Logements financièrement inaccessibles et inadéquats en Europe

Introduction

L'inaccessibilité financière du logement est un sujet de préoccupation majeure dans l'UE. Elle entraîne sans-abrisme, insécurité en matière de logement, pression financière et logement inadéquat. Elle empêche également les jeunes de quitter le foyer familial. Ces problèmes affectent la santé et le bien-être, constituent des inégalités en termes de conditions de vie et de possibilités et entraînent des coûts de soins de santé, une baisse de la productivité et des dommages environnementaux. Ce rapport recense les problèmes de logement auxquels sont confrontés les citoyens de l'UE et les politiques visant à y remédier. Il s'appuie sur des éléments de preuve tirés de l'enquête en ligne d'Eurofound *Vivre, travailler et COVID-19*, des statistiques de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie et des contributions du réseau des correspondants d'Eurofound.

Contexte politique

La Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations unies inclut le droit au logement. Le socle européen des droits sociaux énonce que l'accès à un logement social ou à une aide au logement de bonne qualité doit être assuré pour les personnes dans le besoin. La plateforme européenne connexe sur la lutte contre le sans-abrisme vise à faire en sorte que personne ne dorme dans la rue en raison d'un manque d'hébergement d'urgence, que personne ne vive dans un hébergement d'urgence ou transitoire plus longtemps que nécessaire, que les expulsions soient évitées chaque fois que cela est possible et que personne ne soit expulsé sans se voir proposer une aide pour trouver une solution de logement appropriée. Selon le plan d'action sur le socle européen des droits sociaux, la mise en œuvre du pacte vert pour l'Europe, tout d'abord par l'intermédiaire de l'initiative «Une vague de rénovation pour l'Europe: verdir nos bâtiments, créer des emplois, améliorer la qualité de vie», contribuera à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité des logements. La situation du logement en Europe sera affectée par les changements à long terme en matière de consommation et de production d'énergie résultant de la transition écologique, de l'augmentation de la numérisation et du vieillissement des sociétés européennes. La pandémie de COVID-19 a rendu le télétravail plus courant, ce qui signifie que de nombreux foyers sont désormais également des lieux de travail. La guerre menée par la Russie contre l'Ukraine a fait naître la nécessité d'accueillir un grand nombre de réfugiés et a entraîné une hausse des factures de consommation courante.

Principales conclusions

- Au cours de la dernière décennie, l'accession à la propriété dans l'UE a diminué, sous l'effet d'une baisse de l'accession à la propriété chez les jeunes. On observe une augmentation du nombre d'Européens vivant dans des appartements, concentrés dans les villes et les banlieues.
- L'âge auquel au moins 50 % des personnes vivant dans l'UE vivaient en dehors de leur domicile parental est passé de 26 à 28 ans entre 2007 et 2019. Entre 2010 et 2019, l'Espagne, la Croatie, l'Italie, Chypre, la Belgique, la Grèce et l'Irlande ont connu les plus fortes augmentations du nombre de personnes âgées de 25 à 34 ans vivant chez leurs parents.
- La part du revenu consacrée au logement a diminué pour les propriétaires, passant de 18 % en 2010 à 16 % en 2019, tandis qu'elle a augmenté pour les locataires, passant de 28 % à 31 %. Parmi les personnes qui consacrent au moins 40 % de leurs revenus au logement, 60 % déclarent avoir des difficultés à joindre les deux bouts. Toutefois, parmi les personnes qui consacrent moins de 20 % de leur revenu au logement, 42 % éprouvent toujours des difficultés à joindre les deux bouts.
- En moyenne, les propriétaires ont des revenus plus élevés que les locataires et rencontrent moins de problèmes avec leur logement. Toutefois, dans les 15 pays où la proportion de propriétaires sans hypothèque (tous les pays post-communistes et d'Europe du Sud) est élevée, entre 10 % et 24 % de ces propriétaires sont exposés au risque de pauvreté et nombre d'entre eux ne peuvent pas se permettre de maintenir leur logement à une température adéquate.
- Les locataires du marché locatif privé sont dans une situation particulièrement précaire; 46 % d'entre eux estiment qu'ils risquent de devoir quitter leur logement au cours des trois prochains mois parce qu'ils n'ont plus les moyens de le garder, et ils signalent davantage de problèmes de mauvaise efficacité énergétique que les locataires d'autres types d'habitation.
- Dans tous les États membres, les personnes ayant un revenu situé dans la moitié inférieure de la répartition des revenus sont moins satisfaites de leur logement que les personnes ayant un revenu dans la moitié supérieure. La différence est moins marquée en ce qui concerne la satisfaction à l'égard des environs du domicile, les personnes appartenant à des ménages à faibles revenus étant plus satisfaites de leur quartier que de leur domicile. D'une manière générale, les personnes trouvent que la mauvaise efficacité énergétique de leur logement et l'accès insuffisant aux transports publics sont particulièrement problématiques, en particulier dans les zones rurales.

- Les équipements du logement et les environs de celui-ci ont gagné en importance pendant la pandémie. Pour les télétravailleurs, une bonne connexion internet et un espace suffisant sont devenus plus importants, tout comme un environnement calme et l'accès à un parc. L'accès aux transports publics et aux infrastructures facilitant l'utilisation du vélo, de la marche et du fauteuil roulant est devenu plus important, en particulier pour les femmes et les personnes éprouvant des difficultés à joindre les deux bouts.
- Environ trois quarts des États membres de l'UE ont mis en place des programmes inspirés du principe «le logement avant tout», qui proposent un logement, souvent partagé, aux personnes sans domicile, même si ce n'est parfois qu'à condition qu'elles s'engagent auprès de services. Peu de programmes ont la capacité d'héberger plus de 1 % de la population sans abri du pays. Le logement social joue souvent un rôle essentiel dans la prévention et la lutte contre le sans-abrisme.
- Les États membres qui comptent le plus de logements sociaux et ceux qui en comptent le moins ont tous deux des listes d'attente. Alors que dans certains pays, les droits ne sont vérifiés qu'une seule fois, dans d'autres pays, ils sont contrôlés régulièrement et les personnes doivent quitter le logement social ou payer un loyer plus élevé si leurs revenus augmentent.
- La part des ménages bénéficiant de subventions locatives est particulièrement élevée en France (21 %), aux Pays-Bas (18 %) et en Finlande (14 %), et inférieure à 2 % en Belgique, à Chypre, en Estonie, en Lituanie et en Roumanie, par exemple. Le soutien apporté par d'autres prestations (par exemple, le revenu minimum) joue parfois un rôle important dans l'accessibilité financière du logement.
- Les groupes de personnes ayant besoin d'une allocation de logement qui n'y ont toutefois pas droit comprennent les locataires sans contrat de location formel, les personnes sans adresse fixe, les personnes vivant dans un logement partagé, certains groupes de migrants et de citoyens mobiles, et les personnes dont les revenus sont légèrement supérieurs au seuil d'admissibilité. D'autres ont droit à des prestations, mais ne les perçoivent pas.
- Les aides à l'accession à la propriété ont tendance à bénéficier davantage aux ménages à hauts revenus qu'aux ménages à faibles revenus et à stimuler la souscription de prêts hypothécaires plus élevés, ce qui fait grimper les prix de l'immobilier et expose les gens au risque de surendettement.

Orientations politiques

- Les politiques de «logement avant tout» pour les sans-abri ou les personnes sur le point de le devenir doivent être renforcées. Il est essentiel que le logement qui leur est proposé soit indépendant, stable et véritablement détaché de toute condition d'engagement auprès des services de soutien, afin de garantir l'accès au logement.
- Afin d'éviter les expulsions ou de faciliter les déplacements vers des logements abordables, l'aide doit être déclenchée automatiquement lorsqu'un avis d'expulsion est émis. Dans l'idéal, toutefois, un soutien devrait être proposé à un stade plus précoce, lorsque des difficultés de paiement apparaissent pour la première fois.
- Les locataires privés à faibles revenus doivent être mieux soutenus. Dans plusieurs États membres, les contrôles des loyers jouent un rôle important dans la protection des locataires contre les augmentations de loyer. Toutefois, ces contrôles ne doivent pas créer d'inégalités en désavantageant les nouveaux locataires, ni dissuader les locataires de longue date de déménager dans des logements qui correspondent mieux à l'évolution de leurs besoins.
- Avec l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires, les décideurs politiques ne devraient pas négliger les propriétaires dont les taux d'intérêt hypothécaires sont variables et qui ne peuvent se permettre d'augmenter leurs paiements. Ils devraient également prendre des mesures pour éviter que de telles situations ne se produisent à l'avenir.
- Il convient d'accorder une attention particulière aux groupes en situation de vulnérabilité à tous les niveaux, y compris ceux qui souffrent d'une augmentation du coût de la vie qui augmente plus rapidement que le revenu, ainsi que les propriétaires sans hypothèque qui ont du mal à payer leurs factures de consommation courante.
- Les allocations de logement et le logement social apportent un soutien à de nombreuses personnes dans l'UE, mais il existe des différences significatives entre les États membres. Au sein des États membres, les décideurs politiques devraient surveiller attentivement l'utilisation de l'aide et évaluer les inégalités, afin de veiller à ce que l'accès à celle-ci soit garanti et que l'aide parvienne aux groupes de personnes qui en ont besoin.
- Les décideurs politiques craignant de ne pas aider les personnes dont les revenus se situent juste au-dessus d'un certain seuil devraient éviter des seuils de revenus fixes pour les droits à des allocations de logement. Il convient également de s'attaquer aux facteurs qui dissuadent d'augmenter les revenus.
- Les inégalités entre les locataires de logements sociaux en place dont la situation financière s'est améliorée et les personnes figurant sur les listes d'attente de logements sociaux peuvent être corrigées en apportant un soutien financier pour les paiements de loyers sociaux qui dépendent des situations individuelles, des allocations de logement pour les personnes occupant d'autres types de logements et en augmentant le parc de logements sociaux.
- Des mesures générales de protection sociale, telles qu'un revenu minimum et un bon accès aux services (y compris l'éducation et les soins de santé), peuvent être essentielles pour garantir un logement abordable.
- Les prestations de logement déterminées par les coûts du logement (y compris les coûts de l'énergie) et les revenus peuvent apporter un soutien immédiat lors de crises émergentes. Les décideurs politiques devraient prendre en compte la contribution à la résilience que ce type de soutien apporte lorsqu'ils introduisent des réformes des allocations de logement.
- Afin d'accroître l'offre de logements, les logements doivent être rénovés et construits, ce qui permet à une main-d'œuvre qualifiée de jouer un rôle clé. Les logements vacants devraient également être réduits et, si nécessaire, des améliorations devraient être apportées afin de garantir un logement adéquat.
- D'importantes subventions sont allouées à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements. Elles doivent bénéficier aux groupes à faibles revenus, en les protégeant des futures augmentations des prix de l'énergie. Simultanément, des initiatives visant à améliorer l'adéquation de ces logements à une échelle plus large, telles que l'amélioration de la qualité des logements, devraient être mises en œuvre.
- Pour améliorer l'adéquation des logements, il faut tenir compte des besoins actuels et futurs des habitants. Une maison ne peut être considérée isolément de son environnement, y compris pour ce qui est de ses aspects physiques, sociaux et de services.
- Les logements devraient être mieux reliés aux transports publics et à d'autres modes de transport actifs pour les résidents, ce qui contribuerait à la transition écologique et réduirait les coûts de transport.

Informations complémentaires

Le rapport sur les *Logements financièrement inaccessibles et inadéquats en Europe* est disponible à l'adresse suivante: http://eurofound.link/ef22024

Directeur de recherche: Hans Dubois

information@eurofound.europa.eu