

PAYS-BAS

32

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/51/dakloos-vaker-jong-en-niet-westers>

33

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/22/cijfers-maatschappelijke-opvang-2016>

34

Ces réformes ont été provoquées par un contentieux européen arbitrant en faveur des opérateurs immobiliers privés, dans des affaires les opposant aux bailleurs sociaux accusés de concurrence déloyale. La Commission Européenne a forgé une définition résiduelle du Service d'Intérêt Economique Général concernant le logement social dans le premier contentieux qu'elle a eu à traiter sur le sujet, en 2001, sur le financement de politiques de logement social irlandaises. Depuis, pour la Commission, le logement social doit être destiné « aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions de marché ». Les pays où le logement social est universaliste, c'est-à-dire destiné à l'ensemble de la population sans considération de ressources, comme les Pays-Bas, sont donc sommés de revoir leur offre de logement social à la baisse au nom de la compatibilité de l'organisation des politiques de logement social nationales avec le droit de la concurrence. Pour en savoir plus, voir Brice Daniel (2018), « Le procès européen fait au logement social – Le droit européen et la faillibilité du logement social en France, aux Pays-Bas et en Suède », Actes de la recherche en sciences sociales 2018/1 (N° 221-222), p. 64-79.

● Données récentes sur le sans-abrisme

En 2016, le Bureau National des Statistiques (CBS) a estimé à 31 000 le nombre de personnes sans-domicile âgées de 18 à 65 ans aux Pays-Bas³². Cela couvre les personnes qui ont été enregistrées comme sans-domicile par une autorité locale (personnes dormant à la rue ETHOS 1.1, personnes en hébergements d'urgence et de court-terme ETHOS 1.2 et 3, personnes dormant chez des proches de manière irrégulière ETHOS 8.1). 40% de cette population étaient concentrés dans les villes principales d'Amsterdam, Rotterdam, La Hague et Utrecht (aussi connues sous le nom de "G4").

De son côté, la Fédération néerlandaise des hébergements d'urgence, Federatie Opvang, compte le nombre de personnes ayant demandé de l'aide et/ou ayant été reçu dans une structure d'hébergement (et ne tient donc pas compte des personnes n'ayant jamais eu recours au dispositif). En 2016, les structures membres de Federatie Opvang ont reporté avoir aidé 60 000 personnes³³, comparé à 58 000 en 2015.

Le nombre de familles sans-abri a augmenté aux Pays-Bas : en 2013, les chiffres du CBS décomptaient 16 000 femmes et 2 500 enfants ; en 2016, presque 19 000 femmes et 4 000 enfants sans-domicile étaient décomptés. L'ampleur de la privation de domicile parmi les jeunes est également alarmante : en 2016, 41 % des personnes sans-domicile avaient entre 18 et 30 ans, contre 27 % en 2015, soit une augmentation de 8 300 à 12 400 jeunes sans-domicile. Les jeunes en question sont plus souvent issus de l'immigration (59%) que le reste de la population sans-domicile (49%). La part de personnes issues de l'immigration dont le pays d'origine est hors UE et la part de personnes avec des troubles de l'apprentissage sont en augmentation parmi la population sans-domicile.

Population totale au 1^{er} janvier 2017 :

17 081 507 personnes

PIB/habitant en 2017 (Parité de Pouvoir d'Achat – Indice : UE 28 = 100) : 128

Nombre connu de personnes sans-domicile : 31 000 en 2016 selon les chiffres officiels / 60 000 selon les chiffres associatifs

Pourcentage de ménages pauvres : 13,2 %

Sources : Eurostat / EUSILC 2017 & FEANTSA

● Contexte des marchés du logement aux Pays-Bas

Après un boom immobilier qui a duré presque 15 ans, le marché du logement néerlandais a été impacté par la grande récession de 2008. Mais depuis la reprise en 2014, les prix des logements à l'achat sont en hausse accélérée, en raison d'une forte demande (nourrie par des taux d'intérêts bas – 2,39% en mars 2018 –, de multiples incitations fiscales et une forte croissance économique) et d'une offre insuffisante. En mars 2018, seulement 5 986 permis de construire ont été délivrés, une baisse de 19,8% en un an. Les loyers augmentent partout, non seulement dans les quatre plus grandes villes (Amsterdam, La Hague, Rotterdam, Utrecht), mais également dans les municipalités plus petites où les hausses les plus importantes ont été observées pour l'année 2017.

Environ 92% du marché locatif est classifié comme marché à loyers régulés par les plafonds du logement social. Malgré des réformes gouvernementales menées en faveur de la résidualisation du logement social³⁴, les plafonds de revenus pour les bénéficiaires sont augmentés chaque année (40 349 € en 2017). Au niveau réglementaire, les associations de logement doivent attribuer chaque année 80% de leurs unités vacantes à des ménages ayant

des revenus en dessous du plafond, mais sont autorisés à attribuer 10% de ces unités vacantes à des ménages ayant des revenus supérieurs. En réalité, bon nombre de ménages à haut revenus sont bénéficiaires des logements à loyer régulé. Afin de limiter les effets de cette politique, les taux d'augmentation des loyers régulés sont conditionnés aux revenus depuis 2015 : les ménages ayant des revenus inférieurs à un certain montant ne peuvent voir leur loyer augmenter que de 1,5 % par an maximum (en plus de l'inflation), tandis que le plafond d'augmentation pour les ménages aux revenus les plus hauts est de 4% (en plus de l'inflation). Les listes d'attente pour un logement locatif social peuvent durer jusqu'à 12 ans. A cela s'ajoute les 8 % du marché locatif considéré comme du "marché libre", où les augmentations des loyers de base (hors services et charges additionnelles) ne peuvent prendre effet qu'une fois par an et sont fixées librement par les clauses du contrat locatif. Entre 2016 et 2017, l'augmentation de ces loyers a été en moyenne de 1,6% dans l'ensemble du pays (après des augmentations successives depuis 2013), et de 2,5 % à Amsterdam³⁵.

Les taux d'arriérés et de surendettement sont élevés aux Pays-Bas : les politiques publiques ont toujours promu l'accès à la propriété depuis les années 1980, en permettant une déduction fiscale totale sur les intérêts d'emprunts immobiliers (selon certaines conditions, dont la résidence principale et une durée d'emprunt maximale de 30 ans). Selon le FMI, cette politique aurait des effets déformants pour le marché immobilier : les importants allègements fiscaux encourageraient les ménages à dépenser plus dans leur logement que ce qu'ils ne peuvent réellement assumer financièrement. Selon les associations, le surendettement est un frein de plus en plus conséquent pour l'accès au logement des ménages : un ménage sur cinq serait gravement endetté³⁶.

Les projets Logement d'Abord continuent de se multiplier et existent maintenant dans 17 villes des Pays-Bas³⁷.

35

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Price-History>

36

FEANTSA (2018), Fiche Pays des Pays-Bas, disponible sur : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-the-netherlands?bcParent=27>

37

https://housingfirsteurope.eu/country/netherlands/?content_type=research

● Chiffres clés du mal-logement et évolutions entre 2007 et 2017

Population générale			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 9,4 % Pauvres : 40,9 %	Total : -47 % Pauvres : -32 %	Total : -12 % Pauvres : -5 %
Coûts totaux des logements (€ PPA/mois)	Total : 645,3 € PPA/mois Pauvres : 549,4 € PPA/mois	Total : -23 % Pauvres : -28 %	Total : -6 % Pauvres : -7 %
Arriérés de loyer/emprunt immobilier	Total : 3,1 % Pauvres : 10,5 %	Total : +11 % Pauvres : +21 %	Total : -3 % Pauvres : +33 %
Surpeuplement	Total : 4,1 % Pauvres : 14,6 %	Total : +116 % Pauvres : +152 %	Total : +3 % Pauvres : 0 %
Privation sévère liée au logement	Total : 1 % Pauvres : 4,3 %	Total : +25 % Pauvres : +26 %	Total : -28 % Pauvres : 0 %
Incapacité à maintenir une température adéquate du logement	Total : 2,4 % Pauvres : 7,8 %	Total : +50 % Pauvres : +70 %	Total : -8 % Pauvres : -1 %
Jeunes de 18 à 24 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 19,9 % Pauvres : 63 %	Total : +6 % Pauvres : -7 %	Total : 0 % Pauvres : -10 %
Enfants de moins de 18 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Surpeuplement	Total : 5,1 % Pauvres : 17,4 %	Total : +112 % Pauvres : +211 %	Total : 0 % Pauvres : +2 %

Les coûts du logement aux Pays-Bas restent parmi les plus élevés d'Europe, et impactent tout particulièrement les jeunes de 18 à 24 ans : 63% des jeunes en-dessous du seuil de pauvreté sont en taux d'effort excessif. Entre 2007 et 2017, les indicateurs de coûts du logement ont eu tendance à baisser, mais cela doit être pris avec précaution car une rupture de série a été obser-

vée dans les données EUSILC en 2016 aux Pays-Bas. Si les ménages sont proportionnellement peu confrontés au logement inadéquat comparé au reste de l'Europe, le nombre de personnes pauvres vivant dans un logement surpeuplé a plus que doublé depuis 2007, voire même triplé pour les enfants en-dessous du seuil de pauvreté.

