaux adéquats.

Le droit de l'Union Européenne a un effet contraignant direct sur les Etats Membres. La Charte européenne des droits fondamentaux (CEDF) a désormais rang de traité. Elle prévoit dans son article 34(3) le droit à une assistance sociale et à une aide au logement⁵². **La « Stratégie 2020 » de l'Union Européenne reconnaît le sans-abrisme comme l'une des formes les plus sévères de pauvreté et de privation.** En matière d'expulsions, les Etats Membres doivent respecter les libertés fondamentales et les autres objectifs de l'UE, entre autres les dispositions sur les migrations, la liberté de circulation, la non-discrimination, etc⁵³.

La Directive sur les clauses abusives⁵⁴ a eu un impact significatif, notamment au travers de la décision importante de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE), *Aziz c. Caixa d'Estalvis de Catalunya*⁵⁵, qui dispose que la loi espagnole sur les emprunts immobiliers n'est pas compatible avec le cadre juridique européen, dans la mesure où l'emprunteur dispose de recours juridiques trop limités au cas où un défaut de paiement conduirait à une expulsion. Dans *Kušionová*, la CJUE va plus loin en considérant que « *le droit à une solution d'hébergement est un droit fondamental garanti par l'article 7 de la Charte, que les tribunaux doivent prendre en considération dans l'application de la Directive 93/13*⁵⁶ » Cette décision établit un lien effectif entre la réglementation du droit de propriété et du droit des crédits, et les protections apportées par la Charte des droits fondamentaux, à travers le prisme de la Directive sur les clauses abusives.

53

Voir Article 19 TFUE, Directive 2000/43/EC Article 3(1) et Directive 2004/113 promouvant les mesures qui interdisent la discrimination.

54

Directive 1993/93/13/EEC.

55

Affaire C-415/11.

56

Affaire C-34/13 Monika Kusionova contre SMART Capital, Mme Monika Kusionova avait obtenu un prêt de 10 000€ de Smart Capital, garanti sur sa maison en Slovaquie. Le contrat prévoyait la mise en application sans aucun réexamen par un tribunal. Cette clause était dérivée du Code Civil §151 et elle fit référence à la CJUE afin d'examiner la compatibilité de cette loi nationale avec la législation de l'UE, en particulier au regard de la Directive des Clauses Abusives 93/13/EC.

57

Il s'agit de l'AT, BE, FI, EL, ES, HU, NL, PO, PL, SI, SE.

58

Cour Constitutionnelle de Pologne, Décision du 4 Avril 2001, K 11/00.

59

Article 19 de la Constitution Espagnole.

60

Article 27 de la Constitution Espagnole.

61

Article 45 de la Constitution Espagnole.

62

Bengtsson, Fitzpatrick and Watts (2014) pp. 447-463.

63

King (2012).

64

Pour en savoir plus sur cet aspect des droits aux logements dans le cadre des politiques sociales des Etats providences nord-européens de l'après-guerre, basé sur le concept de Marshall de citoyenneté sociale, voir Bengtsson (2001) pp. 255-275 et Bengtsson, Fitzpatrick & Watts (2014) pp. 447-463.

LE DROIT DES ÉTATS MEMBRES

Les expulsions sont encadrées par les Constitutions et les lois de tous les pays européens. A peu près toutes les Constitutions reconnaissent par exemple l'inviolabilité du domicile. Si aucune Constitution ne prévoit l'obligation pour l'Etat de fournir un logement, 11 des 28 pays mentionnent le logement dans leur Constitution⁵⁷.

Le droit constitutionnel au logement est explicitement prévu en Finlande, Pologne, Hongrie, Portugal, Grèce, Slovaquie, Pays-Bas, Espagne et dans certains *Länder* allemands. Il se juxtapose souvent au droit de propriété limitant les expulsions pour motifs d'intérêt public, avec des compensations parfois prévues au niveau constitutionnel (par exemple Lettonie, Espagne, Allemagne, Roumanie...).

Même s'il n'induit pas explicitement une « obligation d'avoir à loger », le droit au logement peut être invoqué devant les juridictions pour savoir si une expulsion est légitime, notamment lorsqu'aucune alternative n'est envisagée. Par exemple, l'article 30 de la Constitution polonaise dispose que les autorités publiques doivent respecter et protéger l'inaliénable dignité de la personne. Sur ce fondement, la Cour Constitutionnelle a décidé en 2001 que les « expulsions vers nulle part » violent cet article et sont par conséquent inconstitutionnelles⁵⁸. Elle a également combiné cet article et l'article 8 CESDH, pour affirmer la nécessité de tenir compte des spécificités individuelles et familiales pour garantir l'accès à une solution adaptée.

En Slovaquie, le Code Civil, qui régit les rapports locatifs, oblige le bailleur à apporter une solution de substitution si le ménage expulsé est responsable d'un enfant ou d'une personne dépendante (solution de substitution qui peut être un foyer en cas d'arriérés de loyer).

En Espagne, un tribunal a repoussé l'expulsion d'un locataire avec trois enfants mineurs sur le fondement de la Convention de l'ONU sur les

droits de l'enfant, sur le droit au logement dans l'article 47 de la Constitution espagnole, la liberté d'établissement⁵⁹, le droit à l'éducation⁶⁰ et le droit à la santé⁶¹.

Pour autant, la mention explicite du droit au logement dans la Constitution ou dans les lois n'est pas toujours l'indicateur de la meilleure protection de fait face aux expulsions.

Le droit au logement affirmé dans certaines Constitutions peut être plus programmatique et inviter les Etats et institutions publiques à mettre en place les politiques sociales de l'habitat qui permettront dans l'idéal l'accès à un logement pour tous. C'est le cas en Grèce, en Hongrie, au Portugal, en Slovaquie, en Espagne, en Suède, aux Pays-Bas. L'organisation des moyens conduit souvent à une plus grande effectivité de l'accès de tous au logement que la simple affirmation de droits subjectifs⁶². Mais c'est la combinaison des deux qui apparaît comme le système le plus efficace⁶³. Indépendamment de la production directe de solution, l'affirmation combinée d'un droit programmatique au logement et d'un droit individuel donne un possible cap à la réglementation corrélée : fiscalité, planification urbaine, restrictions apportées au droit de propriété, encadrement des contrats de bail, etc⁶⁴.

LES LOIS NATIONALES ET LES DÉCISIONS DE JUSTICE

En complément ou en déclinaison des dispositions internationales et constitutionnelles, les législations nationales affirment et organisent le droit au logement, notamment en République Tchèque, Chypre, Estonie, France, Danemark, Malte, Pays-Bas, et Royaume-Uni.

En France, la Loi sur le Droit au Logement Opposable (DALO) permet aux individus d'invoquer l'obligation pour l'Etat d'avoir à loger à travers

65

Olds (2010), pp.170-99.

66

En Angleterre et en Ecosse, la Loi sur le Logement (et sur les personnes sans-abri) de 1977, la Loi sur le Logement de 1996, et la Loi sur les personnes sans-abri de 2002, et au Pays de Galles l'Ordonnance sur les personnes sans-abri (besoins prioritaires) de 2001 et l'Ordonnance sur l'absence de domicile (adaptabilité de l'hébergement) de 2006. En Ecosse, la Loi sur le Logement de 2001 et la Loi sur le sans-abrisme de 2003, et en Irlande du Nord les Ordonnances sur le Logement de 1988 et de 2003.

67

Mullen (2010), cependant avec un «test d'intention»

la saisie d'une Commission de médiation et le cas échéant, du Tribunal Administratif⁶⁵.

Au Royaume-Uni, une obligation de loger pèse sur les collectivités locales depuis 1977⁶⁶. Cette obligation générale impose aux collectivités d'assurer le conseil et l'assistance, de prévenir le sans-abrisme. L'Ecosse a renforcé ces dispositions en ouvrant la possibilité pour les ménages concernés de requérir une solution en justice, et lorsque les collectivités locales estiment qu'elles ne sont pas responsables d'une telle situation, c'est à elles qu'incombe la charge de la preuve. Il n'est pas rare que les tribunaux y fassent injonction de loger⁶⁷.

LES EXPULSIONS ILLICITES

En droit les sanctions pénales contre les expulsions illicites sont fréquentes, mais rarement appliquées. Or les pays qui connaissent un important « marché noir » du logement locatif sont touchés par un niveau élevé d'expulsions illicites, (Bulgarie, Hongrie, Slovaquie, Slovénie, Roumanie), de même que les pays qui connaissent des installations illicites fréquentes, comme la France avec notamment les squats et bidonvilles. Des expulsions illicites multiples sont signalées en Hongrie, en Slovaquie, en Roumanie. Le phénomène est probablement beaucoup plus large.

4. LA PRÉVENTION ET LES ALTERNATIVES AUX EXPULSIONS

68

Un calcul par la ville de Cologne en 1986 a montré que les coûts annuels par personne de la provision d'hébergement temporaire (env. 4 000€ à cette période) étaient 7 fois plus élevées que les coûts par personne de la provision de services de prévention (env. 550€). Toutefois, il est important de mentionner que le budget total dépensé dans la prévention était environ 30% supérieur au budget pour l'hébergement temporaire (Deutscher Städtetag, 1987, pp.73). Cependant, ces données sont à traiter avec prudence, étant donné leur caducité (années 1980) et le fait qu'elles soient basées sur des données budgétaires cumulées.

69

Stadt Bielefeld (2011), pp. 5

LA PRÉVENTION, UNE BONNE AFFAIRE POUR LA COLLECTIVITÉ

Des calculs sommaires et localisés en Autriche et en Allemagne indiquent que 1€ dépensé en services de prévention des expulsions (incluant le conseil et la résolution des arriérés de loyer), pourraient économiser 7 € de services d'hébergement et d'insertion sociale⁶⁸.

Toujours en Allemagne, la commune de Bielefeld a amélioré son système de prévention entre 2004 et 2008, ce qui a permis de réduire les places d'hébergement dédiées. La Commune prétend avoir économisé 1,6 million d'euros sur son budget, comparé à l'année 2004⁶⁹.

Autre exemple, le dispositif FAWOS⁷⁰, à Vienne (Autriche). En 2012, le dispositif a coûté 1,63 million d'euros. Il a été en relation avec 2 931 ménages (6 741 personnes), ce qui représente donc un coût annuel de 241,82 € par personne. A mettre en rapport avec le coût de relogement et des services

d'accompagnement qui sont estimés à 600 € par personne et par mois, soit 30 fois moins. Il est possible d'imaginer que les ménages ne soient pas les mêmes, que le relogement nécessite plus d'implication et de démarches des accompagnants que le maintien dans les lieux. Mais un rapport de prix de 1 à 30 pour la collectivité invite à vérifier s'il ne faudrait pas hiérarchiser les priorités.

Aux Pays-Bas, un calcul récent a conclu que 1 € investi dans la prévention des expulsions auprès des ménages en « risque sérieux », pourrait permettre d'économiser 2,20 € de dépenses en services aux sans-abri⁷¹.

Ces argumentaires ne tiennent pas compte des coûts pour la justice et des coûts de procédure d'exécution, qui peuvent être élevés compte tenu du nombre d'acteurs et d'institutions concernés⁷².

Les éléments disponibles poussent donc à accentuer la prévention des expulsions, ne serait-ce que parce qu'elle sert à la fois la dignité des personnes et la rationalité budgétaire, même s'il

70

Fachstelle für Wohnungssicherung, ou Bureau Spécial pour l'Assurance du Logement.

71

Van Leerdam, J. (2013). Cependant, une faiblesse méthodologique de cette étude était que des aspects importants des estimations basées sur les données actuelles étaient manquants et que des «opinions d'experts» avaient été utilisées à la place en tant que base des calculs.

72

Andritzky, (2014).

73

Source: EUROSTAT, EU-SILC.

74

Le plus fort impact a été en Irlande où le taux a baissé de 38,5% à 14,1% en 2013.

75

Nelson, (2013).

faut admettre que les recherches font défaut pour évaluer l'efficacité et le rapport coût-bénéfice des politiques d'alternative aux expulsions.

LES OUTILS SYSTÉMIQUES : LES REVENUS DE TRANSFERT

La part de population en risque de pauvreté après transfert de revenus est la plus basse aux Pays-Bas et en République Tchèque. Elle est la plus élevée en Grèce et Roumanie et Bulgarie. Les

transferts sociaux réduisent le niveau de population en pauvreté de 50 % ou plus en République Tchèque, France, Finlande, Irlande, Pays-Bas, Suède et Royaume-Uni⁷⁴.

Cette impression est pondérée par une étude récente qui montre que la capacité à réduire le niveau de population en risque de pauvreté par les revenus de transfert a diminué partout dans la période récente⁷⁵.

Ce phénomène s'est partout conjugué à une augmentation importante des loyers au cours des 15 dernières années dans les grandes agglomérations européennes.

MÉNAGES PAUVRES AVANT ET APRÈS TRANSFERTS SOCIAUX

ETAT MEMBRE	RISQUE DE PAUVRETÉ AVANT TRANSFERTS SOCIAUX, 2013	RISQUE DE PAUVRETÉ APRÈS TRANSFERTS SOCIAUX, 2013
Autriche	25,9	14,4
Belgique	26,3	15,1
Bulgarie	26,7	21,0
Croatie	29,7	19,5
Chypre	24,3	15,3
République Tchèque	16,6	8,6
Danemark	28,1	12,3
Estonie	25,4	18,6
Finlande	26,4	11,8
France	24,2	13,7
Allemagne	24,4	16,1
Grèce	28,0	23,1
Hongrie	26,3	14,3
Irlande	38,5	14,1
Italie	24,6	19,1
Lettonie	26,0	19,4
Lituanie	30,3	20,6
Luxembourg	29,4	15,9
Malte	23,3	15,7
Pays-Bas	20,8	10,4
Pologne	23,0	17,3
Portugal	25,5	18,7
Roumanie	27,8	22,4
Slovaquie	20,1	12,8
Slovénie	25,3	14,5
Espagne	30,0	20,4
Suède	27,1	14,8
Royaume-Uni	30,1	15,9

76

L'objet ici n'est pas de décrire les éléments des systèmes de logement, mais pour une analyse des éléments des systèmes modernes de logement voir Angel (2000).

77

Balchin (1996).

78

OCDE (2014)

LES MESURES LIÉES AU "SYSTÈME LOGEMENT"

Divers leviers liés au logement peuvent contribuer à prévenir les expulsions, en matière de droit du logement, d'équité sociale, de cohésion sociale.

La disponibilité d'un parc suffisant de logements abordables

La présence d'un parc de logements abordables disponibles permet de prévenir les expulsions et offre un parc de logement pour les situations de crise. Ces logements bon marché sont selon les pays directement produits (logement social, rare et qui s'adresse au premier quartile de revenus dans la majorité des pays européen), ou facilités grâce à des allocations individuelles ou bonifications d'intérêts d'emprunts immobiliers pour les catégories modestes⁷⁶.

Le plus souvent, une politique nationale de l'habitat coordonne les diverses initiatives sur la production, la rénovation, les attributions, les aides sociales et la fiscalité⁷⁷.

Pour autant, la question de l'adéquation du parc disponible et des modalités de l'intervention publique semble se poser avec une acuité croissante. A Malte, 3 249 demandes de logement social ont été exprimées en 2013, pour un nombre de logements vacants treize fois supérieur. En Espagne, la montée à 3,5 millions de logements vacants a suscité diverses initiatives publiques pour les remettre sur le marché, notamment une taxe sur le logement vacant dont l'efficacité a été démontrée en France. Mais la localisation de ces logements, parfois situés dans des villes nouvelles fantômes, demeure problématique.

Pour en savoir plus sur les différentes initiatives européennes de réutilisation des logements vacants à des fins de logement abordable, voir la publication jointe de la FEANTSA et de la Fondation Abbé Pierre, «Cocher les cases vides», 2016

<http://www.feantsa.org/en/report/2016/09/11/feantsa-fap-report-filling-vacance?bcParent=27>

L'équilibre des statuts d'occupation

La répartition entre les statuts d'occupation peut avoir un impact sur la disponibilité et le coût du logement⁷⁸. **D'après l'OCDE, l'équilibre entre propriétaires occupants, locataires du marché et locataires du parc social contribue à éviter les bulles immobilières et à une mobilité optimale, deux conditions favorables à la prévention des expulsions et au relogement.**

Or, la tendance parmi les Etats de l'Union Européenne est à la privatisation du logement social et à l'encouragement à l'accession à la propriété privée, à travers diverses mesures d'ordre fiscal et plus récemment de sécurisation des taux d'intérêt. En Pologne par exemple, la moitié des accédants avaient effectué un emprunt en Francs Suisses, réputé plus sûr car lié à l'euro, mais les deux monnaies ne sont plus liées et en un an, le montant des mensualités a augmenté de 40 % à 50%, prélude à une augmentation massive des saisies immobilières. Le nombre de ménage et les catégories sociales concernées dépendent beaucoup de l'équilibre des statuts d'occupation. En Espagne, la part des locataires a décliné de 51,5 % en 1950, à 12 % actuellement. Et c'est le nombre de ménages en cours de remboursement d'emprunt qui a donné une ampleur particulière à la bulle immobilière, puis à son explosion, qui a mis l'économie à terre. Dans l'ensemble de l'Europe, 43 % des ménages sont des accédants à la propriété en cours de remboursement d'emprunt (parmi 70 % de propriétaires, 18,5 % de locataires du marché et 10,9 % de locataires du parc social).

Le logement social/abordable

L'existence d'un parc de logements abordables constitue évidemment un levier majeur de prévention des expulsions. Mais plusieurs barrières l'empêchent de jouer pleinement ce rôle.

Les conditions d'accès et les règles de priorisation peuvent éconduire du logement social les ménages qui en sont pourtant le plus dépendants. Par ailleurs, les ménages qui peuvent sentir les difficultés arriver et chercher une solution de recours dans le logement social sont confrontés à la longueur de la file d'attente, accrue par la hausse des prix du marché privé depuis le début des années 2000, partout en Europe. Le Rapport de *Housing Europe* sur l'état du logement en 2015, fait état de données non comparables, mais en 2012 : 186 000 personnes attendaient un logement social en Belgique, 1,7 million en France, 90 000 en Irlande, 650 000 en Italie, 1 916 000 au Royaume-Uni, 500 000 en Pologne... L'accès au logement social est saturé. **Plus le logement est cher, plus le logement social est nécessaire, plus il est demandé, moins il est accessible...** Devant un tel engouement, la vente massive du logement social peut poser question : la crise financière a montré que de nombreux ménages sont au bord de la rupture et que le besoin de logement social n'est pas une demande de confort, mais une nécessité. La tension sur le logement social menace d'être génératrice d'expulsions.

De plus, le logement social est parfois inadapté aux caractéristiques de la population qu'il doit loger. En France, l'Union Sociale pour l'Habitat (la Fédération du logement social), rapporte qu'entre 2012 et 2013, le nombre de ménages en impayés de loyer a augmenté de 170 000, pour atteindre 882 000 ménages, soit 22 % des locataires⁷⁹. Et les difficultés durables ont également tendance à augmenter : les locataires en arriérés de loyer d'au moins trois mois sont 285 000, soit 7,1 % des ménages accueillis dans le logement social.

L'INTERVENTION SUR LE MARCHÉ

A la fois pour dynamiser la construction et pour faciliter un accès plus populaire à la propriété, les Etats ont mis en place des dispositifs de sécu-

risation des prêts, des dispositifs juridiques de médiation (tous sauf deux disposent d'une phase pré-contentieuse obligatoire en cas d'incident de paiement), des mécanismes de bonification d'intérêt d'emprunt, plus rares, qui se retrouvent en Belgique, Chypre, Danemark, Espagne, Finlande, France, Italie, Luxembourg, Lettonie, Royaume-Uni. Aux Pays-Bas, 90 % de ceux qui ont acquis un bien à un prix inférieur à 290 000 € ont eu recours au dispositif national de garantie. Il y a ici une tension entre la facilitation des crédits immobiliers et la volonté d'éviter les bulles spéculatives et l'effondrement consécutif des prix, qui laissent chacun des victimes, notamment à travers les saisies immobilières.

Le "Crédit Immobilier Responsable"

Les prêts et emprunts immobiliers irresponsables pavent la route du surendettement. La question de l'orientation des pratiques mérite d'être considérée comme un moyen de prévenir les saisies immobilières. En 2013, les Pays-Bas avait l'endettement immobilier le plus important, rapporté au revenu disponible brut des ménages (217,5 %), suivi par le Danemark (189,5 %), la Suède (151,6 %), le Royaume-Uni (119,2 %) et l'Irlande (110,2 %), alors que les moins endettés au regard du revenu étaient l'Autriche, la Hongrie, la Lettonie, la Pologne, la Slovaquie.

Si plusieurs pays disposaient de dispositions réglementaires prévenant les crédits risqués (Autriche, Belgique, France...), après la crise de /2008, un groupe significatif de pays (Belgique, Allemagne, Danemark, Irlande, Malte, Suède, Royaume-Uni) ont développé l'obligation de vérifier la solvabilité et les antécédents des requérants, la limitation des crédits hypothécaires basés sur la valeur du bien acheté, etc⁸⁰.

Ces mesures ont un effet sur les fièvres des établissements prêteurs : en France ou en Belgique, les créanciers ne prêtent que lorsque les mensualités de remboursement sont inférieures à un tiers du revenu net disponible des ménages.

79

Source : Union Sociale pour l'Habitat (USH), 2015.

80

BBVA (2013), pp. 19.

81

Financial Stability Board (FSB) (2011), pp. 21.

82

Autorité Bancaire Européenne (2013), pp. 12 and 13.

83

Voir cas C-415/11, 14.3.2013 (Mohamed Aziz v Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona I Manresa [Catalunyacaixa]), Joined cases C-482/13 (*Unicaja Banco SA v Manuel Hidalgo Rueda and Others*), C-484/13 (*Caixabank SA v Manuel Maria Rueda Ledesma and Rosario Mesa Mesa*), C-485/13 (*José Labella Crespo and Others*) and C-487/13 (*Alberto Galán Luna and Domingo Galán Luna*), 21.1.2015.

84

Basé sur la Directive 2008/48/EC du 23 Avril 2008 sur les accords de crédit pour les consommateurs.

85

Voir Monk, S. & Whitehead, S. (2010) *Making Housing More Affordable - The Role of Intermediate Tenures* (London, Blackwell).

Ces deux pays connaissent peu d'incidents de paiement sur les crédits immobiliers et peu de saisies immobilières.

En Lituanie, la loi sur le prêt responsable a limité le niveau de prêt à 85 % de la valeur du bien et le taux d'effort (remboursement/revenu) à 40 %. Au Pays-Bas, le plafonnement est progressif : fixé à 104 % de la valeur du bien, le niveau d'endettement maximum descendra à 100 % en 2018. L'Irlande, en 2015, a fixé le plafond du ratio emprunt/valeur du bien à 80 % pour le domicile. Au niveau européen, l'article 18 de la directive sur les crédits immobiliers prescrit l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur et de ses capacités de remboursement⁸¹, ce que confirme l'Autorité Bancaire Européenne⁸².

Il y a une tension critique entre l'incitation à une accession toujours plus large à la propriété à travers des crédits immobiliers toujours plus importants, et la protection des emprunteurs fragilisés sur le plan économique. Si des modèles classiques de prêts immobiliers prudents se traduisent par un faible taux de propriétaires-occupants, comme en Allemagne, le manque de logements disponibles et le dérapage des prix poussent les ménages vers l'accession à la propriété. Les moins favorisés cherchent alors des crédits dans des conditions moins favorables financièrement et plus risqués (crédits hypothécaires de type "subprime" notamment)

La protection des consommateurs de crédits immobiliers

La protection des consommateurs vise en dernière extrémité à ce que les emprunteurs ne paient pas de charges excessives. La transparence des informations, la proscription des clauses abusives sont les moyens d'atteindre cet objectif. C'est sur ces bases que les prêts en monnaie étrangère dans les pays d'Europe centrale ont pu être renégociés et que les clauses abusives des prêts immobiliers en Espagne ont pu être cassées⁸³.

En Allemagne, les ménages reçoivent une information systématique avant tout crédit immobilier⁸⁴. Les Lettons peuvent faire examiner leur contrat par le Centre de protection des droits des consommateurs, pour y déceler les clauses abusives. A Malte, ce sont les prêteurs dont les pratiques sont très encadrées, ce qui les rend probablement responsables du défaut de paiement qui apparaîtrait sur des crédits réputés hasardeux. La législation espagnole a été actualisée en 2013 pour mieux protéger les ménages qui empruntent aux fins de se loger. La Slovaquie a modifié plusieurs lois, pour établir des critères « d'usure » au-delà desquels les contrats sont réputés nuls. En 2014, au Royaume-Uni, la Révision du Marché des Crédits a introduit plusieurs dispositions visant à limiter la volatilité du marché des prêts, notamment une plus forte responsabilisation des prêteurs sur les conditions du prêt qui peut les rendre responsables juridiquement d'un éventuel défaut de paiement.

Aux Pays-Bas, les « notaires de droit civil » doivent s'assurer que les emprunteurs ont pleinement conscience des risques sur leur logement auxquels les ménages s'exposent à travers l'emprunt. La Lettonie et la Bulgarie insistent sur la formation des consommateurs. Les Etats semblent avoir au moins partiellement et ponctuellement, tiré des leçons de la crise des subprimes et des positions risquées prises par les accédants à la propriété.

LE DÉVELOPPEMENT DE STATUTS INTERMÉDIAIRES

La hausse des prix pour les primo-accédants a conduit plusieurs Etats européens à encourager le développement de statuts intermédiaires entre location et propriété⁸⁵. L'objectif de ces projets est en général de mutualiser le droit de propriété, les dettes financières et le risque, ainsi que de bénéficier d'avantages publics (garantie d'emprunt, priorisation de l'accès au foncier, etc.) au motif du

86

Whitehead, C. & Monk, S. 'Affordable home ownership after the crisis: England as a demonstration project', *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 4, No. 4, 2011, pp. 326-340.

87

Voir Haffner, M.E.A., Hoekstra, J., Oxley, M., Van der Heijden, H. (2009) Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries, (Amsterdam: IOS Press); Haffner, M.E.A. & Boumeester, H.J.F.M. (2010) 'The affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning?', *Housing Studies* 25 (6) 799-820.

88

Cuerpo, Kalantaryan & Pontuch (2014) pp. 16.

89

Voir National Economic & Social Council (Ireland) (2014) pp. 62.

90

Cuerpo, Kalantaryan and Pontuch, P. (2014) pp. 17.

91

Rugg & Rhodes (2008).

92

Voir Fitzsimons, J. (2014); S. Nasarre-Aznar, (2014).

caractère non-spéculatif et collectif du projet. Le Royaume-Uni, particulièrement concerné, a été en pointe, avec les *Community Land Trusts*, les propriétés partagées (shared ownership), qui sont des dispositifs de démembrement de la propriété de sols et du bâti, ou du titre et de l'usage, ou des parties communes et des parties privatives, qui interdisent ou limitent les phénomènes spéculatifs⁸⁶. Ces statuts intermédiaires demeurent toutefois marginaux à l'échelle du marché du logement. Même au Royaume-Uni, où ils ont été initiés, ils ne concernent que 150 000 logements, sur un parc total de 27,7 millions de logements, dont 3,9 millions de logements locatifs sociaux. L'Irlande a calqué le modèle britannique de propriété partagée, mixant une redevance locative et une part acquisitive dans le coût du logement. En Catalogne, à Malte, des initiatives juridiques ont été prises dans ce sens. Dans ce dernier pays, un statut est proposé où le coût du logement est composé pour moitié de location, pour moitié d'acquisition. En Allemagne, c'est la promotion immobilière coopérative qui tend à se développer. Aux Pays-Bas⁸⁷ et en France, les bailleurs sociaux proposent des formes d'accession à la propriété sécurisée, dans des conditions dérogatoires au marché. En République Tchèque, le logement coopératif représente 11% du parc total de logements. En Finlande, la propriété partagée n'a été introduite qu'à la fin des années 1990, mais compte déjà pour 2% des résidences principales.

LA PROMOTION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ

Le développement « orienté » d'un secteur locatif privé de taille suffisante permet d'alléger la pression sur le coût du logement et d'adoucir les dynamiques de marché⁸⁸.

Entre 1980 et 2000, les politiques ont abouti à un déclin du statut locatif privé, notamment en Finlande, Danemark, Espagne, Pays-Bas, pendant

qu'il se maintenait en Allemagne, en Irlande, en France, en Suède. Toutefois, suite aux difficultés rencontrées lors de la crise financière de 2008, **la plupart des pays qui disposaient d'un arsenal uniquement orienté vers l'accession à la propriété ont constaté qu'une trop grande spécialisation des statuts d'occupation générerait une instabilité macro-économique, la constitution de bulles spéculatives gigantesque** par absence de solutions diversifiées qui rééquilibrent les relations entre offre et demande⁸⁹ et essaient désormais de développer une combinaison plus équilibrée.

Le rééquilibrage des statuts locatifs s'est développé de pair avec les encouragements à l'investissement, eux-mêmes assortis de mesures de tempérance ou de réglementation des loyers, pour éviter que les aides publiques ne soient absorbées par une bulle spéculative sur le locatif.

La libéralisation du marché locatif privé

Les débats sont houleux sur la manière la plus appropriée d'accompagner le développement d'un marché locatif privé harmonieux. Les pays avec les plus hauts taux de locataires privés (Autriche, Allemagne) proposent également les plus hauts niveaux de protection. Simultanément, les propositions du FMI ou de la Commission européenne⁹⁰ sur la « flexibilisation » du marché locatif sont appliquées en Espagne, au Portugal, en Slovaquie et sont repris en bruit de fond de plus en plus insistant dans la plupart des pays. L'exemple britannique de l'Assured Shorthold Tenancy (AST) pour une durée de 6 à 12 mois avec une conclusion très rapide, sensé être adapté à la flexibilité du marché du travail, sans altérer les protections des locataires de long terme ou des propriétaires occupants, est souvent mis en avant⁹¹.

Mais de nombreux spécialistes considèrent que les protections statutaires fortes des locataires contribuent au développement du parc locatif privé, car cela attire la demande⁹².

93

A Londres durant le 2e trimestre 2014 la fin d'une AST a compté pour 38% des « acceptations » de privation de domicile délivrées par l'autorité locale londonienne. Voir... (enlever « accessed 3 June 2015 »)

94

Rapport expert République Tchèque.

95

Andrews, D., Caldera Sánchez, A. and Johansson, A. (2011), pp. 25.

96

Repelova, J. (2013); Voir aussi Cuervo, Kalantaryan & Pontuch (2014).

97

Les loyers dans le secteur privé ne sont pas sujets à contrôle au Royaume-Uni, alors que les loyers du logement social sont dorénavant maintenus à un niveau « abordable » - jusqu'à 80% des loyers du marché privé.

98

Loi 36/1975 and Loi 23/1983

Dans le même temps, la fragilisation du statut est catastrophique pour les personnes. Au Royaume-Uni, les registres municipaux de recensement des sans-abri comptaient 25 % de personnes qui sortaient d'un statut AST en 2013, contre 13 % en 2010⁹³.

Les allocations logement et les garanties

23 des 28 pays de l'Union Européenne disposent d'allocations logement et/ou de mécanismes de garantie publique. D'après les experts nationaux de l'étude Kenna & al. (2015), **les allocations logement semblent avoir peiné à suivre la courbe des coûts du logement et leur pouvoir solvabilisateur s'est effrité un peu partout en Europe** (à l'exception peut-être de l'Allemagne où les allocations sont censées couvrir 'tous les coûts raisonnables' du logement). Au Royaume-Uni, les aides sont plafonnées, les locataires les plus pauvres décrochent et le nombre d'expulsions a fortement augmenté ces cinq dernières années.

Ces allocations sont un puissant outil de prévention des expulsions et des situations extrêmes de mal-logement, mais peuvent créer des effets de seuil qui éliminent certaines catégories de population, des qualifications d'ayant droit et des modes de calcul qui pénalisent certains ménages mal ciblés. Ce sont de puissants outils aux effets bénéfiques massifs, ce qui n'empêche pas de chercher à les améliorer en permanence pour en limiter les effets secondaires moins positifs.

Des systèmes de garantie publique existent également, par exemple en République Tchèque, en Flandres, en France, considérant que dans bien des cas, permettre l'accès à l'existant en sécurisant les parcours est moins onéreux que devoir construire plus de logements⁹⁴.

La régulation des loyers

En pratique, malgré les trente années de dérégulation, les marchés locatifs demeurent partout en

partie encadrés⁹⁵, bien que les effets du contrôle des loyers sur la mise en chantier de nouveaux logements et sur la qualité du stock soient une source permanente de polémique.

Il existe plusieurs modalités, depuis l'évaluation des loyers, une augmentation des loyers liées à un index des prix ou autres critères, des gels de loyers, des loyers fixés règlementairement ou administrativement. Une étude⁹⁶ de l'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) montre que les augmentations de loyers sont encadrées en Autriche, Belgique, France, Allemagne, Irlande, Italie et que cinq pays seulement sont dénués de tout contrôle : République Tchèque, Grèce, Slovaquie, Espagne, Royaume-Uni⁹⁷. Dans la plupart des pays, les loyers du parc existants sont encadrés et non ceux de la construction neuve, pour stimuler l'activité immobilière et éviter que les capacités d'investissements ne nourrissent la spéculation au lieu de produire des solutions. En Belgique par exemple, la construction neuve est libre de fixer ses loyers, tandis que la progression des loyers dans l'existant est liée à un indice (le même qui sert à l'évolution des salaires) et le loyer du logement social est calculé sur le revenu du ménage. A Chypre, le « Système de contrôle des loyers » établi en 1975⁹⁸ prescrit des paliers d'augmentation, qui ont été gelés ces dernières années en raison de la crise et de la baisse des valeurs immobilières.

En Allemagne, c'est une combinaison de facteurs qui tempère les loyers : taux de l'usure sur le rendement locatif, augmentation plafonnée à 20 % en trois ans, « miroir des loyers » qui assure la transparence des loyers du voisinage et pousse à la stabilité. Ceci dit, la perte de la maîtrise de la production au cours des dix dernières années, combinée avec les migrations internes vers les villes riches du sud-ouest a abouti à une montée importante des loyers.

99

Haffner, Hoekstra, Oxley & Van der Heijden (2009) pp. 220.

100

FUNDACIÓN ENCUESTRO, (2013), pp. 227. En 2009, le taux était seulement de 15,1%.

101

Selon les sections 22.5 SGB II et 36 SGB XII, les autorités locales peuvent couvrir les arriérés si cela est justifié dans l'optique de sécuriser l'hébergement à risque ou de prévenir un risque de se matérialiser. Les autorités locales doivent couvrir les arriérés si cela est justifié et nécessaire afin de prévenir la privation de domicile.

102

Une augmentation de 1.1 million d'€ en 2010.

Les autres mesures

L'équilibre de l'attractivité des statuts d'habitation est assuré par diverses autres mesures. Le « congé-vente » n'existe pas en Lettonie, au nom du principe *incipal emptio non tollit locatum* (la vente n'abolit pas la location). Au Pays-Bas, même les contrats temporaires sont reconductibles un nombre indéterminé de fois⁹⁹. L'Union Néerlandaise des Locataires dispose par ailleurs de fonctions de représentations officielles dans diverses instances qui lui permettent de jouer un rôle important dans la prévention des expulsions.

LES DISPOSITIFS CIBLÉS

En amont de l'incident

Les principales ressources des personnes en risque d'expulsion demeurent la famille et les amis. **La pauvreté dramatique, celle qui se traduit par les conséquences matérielles les plus terribles est donc en grande partie liée à l'isolement.** Par exemple, en Espagne, 40 % des retraités en 2012 ont utilisé une partie de leur pension de retraite pour aider famille et amis¹⁰⁰ et aussi sophistiqués soient les dispositifs publics de solidarité, ils peinent à combler les fossés ouverts par l'atomisation des sociétés européennes et l'affaiblissement progressif des solidarités privées.

Les aides financières publiques au paiement des loyers et des arriérés (secours et prêts) existent en Autriche, République Tchèque, Espagne, Finlande, France, Pologne.

En Allemagne les aides sont optionnelles, mais deviennent une prescription aux autorités publiques d'aider les personnes menacées d'être privées de logement¹⁰¹.

Au Danemark, les aides municipales de secours ciblent les personnes « vulnérables socialement » et les familles avec enfants.

Ces dispositifs sont souvent complétés par des dispositions caritatives. Par exemple, Caritas Barcelona a distribué 2 millions d'euros en 2013, au titre des aides aux locataires et accédants en incident de paiement¹⁰².

L'efficacité de ces aides dépend des difficultés plus ou moins chroniques du ménage, mais aussi de leur ancrage dans le système de prévention des expulsions. Par exemple, en Autriche, Allemagne, Danemark, Suède, un commandement de quitter les lieux et une décision judiciaire d'expulsion tombent automatiquement si l'arriéré est réglé à temps.

Le Conseil logement, la médiation sociale, apparaissent comme des mesures importantes, dans une procédure complexe, qui mêle des enjeux de logement, de prestations sociales, de procédure judiciaire, et qui peut conduire les ménages fragilisés à lâcher prise. En France, 80 % des décisions de justice sont prises sans que le ménage concerné n'ait été comparant ou représenté. Des services municipaux de « conseil logement », potentiellement articulés aux aides aux impayés existent en Autriche, République Tchèque, Allemagne, Danemark, Finlande, Irlande, Suède, Slovaquie, Royaume-Uni, avec plus ou moins d'intensité et de spécialisation sur les situations de crise.

Les dispositifs de négociations sont également importants dans l'issue positive de situations de crise et permettent parfois de réenclencher la dynamique des ménages concernés, lorsque les négociations financières sont assorties ou conditionnées à des démarches sociales, éventuellement accompagnées.

C'est particulièrement vrai pour les négociations d'emprunt immobilier : annulation partielle des dettes, rééchelonnement du prêt, des taux d'intérêt, de la prévisibilité. L'obligation d'une phase de négociation pré-contentieuse, selon un

103

Laki
yksityishenkilön
velkajärjestelyistä
57/1993.

processus cadré, existe dans la plupart des pays européens : en Belgique, Bulgarie, République Tchèque, Danemark, Finlande, Hongrie, Irlande, Italie, Luxembourg, Suède, Slovaquie, Malte, Royaume-Uni, Espagne, Lettonie... D'après l'étude Kenna et al. (2015), ces dispositifs sont insuffisants en Irlande et à Chypre, et restent encore à inventer en Grèce, France et Pays-Bas.

Ces dispositifs sont souvent placés sous le contrôle d'un juge ou d'une autorité administrative qui entérine l'accord amiable, ou peut selon les pays obliger à une solution de type abandon ou rééchelonnement de tout ou partie de la dette.

En Finlande, les banques proposent des prêts immobiliers prévoyant quelques mois de crise durant lesquels l'emprunteur ne rembourse pas le capital, mais uniquement les intérêts. Aux Pays-Bas, les établissements prêteurs peuvent unilatéralement initier une procédure de restructuration de la dette, ce qui est utile aux ménages qui ne répondent plus. En République tchèque, les créanciers doivent utiliser toutes les « ressources primaires » (saisie sur salaire, etc.) avant d'envisager une procédure d'expulsion ou de saisie immobilière.

De plus en plus, les pays développent des dispositifs de « buy to rent », c'est-à-dire un rachat du logement des accédants en les conservant comme locataires, y compris dans des formes de location-vente. Selon les systèmes, cela peut alléger la charge logement mensuelle, mais aussi permettre au ménage de réintégrer des mécanismes de solidarité réservés aux locataires, voire bénéficier d'un capital issu de la vente, pour faire face à une situation économique difficile. Selon les pays, des organismes spécialisés opèrent ces achats en vue du maintien dans les lieux, ou ce sont les créanciers qui récupèrent les logements au titre de la *datio in solutum* (dation en paiement), c'est-à-dire la propriété du bien en échange de la valeur de la dette, s'engageant par exemple à

revendre le logement aux habitants au même prix, lorsque leur situation le leur permettra.

A signaler un mécanisme de prévention original en Ecosse, de prise en charge croissante : lorsqu'un locataire est en difficulté, il peut se voir astreint une aide à la gestion de son budget, voire un accompagnement social, puis si les difficultés persistent son logement est pris en gestion par une agence spécialisée (type AIS en Belgique ou AIVS en France) et si les difficultés persistent le logement est placé sous une forme de tutelle, le logement devenant une sorte de centre d'hébergement éclaté avec accompagnement social renforcé. Il faudra à chaque étape six mois de moratoire au locataire pour recouvrer une complète indépendance.

En Autriche, le caractère centralisé et les moyens importants dont dispose le Fawos (*Fachstelle für Wohnungssicherung*), un dispositif associatif parapublic qui peut entre autres s'appuyer sur les 25 % de logements municipaux de la Ville de Vienne, permettent des résultats particulièrement probants, qui montrent la pertinence de ces mécanismes de signalement pré-judiciaire.

La procédure judiciaire

La prévention peut aussi être intégrée au cours de la procédure judiciaire. La nécessité légale de solliciter les dispositifs sociaux avant toute procédure judiciaire (Autriche, République Tchèque, Allemagne, Danemark, Finlande, Pays-Bas, Pologne, Suède) et d'autre pays, uniquement lorsque des enfants sont en jeu, permet d'intervenir alors que les arriérés sont encore modestes.

Les tribunaux disposent souvent d'un pouvoir non seulement de rééchelonnement, mais de redéfinition du montant de la dette, qui invite les créanciers à privilégier les dispositifs de médiation. C'est notamment le cas en Finlande, où une loi prévoit la possibilité pour les tribunaux civils d'abolir les dettes¹⁰³.

Différentes modalités sont également offertes au cours de la procédure judiciaires pour limiter la brutalité et les conséquences de l'expulsion : juges de l'exécution qui permettent de différer l'application d'une décision du juge civil, période hivernale de trêve, etc. Ce type de mécanismes existe dans tous les pays européens.

En aval de la décision de justice

Là encore, le lien avec des services spécialisés apparaît important, pour permettre d'orienter les ménages ayant reçu une décision d'expulsion, vers les dispositifs de priorisation des attributions. La France et la Suède ont un parc social important, des délais d'expulsion très longs, mais une corrélation plus forte entre l'expulsion et l'absence de logement qui s'en suit, que le Danemark, où les procédures sont très courtes. **Si bien sûr, la capacité à prioriser l'accès des ménages dans un parc aux loyers accessibles est déterminante, il semble que la capacité à accompagner les ménages vers ces solutions, le soit tout autant.**

BIBLIOGRAPHIE

Chapitre résumé de l'étude Kenna, P., Benjaminsen, L., Busch-Geertsema, V. and Nasarre-Aznar, S. (2016), Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions, European Commission, FEANTSA, Human European Consultancy, School of Law - National University of Ireland Galway, VT/2013/056.

<http://www.feantsa.org/en/report/2016/05/11/feantsa-position-pilot-project-promoting-protection-of-the-right-to-housing-homelessness-prevention-in-the-context-of-evictions?bcParent=27>

- # Adil du Gard (2012), *Comment en arrive-t-on à l'expulsion?* Paris, ADIL. <http://en.calameo.com/read/003334394467c6ac86792?authid=0BaKtqCp2v2G>.
- # Akkermans, C. and Räckers, M. (2013), *Handreiking voorkomen huisuitzettingen*. (Guidelines to prevent eviction), St. Eropaf. <http://eropaf.org/lib/publicaties/Handreiking%20Digitaal%201.0.pdf>.
- # Andrews, D., Caldera Sánchez, A. and Johansson, Å. (2011) *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries* OECD Economics Department Working Papers, No. 836 (Paris, OECD Publishing).
- # Andritz, J.R. (2014) *Resolving Residential Mortgage Distress: Time to Modify?* IMF Working Paper WP/14/226 (Washington, IMF).
- # Angel, S. (2000) *Housing Policy Matters* (Oxford, Oxford University Press).
- # Balchin, P. (1996) *Housing Policy in Europe* (London, Routledge).
- # BBVA (2013), *Some international trends in the regulation of mortgage markets: Implications for Spain*, Working Paper n. 13/17 (Madrid), <http://www.bbvaesearch.com>.
- # Bengtsson, B. (2001) 'Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory' *Scandinavian Political Studies* vol. 24 issue 4, pp. 255-275.
- # Bengtsson, B., Fitzpatrick, S. and Watts, B. (2014) 'Rights To Housing: Reviewing the Terrain and Exploring A Way Forward, Housing', *Theory and Society* vol. 31, no. 4, pp. 447-463.
- # Benjaminsen, L., Dyrvig, T. and Gliese, T. (2015): *Livet på hjemløseboformer. Brugerundersøgelse på §110-boformer* [Life in homeless shelters. A user study] Copenhagen, SFI - The Danish National Centre for Social Research, report 15:02.
- # Càritas Diocesana de Barcelona (2013) 'Llar, habitatge i salut, acció i prevenció residencial', (Home, dwelling and health, action and residential prevention), *Col·lecció Informes no. 2* (Barcelona, Càritas).
- # Council of Europe, The European Convention of Human Rights (ECHR) 1950. http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_ENG.pdf (Strasbourg, Council of Europe).
- # Council of Europe (2013), *Acceptance of provisions of the Revised European Social Charter* (1996), updated 26 March 2013. http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/Presentation/ProvisionTableRevisedMarch2013_en.pdf (Strasbourg, Council of Europe)
- # Council of Europe, European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, as amended by Protocols n° 11 and 14, 4 November 1950, ETS 5.
- # Council of Europe, Committee of Ministers, Recommendation n° R (2000) 3 of the Committee of Ministers to the member states on the *Right to the Satisfaction of Basic Material Needs of Persons in Situations of Extreme Hardship*, 19 January 2000.
- # Council of Europe Recommendation CM/Rec (2007) 8 of the Committee of Ministers to Council of Europe Member States on legal solutions to debt problems. http://www.coe.int/t/dghl/standardsetting/cdcj/CDCJ%20Recommendations/CMRec%282007%298E_et%20expose.pdf.
- # Cuervo, C., Kalantaryan, S. and Pontuch, P. (2014) *European Economy, Rental Market Regulation in the European Union*, Economic Papers 515, (Brussels, European Commission).
- # Dekleva, B. and Razpotnik, S. (2007) *On the street: homeless people talk about themselves and others talk about them*. (Na cesti - brezdomci o sebi in drugi o njih) (Ljubljana, Pedagoška fakulteta)
- # Deutscher Städtetag (1987) *Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserungen der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten* [Securing housing for households in urgent need and improving living conditions in social focus areas], (Cologne, DST).
- # Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts, OJ L 095, 21 April 1993. <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31993L0013&enHTML>.
- # Directive 2000/43/EC of 29 June 2000 implementing the principle of equal treatment between persons irrespective of racial or ethnic origin, OJ L 180, 19 July 2000, p. 22-26. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/TXT/?uri=CELEX:32000L0043>.
- # Directive 2008/48/EC of 23 April 2008, on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC, OJ L 133/66, 22 May 2008.
- # Erkkilä, S. and Stenius-Ayoade, A. (2009) *Asunnottomat Vastaanottoyksiköissä Asunnottomien vastaanottoyksiköiden asiakkaiden sosiaalinen tilanne ja terveydentila pääkaupunkiseudulla* [The homeless in reception centres for the homeless. The social situation and health of customers of homeless reception centres in the Helsinki Metropolitan Area] (Helsinki, Socca). http://www.socca.fi/files/150/Asunnottomat_vastaanottoyksikoissa.pdf.
- # European Banking Authority (2013), *Opinion of the European Banking Authority on Good Practices for Responsible Mortgage Lending*, EBA-Op-2013-02, (Frankfurt, EBA)
- # Eurostat (2012), *EU-SILC ad-hoc module on housing conditions*, Brussels, Belgium. <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>
- # Eurostat (2013) *European Social Statistics*, Brussels, Belgium. <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3930297/5968986/KS-FP-13-001-EN.PDF>.
- # European Social Charter. European Committee of Social Rights, Conclusions (2003) Vol. 1. (Chapter 2 regarding France, Article 30). Strasbourg, Council of Europe. http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/conclusions/Year/2003Voll_en.pdf.

- # European Union Financial Stability Board (FSB) (2011), *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices*. Available at: http://www.financialstabilityboard.org/wp-content/uploads/r_110318a.pdf?page_moved=1.
- # European Roma Rights Centre (ERRC) (2012) Slovakia: A Report by the European Roma Rights Centre, *County Profile 2011-2012*. Budapest, European Roma Rights Centre.
- # Fitzsimons, J. (2014) *The German private rented sector. A holistic approach*, Boligokonomisk Videncenter, Working Paper, March 2014. http://www.iut.nu/members/Europe/West/The_German_Private_Rented_Sector_2014.pdf.
- # Fundación Encuentro (2013) *Informe España* (Report Spain).
- # Gall, A. (2009) *Understanding Mortgage Arrears* (London, Building Societies Federation).
- # Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M. and Van der Heijden, H. (2009) Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries: *Housing and Urban Policy Studies*, 33 (Amsterdam, IOS Press).
- # Haffner, M. and Boumeester, H.J.F.M. (2010) 'The affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning?' *Housing Studies* 25 (6) 799-820.
- # Høst, A. H., Boje-Kovacs, B., Stigaard, D.L. and Fridberg, T. (2012) *Når fageden banker på. Fogsager og effektive udsættelser af lejere*. [When the Bailiff comes. Eviction cases and effectuated evictions of tenants]. Copenhagen: SFI, report 12:27.
- # Housing Europe (2015) *The State of Housing in the EU 2015*, Brussels, Housing Europe (Brussels CECODHAS). <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>.
- # Hunter, C., Blandy, S., Cowan, D., Nixon, J., Hit-chings, E., Pantis, C. and Parr, S. (2005) *The exercise of judicial discretion in rent arrears cases*. The Department for Constitutional Affairs. DCA Research Series. 6/05.
- # King, J. (2012) *Judging Social Rights* (Cambridge, Cambridge University Press).
- # Klimaka (2008) 'Homelessness in Greece: socio-psychological profile and living conditions in the streets of Athens and 3 other big Greek cities' <http://education.klimaka-cosmos.net/material/feantsa.pdf>.
- # Kodutud (2012) *Kodutud Tallinnas, Uuringu aruanne* (Homeless in Tallinn. Analysis of the Study), Tallinn: Tallinna Sotsiaaltöö Keskus, 2012.
- # Kõre, J. (2003). 'Housing instability, homelessness and social work in Estonia'. In *Poverty and Homelessness in the Countries Bordering the Baltic Sea*. Bielefeld. pp.123-131.

- # Monk, S. and Whitehead, S. (2010) *Making Housing More Affordable- The Role of Intermediate Tenures* (London, Blackwell).
- # Mullen, T. (2010) *Homelessness and the Law*, (Glasgow, Legal Services Agency).
- # Nasarre-Aznar, S. (2014) 'Leases as an Alternative to Homeownership in Europe. Some Key Legal Aspects', *European Review of Private Law*, 22 ERPL 6, pp. 815 to 846.
- # National Economic and Social Council (2014), *Homeownership and Rental: What Road is Ireland On?* (Dublin, NESO). http://files.nesc.ie/nesc_reports/en/140_Homeownership_and_Rental.pdf
- # Nelson, K. (2013) 'Social Assistance and EU Poverty Thresholds 1990-2008. Are European Welfare Systems Providing Just and Fair Protection Against Low Income?' *European Sociological Review*, 29(2), 386-401.
- # Nomisma (2010) *La condizione abitativa in Italia 2° - Rapporto Nomisma 2010*, (The housing condition in Italy), (Rome, Agra, 2010).
- # OECD (2015) *Integrating Social Services for Vulnerable Groups: Bridging Sectors for Better Service Delivery*, OECD Publishing, Paris.
- # Olds, K. (2010) 'The Role of Courts in Making the Right to Housing a Reality Throughout Europe: Lessons from France and the Netherlands' *Wisconsin International Law Journal* vol. 5 issue 21 pp.170-99.
- # Phelps, L. and Carter, M. (2003), *Possession action - the last resort? CAB evidence on court action by social landlords to recover rent arrear*. Shelter, London: Citizens Advice.
- # Pleace, N. et al. (2008) *Statutory Homelessness in England: The Experience of Families and 16-17 Year Olds* (London: Department for Communities and Local Government).
- # Repelova, J. (2013) *Landlords in Europe - A Comparative Analysis*, (Brussels, Union Internationale de la Propriété Immobilière, (UIPI)). <http://uiipi.com/new/wp-content/uploads/2014/12/UIPI-Landlords-in-Europe-Report.pdf>.
- # Rugg, J. and Rhodes, D. (2008) *The Private Rented Sector: its contribution and potential* (York, Centre for Housing Policy).
- # Socialstyrelsen, the National Board of Health and Welfare (2011). Homelessness in Sweden. <http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2012/homelessnessinsweden2011/Documents/Homelessness-in-Sweden-2011.pdf>.
- # Stadt Bielefeld. Amt für soziale Leistungen - Sozialamt (2011) *Wohnungslosenhilfe 2011. Angebote, Kooperation und Ergebnisse* (Services for Homeless People: Provisions, Cooperation and Results), (Bielefeld, City of Bielefeld).
- # UN-Habitat (2009) *The Right to Adequate Housing*, UN Factsheet 21/Rev 1. http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf.
- # Van Leerdam, J. (2013) 'Analysing Costs and Benefits of Homelessness Policies in the Netherlands: Lessons for Europe', *European Journal of Homelessness*, 7.2, pp. 157-181.
- # Volkshilfe/FAWOS (2014) Report 2013, Vienna 2014.
- # Wallace, A. and Ford, J. (2010) 'Limiting possessions? Managing mortgage arrears in a new era' *International Journal of Housing Policy*. 10 (2) 133-154.
- # Whitehead, C. and Monk, S. (2011) 'Affordable home ownership after the crisis: England as a demonstration project', *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 4, No. 4, 2011, pp. 326-340.

Jugements et décisions européens

Cour Européenne des Droits de l'Homme

- # *AMB v Spain* App No. 77842/12 (ECHR, 20 February 2014).
- # *Raji and Others v Spain*, App No 3537/13 (ECHR, 16 December 2014).
- # *Winterstein v France* App No 27013/07 (ECHR, 17 October 2013).

Cour de Justice de l'Union Européenne

- # Case C-415/11 *Mohamed Aziz v Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa* [Catalunyacaixa]. 14 March 2013.
- # Case C-34/13 *Monika Kušionová v SMART Capital*, a.s., 10 September 2014.
- # Case C-482/13 *Unicaja Banco SA v José Hidalgo Rueda and Others and Caixabank SA v Manuel María Rueda Ledesma*; C-484/13 *Rosario Mesa Mesa*; C-485/13 *José Labella Crespo and Others* and C-487/13 *Alberto Galán Luna and Domingo Galán Luna*, OJ C 352, 30 November 2013.

Comité Européen des Droits Sociaux

- # *Defence for Children International (DCI) v Belgium*, Complaint No. 69/2011, Decision on the merits of 23 October 2012.
- # *Defence for Children International (DCI) v the Netherlands*, Complaint No. 47/2008, Decision on the merits of 20 October 2009.
- # *European Federation of National Organisations Working with the Homeless* (FEANTSA) v France, Complaint No. 39/2006, Decision on the merits of 5 December 2007.



CHAP. 4

LA LÉGISLATION DE L'UNION EUROPÉENNE RELATIVE AU LOGEMENT

116

117

VEILLE JURIS- PRUDEN- TIELLE EURO- PEENNE

LÉGENDES



EFFICACE

ÇA
AVANCEPEUT
MIEUX
FAIREINSATIS-
FAISANT

Dans la première édition du rapport en 2015, la législation de l'Union Européenne relative au logement avait été passée en revue et une première Veille Jurisprudentielle Européenne avait été menée sur les droits au logement. Les arrêts de la Cour Européenne des Droit de l'Homme, les décisions du Comité Européen des Droit Sociaux et, dans une moindre mesure, les arrêts de la Cour de Justice de l'Union Européenne, permettent de rendre le droit au logement plus explicite.

Dans un contexte marqué par un durcissement des conditions de vie pour les ménages modestes et les catégories vulnérables, les décisions de la jurisprudence européenne ont une importance majeure car elles précisent les limites légales et les obligations qui s'imposent aux collectivités publiques, nationales et locales, en matière de droit au logement¹.

Dans le même temps les arguments contenus dans ces décisions sont indispensables pour les praticiens du droit au logement devant les instances nationales. Pour cette deuxième édition, ce chapitre est consacré à la mise à jour de cette veille jurisprudentielle, en particulier via la présentation d'arrêts en relation avec les droits des déboutés d'asile, des occupants de terrain et les droits des consommateurs par rapport aux crédits hypothécaires.

1

Pour une analyse approfondie des obligations positives découlant de la jurisprudence européenne en matière de droit au logement, voir FEANTSA/Fondation Abbé Pierre (2016), Obligations faites aux Etats en matière de droit au logement à travers la jurisprudence européenne, disponible à l'adresse : <http://housingrightswatch.org/news/housing-related-binding-obligations-states-european-and-international-law>.

2

<http://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-169049>



CEDH, V.M. et autres c. Belgique, 7 juillet 2015 et 17 novembre 2016, requête n°60125/11

[http://hudoc.echr.coe.int/fre#{"itemid":\["001-169049"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/fre#{)

Une famille serbe de demandeurs d'asile, faisant l'objet d'une obligation de quitter le territoire belge sont privés des moyens de subsistance élémentaires et sont contraints de rentrer dans leur pays où leur enfant gravement handicapée décède, quelques temps après leur retour. La famille dénonce le fait que l'exclusion des services d'hébergement en Belgique les ait exposés à des **traitements inhumains et dégradants**; et que les conditions d'accueil en Belgique aient entraîné le décès de leur fille aînée.

La Cour procède à un examen pour se prononcer sur **l'atteinte portée à l'article 3 de la Convention garantissant l'interdiction des traitements inhumains ou dégradants**. Pour déterminer si le **seuil de gravité** requis par l'article 3 est atteint, la Cour va considérer le statut de demandeur d'asile de la personne qui appartient ainsi à **un groupe particulièrement défavorisé et vulnérable ayant besoin d'une protection spéciale**. Cette vulnérabilité est accentuée, selon la Cour, du fait de la présence **d'enfants en bas âge**, dont un nourrisson et d'une enfant handicapée.

La Cour examine les conditions dans lesquelles a vécu la famille entre leur **expulsion du centre d'hébergement** et leur départ pour la Serbie. La famille, après avoir passé neuf jours sur une place publique de Bruxelles, puis deux nuits en centre de transit, a dormi trois semaines dans une gare de Bruxelles.

Ainsi, la Cour considère que les autorités belges n'ont pas dûment pris en compte la vulnérabilité des requérants et que l'Etat belge a ainsi manqué à son obligation de ne pas les exposer à des **conditions de dénuement extrêmes**, les ayant laissé **dans la rue, sans ressources, sans accès à des installations sanitaires et ne disposant d'aucun moyen de subvenir à leurs besoins essentiels**. La Cour estime que ces conditions d'existence combinées à l'absence de perspective pour la famille de voir leur situation s'améliorer ont atteint **le seuil de gravité requis par l'article 3** et conclut ainsi à **la violation de l'interdiction de traitements inhumains ou dégradants**.

L'affaire a cependant été renvoyée devant la Grande chambre et, un an après, la Cour, dans une décision du 17 novembre 2016², constate que les requérants n'ont pas maintenu le contact avec leur avocate et qu'ils ont omis de la tenir informée de leur lieu de résidence ou de lui fournir un autre moyen de les joindre. Elle considère que ces circonstances permettent de conclure que **les requérants ont perdu leur intérêt pour la procédure et n'entendent plus maintenir la requête**. Selon la Cour, « [...] rien n'indique que les conditions de précarité dans lesquelles les requérants ont vécu en Serbie étaient de nature à empêcher les intéressés de maintenir une forme de contact avec leur avocate, au besoin par l'intermédiaire d'un tiers, pendant une aussi longue période [...] ». Il est néanmoins intéressant de souligner qu'il y a eu une opinion dissidente du juge Ranzoni à laquelle se rallient les juges López Guerra, Sicilianos et Lemmens. A leur avis, « **la Grande Chambre aurait dû poursuivre l'examen de la requête en vertu de l'article 37 § 1 in fine** car il existe en l'espèce **des circonstances spéciales touchant au respect des droits de l'homme** garantis par la Convention et ses Protocoles **qui dépassent la situation particulière des requérants** ».



D'importantes questions étaient en jeu dans cet arrêt :

- Préciser ou ajuster le **concept de vulnérabilité** pour apprécier le seuil de gravité exigé par l'article 3 : à une plus grande vulnérabilité correspond un seuil de tolérance plus bas.
- La considération des **demandeurs d'asile comme vulnérables**, même s'ils ne sont pas qualifiés ainsi inconditionnellement.
- Les différentes **responsabilités relatives aux conditions d'accueil**.
- **Les notions d'« effectivité » du recours et de « grief défendable »** en matière d'expulsion d'étrangers, notamment en cas de transferts effectués en application du règlement Dublin.

CEDH, 28 avril 2016, Winterstein et autres C. France

<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-162215>

À l'origine de l'affaire se trouve une requête dirigée contre la République française par vingt-cinq ressortissants français qui ont saisi la Cour le 13 juin 2007 en vertu de l'article 34 de la Convention.

Les requérants, qui occupaient des terrains dans le bois du Trou-Poulet à Herblay, France, ont été expulsés des terrains. Quelques requérants avaient demandé un relogement sur des terrains familiaux.

Par un arrêt du 17 octobre 2013, la Cour a jugé qu'il y avait eu, pour l'ensemble des requérants, **violation de l'article 8** de la Convention dans la mesure où ils n'avaient pas bénéficié, dans le cadre de la **procédure d'expulsion** des terrains qu'ils occupaient dans le bois du Trou-Poulet à Herblay, d'un **examen de la proportionnalité de l'ingérence** conforme aux exigences de cet article. En outre, elle a jugé qu'il y avait également eu violation de l'article 8 pour ceux des requérants qui avaient demandé un relogement sur des terrains familiaux, en raison de **l'absence de prise en compte suffisante de leurs besoins**.

Les requérants réclament, par le biais de la procédure de **demande de satisfaction équitable**³, des sommes en réparation de leur préjudice matériel et moral, ainsi que le remboursement des frais exposés devant la Cour.

La Cour note l'évolution de la **jurisprudence interne** suite à l'arrêt au principal de 2013. Elle relève que plusieurs décisions de tribunaux ainsi que la Cour de Cassation ont tiré les conséquences de l'arrêt. Les juges internes ont pris en compte la **proportionnalité de l'ingérence** que représente une mesure d'expulsion **dans les droits que les requérants tirent de l'article 8 de la Convention**.

Sur l'appréciation **du dommage matériel**, la Cour constate que les familles qui ont dû quitter leur terrain en urgence ou à la suite d'expulsion ont été contraintes d'abandonner leurs caravanes, chalets, bungalows, qui ont été immédiatement détruits avec les effets personnels qu'ils contenaient. La Cour alloue aux familles des montants allant de 600 à 3 000 € en fonction des situations.

3

http://www.echr.coe.int/Documents/PD_satisfaction_claims_FRA.pdf

Sur l'appréciation du **préjudice moral**, la Cour fait droit aux demandes des requérants, à savoir qu'ils soient indemnisés à hauteur de :

- 7.500 € pour les requérants restés sur les lieux ;
- 15.000 € pour les personnes relogées en logement social ou ayant trouvé une installation relativement stable ;
- 20.000 € pour ceux n'ayant pas d'hébergement fixe depuis.

Enfin, la Cour accorde aux requérants la somme de 5.000 € pour les frais de procédure.

Certains sujets doivent être soulignés dans cet arrêt :

- La perte d'un logement est une atteinte grave au droit au respect du domicile. Toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir faire **examiner la proportionnalité de l'ingérence et l'absence de prise en compte suffisante de leurs besoins**.
- La Cour **se félicite** de l'évolution de la jurisprudence française en matière **d'expulsion des lieux occupés sans titre**. Plusieurs décisions de justice en 2014 et 2015 ont **mis en balance le droit de propriété des demandeurs avec le droit au respect de la vie privée et familiale**. Les occupants sans titre ne sont plus nécessairement considérés comme sans droit et les juges ont refusé l'expulsion, dans certaines circonstances, ou leur ont accordé des délais.
- La Cour semble, toutefois, ne pas être persuadée de la volonté de la France de **prendre les mesures individuelles nécessaires** puisqu'elle mentionne les décisions adéquates pour «aider la France » à remplir ses obligations découlant de la Convention (§ 16 de l'arrêt).



CEDH, 11 octobre 2016, Bagdonavicius et autres c. Russie

<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-167089>

À l'origine de l'affaire se trouve une requête dirigée contre la Fédération de Russie par trente-trois personnes qui ont saisi la Cour le 12 mai 2006 en vertu de l'article 34 de la Convention.

Les requérants sont membres de six familles Rom qui habitaient le village de Dorojnoé, situé dans le district de Gourievsk, dans la région de Kaliningrad en Russie. Ils ont été expulsés et leurs maisons ont été démolies.

Les requérants allèguent en particulier une **violation de l'article 8** relatif au respect du domicile pris seul ou combiné avec l'article 14 de la Convention relatif à la lutte contre les discriminations du fait de la **démolition de leurs maisons et de leur éviction forcée** qui, selon eux, avaient été effectuées en **raison de leur appartenance à la communauté Rom**. En se basant sur les mêmes faits, ils dénoncent également une violation de l'article 1 du Protocole no 1 à la Convention relatif au droit de propriété.

La Cour rappelle qu'elle a déclaré, dans les arrêts *Yordanova et autres*⁴, et *Winterstein et autres*⁵, qu'une attention particulière devait être portée **aux conséquences de l'expulsion des membres d'une communauté Rom de leurs maisons et au risque qu'ils deviennent sans-abri**, compte tenu de l'ancienneté de la présence des intéressés, de leurs familles et de la communauté qu'ils avaient formée.

La cour souligne également la nécessité, en cas d'expulsions forcées de Roms et de gens du voyage, **de leur fournir un relogement**, sauf en cas de force majeure. La Cour réaffirme en outre **que l'appartenance des intéressés à un groupe socialement défavorisé et leurs besoins particuliers à ce titre doivent être pris en compte dans l'examen de proportionnalité** que les autorités nationales sont tenues d'effectuer. Ce principe s'applique non seulement lorsqu'elles envisagent des solutions à l'occupation illégale des lieux, mais aussi, lorsque l'expulsion est nécessaire, pour décider de sa date et de ses modalités de mise en œuvre et, si possible, des offres de relogement. La Cour note d'ailleurs que la Russie a été appelée à mettre en œuvre ces principes tant dans le cadre du Conseil de l'Europe que dans celui de l'ONU.

Les conséquences éventuelles de la démolition des maisons et de l'expulsion forcée des requérants n'ont pas été prises en compte par les juridictions internes pendant ou à l'issue des procédures judiciaires lancées par le procureur. En ce qui concerne la date et les modalités de l'expulsion, la Cour constate que **le Gouvernement n'a pas démontré que les requérants avaient été dûment informés de l'intervention des huissiers** chargés de procéder à la démolition des maisons ni des modalités de celle-ci.

Quant aux offres de relogement, le Gouvernement fait valoir que les autorités de la région de Kaliningrad avaient adopté l'arrêté n° 228 du 28 avril 2006 qui visait à créer un fonds spécial pour reloger les requérants et que, de ce fait, les autorités nationales avaient rempli l'obligation de relogement en question. Cependant, **le Gouvernement n'a pas démontré que l'arrêté n° 228 avait été mis en œuvre en pratique**, c'est-à-dire que son adoption avait été suivie par une création effective du fonds de logements, et que de tels logements avaient été disponibles et effectivement proposés aux intéressés.

La Cour estime par conséquent que **les autorités nationales n'ont pas mené de véritable consultation des intéressés sur les possibilités de relogement en fonction de leurs besoins avant leur expulsion forcée**.

La Cour conclut qu'il y a eu violation de l'article 8 de la Convention puisque les requérants n'ont pas bénéficié, dans le cadre des procédures judiciaires portant sur la démolition de leurs maisons, d'un examen de la proportionnalité de l'ingérence conforme aux exigences de cet article, et que les autorités ont failli à mener une véritable consultation avec les intéressés sur les possibilités de relogement en fonction de leurs besoins préalablement à leur expulsion forcée.

Un des éléments clé de cet arrêt réside dans le fait que **la communauté Rom doit être prise en compte dans l'examen de proportionnalité comme groupe socialement défavorisé, aux besoins particuliers**.

4

Yordanova et autres c. Bulgarie, requête n° 25446/06, 24 avril 2012
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-110759>

5

Winterstein et autres c. France, requête n° 27013/07, 17 octobre 2013
<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-126910>

**CEDH, 28 Juillet 2016, Hunde v. Pays-Bas**<http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-165569>

À l'origine de l'affaire se trouve une requête dirigée contre les Pays-Bas par Gadaa Ibrahim Hunde, une personne d'origine éthiopienne. Le requérant allègue en particulier une violation des articles 2 et 3 de la Convention.

En décembre 2012, un groupe d'environ 200 migrants en situation irrégulière aux Pays-Bas – dont la demande d'asile avait été refusée - n'ayant plus le droit aux soins et à l'hébergement des demandeurs d'asile offerts par l'État, ont occupé l'église Saint-Joseph à Amsterdam. Ces migrants en situation irrégulière ont formé un groupe d'action appelé «Nous sommes ici / Wij Zijn Hier», cherchant à attirer l'attention sur leur situation. Pendant leur séjour, l'église Saint-Joseph fut appelée **Eglise Refuge** (Vluchtkerk). Le groupe aurait été expulsé de l'Eglise du Refuge le 31 mars 2013.

Le 4 avril 2013, la ville a offert un abri temporaire aux membres originaux du groupe "We Are Here" qui demeuraient à l'église Refuge depuis décembre 2012. En conséquence, **159 personnes ont été logées temporairement dans un établissement de détention** sur le Havenstraat Amsterdam - connu sous le nom de **Port Refuge** (Vluchthaven) - jusqu'au 31 mai 2014. Le reste des personnes de l'Eglise refuge qui avaient été expulsées se sont établies dans un parking couvert, connu comme le **Garage Refuge** (Vol Garage).

Un certain nombre de résidents du Refuge Garage ont entamé une procédure administrative contre la ville afin d'obtenir des services de base. Le juge de la Commission centrale des recours a ordonné à la municipalité d'Amsterdam de leur fournir des services de base: un abri pour la nuit, une douche, le petit déjeuner et le dîner.

Dans cette décision de la Commission centrale des recours, le fait que l'Institut néerlandais des droits de l'homme (Conseil pour la protection des droits de l'homme) a constaté des **conditions de vie dégradantes dans le Refuge Garage** a été pris en compte. En outre, il a pris en compte deux décisions du Comité européen des Droits sociaux du 1er Juillet 2014, dans lesquelles les Pays-Bas ont été reconnus coupables d'avoir violé les articles 13 § 4 et 31 de la Charte sociale européenne pour avoir omis de fournir à des adultes migrants en situation irrégulière un accès adéquat à l'aide d'urgence, à la nourriture, à des vêtements et à un abri.

L'Association des municipalités néerlandaises a mis en place un régime « abri, douche et vêtements » (bed-bad-broodregeling) pour les migrants en situation irrégulière à partir de 17 Décembre 2014. Ce régime impliquait que les municipalités centrales devaient offrir un hébergement de base aux migrants, y compris ceux en situation irrégulière, un abri de nuit avec une douche, le petit déjeuner et le dîner. Ce régime était annoncé comme temporaire dans l'attente de l'adoption d'une résolution du Comité des Ministres du Conseil de l'Europe concernant les deux décisions du CEDS, conformément à l'article 9 du Protocole additionnel à la Charte sociale européenne prévoyant un système de réclamations collectives. Bien que ces résolutions aient été adoptées par le Comité des Ministres le 15 avril 2015, le régime a été prolongé et est toujours en place.

En ce qui concerne le fait que le requérant avait été privé de l'accès au Port Refuge, le maire et les conseillers municipaux ont affirmé que cet hébergement avait été offert aux membres d'origine du groupe «We Are Here» et qui étaient restés à l'Eglise du Refuge pour une période ininterrompue. Or le requérant ne remplissait pas ces conditions.

Les autorités ont également fait référence à la **possibilité pour le requérant de recourir au Service de rapatriement et de départ** qui organise des services d'hébergement à **condition que la personne concernée coopère à l'organisation de son départ vers le pays d'origine**.

La Cour examine l'existence d'une obligation positive en vertu de l'**article 3** de fournir au requérant - demandeur d'asile débouté au moment des faits - une assistance sociale d'urgence. La Cour rappelle que les États ont le droit, en vertu d'un droit international bien établi, de contrôler l'entrée, le séjour et l'expulsion des étrangers. Le corollaire est le devoir des étrangers de se soumettre aux contrôles et procédures d'immigration et de quitter le territoire de l'État contractant s'ils se voient légalement refusés l'entrée ou le séjour. Les étrangers qui sont soumis à l'expulsion ne peuvent, en principe, réclamer le droit de rester sur le territoire d'un Etat contractant pour continuer à bénéficier des services.

La Cour rappelle qu'il **n'existe pas de droit à l'assistance sociale en tant que tel dans le cadre de la Convention** et dans la mesure où l'article 3 oblige les États à agir dans les **situations de pauvreté extrême** - également en ce qui concerne les migrants irréguliers - les autorités des Pays-Bas apportent une réponse à cette question. En premier lieu, le requérant avait la possibilité de demander un «permis de séjour» et / ou de demander l'admission dans un centre où sa liberté serait limitée. Il est en outre possible pour les migrants en situation irrégulière de demander un report de leur expulsion pour des raisons médicales et de bénéficier d'un traitement médical gratuit en cas d'urgence.

En outre, les Pays-Bas ont récemment mis en place un régime spécial prévoyant des services de base pour les migrants irréguliers résidant sur leur territoire de manière irrégulière. Le régime était opérationnel à partir du 17 décembre 2014, un an après que le requérant s'était réfugié dans le Refuge Garage. La Cour explique que la conception et la mise en œuvre pratique d'un tel système peuvent prendre du temps mais qu'il comprend l'exercice par le requérant de voies de recours internes. La Cour considère que les autorités néerlandaises **n'ont pas manqué à leurs obligations au titre de l'article 3**.

Pour conclure, la Cour considère que les **Pays-Bas garantissent les droits fondamentaux des déboutés d'asile**.

L'arrêt montre une **position restrictive de la Cour Européenne** qui progressivement a exclu de l'accueil inconditionnel cette catégorie de personnes. Le fait d'être débouté expose pourtant d'autant plus ces personnes au risque d'atteinte à la vie et de traitement inhumain et dégradant car elles tombent généralement dans des circuits clandestins.

CONSOMMATION



CJUE (grande chambre), 21 décembre 2016, renvoi Préjudiciel

<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=186483&pageIndex=0&doclang=FR&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=573162>

La jurisprudence espagnole limitant dans le temps les effets de la nullité des clauses « plancher », insérées dans les contrats de prêt hypothécaire en Espagne, est incompatible avec le droit de l'Union. Selon la Cour, une telle limitation rend la protection des consommateurs incomplète et insuffisante dont il ne saurait résulter un moyen adéquat et efficace pour faire cesser l'utilisation des clauses abusives.

Contexte:

En Espagne, de nombreux particuliers ont entamé des procédures judiciaires à l'encontre d'établissements financiers afin de faire constater que **les clauses « plancher » insérées dans les contrats de prêt hypothécaire conclus avec les consommateurs revêtaient un caractère abusif et ne liaient donc pas les consommateurs**. Les clauses en question prévoient que, même si le taux d'intérêt devient inférieur à un certain seuil défini dans le contrat, le consommateur doit continuer de payer des intérêts minimaux équivalents à ce seuil sans pouvoir bénéficier d'un taux inférieur à celui-ci.

Par arrêt du 9 mai 2013, la Cour Suprême espagnole (Tribunal Supremo) a **qualifié les clauses « plancher » d'abusives**, étant donné que les consommateurs n'avaient pas été informés de manière appropriée de la charge économique et juridique que ces clauses faisaient peser sur eux. Néanmoins, **la Cour Suprême a décidé de limiter les effets dans le temps de la déclaration de nullité de ces clauses**, de sorte que celle-ci ne produit des effets que pour l'avenir, à compter de la date de prononcé de l'arrêt.

Des consommateurs affectés par l'application de ces clauses réclament les sommes qu'ils prétendent avoir indûment versées aux établissements financiers depuis la date de conclusion de leurs contrats de crédit. Saisis de ces prétentions, le tribunal de commerce n° 1 de Grenade (Juzgado de lo Mercantil no 1 Granada) et la cour provinciale d'Alicante (Audiencia Provincial de Alicante) demandent à la Cour de Justice de l'Union Européenne si la décision de la Cour Suprême est compatible avec la directive sur les clauses abusives, étant donné que, selon cette directive, de telles clauses ne lient pas les consommateurs.

La Cour rappelle tout d'abord que, selon la directive, les clauses abusives ne doivent pas lier les consommateurs dans les conditions fixées par le droit des États membres, à charge pour ceux-ci de prévoir des moyens adéquats et efficaces pour faire cesser l'utilisation de ces clauses. **La Cour explique que le juge national doit écarter purement et simplement l'application d'une clause abusive** de manière à ce que celle-ci soit réputée ne jamais avoir existé et qu'elle ne produise ainsi pas d'effet contraignant pour le consommateur. Le constat du caractère abusif doit avoir

pour effet de rétablir la situation du consommateur dans laquelle celui-ci se serait trouvé en l'absence de cette clause.

Par conséquent, le constat du caractère abusif des clauses « plancher » doit permettre la restitution des avantages indûment acquis par le professionnel au détriment du consommateur.

Selon la CJUE, la Cour Suprême pouvait décider que son arrêt ne devait pas affecter, dans l'intérêt de la sécurité juridique, les situations définitivement tranchées par des décisions judiciaires antérieures. En effet, le droit de l'Union ne peut pas imposer à une juridiction nationale d'écarter l'application des règles de procédure interne. En revanche, compte tenu de **l'exigence fondamentale d'une application uniforme et générale du droit de l'Union**, il appartient à la Cour de Justice et à elle seule de décider des limitations dans le temps à apporter à l'interprétation qu'elle donne d'une règle de l'Union. Dans ce cadre, la Cour précise que **les conditions fixées par le droit national ne doivent pas porter atteinte à la protection des consommateurs garantie par la directive**.

Or, **la limitation dans le temps des effets de la nullité des clauses « plancher » prive les consommateurs espagnols qui ont conclu un contrat de prêt hypothécaire avant la date du prononcé de l'arrêt de la Cour Suprême espagnole du droit d'obtenir la restitution des sommes qu'ils ont indûment versées aux établissements bancaires**. De cette limitation dans le temps résulte donc une **protection des consommateurs incomplète et insuffisante** qui ne saurait constituer un moyen adéquat et efficace pour faire cesser, comme l'exige la directive, l'utilisation des clauses abusives.

LES CHIFFRES CLÉS DU MAI-LOGEMENT EN EUROPE

218 912 900

100 %

MÉNAGES DANS L'UNION EUROPÉENNE

UN MÉNAGE EST COMPOSÉ DE L'ENSEMBLE DES HABITANTS D'UN MÊME LOGEMENT.
LA POPULATION EUROPÉENNE ÉTAIT DE 506,9 MILLIONS DE PERSONNES AU 1^{ER} JANVIER 2014.

25 174 983

MÉNAGES EN TAUX D'EFFORT EXCESSIF
PLUS DE 40 % DES REVENUS CONSACRÉS AUX DÉPENSES LOGEMENT

11,5 %

36 558 454

16,7 %

**MÉNAGES DANS
UN LOGEMENT SURPEUPLÉ**

10 945 645

**MÉNAGES EN PRIVATION SÉVÈRE
LIÉE AU LOGEMENT**

5 %

**NOMBRE INCONNU
SANS-ABRI**

9 194 342

4,2 %

**MÉNAGES EN ARRIÉRÉ
DE LOYER OU DE REMBOURSEMENT
DE CRÉDIT IMMOBILIER**

22 329 116

**MÉNAGES EN DIFFICULTÉ DE
MAINTENIR UNE TEMPÉRATURE
ADÉQUATE DU LOGEMENT**

10,2 %

34 369 325

15,7 %

MÉNAGES EN LOGEMENT HUMIDE

31 085 632

**MÉNAGES DONT LE LOGEMENT
EST SITUÉ DANS UNE ZONE
PARTICULIÈREMENT POLLUÉE**
FUMÉE, POUSSIÈRE, ODEURS DÉSAGRÉABLES
OU EAUX POLLUÉES RÉGULIERS.

14,2 %

%

POURCENTAGE DE
LA POPULATION
EUROPÉENNE

UN MÉNAGE
EST COMPOSÉ DE
L'ENSEMBLE DES
HABITANTS D'UN
MÊME LOGEMENT.
LES CHIFFRES
NE SONT PAS
ADDITIONNABLES
CAR UN MÊME
MÉNAGE PEUT
ÊTRE CONCERNÉ
PAR PLUSIEURS
DIFFICULTÉS DE
LOGEMENT.

SOURCE : EUROSTAT 2014

Crédits photos du
rapport : Tommaso
Lizzul, Wavebreakmedia,
Voronin76, 131pixfoto,
Dark Moon Pictures
(Shutterstock)

CE RAPPORT EST UN SIGNAL D'ALARME

Les personnes sans domicile sont de plus en plus nombreuses en Europe, atteignant des chiffres records dans la quasi-totalité des Etats membres. Les alertes lancées par les différentes tendances nationales à la hausse démontrent que des millions de personnes sont abandonnées par des réponses politiques inadéquates, ce qui entraîne des conséquences dramatiques pour la cohésion sociale et l'équilibre économique européens.

Les personnes situées sous le seuil de pauvreté sont mises à rude épreuve sur les marchés du logement : de plus en plus acculées sur un marché locatif libre dynamisé par le manque systématique de logements abordables, elles voient leur sécurité financière et leur bien-être mis en danger par des dépenses liées au logement qui pèsent de plus en plus lourd et atomisent leur budget. Les segments les plus vulnérables de la population sont ignorés et laissés sans solutions. Le nombre d'expulsions a explosé dans certains pays suite à la crise des subprimes de 2008. La situation dramatique de la Grèce affiche l'aspect le plus violent de cette crise qui n'en finit pas. **Être au-dessus du seuil de pauvreté ne signifie pas être épargné par le mal-logement. En revanche, aujourd'hui en Europe, être jeune, avoir une famille à charge, avoir un parcours de migration, sont autant de facteurs sociaux susceptibles d'accroître les difficultés liées au logement.**

CE RAPPORT EST UN APPEL À L'ACTION

Une grande part des problématiques sont locales et les réponses doivent être formulées à ce niveau. Du local au niveau européen, des réseaux regroupant des entités diverses existent et s'engagent activement dans des partenariats afin de décloisonner le secteur et d'enclencher une dynamique créative promouvant un habitat accessible à tous et durable pour le futur. Un Pilier Européen des Droits Sociaux devrait être présenté par la Commission Européenne au Printemps 2017 : dans ce cadre, le respect, la protection et la mise en œuvre du droit au logement -en tant qu'obligation légale engageant la responsabilité de toutes les autorités publiques- doivent être garantis.

Ce rapport souhaite ainsi mettre en lumière les problématiques partagées en Europe, afin d'attirer l'attention des décideurs européens sur le fait qu'**il n'y a pas de « relance économique » possible sans relance sociale, et que le secteur du logement est au cœur de cet enjeu.** Les armes auxquelles il s'agirait de recourir pour faire face aux défis du mal-logement en Europe existent. L'inspiration ne manque pas, et les bonnes pratiques non plus.

L'Union Européenne a un rôle crucial à jouer dans la création d'opportunités et la promotion de solutions. Cela pourrait même être la seule voie possible pour se détourner d'un chemin dangereux, celui d'une Europe rongée par les égoïsmes nationaux et déconnectée des citoyens vulnérables.