

L'ETAT DU LOGEMENT EN EUROPE 2023





Cette publication a été préparée par l'Observatoire de Housing Europe avec l'aide des équipes Politique et Communication. Elle n'aurait jamais vu le jour sans la contribution et l'expertise des membres et des partenaires de Housing Europe. Nous remercions donc tous ceux qui, en nous communiquant des informations sur leur pays respectif, ont contribué à ce rapport :

Gerald Kössl et Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirwald – GBV (Autriche) ; Sara Van den Eynde et Ana Franco – SLRB-BGHM, Thierry Martin – SWL (Belgique) ; Martin Hanak – SCMBD (Tchéquie) ; Solveg Råberg Tingey, Kristīne Vasļeva et Liv Jørgensen – BL (Danemark) ; Anu Sarnet – EKYL (Estonie) ; Sami Ylenius – KOVA (Finlande) ; Virginie Toussain – USH (France) ; Klaus Schrader – GdW (Allemagne) ; Meriç Özgüneş – MDAT (Grèce) ; Eoin Carroll – CHI et Ailbhe McLoughlin – ICSH (Irlande) ; Marco Corradi – Federcasa, Rossana Zaccaria – Legacoop Abitanti, Sara Zoni – Finabita et Francesca Spigarolo – FHS (Italie) ; Robin van Leijen – AEDES (Pays-Bas) ; the Research Unit – NIHE (Irlande du Nord) ; Bente Johansen – NBBL (Norvège) ; Alenka Kern et Mojca Štritof Brus – HFRS (Slovénie) ; María Montes, Enrique Bueso, Eva Cucarella et Ana Silvestre – AVS (Espagne) ; Per Spolander – PHS, Johanna Bjurskog – Ryksbyggen et Linn Matic – HSB Riksförbund (Suède).

Nous remercions également Tijn Croon pour l'aide qu'il nous a apportée concernant le questionnaire à partir duquel ce rapport a été préparé ainsi que pour sa contribution au chapitre 2.



📷 PHOTO COVER: Nadia Frantsen for NBBL.



TABLE DES MATIÈRES

➔ Avant-propos de Bent Madsen – Président de Housing Europe	04
➔ Introduction de Laurent Ghekiere	05
➔ Résumé des principales conclusions	06
➔ Chapitre 1 Le logement social, coopératif et public et la transition énergétique équitable : où en sommes-nous et où allons-nous ?	10
➔ Chapitre 2 Crise de l'énergie et crise du coût de la vie : tendances et réponses du secteur	20
➔ Chapitre 3 Un cadre européen en pleine évolution : trois impératifs pour les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux	28



PROFILS PAR PAYS

➔ Allemagne	35
➔ Autriche	40
➔ Belgique	43
➔ Danemark	47
➔ Espagne	51
➔ Estonie	54
➔ Finlande	57
➔ France	60
➔ Grèce	63
➔ Irlande	66
➔ Irlande du Nord	70
➔ Italie	74
➔ Norvège	77
➔ Pays-Bas	80
➔ République tchèque	83
➔ Slovénie	86
➔ Suède	89



AVANT-PROPOS DE BENT MADSEN – PRÉSIDENT DE HOUSING EUROPE

BENT MADSEN,
PRÉSIDENT DE HOUSING EUROPE



2023 – SI NOUS VOULONS COMPENSER DES CONSÉQUENCES SOCIALES POTENTIELLEMENT LOURDES, IL EST TEMPS D'UNIR NOS FORCES AFIN DE RÉGLEMENTER LE LOGEMENT POUR LE BIEN DE L'INDIVIDU ET DE LA PLANÈTE

Pour la première fois en 13 ans, les ministres du logement se sont réunis en 2022 à l'occasion d'une conférence ministérielle informelle de l'UE qui s'est tenue à Nice. Cette conférence et la déclaration qui en a résulté, la **déclaration de Nice**, ont confirmé que nous sommes entrés dans une ère de renouveau de l'action publique sur le logement, une nouvelle dynamique illustrée par notre mission de réduire l'empreinte carbone du secteur et renforcée des dernières années par la pandémie et l'impact de la guerre en Ukraine.

Housing Europe et ses membres voient d'un très bon œil cette réactivation généralisée des pouvoirs publics après des décennies de retrait de la sphère du logement. Nous sommes prêts à faire forces communes avec les responsables politiques et les citoyens afin de trouver des solutions à ce problème du logement qui affecte maintenant tous les secteurs de la société, de l'éducation à la santé en passant par l'emploi, la mobilité et le climat.

Si nous voulons compenser les conséquences sociales potentiellement lourdes, notre réponse commune doit être rapide et de grande envergure, comme l'indiquent les données recueillies auprès fournisseurs de logements publics, coopératifs et sociaux de la région. L'écart entre le revenu et le coût du logement et, de manière plus générale, le coût de la vie, qui se creuse depuis des décennies, est aujourd'hui aggravé par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation de la demande. Les données de l'Observatoire de Housing Europe mettent en évidence une tendance claire et alarmante. La pénurie de logements à prix abordable devrait s'aggraver au-delà de toutes les prévisions, la révision des prix à la hausse entraînant un ralentissement ou un arrêt de la construction et de la rénovation tandis que la crise du coût de la vie pousse de plus en plus de ménages au-delà de leurs limites.

Au niveau européen également, les preuves glanées sur le terrain, qui ne laissent aucun doute sur la nécessité d'un changement radical en matière de logement, se reflètent dans certaines des initiatives de financement et de politique de la Commission actuelle. Les élections européennes de juin 2024 seront une opportunité cruciale d'obtenir de la nouvelle Commission qu'elle renforce son action avec une approche structurelle destinée à garantir l'existence d'un cadre européen soutenant la volonté des décideurs politiques de prendre des mesures pour réglementer le logement en faveur des personnes et de la planète.

INTRODUCTION DE LAURENT GHEKIERE, PRÉSIDENT DE L'OBSERVATOIRE DE HOUSING EUROPE

LAURENT GHEKIERE,
PRÉSIDENT DE L'OBSERVATOIRE DE HOUSING EUROPE



La stratégie de la vague de rénovations en Europe vise à proposer des bâtiments écologiques, à créer des emplois et à améliorer la vie des citoyens de l'Union européenne. L'objectif, avec cette stratégie, est de multiplier au moins par deux les taux de rénovation dans l'UE en supprimant tout ce qui fait obstacle depuis longtemps à une rénovation qui préserve les ressources et en améliorant la réutilisation et le recyclage. D'ici à 2030, le secteur de la construction pourrait voir la rénovation de 35 millions de logements et la création de jusqu'à 160 000 emplois verts. La vague de rénovations offre une opportunité unique de rendre nos immeubles moins gourmands en énergie mais aussi plus agréables à vivre et plus abordables pour tous.

À l'automne 2020, alors que l'Europe était encore aux prises avec la pandémie de COVID 19, des fournisseurs de logements sans but lucratif membres de Housing Europe ont annoncé leur ambition : rénover 4 millions de logements d'ici à 2030.

Les deux années qui ont suivi ont été marquées par un grand nombre de crises et de changements inattendus.

L'invasion de l'Ukraine, par exemple, a donné naissance à une situation extraordinaire dans toute l'Europe : aux conséquences de la gestion de l'impact de la pandémie est venue s'ajouter une crise des réfugiés et de l'énergie qui a exacerbé les problèmes déjà anciens d'accessibilité financière du logement et qui a fait de la réalisation de cette ambition une tâche encore plus ardue.

Il en résulte que le contexte actuel n'est pas propice à un niveau suffisant de construction de logements abordables :

du côté de l'offre, les contraintes sont liées au coût élevé de l'emprunt (les frais d'emprunt ont doublé voire triplé en un an) et au coût des matériaux (+ 20 % en moyenne au niveau de l'UE en un an), tandis que, côté demande, les listes d'attente pour obtenir un logement social n'ont jamais été aussi longues, en partie parce que le marché libre n'est pas en

mesure de proposer des logements abordables. Pour combler cet écart, l'UE peut, et devrait, renforcer sa contribution financière à la résolution de la crise du logement en misant sur le travail efficace de la Banque européenne d'investissement (BEI), sur le bon niveau d'utilisation des fonds structurels et d'investissement européens (politique de cohésion) et enfin, dans un avenir proche, sur l'utilisation des recettes générées par le système d'échange de quotas d'émission de l'UE (ETS2). Préserver la cohésion sociale (conformément au socle européen des droits sociaux) tout en réduisant l'empreinte carbone du secteur du logement social, coopératif et public à un coût que l'UE devrait aider à couvrir.

Comment les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics contribuent-ils à la transition énergétique équitable et aident-ils les occupants et les communautés à faire face à la crise actuelle du coût de la vie ?

Notre objectif, avec ce rapport, est de dresser un état des lieux du secteur du logement social et abordable en Europe. Pour ce faire, nous avons recueilli des informations auprès des membres du réseau Housing Europe. 22 organisations basées dans 17 pays ont contribué à ce rapport, qui s'appuie également sur des données et publications disponibles au niveau européen et au niveau international.

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONCLUSIONS



Les deux années qui se sont écoulées depuis la précédente édition de ce rapport ont été marquées par des crises et des changements inattendus. L'invasion de l'Ukraine, par exemple, a fait naître une situation extraordinaire dans toute l'Europe : aux conséquences de la gestion de l'impact de la pandémie est venue s'ajouter une crise des réfugiés et de l'énergie qui a exacerbé les problèmes déjà anciens d'accessibilité financière des logements et de l'énergie qu'ils consomment.

Certains pays (la Belgique, l'Espagne et l'Italie, par exemple) ont débloqués des fonds publics en puisant dans le Fonds de relance et de résilience européen, ce qui a offert à certains fournisseurs de logements une opportunité de financement sans précédent dans un contexte de grande incertitude. Cependant, le contexte actuel se caractérise par des **coûts de construction et de rénovation de plus en plus insoutenables, auxquels est**

venu s'ajouter récemment le coût croissant du financement.

Sous l'effet conjugué de tous ces facteurs, un grand nombre de projets sont reportés ou retardés, s'ils ne sont pas tout simplement abandonnés. En Allemagne, cela se traduira probablement l'année prochaine par une baisse d'un quart du nombre de projets de rénovation et d'un tiers du nombre de nouvelles constructions par rapport aux chiffres prévus. **Ces retards risquent d'aggraver les pénuries de logements sociaux et abordables qui se feront sentir dans deux ou trois ans.**

Ces pénuries se manifesteront à un moment où les citoyens européens lutteront déjà pour faire face à l'inflation croissante qui entraîne une véritable « crise du coût de la vie ». Il a été constaté que les augmentations de prix actuelles frappent plus durement les ménages à faible revenu, tels ceux qui vivent généralement dans des logements

sociaux, qui ont tendance à consacrer la majeure partie de leur budget à des achats essentiels tels que l'énergie et l'alimentation.

Les occupants de logements sociaux et abordables ont vu leur budget quelque peu protégé par le fait qu'ils paient des **loyers inférieurs à ceux du marché, en particulier dans les zones urbaines à forte demande, ce qui leur laisse plus de ressources pour joindre les deux bouts. Ceci explique pourquoi le secteur attire de plus en plus de demandes.** Par exemple, le nombre de ménages ayant fait une demande de logement social en France a atteint les 2,4 millions - 16 % de plus qu'en 2016 et 7 % de plus en l'espace d'un an seulement depuis 2021. Le nombre de ménages inscrits pour obtenir un logement social à Bruxelles est passé de 49 000 en 2020 à près de 52 000 en 2022 – et la liste pourrait encore s'allonger.



En ce qui concerne les marchés du logement, le loyer moyen a augmenté de 19 % et le prix des logements de 47 % dans l'UE ces dix dernières années (de 2010 au quatrième trimestre 2022). Par ailleurs, le prix des logements a systématiquement augmenté plus vite que les revenus. Que va-t-il se passer ensuite ? C'est la grande question.

Au quatrième trimestre 2022, pour la première fois depuis 2015, le prix des logements a baissé tandis que les loyer

poursuivaient leur ascension. La situation économique actuelle laisse présager un ralentissement de la hausse du prix des logements qui pourrait aboutir, au moins dans certains pays, à des baisse de prix. Bien que cela puisse se traduire par une baisse des prix pour les primo-accédants, avec la hausse des taux d'intérêt et un revenu disponible sous pression à cause de l'inflation, l'achat d'un logement restera hors de portée pour un grand nombre de ménages, sans parler des détenteurs de prêt hypothécaire qui ont du mal à honorer leurs échéances. Du côté des loyers, les moyennes nationales tendent à masquer des hausses importantes au niveau local, en particulier dans les zones urbaines attractives.

Dans le contexte actuel, **les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics ont pris de nouvelles mesures pour venir en aide à leurs occupants** : au Danemark, en Finlande et en Suède, par exemple,

des fournisseurs de logements publics sans but lucratif n'ont pas indexé les loyers au taux habituel, à l'instar des coopératives de logement italiennes, qui ont également mis en place des fonds de solidarité pour aider ceux qui n'arrivaient plus à faire face à l'augmentation de leur facture énergétique. En Allemagne, de nombreuses sociétés de logement ont augmenté les avances versées aux fournisseurs d'énergie pour le compte de leurs locataires ou ont accepté un étalement des paiements. Les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics se sont également mobilisés au côté des occupants en leur proposant par exemple des conseils et un accompagnement sur l'utilisation de l'énergie et en les aidant à bénéficier des aides et des services d'inclusion financière proposés. instance by offering advice and coaching on energy use, and providing help to access available subsidies and financial inclusion services.

DANS CETTE ÉDITION DU RAPPORT DE HOUSING EUROPE SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT EN EUROPE, NOUS NOUS INTÉRESSONS TOUT PARTICULIÈREMENT À LA MANIÈRE DONT LE LOGEMENT SOCIAL, COOPÉRATIF ET PUBLIC CONTRIBUE À LA **TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ÉQUITABLE** ET AIDE LES OCCUPANTS ET LES COMMUNAUTÉS À FAIRE FACE À LA CRISE ACTUELLE DU COÛT DE LA VIE.



Avec en toile de fond des objectifs d'efficacité énergétique et de durabilité de plus en plus ambitieux, nous nous sommes fixés pour objectif, avec ce rapport, de présenter un état des lieux du secteur du logement social et abordable en Europe. Pour cela, nous avons recueilli des informations auprès des membres du réseau Housing Europe. Notre analyse fait le point sur la situation de 22 organismes de logement social, coopératif et public dans 17 pays, et s'appuie sur les données et les publications disponibles au niveau européen et au niveau international.

Malgré plusieurs initiatives prometteuses, la disponibilité et la qualité des données varient considérablement d'un pays à l'autre, ce qui se traduit par un énorme manque de connaissances sur les caractéristiques, tant en termes de qualité que de consommation énergétique, du parc de logements au niveau européen. Ce rapport et plus particulièrement les informations présentées dans ses fiches pays peuvent contribuer en partie à combler ce manque, mais nous nous heurtons à certaines limites en termes de couverture et de comparabilité des données.

Dès lors que les données sont disponibles, elles montrent des situations très diverses d'un pays à l'autre en termes de performance énergétique du parc de logements et des sources d'énergie utilisées par les ménages dans le secteur résidentiel. **Dans la plupart des pays analysés, le parc des fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics affiche plutôt une meilleure performance énergétique que les logements du secteur privé. Ceci est dû à un vaste effort de rénovation du secteur qui a commencé depuis assez longtemps déjà dans certains pays et plus récemment dans d'autres.** En Autriche, par exemple, les associations de logement à but lucratif limité ont déjà rénové 96 % des logements construits avant 1980. En Tchéquie, les coopératives de logement ont rénové 80 % des préfabriqués. En outre, les fournisseurs de logements sociaux et abordables participent à des projets et des initiatives exemplaires qui repoussent les limites avec des approches novatrices de la rénovation ainsi qu'une production et une consommation d'énergie décentralisées.

Cependant, au-delà des bonnes pratiques, les informations présentées dans ce rapport montrent que des efforts considérables seront nécessaires pour réaliser ces objectifs. En France, 18 % des logements sociaux dotés d'un an certificat de performance énergétique sont classés E, F et G. La proportion est d'environ 15 % au Danemark, 11,8 % aux Pays-Bas et 50 % dans certaines régions de la Belgique.

En ce qui concerne le mix énergétique, la diversité est encore plus frappante. Le degré de dépendance des organismes de logement social, coopératif et public vis-à-vis du gaz, par exemple, varie de moins de 1 % en Finlande à 55 % en France. Une grande partie de l'énergie consommée provenant du réseau électrique et des réseaux de chauffage urbain, les

compagnies d'énergie ont un rôle clé à jouer dans la transition vers un mix énergétique plus durable dans le secteur du logement. En Allemagne, par exemple, on estime que 20 % de l'énergie utilisée par les sociétés GdW proviennent des énergies renouvelables, et principalement du chauffage urbain.

Toutefois, on observe également dans le secteur un **phénomène croissant de production d'énergie à partir des énergies renouvelables** : par exemple, au Danemark, quelque 7 % des logements ont accès à l'énergie produite par des panneaux solaires ou des éoliennes appartenant à des sociétés de logement à but non lucratif. En Flandre (Belgique), l'initiative ASTER prévoit l'installation de panneaux sur 52 500 maisons appartenant à 64 sociétés de logement social différentes.

Dans toute l'Europe, de plus en plus de fournisseurs de logements soutiennent et créent des communautés énergétiques, un dispositif réputé avoir un énorme potentiel de réduction des coûts énergétiques pour les occupants, sous réserve que les obstacles réglementaires qui persistent encore aujourd'hui puissent être surmontés.

Les avancées se sont multipliées au cours de la dernière décennie. **Lorsqu'ils planifient et mettent en œuvre leurs actions, les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics doivent combiner disponibilité (logements en nombre suffisant pour répondre à la demande croissante), accessibilité (pour que les logements qu'ils produisent soient financièrement à la portée des occupants actuels et futurs) et durabilité (en termes de consommation d'énergie et de ressources naturelles des logements neufs et existants, ainsi que des quartiers où ils sont situés).** Cependant, le contexte actuel compromet la capacité des fournisseurs de logements à trouver un juste équilibre entre ces trois priorités toutes aussi importantes les unes que les autres.

Ce qui fera la plus grande différence, sur le long terme, sera la capacité du secteur à fournir un nombre suffisant de logements abordables et de bonne qualité, à la fois par la construction et la rénovation. Compte tenu de l'incertitude géopolitique et économique actuelle, cela nécessitera un effort concerté avec les instances locales, nationales et européennes pour accroître l'investissement et mettre en œuvre des approches différentes selon le point de départ.



LE LOGEMENT SOCIAL, COOPÉRATIF ET PUBLIC ET LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ÉQUITABLE : OÙ EN SOMMES-NOUS ET OÙ ALLONS-NOUS ?

➔ 1.1 Le point sur une situation contrastée

La disponibilité et la qualité des données varient considérablement d'un pays à l'autre. Cela explique probablement le fait que, malgré un certain nombre d'initiatives prometteuses, on connaît encore très mal les caractéristiques, en termes de qualité et de consommation d'énergie, du parc de logements au niveau européen.



En effet, un certain nombre de projets européens¹ ont en partie remédié à ce problème en créant des ensembles de données pertinentes. De plus, l'Observatoire du parc immobilier de l'UE, lancé par la Direction générale de l'énergie de la Commission européenne (ENER), a pour objectif de créer une base de données qui permettra de suivre la performance énergétique des bâtiments dans les États membres de l'UE. Cependant, la collecte des données et la constitution de la base de données ont mis en évidence un certain nombre d'« angles morts », à la fois en termes de fréquence et de niveau de détail des données actuellement collectées. Il y a fort à parier que cela demeure un problème important par la suite².

1 _ Dont, par exemple EPISCOPE/TABULA, ODYSSEE, ZEBRA2020.

2 _ Rapport final de la DG ENERGIE (2020) : Maintenance and update of the EU Building Stock Observatory, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/eu-building-stock-observatory_en#newsletter

Ce rapport, et en particulier les informations présentées dans ses fiches pays, peuvent contribuer à combler en partie ce manque d'informations. Il convient toutefois de ne pas perdre de vue la portée et la couverture de ces informations. Si, dans certains pays, les agences nationales et les fédérations de fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics collectent régulièrement des informations sur le taux de rénovation du parc de logements, la classification énergétique et le nombre de logements neufs construits, entre autres, il existe des cas où ces informations ne sont pas disponibles ou tout du moins ne sont pas « centralisées » ou collationnées par un organe ou un établissement compétent.

Par ailleurs, il faut éviter de tirer des conclusions hâtives et de comparer des pommes avec des oranges - un risque bien réel compte tenu des différents contextes et des différents indicateurs et outils qui sont utilisés. **L'absence d'approche commune et cohérente du certificat de performance énergétique illustre ce problème.** Les CPE sont basés sur des normes différentes selon les États membres et ne sont donc pas directement comparables d'un pays à l'autre. En outre, il ne faut pas oublier que la part réelle des logements dotés d'un CPE est parfois encore très faible, le CPE n'étant généralement exigé que pour les logements neufs ou que pour les logements proposés à la vente ou à la location. C'est pourquoi les données dont nous disposons peuvent ne pas être représentatives de l'ensemble du parc d'un pays ou d'une région.

Il est toutefois possible de conclure, en examinant les **données existantes sur le CPE, que le secteur du logement social s'en sort souvent relativement mieux que le secteur public, même si la situation peut varier considérablement d'un pays à l'autre.**

En France, par exemple, 46 % des logements sociaux se classent dans les catégories à faible consommation (A, B ou C), alors que cette proportion ne s'élève qu'à 25 % du parc total de logements, tous modes d'occupation confondus. Cependant, 18 % du parc sont encore classés E, F ou G - les catégories les moins performantes. Pour rénover ces logements sociaux (près de 1,8 million de logements) d'ici à 2034, l'investissement dans la rénovation devrait passer de 5 milliards d'euros par an actuellement à au moins 7,5 milliards d'euros.

Aux Pays-Bas, d'après les CPE disponibles, le parc de logements sociaux s'en sort mieux, avec la plus faible proportion de bâtiments peu performants, que le secteur locatif privé et les propriétaires. Plus de 50 % des logements sociaux néerlandais sont aujourd'hui classés A ou B. Si 11,8 % des logements se classent encore dans les catégories E, F et G, ce pourcentage diminue d'année en année.

Par ailleurs, en Wallonie (Belgique), la performance énergétique globale est considérée relativement faible, et la

région est encore très loin de ses objectifs de performance énergétique du parc résidentiel. Le parc de logements sociaux s'est cependant considérablement amélioré ces dix dernières années et aujourd'hui 37,7 % de ces logements sont classés F et G, contre 42 % du parc de logements total de la région.

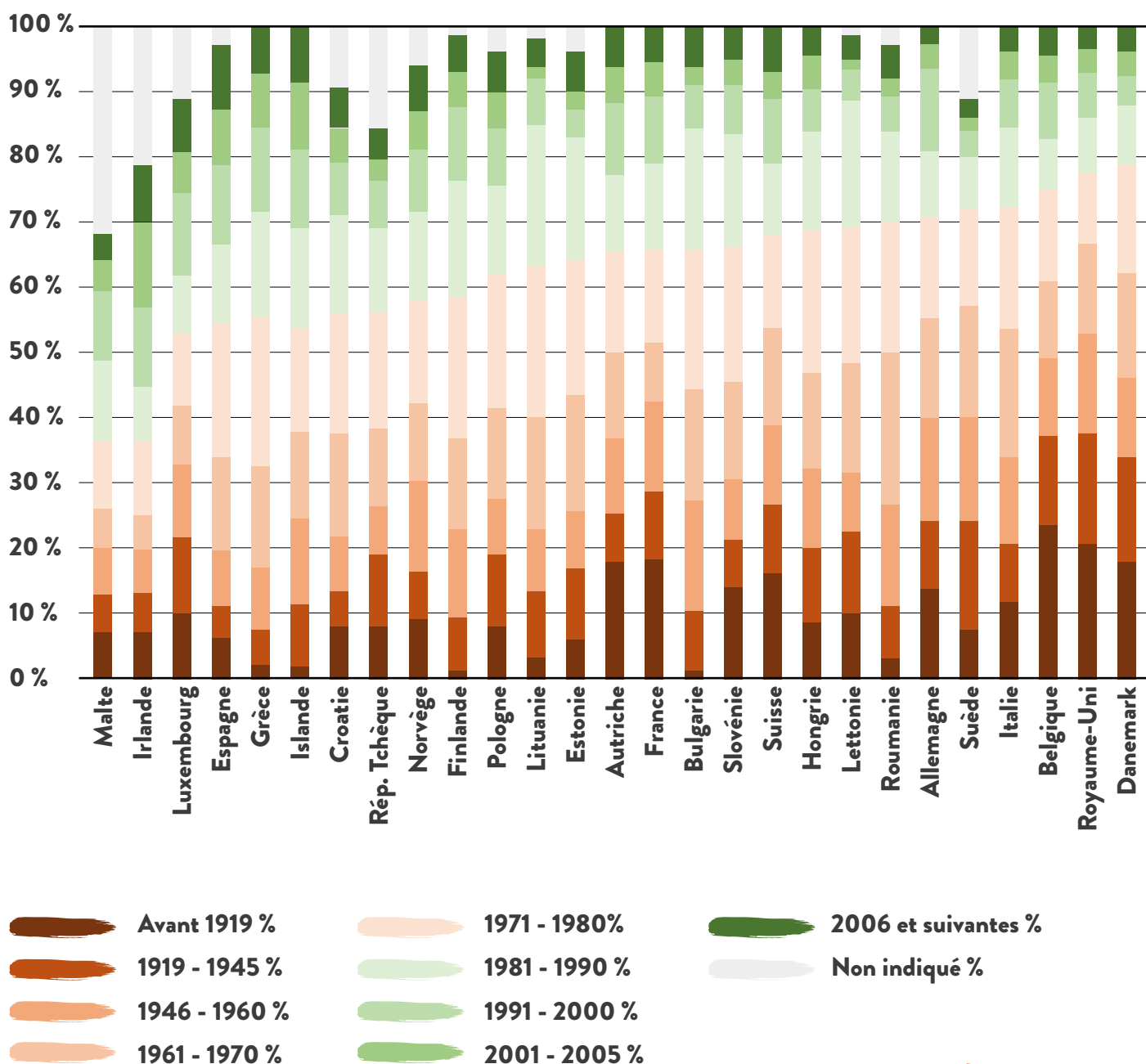
Il est également intéressant de regarder la ventilation par âge du parc de logements car elle nous renseigne, pour chaque pays, sur la part de logements construits avant l'entrée en vigueur de la réglementation sur l'efficacité énergétique, qui peuvent par conséquent être supposés peu performants sur le plan énergétique. Mais pour interpréter ces informations, il faut les combiner aux estimations de la part du parc qui a déjà été rénovée. Cependant, ce sont des données qui sont rarement enregistrées et disponibles.



En Tchéquie, par exemple, plus de 90 % des immeubles gérés par des coopératives de logement membres de la fédération nationale des coopératives, la SCMBD, ont été construits entre 1960 et 1994, en faisant appel à la technologie des préfabriqués, synonyme de faible efficacité énergétique. Sur l'ensemble de ces immeubles (soit 1,2 million d'appartements environ), quelque 80 % ont été reconstruits depuis 1995. La plupart des immeubles rénovés sont désormais classés C au minimum et près de 10 % sont classés B.

En Autriche, environ 260 000 logements locatifs appartenant à des associations de logement à but lucratif limité et gérés par celles-ci ont été construits avant 1980. Seuls 4 % environ d'entre eux n'ont pas encore été rénovés et dotés d'une isolation thermique. La proportion grimpe cependant à environ 40 % si l'on considère l'ensemble du parc de logements construits avant 1980 en Autriche (tous modes d'occupation confondus).

Part du nombre total de logements par période de construction



SOURCE : Census Hub (année de référence 2011).

Par ailleurs, **outre la rénovation de l'enveloppe des bâtiments, la décarbonation du secteur résidentiel implique également de recourir à un mix de sources d'énergie plus durable pour chauffer les logements l'hiver et les rafraîchir l'été, chauffer l'eau, cuisiner, s'éclairer, faire marcher les appareils électriques, etc.**

Les ménages représentent 27 % de la consommation

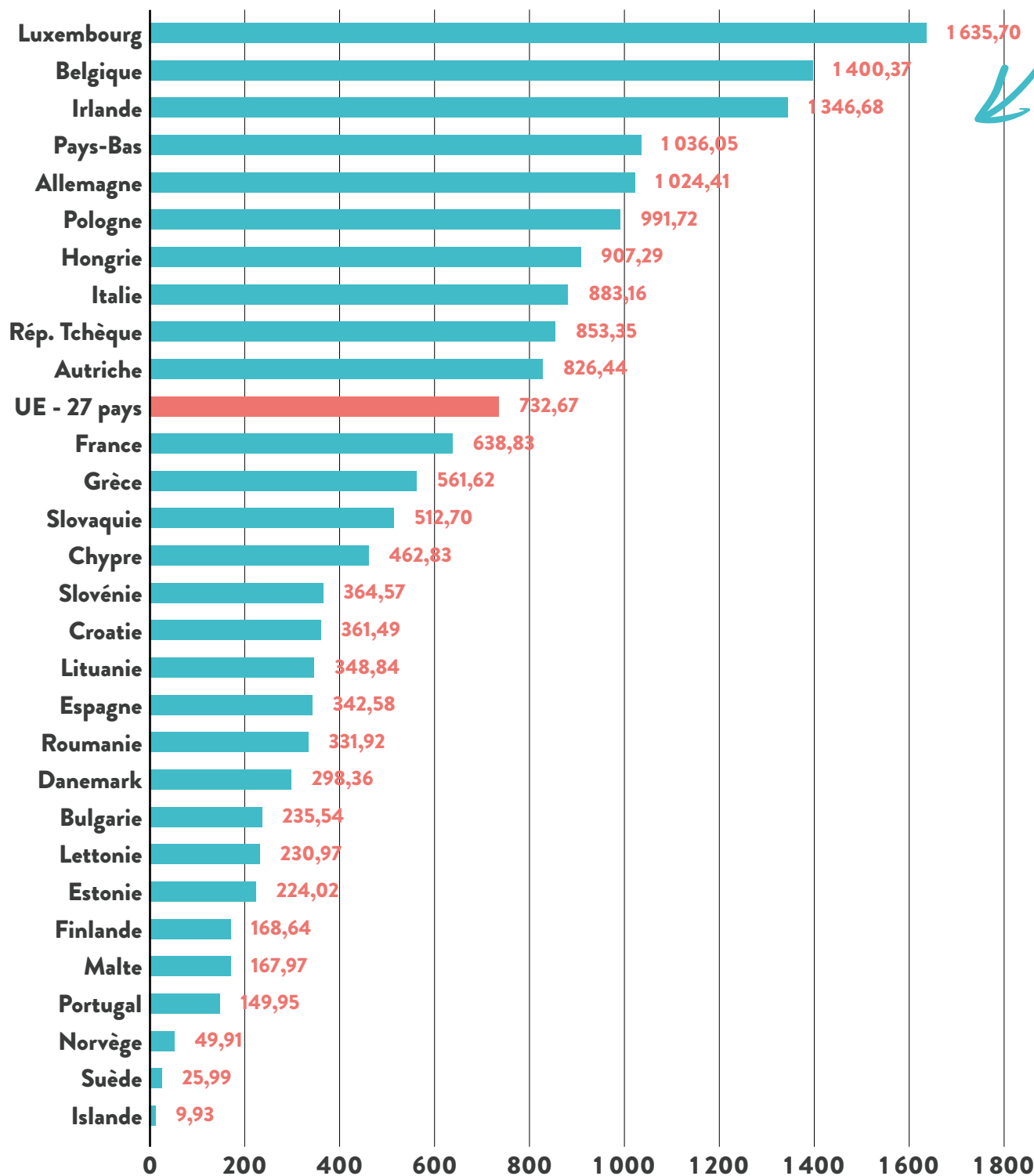
d'énergie finale de l'UE et 21 % des émissions totales de gaz à effet de serre³. La majeure partie de la consommation d'énergie finale des ménages dans l'UE est couverte par le gaz naturel (31,7 %) et l'électricité (24,8 %). Les énergies renouvelables représentent 20,3 %, suivies du pétrole et des produits pétroliers (12,3 %) et de la chaleur dérivée (8,2 %). Une petite proportion (2,7 %) est encore couverte par les produits du charbon et d'autres combustibles solides.

3 _ Eurostat, statistiques sur les émissions de gaz à effet de serre - comptes des émissions atmosphériques. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Greenhouse_gas_emission_statistics_-_air_emissions_accounts&oldid=551152#Analysis_by_economic_activity Données valables pour 2021.

Si l'on se réfère à la moyenne de l'Union européenne, les émissions de gaz à effet de serre par habitant des ménages pour le chauffage et la climatisation ont considérablement baissé au cours de la dernière décennie, avec une réduction de 19 % entre 2010 et 2021. Ce phénomène est toutefois variable selon les pays : les ménages luxembourgeois sont ceux qui polluent le plus, suivis par les ménages belges, irlandais et néerlandais, tandis que la Suède et la Norvège ont réussi à réduire leurs émissions à moins de 100 kg par habitant.

Émissions de gaz à effet de serre par ménage pour le chauffage et le refroidissement

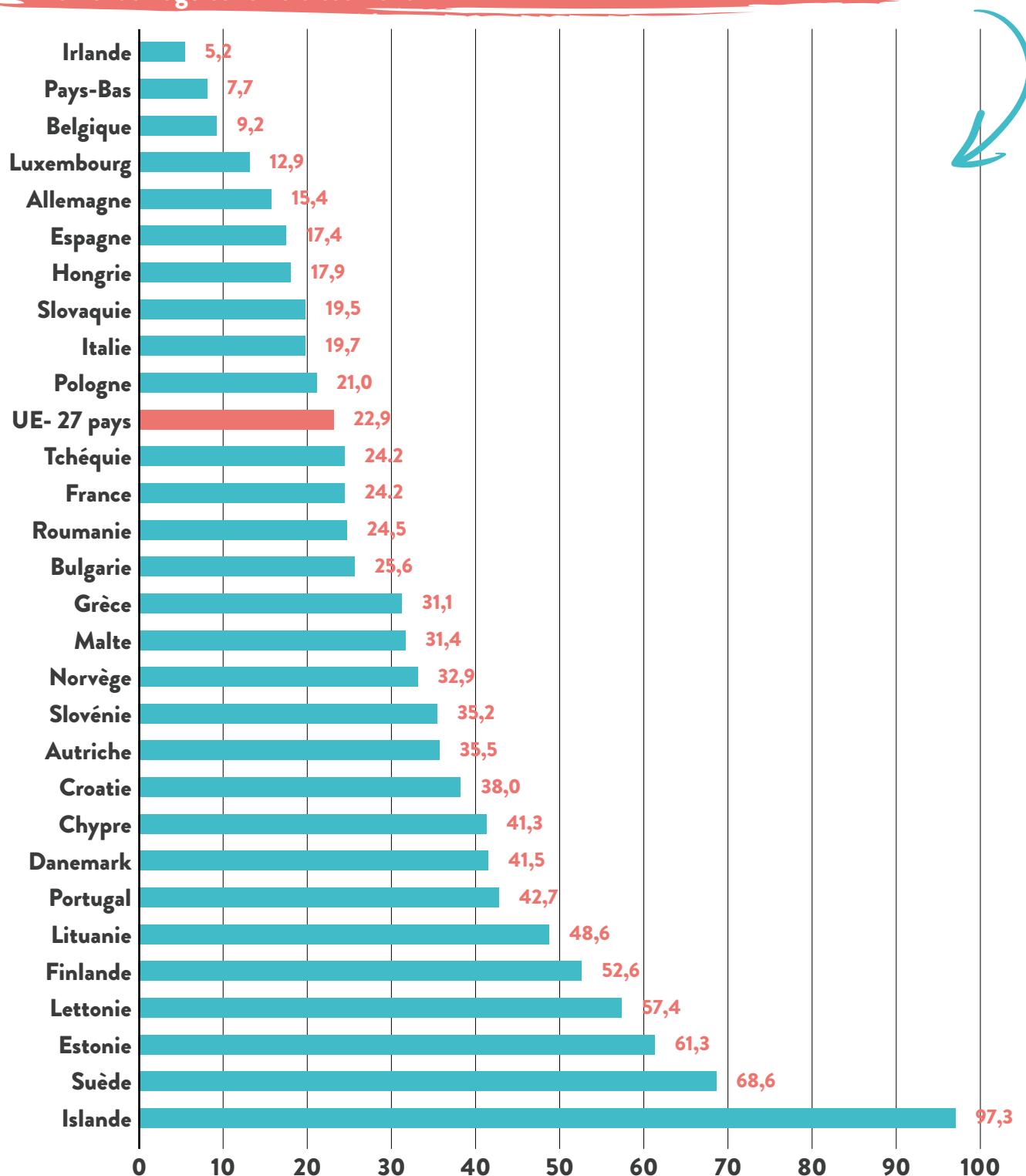
Kg par habitant, 2021.



SOURCE : Comptes des émissions atmosphériques, Eurostat.

L'un des éléments clés, pour rendre nos logements moins polluants, est évidemment d'accroître l'utilisation des énergies renouvelables. En valeur absolue, la consommation finale brute d'énergie renouvelable pour le chauffage et le refroidissement des bâtiments dans l'UE a progressivement augmenté au fil du temps (principalement grâce à la contribution de la biomasse et des pompes à chaleur). Parmi les États membres de l'UE, la Suède se distingue avec plus des deux tiers (68,6 %) de l'énergie utilisée pour le chauffage et le refroidissement en 2021 qui proviennent de sources renouvelables (biomasse et pompes à chaleur principalement), suivie de l'Estonie (61,3 %), de la Lettonie (57,4 %) et de la Finlande (52,6 %), tous ces pays faisant en grande partie appel à la biomasse. À l'inverse, les parts les plus faibles de sources renouvelables pour le chauffage et le refroidissement ont été relevées en Irlande (5,2 %), aux Pays-Bas (7,7 %) et en Belgique (9,2 %).

Part de l'énergie renouvelable sur la consommation des ménages en chauffage et refroidissement



SOURCE : Eurostat, Bilans énergétiques.

Si l'on examine plus spécifiquement les sources d'énergie utilisées dans le secteur du logement social, coopératif et public dans les pays analysés, on constate là encore une grande diversité. Le degré de dépendance des organismes de logement social, coopératif et public vis-à-vis du gaz, par exemple, varie de moins de 1 % en Finlande à 55 % en France.

Une grande partie de l'énergie consommée provenant du réseau électrique ou des réseaux de chauffage urbain, ce sont non seulement les fournisseurs de logements, mais surtout les compagnies d'énergie et les réseaux de chauffage urbain (qui sont généralement gérés par des collectivités locales) qui ont un rôle clé à jouer dans la transition vers un mix énergétique plus durable dans le secteur du logement. Dans de nombreux pays, la proportion de logements raccordés au chauffage

urbain est très élevée dans le logement social, coopératif et public : 90 % en Suède, 88 % au Danemark, 87 % en Estonie, 80 % en Finlande, 51 % en Autriche et environ 50 % en Allemagne et en Tchéquie. En France, le chauffage urbain couvre 900 000 logements sociaux, soit approximativement 19,5 % du parc HLM – contre 3 % seulement du parc total de logements du pays.

Dans le même temps, on observe également dans le secteur un phénomène croissant de production d'énergie à partir de sources renouvelables : par exemple, au Danemark, quelque 7 % des logements ont accès à l'énergie produite par des panneaux solaires ou des éoliennes appartenant à des sociétés de logement à but non lucratif. Aux Pays-Bas et en Espagne, 16 % et 20 % respectivement de l'ensemble des logements sociaux sont équipés de panneaux solaires.

➡ 1.2 Le potentiel des communautés d'énergie

Toutes les organisations qui ont contribué à ce rapport font état d'une volonté croissante de développer l'utilisation de l'énergie renouvelable. Elles signalent en particulier un vif intérêt pour la production décentralisée d'énergie sous la forme de communautés d'énergie.



Les communautés d'énergie renouvelable permettent aux citoyens de s'engager activement dans la transition énergétique en travaillant avec d'autres membres de la communauté au développement de systèmes locaux d'énergie renouvelable. Cette collaboration peut se présenter sous de nombreuses formes, parmi lesquelles l'achat collectif ou le développement de nouvelles capacités renouvelables. Par exemple, les ménages pourraient financer, en tant que coopérative, la construction d'une nouvelle centrale solaire photovoltaïque ou d'un parc éolien qui générerait des revenus pour les membres grâce à la vente de l'énergie produite au réseau national. Autre scénario possible : installer des panneaux solaires photovoltaïques sur le toit ou à proximité d'un bâtiment, puis permettre aux occupants de consommer directement l'électricité produite, ce qui pourrait leur revenir moins cher que de payer une compagnie d'électricité privée pour leur fournir de l'énergie. La consommation directe dans les logements sociaux ou coopératifs pourrait être possible.

Cependant, tout cela est plus facile à dire qu'à faire. En effet, il existe un certain nombre d'obstacles légaux et réglementaires au développement de ces communautés énergétiques. Si l'UE s'efforce d'améliorer la situation en définissant mieux les communautés d'énergie et l'obligation des États membres de les promouvoir, notamment par le biais de la révision de la directive sur les *énergies renouvelables (RED II)*, l'adoption effective des réformes par la plupart des États membres a été soit lente, soit déficiente dans son approche. Selon REScoop.eu, la fédération européenne des coopératives d'énergie citoyennes, aucun pays de l'UE n'a pleinement adopté ni mis en place les communautés énergétiques, et dans de nombreux pays, les réformes n'ont pratiquement pas progressé⁴, au mépris d'obligations pourtant claires.

D'après les retours des membres de Housing Europe dans plusieurs pays,

la complexité des cadres actuels dans les différents États membres constitue souvent un obstacle insurmontable. Sans compter que, dans certains pays, les stricts paramètres légaux qui définissent les activités des fournisseurs de logements leur interdisent de jouer un rôle actif dans la mise en place et la gestion des communautés énergétiques, car cela n'entre pas dans leurs attributions.

Autre facteur important : l'incertitude liée à l'investissement dans l'ensemble de l'infrastructure nécessaire à la création de nouvelles communautés. Par exemple, comme les membres d'une communauté énergétique peuvent « sortir » de la communauté à tout moment pour faire appel à un autre fournisseur d'énergie, les fournisseurs de logements risquent de se retrouver avec des investissements « laissés à l'abandon ». Parce qu'il est possible que le prix de l'énergie renouvelable continue de baisser dans les années à venir, il y a un risque non négligeable que le prix proposé par la communauté d'énergie à ses membres ne soit plus compétitif.

Malgré ces difficultés, un certain nombre de fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics ont développés différents modèles pour tenter de rallier leurs locataires et leurs membres à de nouvelles communautés d'énergie⁵.

En Suède, le membre régional de la fédération nationale du logement coopératif, HSB Riksförbund, a développé dans le comté de Södermanland le *Solcellspark* – 35 hectares de production d'énergie solaire qui couvrent la consommation d'électricité annuelle de près de 5 000 appartements et devraient en desservir à terme 7 500⁶.

Le Solcellspark est déjà le plus grand parc solaire de Suède et il continue de s'agrandir. Le Solcellspark est constitué de 200 000 « parts » disponibles, qui sont pour l'instant réservées aux associations coopératives de logement membres d'HSB. À chaque part correspond une unité de production

d'énergie du parc solaire. Chaque détenteur a le droit de bénéficier de l'énergie solaire produite par le parc. Le prix à payer pour devenir détenteur d'une unité est fixé à 850 couronnes suédoises la part/l'unité, soit un peu plus de 80 euros. Chaque part ouvre droit à 100 kWh par an pendant 30 ans. Au total, chaque part permet de bénéficier de 3 000 kWh d'énergie à prix fixe et garanti. Chaque association de logement coopératif peut acheter des parts à hauteur de 90 % de ses besoins énergétiques actuels.

En France, Gironde Habitat, un fournisseur de logements sociaux membre de l'Union sociale pour l'habitat (USH), a développé dans sa résidence *Les Souffleurs* le premier projet d'« autoconsommation collective » d'énergie du pays⁷. Conformément à la loi sur l'autoconsommation collective d'énergie en France, tous les producteurs/consommateurs doivent être représentés par une personne morale. Pour répondre à cette obligation, Gironde Habitat (en tant que « producteur » mais aussi en tant que « consommateur » pour les parties communes) et les locataires de la résidence ont créé une association qui a pour principale mission de gérer l'autoconsommation et de facturer les locataires. Cette gestion collective, qui associe directement les locataires sociaux, apporte de la transparence au processus et permet aux occupants de mieux s'approprier le projet et l'utilisation de l'énergie produite.

Dans la région belge de la Flandre, les différentes sociétés régionales de logement social se sont unies pour créer une nouvelle coopérative d'énergie renouvelable baptisée ASTER⁸. Elle s'apprête à installer 395 000 panneaux solaires dans toute la Flandre en profitant de la surface de toiture du parc de logements sociaux. Des panneaux seront ainsi installés sur 52 500 maisons appartenant à 64 sociétés de logement social différentes. ASTER souhaite également installer par la suite des panneaux solaires sur des terrains non bâtis et des bâtiments non résidentiels.

4 _ Cf. <https://www.rescoop.eu/transposition-tracker>

5 _ Voir le projet NRG2peers <https://www.nrg2peers.eu/#>

6 _ Cf. <https://www.housingevolutions.eu/project/hsb-sodermanland-from-cooperative-housing-to-cooperative-energy/>

7 _ <https://www.housingevolutions.eu/project/les-souffleurs-energy-production-in-bordeaux-social-housing/>

8 _ <https://aster.prezly.com/en>

➔ 1.3 Un équilibre difficile à trouver en raison des défis actuels

Les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics se trouvent confrontés à un triple défi dans le développement de nouveaux projets de construction et de rénovation, qui sont souvent à l'origine d'importants compromis :



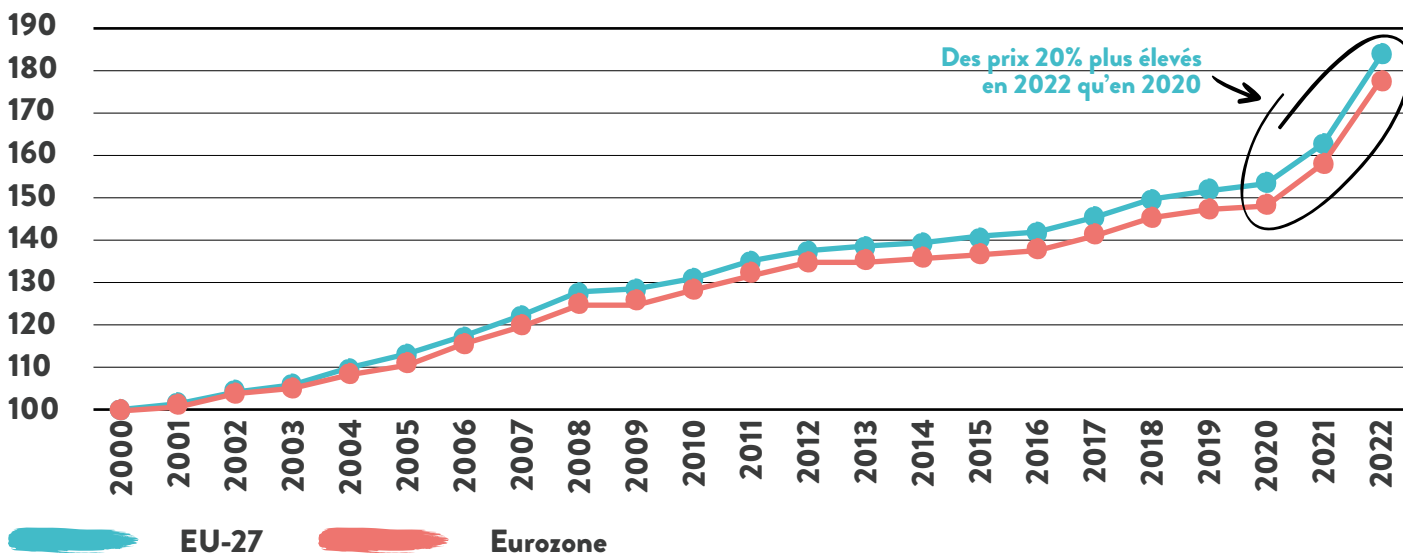
Ce qu'il ressort des témoignages des membres de Housing Europe, c'est qu'il est de plus en plus difficile, dans le contexte actuel, de trouver un juste équilibre entre ces trois priorités toutes aussi importantes les unes que les autres, et de réaliser les objectifs en termes de rénovation et d'offre de logements sociaux et abordables neufs tout en gardant sous contrôle le niveau actuel et futur des loyers.

Des fonds publics ont été débloqués pour aider les ménages à faire face aux fortes augmentations des prix de l'énergie (comme nous le verrons dans le chapitre suivant) et, dans la plupart des pays, il existe des programmes, certes variables en couverture et en financement disponibles, destinés à faciliter la rénovation du parc de logements. Dans certains pays, les pouvoirs publics ont puisé dans les ressources du Fonds de relance et de résilience européen (c'est le cas par exemple de la Belgique, de l'Italie et de l'Espagne), ce qui a

offert à certains fournisseurs de logements une opportunité de financement sans précédent dans un contexte de grande incertitude.

Le coût de la construction est un facteur clé qui rend l'équilibre entre les trois priorités d'autant plus difficile à trouver à l'heure actuelle. Selon Eurostat, alors que le coût de la construction des immeubles résidentiels neufs n'a augmenté que de 13 % de 2011 à 2020, il a augmenté de 20 % au cours des deux dernières années ! Dans le contexte actuel de forte inflation, la tendance à la hausse du coût de la construction ne fait que s'aggraver. Parallèlement à l'augmentation du prix de la plupart des matériaux, la pénurie de main d'œuvre qualifiée et les problèmes de chaîne d'approvisionnement constituent également des obstacles majeurs aux nouveaux projets de construction et de rénovation.

Tendances du coût de la construction



SOURCE : Eurostat, indice rebasé à 2000 = 100 par Housing Europe.

Autre évolution, plus récente mais potentiellement aussi lourde de conséquences dans les années à venir : l'augmentation des taux d'intérêt, qui augmente la difficulté pour les fournisseurs de logements sociaux de maintenir le coût du financement à un niveau leur permettant d'offrir des logements abordables.

En France, par exemple, le secteur du logement social est principalement financé par des prêts consentis par la Banque des Territoires à partir des ressources placées sur un compte épargne, le « Livret A ». Le taux d'intérêt du Livret A est passé de 0,5 à 3 % en l'espace d'un an, ce qui est une bonne nouvelle pour les ménages qui y ont placé leurs économies, mais implique des coûts de financement potentiellement beaucoup plus élevés pour les sociétés de logement social. Concrètement, chaque point de pourcentage en plus sur le taux du Livret A correspond, selon les estimations, à 1,5 milliard d'euros d'augmentation des coûts pour le secteur du logement social. Toutefois, pour les prêts consentis en 2023, cet écart sera en partie compensé par la Banque des Territoires.

En Autriche, un problème commence à se poser en ce qui concerne les prêts à taux variable consentis aux associations de logement à but lucratif limité. Ces associations de logement financent approximativement la moitié des constructions dans le neuf par des prêts obtenus sur le marché des capitaux. L'impact de ces évolutions varie d'une région à l'autre selon la part des prêts bancaires sur le financement total des logements changes et selon la valeur des prêts en cours.

Plus important encore, les fournisseurs de logements sociaux **doivent généralement respecter, en ce qui concerne le coût total de leurs projets de construction ou de rénovation, des plafonds** qui sont fixés par la loi et/ou par des programmes de financement spécifiques. C'est le cas par exemple en Autriche, au Danemark et en Finlande. De plus, comme cela a été rapporté en France, en Slovénie et en Espagne, par exemple, l'inflation actuelle se traduit par **des coûts d'achat plus élevés que prévu, des retards dans les activités ainsi que des problèmes d'achèvement des projets de logements en cours**, certaines entreprises de construction cherchant à majorer les prix convenus afin de compenser les frais qu'elles engagent dans ces projets.



Dans certains cas, les règlements existants ont été assouplis afin de permettre aux fournisseurs de logements de poursuivre leurs activités et/ou des fonds supplémentaires ont été débloqués. En l'absence de telles mesures, cependant, il y a un risque que le ralentissement actuel des livraisons aggrave considérablement la pénurie de logements sociaux et abordables disponibles, dont l'impact ne sera complètement visible que dans deux ou trois ans.

En Allemagne, selon une enquête réalisée récemment auprès des sociétés de logement membres de la fédération GdW, environ un cinquième des mesures de modernisation prévues (19 %) ne pourront pas être mises en œuvre en 2023/2024 en raison de la situation actuelle. Cela signifie que dans les deux années à venir, environ 26 000 appartements de moins bénéficieront d'une rénovation énergétique que ces dernières années. Le nombre de rénovations doit augmenter considérablement si l'on veut atteindre les objectifs climatiques dans le secteur de la construction. De plus, près d'un tiers des appartements neufs prévus ne pourront être construits en 2023 et 2024, ce qui signifie près de 10 000 unités en moins sur les 30 000 par an initialement prévus.

Au Danemark, la fédération nationale BL a réalisé début 2022 une enquête auprès des organismes de logement à but non lucratif afin de recenser les projets approuvés qui se trouvaient dans la phase d'appel d'offres ou au-delà. Sur l'ensemble de ces projets, 31 % avaient été abandonnés en raison de la situation sur le marché et 43 % mis en attente. Les autres ont souvent été modifiés - par exemple, des initiatives de construction écologique ont été abandonnées.



CRISE DE L'ÉNERGIE ET CRISE DU COÛT DE LA VIE : TENDANCES ET RÉPONSES DU SECTEUR

➔ 2.1 L'inflation accentue la pauvreté et les inégalités

Comme le montrent des études récentes⁹, **les personnes et les ménages à faible revenu tendent à consacrer une plus grosse part de leur budget à des achats de base tels que l'énergie et l'alimentation, et ce sont ceux qui doivent faire face à l'inflation la plus forte – bien qu'à un degré variable selon les pays¹⁰ – avec des conséquences en termes de pauvreté et d'inégalité.**

Selon les estimations, l'inflation aurait aggravé, depuis début 2021, la privation matérielle et sociale d'environ 2 points de pourcentage en moyenne dans l'UE. L'augmentation de la pauvreté absolue pourrait quant à elle être plus de l'ordre des 5 points de pourcentage. Les conséquences sociales de l'inflation se révèlent nettement plus lourdes dans de nombreux États membres d'Europe centrale et de l'est, en particulier dans les groupes défavorisés et/ou vulnérables¹¹.

Si la forte hausse de l'inflation observée en 2022 a d'abord été alimentée par le chauffage et l'énergie ainsi que par l'augmentation des prix du carburant pour les automobilistes, la pression sur les prix s'est généralisée au fil des mois. En effet, après une certaine baisse des prix de l'énergie et des carburants au deuxième semestre 2022 et en 2023, les produits alimentaires consommés à la maison sont devenus le principal moteur de la pression sur les prix en Europe, soit près de la moitié de l'inflation totale en mars 2023. Selon les prévisions de la Commission européenne, l'inflation devrait ralentir dans l'UE mais rester soutenue à 6,6 % en 2023 (avec des différences d'un pays à l'autre et des taux plus élevés en Europe centrale et de l'est), avant de redescendre à 3,2 % en 2024.

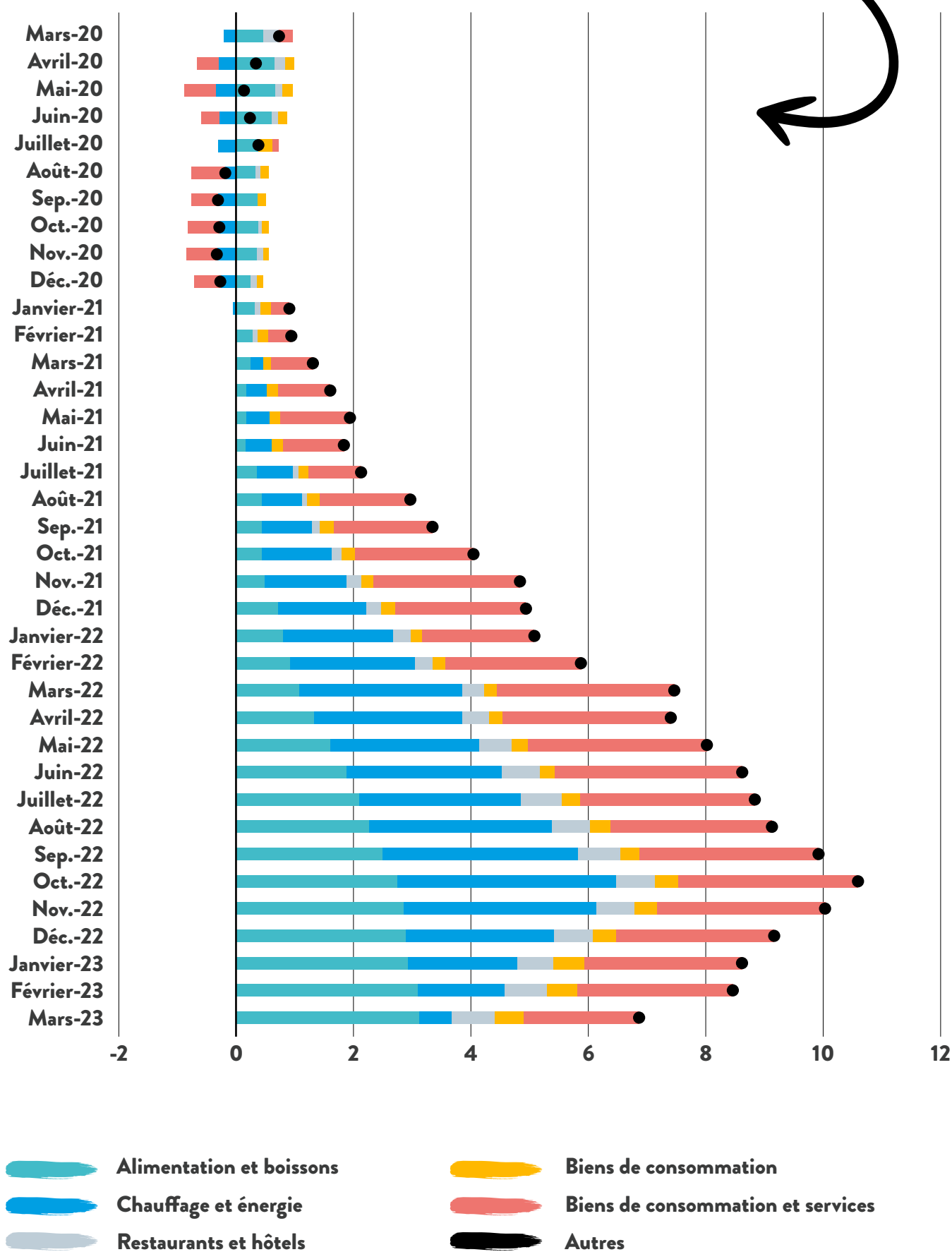


9 _ Cf. Causa, O., et al. (2022), « A cost-of-living squeeze? Distributional implications of rising inflation », Documents de travail du Département des Affaires économiques de l'OCDE, n° 1744, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/4b7539a3-en> ; Charalampakis E., Fagandini B., Henkel L. and Osbat C. (2022), The impact of the recent rise in inflation on low-income households. Article paru dans le Bulletin économique de la BCE, numéro 7/2022. À consulter à l'adresse https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2022/html/ecb.ebbox202207_04-a89ec1a6fe.en.html

10 _ Claey's G., McCaffrey C., Welslau L. (2022) Does inflation hit the poor hardest everywhere? Bruegel <https://www.bruegel.org/blog-post/does-inflation-hit-poor-hardest-everywhere>

11 _ Menyherth, B., The effect of rising energy and consumer prices on household finances, poverty and social exclusion in the EU, EUR 31257 EN, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg, 2022, ISBN 978-92-76-57748-5, doi:10.2760/418422, JRC130650.

Moteurs actuels de l'inflation dans la zone euro

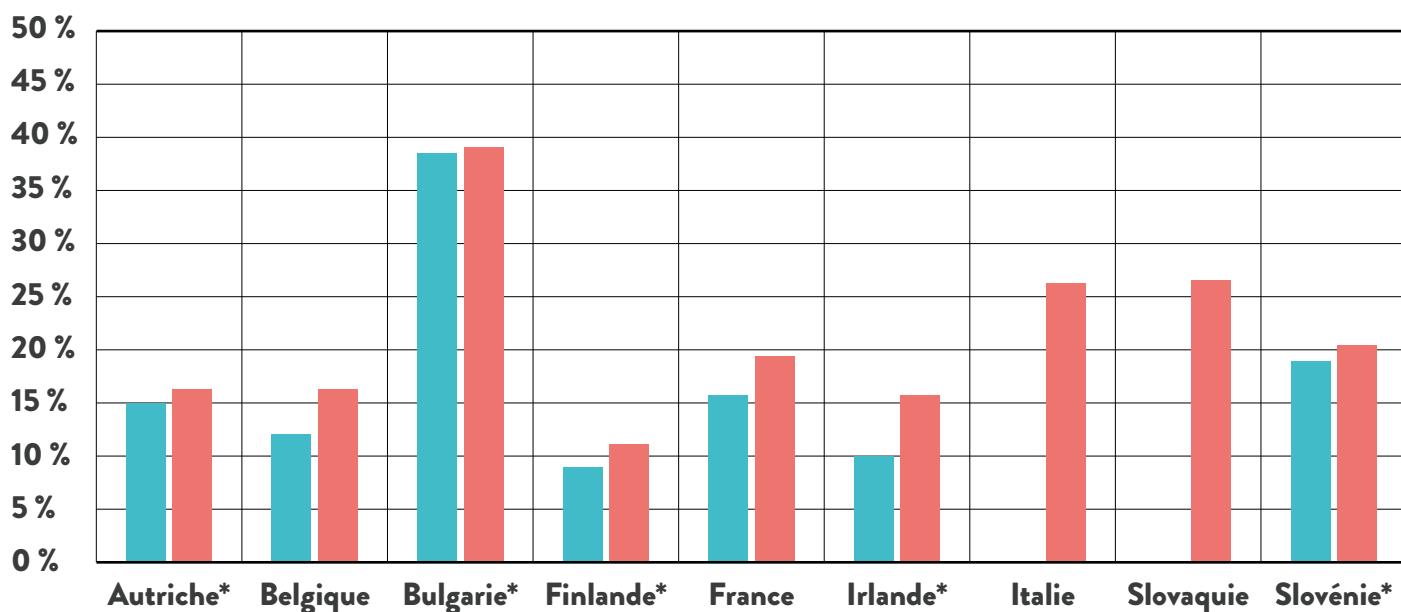


SOURCE : Eurostat.



Ce qui a commencé comme une forte augmentation due à la montée en flèche des prix de l'énergie a eu un impact sur d'autres biens de consommation et services et est aujourd'hui perçu comme une « compression du coût de la vie » généralisée, ce qui signifie que de plus en plus de personnes et de ménages rencontrent des difficultés croissantes pour joindre les deux bouts.

Pourcentage de ménages rencontrant « de grandes difficultés » ou « des difficultés » pour joindre les deux bouts



TRI3 2021

TRI3 2022

SOURCE : Eurostat, données trimestrielles sur les conditions de vie.

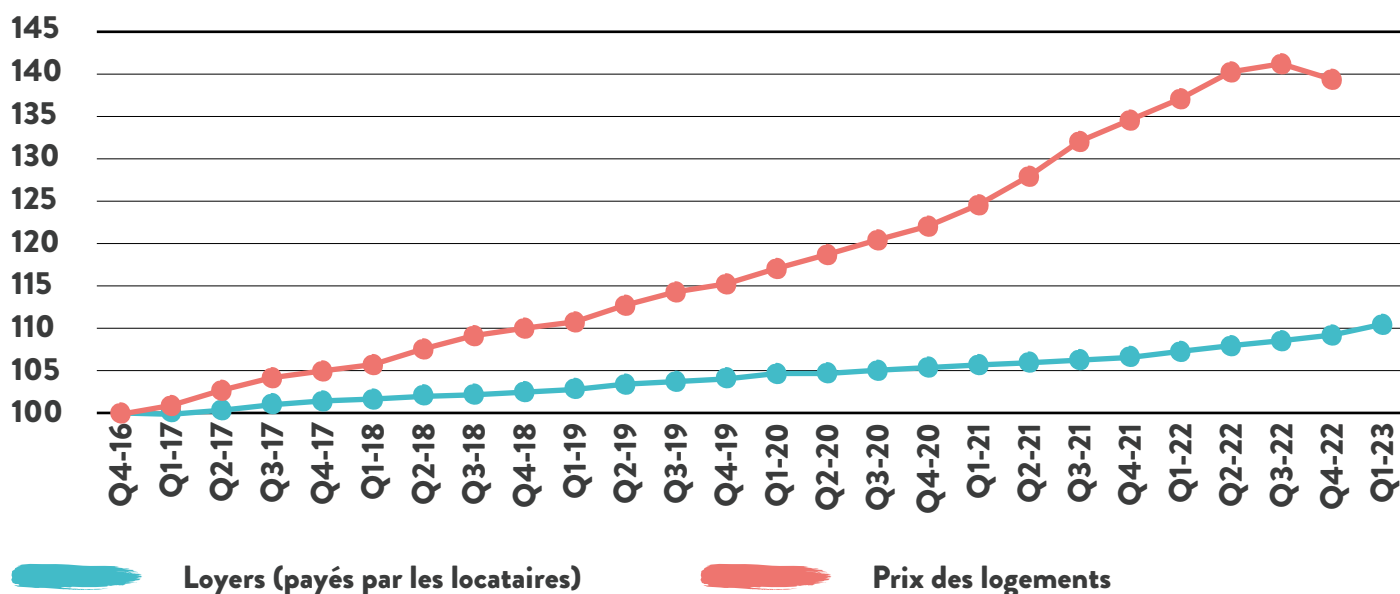
REMARQUE : Les données indiquées pour les pays signalés par un * ne sont pas 3e trimestre + 4e trimestre : mettre le "e" qui suit le 3/4 en exposant.



Le coût du logement fait partie des préoccupations liées à l'augmentation du coût de la vie. Dans la grande majorité des pays de l'UE, les dépenses liées au logement constituent le poste le plus important du budget des ménages, avec une moyenne de 32,7 % des dépenses totales de consommation¹². De 2010 au quatrième trimestre 2022, les loyers ont augmenté de 19 % et le prix des logements de 47 % en moyenne dans l'Union européenne, et le prix des logements a augmenté plus vite que les revenus, en particulier depuis le début de la pandémie¹³.

Le prix des logements a plus que doublé en Estonie, en Hongrie, en Lituanie, au Luxembourg, en Lettonie, en Autriche et en Tchéquie. Les loyers ont quant à eux augmenté dans 26 pays de l'UE et baissé dans un seul, les plus fortes hausses étant observées en Estonie (+ 216 %) et en Lituanie (+ 160 %). L'Irlande connaît également une forte augmentation (+ 90 % environ). Le seul pays qui enregistre une baisse est la Grèce (- 23 %).

Tendances du prix des logements et des loyers (2016-2023, trimestre par trimestre)



SOURCE : Eurostat, 4^e trimestre 2016 = 100.



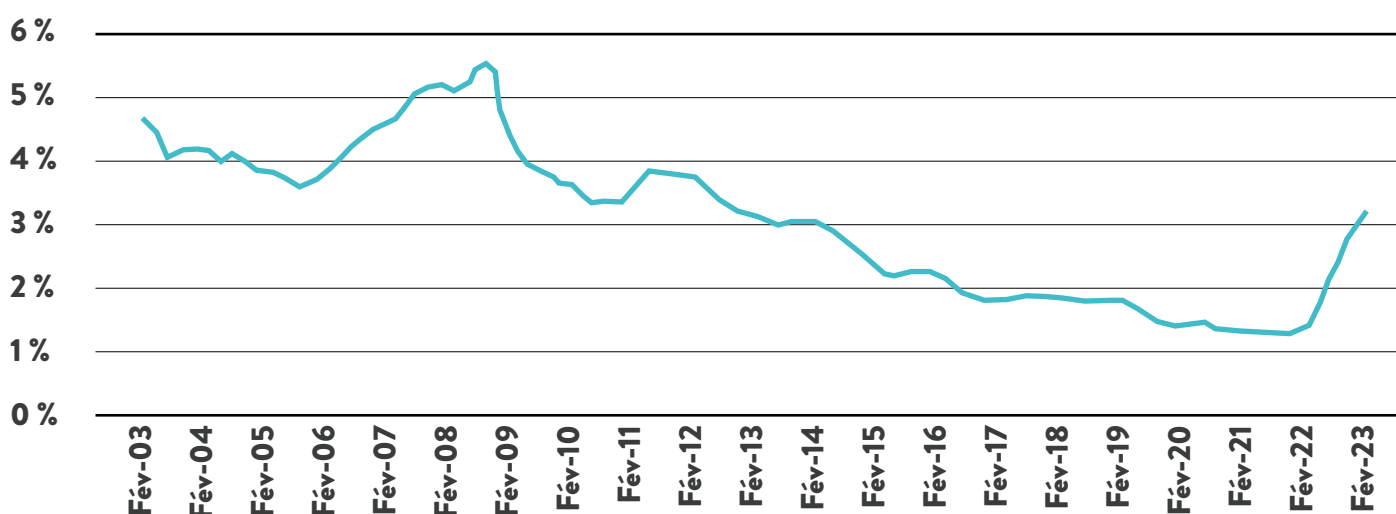
¹² <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/DDN-20230327-2>

¹³ _ Frayne C., Szczypińska A., Vašíček B. and Zeugner S. (2022) Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability. European Economy Discussion Paper 171 | SEPTEMBRE 2022.

Selon la Commission européenne¹⁴, l'évolution de la situation économique due à l'agression de l'Ukraine par la Russie ouvre des perspectives de changement du marché du logement. La situation économique actuelle laisse présager un ralentissement de la hausse du prix des logements, avec une légère baisse au dernier trimestre 2022 (illustration 7 ci-dessus) dans l'ensemble de l'UE. Cette baisse des prix est la première baisse des prix nominaux depuis 2015¹⁵. En revanche, les loyers continuent d'augmenter.

Le FMI souligne, dans un document récent¹⁶, que les marchés européens du logement sont parvenus à un moment décisif, la crise du coût de la vie ayant érodé les revenus réels et la flambée des taux d'intérêt ayant rendu les emprunteurs plus vulnérables face aux difficultés financières. Les taux hypothécaires ont au minimum doublé dans la plupart des pays européens en 2022, et ils ont triplé en Finlande, en Slovaquie, en Suisse et au Royaume-Uni. Les primo-accédants seront plus limités dans le prix qu'ils peuvent payer pour un bien immobilier, en partie à cause des règles macroprudentielles existantes, tandis que certains titulaires de prêt hypothécaire, en particulier ceux qui ont emprunté à taux variable, pourraient avoir des difficultés à payer leurs échéances mensuelles.

Coût des nouveaux emprunts des ménages pour l'achat d'un logement



SOURCE : BCE.

Dans le contexte actuel, les locataires du marché locatif privé se retrouvent dans une situation particulièrement précaire : 46 % d'entre eux estiment risquer de devoir quitter leur logement dans les trois prochains mois faute de moyens, et ils sont plus nombreux à faire état de problèmes de faible efficacité énergétique que ceux qui se sont tournés vers d'autres modes d'occupation¹⁷.

Les occupants de logements sociaux ont vu leur budget quelque peu protégé par le fait qu'ils paient des **loyers inférieurs à ceux du marché, en particulier dans les zones urbaines à forte demande. Le secteur attire un nombre croissant de demandes.** Par exemple, le nombre de ménages ayant fait une demande de logement social en France a atteint les 2,4 millions - 16 % de plus qu'en 2016 et 7 % de plus qu'en 2021, c'est-à-dire l'espace d'un an tout juste. Le nombre de ménages ayant demandé l'attribution d'un logement social à Bruxelles est passé de 49 000 en 2020 à près de 52 000 en 2022 – et la liste pourrait encore s'allonger. Cependant, comme nous le verrons ci-dessous, ils sont loin d'être épargnés par la compression du coût de la vie.

14 _ Commission européenne (2023), Housing Market Developments. Thematic Note to Support In-Depth Reviews. DOCUMENT INSTITUTIONNEL 197 | AVRIL 2023, https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-04/ip197_en_1.pdf

15 _ Eurostat (2023) EU Q4 2022: rents rise, house prices fall. Article paru le 4 avril 2023, disponible à l'adresse suivante : <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230404-2>

16 _ Petia Topalova (2023) European Housing Markets at a Turning Point. Risks, Household and Bank Vulnerabilities, and Policy Options. Document travail du FMI n° 2023/076.

17 _ Eurofound (2023), Housing unaffordability and inadequacy in Europe: Trends and policies, Office des publications de l'Union européenne, Luxembourg.

➔ 2.2 Conséquences pour les occupants de logements sociaux, coopératifs et publics

Alors que l'augmentation du coût de la vie et des taux d'intérêt pèse sur le budget des ménages, pour de nombreux européens, faire face à l'inflation signifie changer ses habitudes de consommation et de dépense - et surtout adopter de nouvelles habitudes dans le but de réduire sa consommation d'énergie. S'il s'agit-là d'une évolution positive qui peut ouvrir la voie à des modes de consommation plus durables, il n'en demeure pas moins qu'il y a un risque que des individus et des familles à faible revenu soient contraints de réduire leurs dépenses en produits et services essentiels, comme par exemple une alimentation saine ou un confort thermique décent. Davantage de ménages sont exposés à la pauvreté énergétique - en particulier parmi les ménages à faible revenu qui vivent dans des logements à faible efficacité énergétique.

Bien que les données restent pour l'instant éparses, aux Pays-Bas, par exemple, l'institut de recherche TNO estime qu'entre 2020 et 2022, le nombre de ménages vivant dans la « pauvreté énergétique » a augmenté de 90 000. Au total, 600 000 ménages seraient touchés, selon les estimations.

Au Danemark, plus d'un tiers des ménages à revenu unique ont réduit leur consommation alimentaire dans une plus ou moins large mesure. De même, plus d'un tiers d'entre

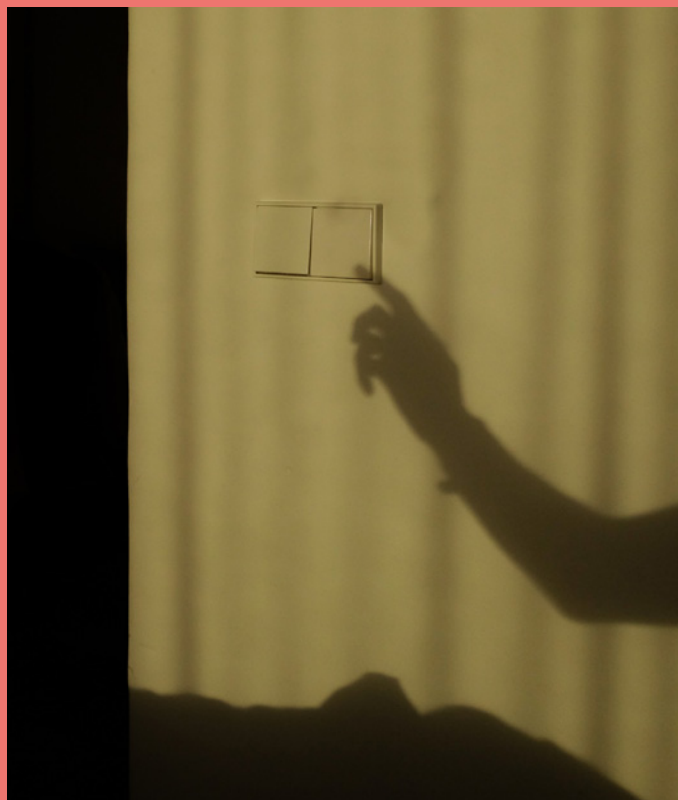
eux ont réduit leurs dépenses de chauffage et 40 % leur consommation d'électricité.

En France, plus de deux tiers des ménages déclarent avoir changé leurs habitudes de consommation en 2022¹⁸. Cette évolution concerne davantage les jeunes ménages et les ménages avec enfants, et elle est plus marquée chez les personnes à faible revenu. C'est en ce qui concerne l'utilisation de l'énergie à la maison et l'alimentation que les changements d'habitude sont les plus fréquents.

D'après les réactions recueillies dans de nombreux pays, la flambée des prix de l'énergie a également contribué à modifier les comportements de la population, les ménages attachant désormais beaucoup plus d'importance à l'efficacité énergétique de leur logement. Dans le même temps, toutefois, pour beaucoup, et en particulier pour les personnes à faible revenu, l'accessibilité financière reste la principale préoccupation et **payer plus pour un logement de meilleure qualité n'est tout simplement pas envisageable s'ils doivent assumer le coût de la rénovation, ne serait-ce que partiellement.**

En Estonie, par exemple, les propriétaires d'appartements gérés par des associations coopératives ne sont pas disposés à s'endetter en période d'instabilité économique et, dans les régions où les revenus sont faibles, il peut même s'avérer difficile d'obtenir un prêt bancaire pour financer des travaux de rénovation. Cela pèse sur les décisions des propriétaires d'appartements concernant la rénovation des immeubles.

De même, en Finlande, les associations de logement social ont souvent du mal à obtenir l'accord des résidents pour procéder à des rénovations énergétiques, car ils redoutent que cela n'entraîne une augmentation de leur loyer. Bien entendu, ils ignorent les avantages qu'ils ont à tirer de ces travaux, comme la réduction de leurs factures d'électricité et de gaz par exemple.



18_ INSEE 52023) Éclairage - En 2022, face à la hausse des prix, les ménages ont changé leurs habitudes de consommation. Note de conjoncture à consulter à l'adresse : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6967894?sommaire=6966784>

Autre tendance qu'il convient de suivre de près : les impayés, qu'il s'agisse de factures d'eau, d'électricité ou de gaz ou encore des loyers.

Au Danemark, le nombre d'avertissements concernant le risque d'expulsion envoyés par les associations de logement à but non lucratif a augmenté de près de 20 % en 2022 par rapport à l'année précédente.

En Irlande du Nord, à l'été 2022, l'augmentation du coût de la vie avait déjà commencé à impacter les locataires du Housing Executive en termes de revenus perçus et de capacité à payer le loyer et les charges.

Les arriérés nets avaient alors augmenté de 614 000 £ depuis le début de l'année - en partie à cause de l'augmentation du coût de la vie et en partie à cause de l'impact des changements liés à la réforme de l'aide sociale.

En France, près de la moitié des organismes de HLM ont enregistré en 2022 une augmentation de plus de 10 % du nombre de ménages ayant plus de 3 mois de retard dans le paiement de leur loyer par rapport à 2021 - en particulier chez les ménages qui se chauffent au gaz.

En Autriche, les arriérés de loyers et d'énergie ont augmenté au cours de l'année 2022, mais ils ont rebaisé au cours du troisième trimestre 2022 - probablement sous l'effet des mesures prises par le gouvernement pour soutenir les ménages. Malgré cette évolution positive, la proportion de personnes estimant avoir des difficultés à payer leur logement ou leurs factures d'électricité et de gaz est passée de 12 % à 30 % en moins d'un an.

➡ 2.3 Mesures prises par les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux

Conscients de l'urgence du problème, les fournisseurs sociaux européens ont pris diverses mesures pour lutter contre la pauvreté énergétique qui frappe leur communautés. Comme nous l'avons mentionné dans le chapitre 1, les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux investissent dans des projets de rénovation destinés à améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements existant. Cela signifie améliorer l'isolation, remplacer les systèmes de chauffage dépassés et installer des appareils à haut rendement énergétique. Ces initiatives visent à réduire la consommation d'énergie, à faire baisser les factures d'électricité ou de gaz et à améliorer les conditions de vie de tous les locataires - tout en contribuant à la réalisation des objectifs de durabilité environnementale.

Parallèlement à cela, de nombreux fournisseurs publics, coopératifs et sociaux optent pour des mesures ciblées. **Certains travaillent en collaboration avec les collectivités locales, les fournisseurs d'énergie et des ONG afin de proposer des programmes d'assistance financière et des services de conseil en énergie aux locataires à risque. Ces initiatives offrent un soutien dans la gestion des factures d'énergie, l'accès aux aides à l'économie d'énergie et la formation des locataires aux pratiques d'efficacité énergétique.** Des événements, des ateliers et des programmes éducatifs communautaires sont également organisés pour sensibiliser les locataires à l'efficacité énergétique et leur donner les moyens d'adopter des pratiques durables. L'implication des locataires dans les initiatives d'économie d'énergie peut promouvoir un sentiment d'appartenance et favoriser des changements de comportement contribuant à réduire la pauvreté énergétique.

Certains fournisseurs publics, coopératifs et sociaux vont encore plus loin en mettant en œuvre des **mesures de crise** temporaires. Par exemple, la création de « centres de chaleur » permet aux locataires de trouver de la chaleur et de nouer des relations sociales, de participer à des activités, d'avoir accès à de la nourriture et à des équipements permettant d'économiser l'énergie (notamment des couvertures et des rideaux) tout en réduisant leurs dépenses d'énergie.

Certains de nos membres nous ont également indiqué faire preuve d'**indulgence en ce qui concerne les loyers et les factures d'énergie**. Au Danemark, en Finlande et en Suède, par exemple, les fournisseurs publics sans but lucratif n'ont pas indexé les loyers au taux habituel, à l'instar des coopératives de logement italiennes, qui ont également mis en place des fonds de solidarité pour aider ceux qui n'arrivaient plus à faire face à l'augmentation de leur facture énergétique. En Allemagne, de nombreuses sociétés de logement ont augmenté les avances versées aux fournisseurs d'énergie pour le compte de leurs locataires ou ont accepté un étalement des paiements. Il est important de noter que cette dernière approche ne peut être que temporaire, car elle mobilise des ressources financières qui ne peuvent plus être investies dans la rénovation du parc existant et dans la construction de logements neufs abordables.

Outre la nécessité urgente d'un renforcement des aides publiques en faveur des consommateurs d'énergie vulnérables, les fournisseurs sociaux français, anglais et néerlandais sont confrontés à des difficultés pratiques dans la lutte contre la pauvreté énergétique, selon une étude à paraître

de Tijn Croon, Joris Hoekstra et Ute Dubois. Premièrement, l'accès limité à des données fiables et complètes freine souvent l'identification des locataires dans le besoin, car les fournisseurs de logements doivent respecter les règlements sur la confidentialité des données. Il est essentiel que les pouvoirs publics aident à identifier les domaines dans lesquels un soutien ciblé aurait le plus d'impact. Deuxièmement, bien que de nombreux fournisseurs de logements s'efforcent de prévenir la pauvreté énergétique en évitant de loger les locataires les plus vulnérables dans des logements de mauvaise qualité, les décisions d'attribution des logements sont généralement prises par les municipalités ou dictées par les politiques gouvernementales. Enfin, dans les immeubles où certains logements appartiennent à des propriétaires privés, la coopération des différents propriétaires est essentielle. C'est pourquoi les municipalités doivent, si elles veulent encourager l'investissement dans les quartiers mixtes, renforcer le soutien qu'elles apportent et donner plus de garanties sur le long terme.

Bien que ces défis demeurent, un certain nombre de fournisseurs publics, coopératifs et sociaux ont mis au point des modèles novateurs pour tenter de protéger leurs locataires et leurs membres contre l'augmentation des prix de l'énergie. Depuis 2020, le Housing Executive d'Irlande du Nord propose des services d'inclusion financière par l'intermédiaire de trois responsables de l'inclusion financière qui jouent un rôle essentiel dans l'amélioration du bien-être financier des locataires en vérifiant qu'ils perçoivent toutes les prestations auxquelles ils ont droit. Ils conseillent également sur le dépôt de nouvelles demandes de prestations, la résolution de problèmes complexes liés aux prestations et, si nécessaire, défendent les locataires tout au long des procédures de demande et d'appel de décision. Par ailleurs, ils collaborent

pour le compte des locataires avec les acteurs externes, apportent un conseil sur l'endettement et facilitent l'accès à d'autres services d'aide tels que les associations caritatives, les banques alimentaires et l'accompagnement polyvalent. Actuellement, le Housing Executive travaille en collaboration avec le Department for Communities, les collectivités locales et l'Université d'Ulster pour que le programme de chauffage abordable (*Affordable Warmth Scheme*) cible les zones à forte prévalence de pauvreté énergétique.

Alors que les décisions de rénovation à grande échelle sont généralement prises en fonction des cycles d'entretien et des stratégies à long terme, les fournisseurs de logements néerlandais tentent de plus en plus de mettre en place des « équipes de réparation » en collaboration avec les municipalités et les ONG. Ces équipes sont composées de techniciens qui se rendent dans les logements pour installer de petits dispositifs d'économie d'énergie non intrusifs : joints d'étanchéité, films pour radiateurs et éclairages LED, par exemple. Cette approche peut être une solution temporaire, en particulier lorsque la rénovation complète du logement est prévue quelques années plus tard. Parmi les mesures très efficaces prises par ces équipes de réparation, on peut citer l'équilibrage des systèmes de chauffage, qui permet une répartition uniforme de la chaleur dans tout le système de chauffage, tous les radiateurs recevant alors la même quantité de chaleur. Des études ont démontré que cet équilibrage peut permettre d'économiser jusqu'à 15 % d'énergie, ce qui fait baisser les dépenses d'énergie des locataires. Si ces mesures portent essentiellement sur des aspects techniques, les artisans qui composent les équipes de réparation conseillent également les locataires sur l'utilisation efficace de l'énergie et les aident à résoudre les problèmes qui y sont liés.



UN CADRE EUROPÉEN EN PLEINE ÉVOLUTION : TROIS IMPÉRATIFS POUR LES FOURNISSEURS PUBLICS, COOPÉRATIFS ET SOCIAUX

Comme nous l'avons souligné dans les deux précédents chapitres, le contexte dans lequel les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux interviennent a considérablement évolué au cours des deux dernières années et ils se trouvent confrontés à de nouveaux risques. Ils doivent en effet faire face à une série d'impératifs, c'est-à-dire à des problèmes essentiels auxquels il leur faut s'attaquer de toute urgence. Cependant, « de toute urgence » signifie qu'il ne peut être question de solutions et de résultats rapides, et que ces problèmes doivent être rapidement pris en compte par les fournisseurs dans la conception de leurs stratégies à moyen et à long terme. C'est à ces mêmes impératifs que les responsables politiques sont confrontés et pour lesquels ils doivent concevoir des mesures et des règlements efficaces et justes. La difficulté, évidemment, réside dans le fait que ces impératifs sont tout aussi importants les uns que les autres et qu'il convient d'y répondre simultanément. Dans ce contexte, seules des politiques à long terme, stables et équilibrées aideront les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux à éviter les multiples écueils et remplir leur mission. Les élections européennes de 2024 et le nouveau mandat de la Commission offriront une occasion unique d'imposer des politiques pertinentes et fondées sur la réalité.

➔ 3.1 L'impératif social

3.1.1 Tendances actuelles



Après deux années marquées par les impacts sociaux de la COVID pour les occupants de logements sociaux, coopératifs et publics (parmi lesquels la recrudescence des violences familiales, la baisse des revenus pour ceux dont le travail a été impacté par les mesures de restriction, les problèmes de santé mentale chez les jeunes, etc.¹⁹), de nouveaux défis sociaux apparaissent : augmentation de l'exclusion en matière de logement, accroissement des flux migratoires (notamment en provenance d'Ukraine)²⁰, ainsi que vieillissement et même diminution de la population dans certaines régions d'Europe.

L'invasion de l'Ukraine a provoqué l'une des plus grandes migrations humaines de l'histoire, ce qui a eu un impact important sur la capacité des pays et des villes voisins à faire face à la demande à court terme, mais aussi à long terme, en infrastructures urbaines et sociales, et notamment en logements abordables²¹.

Dans le même temps, la situation démographique en Europe est très hétérogène et compliquée²². Par rapport à 2011, les statistiques européennes de 2021 montrent une augmentation de la population dans 16 pays de l'UE, les variations les plus importantes étant observées au Luxembourg (+ 26 %), à Malte (+ 24 %) et en Suède (+ 10 %). La population a diminué dans neuf pays de l'UE, les plus fortes baisses étant enregistrées en Bulgarie (- 11 %), en Croatie (- 10 %), en Lettonie (- 9 %) et en Lituanie (- 8 %). Les données montrent que par rapport à 2011 la population a augmenté dans l'ouest et le nord de l'UE et baissé dans l'est et le sud. L'hétérogénéité de cette situation se retrouve au niveau local dans les tendances des marchés du logement. Dans certaines régions de l'UE, le marché locatif est sujet à des tensions importantes (en particulier dans les capitales). D'autres régions, en revanche, sont moins touchées.

Concernant l'exclusion en matière de logement, le nombre de sans-abris dormant chaque nuit dans la rue ou en hébergement d'urgence/temporaire dans l'Union européenne était estimé à 700 000 en 2019, soit une augmentation de 70 % par rapport à 2009.²³

19 _ Voir par exemple <https://www.oecd.org/fr/social/covid-19.htm>

20 _ <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7870049/14760013/KS-01-22-123-EN-N.pdf/283e6304-acb8-cde1-a09c-6f7a55e7241a?t=1655230090489>

21 _ <https://www.habitat.org/emea/housing-ukrainian-refugees-europe>

22 _ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/demography-2023>

23 _ <https://www.feantsa.org/en/report/2022/06/30/?bcParent=27> et <https://www.nrc.no/news/2023/Février/ukraine-refugee-survey/>

<https://www.citiesforum2023.eu/docs/Urban/Homelessness%20in%20EU%20cities%20and%20towns%20before%20and%20during%20the%20COVID-19%20pandemic.pdf>



Les politiques de l'UE dans le domaine social ont généralement eu du mal ces dernières années à produire des résultats concrets et utiles pour le secteur du logement social, coopératif et public. Toutefois, le tableau de bord social de l'UE social (qui permet de voir dans quelle mesure les 20 principes du socle européen des droits sociaux sont mis en pratique par les États membres) est maintenant plus complet grâce à de nouveaux indicateurs (taux de surcharge du coût du logement et privation sévère liée au logement)²⁴. Et bien que ces indicateurs ne soient pas les meilleurs signaux de la crise du logement, ils sont appelés à jouer un rôle de plus en plus important dans le semestre européen. Le pilier européen des droits sociaux est également un argument qui plaide pour une révision de la décision relative aux services d'intérêt économique général (SIEG) concernant les aides publiques en faveur du logement social.

Le 1er décembre 2022, la Commission européenne a publié un document de travail concernant l'évaluation des règles en matière d'aides d'État applicables aux services sociaux et de santé, logement social compris²⁵. Cette évaluation a mis en évidence que *« certains ajustements pourraient s'avérer nécessaires pour i) simplifier et éclaircir davantage les règles existantes et ii) réduire encore la charge administrative pesant sur les États membres lorsqu'ils accordent des compensations aux entreprises qui fournissent des SIEG. Par exemple, les notions d'« activité économique et non économique », d'effet sur le commerce entre États membres », de « bénéfice raisonnable », de « défaillance du marché » et de « logement social » pourraient nécessiter des éclaircissements supplémentaires ».*

Il est important d'avoir, concernant les aides d'État, des règles qui reflètent la nécessité de répondre de toute urgence aux besoins croissants en matière de logement et à la ségrégation sociale dans les villes européennes. Bien que l'existence de la décision relative aux aides d'État soit en elle-même une évolution très positive, puisqu'elle permet aux pouvoirs publics et aux fournisseurs sociaux de concevoir et de mettre en œuvre rapidement les mesures nécessaires, nous constatons qu'il est nécessaire de clarifier la formulation de la décision de manière à ce qu'elle reflète mieux le large éventail d'activités que les fournisseurs sociaux doivent mener à bien pour remplir leur mission.

Une autre initiative de l'UE pourrait s'avérer utile pour freiner certaines tendances préoccupantes du marché du logement : l'initiative sur la location de courte durée (dans le cadre de la Loi sur les services numériques). Selon de nombreuses études, les plateformes de location à court terme telles qu'AirBnB exercent une pression à la hausse sur le prix des logements et les loyers, ce qui peut engendrer des problèmes d'accessibilité ou d'exclusion en matière de logement. Pour l'OCDE, l'existence de ces plateformes en ligne *« contribue à perturber le marché de l'immobilier au niveau local ». Elle a notamment pour effet de gonfler les prix de l'immobilier, de créer une concurrence déloyale pour les fournisseurs d'hébergement agréés et de favoriser la gentrification des zones touristiques et des centres-villes, au point parfois de pousser les habitants du quartier à partir ».*²⁶



24 _ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/european-pillar-of-social-rights/indicators/social-scoreboard-indicators>

25 _ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_7233

26 _ <http://www.oecd.org/cfe/tourism/oecd-tourism-trends-and-policies-20767773.htm>

➡ 3.2 L'impératif économique

3.2.1 Tendances actuelles



Élément important à prendre en compte, le niveau d'investissement public dans le développement du logement et le logement abordable en particulier reste faible. Comme l'a souligné l'OCDE, l'investissement public dans le développement du logement a diminué de moitié depuis 2001, tandis que les dépenses liées à l'aide au logement ont légèrement augmenté²⁷. C'est plus précisément en 2009, lors de la crise financière mondiale, que l'aide financière publique a clairement chuté. Dans de nombreux pays européens, le niveau de dépenses publiques pour le développement du logement est encore inférieur à celui de 2009.

Autre caractéristique importante de la situation économique : l'inflation, en particulier la forte augmentation des coûts de construction et de rénovation qui a commencé en 2021 à la suite des perturbations de la chaîne d'approvisionnement dues à la pandémie de COVID 19 et a culminé fin 2022 au lendemain de l'invasion de l'Ukraine²⁸.

Comme nous l'avons dit dans le chapitre 2, l'inflation a été plus modérée ces derniers mois dans la zone euro. Soulignons toutefois que cela ne signifie pas que l'on peut parler de « baisse » de l'inflation. Les prix sont toujours plus élevés aujourd'hui qu'il y a 12 mois.

À elles deux, la baisse des aides publiques et l'augmentation des coûts de construction constituent un véritable défi pour les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux, qui doivent maintenant trouver d'autres sources de financement. La Banque européenne d'investissement est devenue un partenaire financier clé pour de nombreux fournisseurs de logements, bien que les conditions à remplir pour obtenir un prêt de la BEI ne permettent pas à toutes les sociétés de logement abordable d'y accéder. Par exemple, sur la période 2020-2022, la BEI a consenti plus de 2 milliards d'euros de prêts.

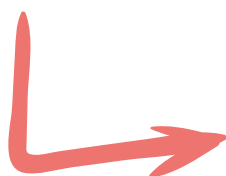


27 _ <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/>

28 _ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview



3.2.2 Politiques européennes connexes



En avril 2023, la Commission a publié une série de propositions législatives²⁹ visant à réformer le fonctionnement de la coordination économique des États membres de l'UE. L'orientation de la Commission européenne, qui a recueilli l'accord du Conseil, prévoit des valeurs de référence inchangées à 3 % et 60 %, la conception globale de trajectoires de réduction de la dette spécifiques à chaque pays ainsi que des plans nationaux associant, entre autres, réformes et investissements. Certaines questions demeurent cependant (comme, par exemple, la nécessité pour la Commission de trouver un juste équilibre entre l'évaluation qualitative des politiques fiscales des États membres et la volonté du Conseil de disposer d'une mesure quantitative transparente et reproductible, ainsi que la définition exacte de la méthodologie commune utilisée par la Commission pour fixer les trajectoires de réduction de la dette).

De plus, la Commission a publié récemment ses orientations budgétaires pour 2024, qui sont destinées à aider les États membres à préparer leurs programmes de stabilité et de convergence. Ces programmes sont censés inclure les plans budgétaires et structurels à moyen terme des États membres. Il est demandé aux États membres de préciser dans ces plans les mesures qu'ils comptent prendre pour respecter l'objectif de déficit de 3 % du PIB et de réduction continue plausible de la dette, ou encore pour contenir la dette à des niveaux prudents sur le moyen terme. Les États membres confrontés à des problèmes d'endettement important ou modéré sont invités à fixer des objectifs budgétaires permettant de réduire la dette. En outre, il est demandé à tous les États membres de fixer des objectifs budgétaires garantissant que leur déficit ne dépasse pas 3 % de leur PIB ou est ramené en-dessous des 3 % au cours de la période couverte par le programme et à moyen terme. Ces propositions sont préoccupantes, car ces mesures pourraient contraindre certains États membres de procéder à des coupes budgétaires et compromettre leur capacité à investir véritablement dans le logement social et la transition juste.

Dans le même temps, les États membres sont invités à préciser comment leurs plans contribueront à la durabilité budgétaire ainsi qu'à la croissance durable et inclusive, y compris à la transition verte et numérique et aux objectifs de résilience. Enfin, des orientations sont adressées aux États membres, qui sont invités à communiquer leurs hypothèses sur l'évolution des prix de l'énergie et l'impact budgétaire des mesures de soutien à l'énergie prévues (et de leur suppression progressive).

29 _ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_23_2393

➡ 3.3 L'impératif climatique

3.3.1 Tendances actuelles



de COVID-19. Cette tendance à la baisse devrait se poursuivre, mais une accélération substantielle de la rénovation des bâtiments sera nécessaire pour atteindre les objectifs de l'UE à l'horizon 2030.³⁰»

En bref, la décarbonation est bien engagée dans le secteur du bâtiment³¹ (et mieux encore dans le secteur du logement social, coopératif et public, qui affiche en moyenne une meilleure performance énergétique et une meilleure efficacité des ressources que n'importe quel autre segment du marché du logement, comme cela est souligné dans le chapitre 1 de ce rapport et dans les fiches pays présentées). Cependant, des rénovations plus nombreuses et de meilleure qualité seront nécessaires si l'on veut atteindre les objectifs mondiaux de réduction des émissions de CO₂ et la neutralité carbone en 2050.

C'est pourquoi la Commission européenne a proposé en 2021 une série de nouvelles règles pour le secteur du bâtiment³². Celles-ci sont encore en cours d'examen au Parlement européen et au Conseil des ministres.

La guerre en Ukraine a incité l'UE à réduire sa dépendance vis-à-vis des combustibles fossiles de la Russie : l'initiative REpowerEU³³ englobe une série de modifications législatives visant à réduire les besoins en énergie de l'UE et à promouvoir l'autonomie énergétique.

Comme nous l'avons souligné dans le chapitre 1, parmi les différents aspects de l'autonomie énergétique, il est essentiel de renforcer le soutien apporté aux communautés d'énergie (renouvelable). En ce qui concerne

l'utilisation d'installations d'énergie renouvelable, et notamment de panneaux photovoltaïques, les fournisseurs publics, coopératifs et sociaux sont en première ligne³⁴.

Comme le rappellent le Haut Conseil pour le Climat et Housing Europe, il n'existe pas de modèle unique pour la rénovation des bâtiments en Europe (absence de corrélation entre une politique et des résultats positifs en termes de taux de rénovation ou de décarbonation). Il est important de maintenir un équilibre entre les différents outils de décarbonation (efficacité énergétique, changement de combustible au niveau des bâtiments, décarbonisation globale du réseau, etc.).

Il faut également reconnaître que la rénovation des logements sociaux, coopératifs et publics coûte cher partout en Europe. Les progrès technologiques et les gains de productivité enregistrés dans le secteur de la construction pourraient ne pas suffire à faire de la rénovation une activité peu coûteuse dans un avenir proche. Les projets réussis sont généralement ceux qui associent différentes dimensions au-delà de la question de l'énergie³⁵.

Enfin, la question de l'adaptation au climat est à l'ordre du jour. L'augmentation de la fréquence des vagues de chaleur et des inondations implique d'adapter le parc immobilier au niveau des politiques de zonage et de la planification (à partir de données adéquates), de privilégier certaines techniques et certains matériaux de construction, mais aussi de prévoir des procédures d'urgence en cas de catastrophes naturelles.

Comme l'a souligné récemment l'Agence européenne pour l'environnement :

« les émissions de gaz à effet de serre du secteur des bâtiments de l'UE ont diminué de 35 % entre 2005 et 2020, en grande partie grâce à des normes d'efficacité énergétique plus strictes pour les nouveaux bâtiments, à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants, à des mesures visant à décarboner le secteur de l'électricité, et en raison de la hausse des températures. La baisse significative observée en 2020 s'explique en partie par la pandémie

30 _ <https://www.eea.europa.eu/fr/greenhouse-gas-emissions-from-energy>

31 _ Voir également <https://www.oecd.org/housing/policy-toolkit/data-dashboard/housing-environment/>

32 _ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_21_6683

33 _ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_3131

34 _ <https://www.housingevolutions.eu/>

35 _ <https://shape-affordablehousing.eu/>

3.3.2 Politiques européennes connexes



Dans le cadre du pacte vert et de l'initiative REpowerEU de l'UE, plusieurs propositions législatives visant à réviser les principales directives européennes dans le domaine de l'énergie ont été lancées depuis 2021. Elles auront un impact direct ou indirect sur le secteur du bâtiment et sur la capacité à fournir des logements à la fois durables et abordables.

Elles créent par exemple de nouvelles obligations tout en incitant également à l'intégration de politiques pertinentes pour les districts. L'adoption de niveaux minimum d'énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment (pour les nouveaux bâtiments et les rénovations de grande envergure dans la mesure où cela est techniquement et économiquement faisable) et l'élargissement du système d'échange de quotas d'émission aux bâtiments et aux transports signifient une augmentation du coût des combustibles pour le chauffage, mais aussi des revenus provenant de la vente aux enchères des quotas de CO₂. Enfin, la restauration des écosystèmes (dans le cadre de la loi sur la restauration de la nature envisagée³⁶) et des sols afin de protéger la biodiversité et les puits de carbone naturels devra être mise en balance avec les besoins urgents en matière de logement.

Le nouveau cadre législatif des politiques sur le climat n'est pas encore finalisé, mais le niveau de flexibilité autorisé par les règles sera un facteur déterminant de la capacité des fournisseurs sociaux, coopératifs et publics à choisir la stratégie la plus rentable dans le domaine de la décarbonation et à relever les multiples défis sociaux, économiques et environnementaux auxquels ils sont confrontés.





CONCLUSIONS



Les élections européennes de 2024 seront un moment clé pour le secteur du logement social, coopératif et public : dans un contexte géopolitique incertain, il a besoin d'un financement adéquat et de politiques ancrées dans les réalités locales. Face à ce triple impératif, les fournisseurs sociaux, coopératifs et publics comptent sur l'engagement renouvelé des États membres et de l'UE à investir dans les infrastructures sociales et le logement et continueront en retour à contribuer à la réalisation des nombreuses ambitions de l'UE.

Voir : <https://www.technieknederland.nl/techniek-en-markt/extra-informatie/inregelen-verwarmingsinstallaties>



Allemagne

Photo : Ingrid Vogler.

➔ PARC DE LOGEMENTS **43,1 millions**

➔ LOGEMENTS CONSTRUITS **280 000**
(2022)

Logement Social : **4 %**

Modes d'occupation :

- ➔ Propriétaires occupants : 44 %
- ➔ Location : 56 %

SOURCE : DESTATIS.

On estime que le logement social représente environ 4 % du parc total de logements.

La GdW, l'association fédérale des sociétés allemandes de logement et d'immobilier, représente quelque 3 000 sociétés de logement qui gèrent plus de 6 millions de logements (près de 30 % de l'ensemble des appartements locatifs en Allemagne), dont environ 1,2 million de logements locatifs sociaux.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

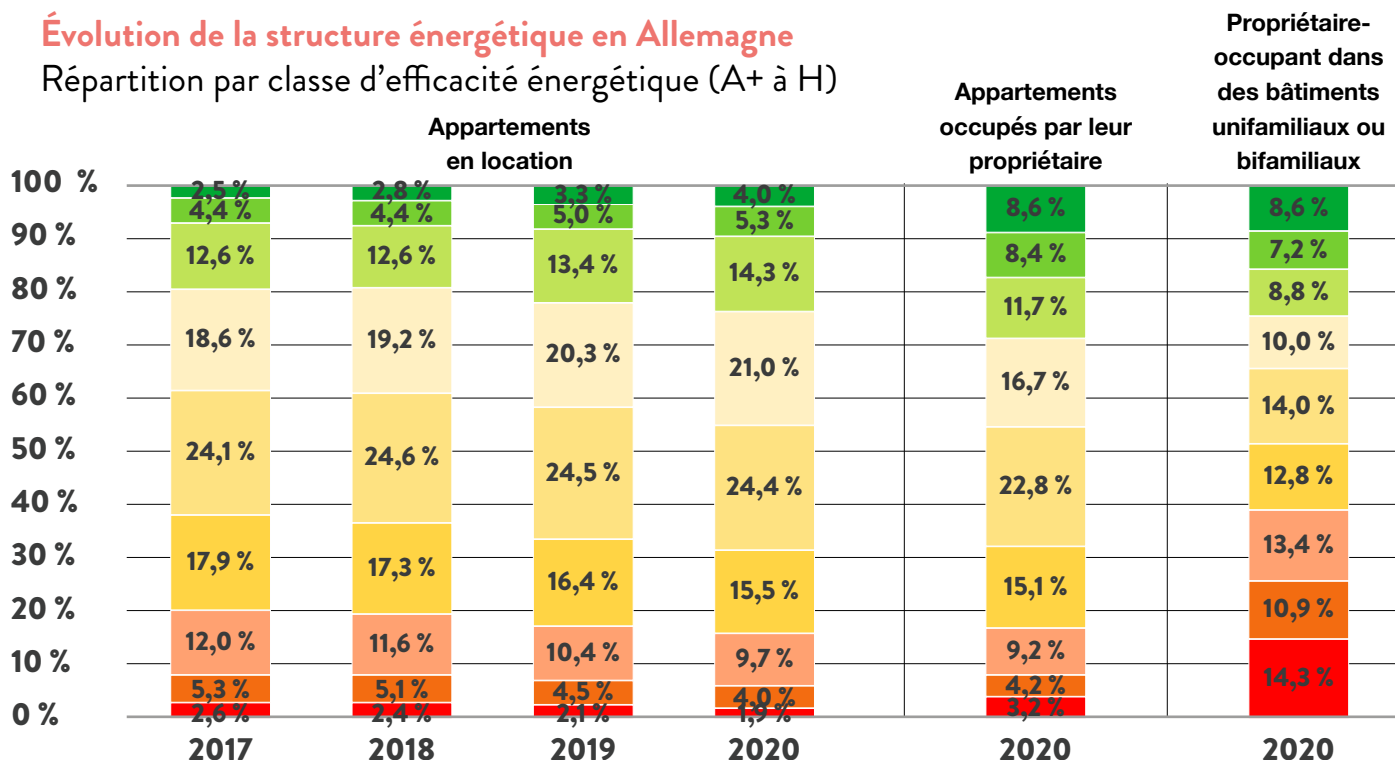
Une étude récente portant sur les données provenant de 3,92 millions de certificats de performance énergétique (CPE de logements mis en location ou en vente) a mis en évidence la répartition des immeubles résidentiels dans les différentes classes d'efficacité énergétique en Allemagne.



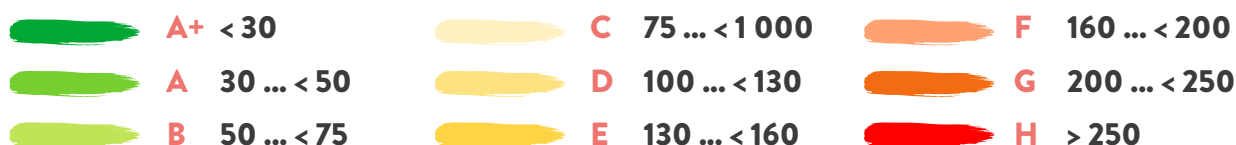
Parc de bâtiments résidentiels

Évolution de la structure énergétique en Allemagne

Répartition par classe d'efficacité énergétique (A+ à H)



Consommation d'énergie finale en kWh/m³ par an



Les appartements locatifs situés dans des immeubles collectifs - qui sont représentatifs du parc des sociétés de logement locatif membres de la GdW - présentent une meilleure efficacité énergétique que les appartements situés dans des copropriétés et occupés par leur propriétaire, et l'écart est encore plus grand si on les compare aux logements privés situés dans des bâtiments monofamiliaux ou bifamiliaux.

D'autres données énergétiques sur le parc immobilier des membres de la GdW viennent corroborer ce constat : **la consommation d'énergie moyenne, corrigée en fonction de**

la température, pour le chauffage et l'eau chaude dans les appartements de la GdW est de 135 kWh par mètre carré d'espace habitable et par an, une valeur inférieure de 16 % à la moyenne nationale (157 kWh par mètre carré)¹.

Entre 2007 et 2015, la consommation d'énergie finale des appartements gérés par des sociétés membres de la GDW a fortement baissé. Depuis 2017, un plancher semble avoir été atteint et il devient **de plus en plus difficile de réaliser de nouvelles économies**. En fait, on constate, depuis quelques années, que la consommation d'énergie finale du parc de la GdW recommence à augmenter.

¹ _ Données 2019.

En ce qui concerne les sources d'énergie, **la proportion de logements raccordés au chauffage urbain est nettement plus élevée** parmi les logements gérés par les membres de la GdW² (49,3 %) que dans l'ensemble du parc total allemand (14,3 %). Il en résulte que la proportion de systèmes de chauffage au fuel est elle aussi nettement plus élevée (23,5 %) que chez les membres de la GdW (1,6 % seulement). En Allemagne, le chauffage urbain repose à hauteur de 30 % sur l'énergie renouvelable (dont chaleur résiduelle et incinération des déchets). 49 % du parc de logements de la GdW bénéficiant du chauffage urbain, la part des énergies renouvelables est estimée à 14,7 %. Si l'on ajoute les pompes à chaleur (0,6 %), la biomasse/les granules (0,7 %) et la part renouvelable des combustibles fossiles (énergie solaire

thermique supplémentaire et gaz verts), on peut estimer que la part des énergies renouvelables dans le parc de logements de la GdW s'élève actuellement à près de 20 %.

À terme, la **production décentralisée d'énergie dans les quartiers** sera une opportunité non négligeable de garantir l'approvisionnement en énergie et occupera une place de plus en plus importante d'ici à 2040. L'évolution de la réglementation et les subventions publiques devraient permettre la diffusion rapide de modèles de production d'électricité côté locataires, et la production d'énergie communale - également favorisée par les avancées technologiques constantes - contribuera à réduire encore davantage la dépendance vis-à-vis des combustibles fossiles.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Ces dernières années, les membres de la GdW ont modernisé en moyenne 2,2 % de leur parc de logements par an afin d'en améliorer l'efficacité énergétique. Cela représente **environ 136 000 unités**

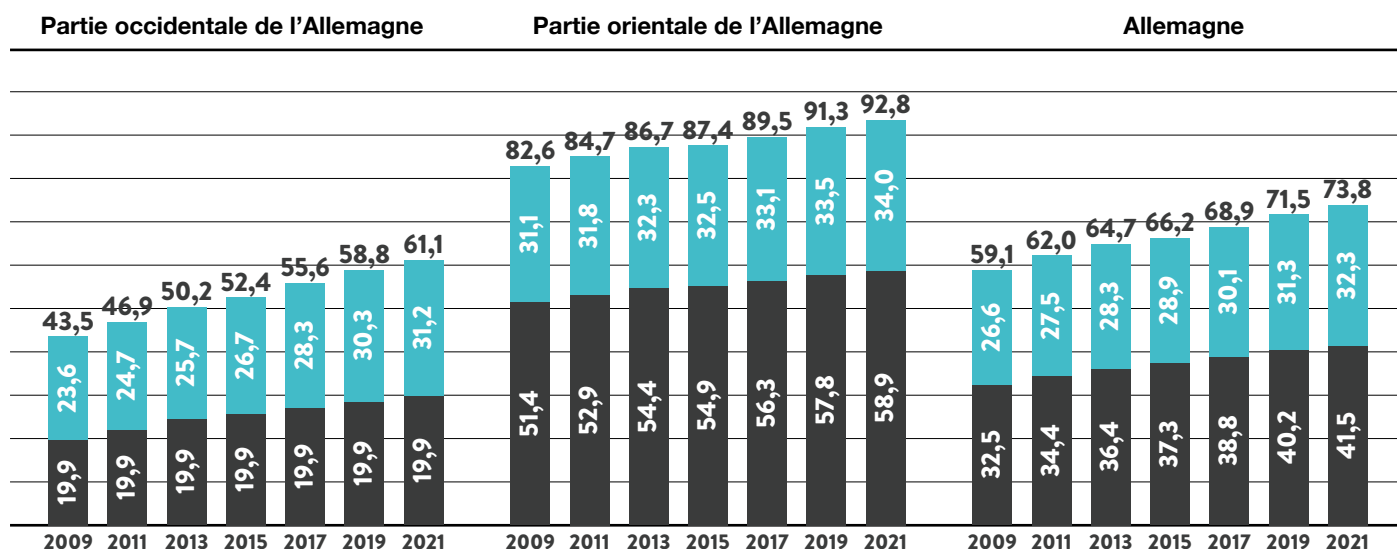
résidentielles modernisées par an. Il est toutefois à noter que les mesures de modernisation énergétique ne sont généralement pas synonymes de modernisation complète des logements ou des bâtiments et sont souvent limitées à certains composants. Ces dernières années, **0,6 % seulement de l'ensemble du parc de logements des membres de la GdW par an (soit 36 000 logements) a été entièrement modernisé en termes de consommation d'énergie.**

Selon une enquête périodique du GdW, **près de 74 % du parc de logements ont été partiellement ou entièrement modernisés entre 1990 et 2021, et 42 % du parc total ont été entièrement modernisés.** En raison de la « vague de modernisation » qui a suivi la réunification en Allemagne de l'Est, la proportion d'appartements entièrement modernisés y est nettement plus élevée (60 %) que dans la partie occidentale de l'Allemagne (30 %), comme le montre le graphique ci-dessous.

Mesures de modernisation visant à économiser l'énergie

Pourcentage d'appartements qui ont été partiellement ou entièrement modernisés pour économiser de l'énergie entre 1990 et 2021, sociétés membres de la GDW.

 Modernisation énergétique partielle
 Modernisation énergétique complète



REMARQUE : Le tableau montre la proportion d'appartements qui ont été partiellement ou entièrement modernisés en termes d'efficacité énergétique depuis 1990. En d'autres termes, il s'agit de la proportion du parc immobilier sur laquelle les sociétés sont intervenues entre 1990 et 2021 dans le cadre de la modernisation énergétique.

2 _ Près de la moitié de l'ensemble des logements de la GdW sont raccordés au chauffage urbain. Le pourcentage de chauffage urbain est toutefois nettement plus élevé dans la partie est de l'Allemagne, territoire de l'ex-RDA (72 %), que dans la partie ouest du pays (34 %).



En ce qui concerne les développements récents, une enquête réalisée fin 2022 auprès des sociétés de logement membres de la GdW a montré que compte tenu de la situation difficile que l'on connaît actuellement, un cinquième environ des mesures de modernisation prévues ne pourront pas être mises en œuvre en 2023/2024. Cela signifie qu'**au cours des deux années à venir, environ 26 000 appartements de moins bénéficieront d'une rénovation énergétique que ces dernières années**. Si l'on veut atteindre les objectifs climatiques dans le secteur de la construction, il faudrait que ce nombre de rénovations augmente considérablement. L'augmentation du **coût de la construction, la hausse des taux d'intérêt, la pénurie de**

travailleurs qualifiés et la détérioration des politiques de financement sont les principales raisons qui expliquent ce recul des mesures de modernisation.

En ce qui concerne l'offre de logements neufs, le gouvernement actuel s'est fixé pour objectif, dans ses politiques, de construire 400 000 nouveaux logements par an, dont 100 000 devraient être des logements sociaux subventionnés. Cependant, cet objectif ne sera certainement pas atteint ni cette année ni l'année prochaine : en 2022, 280 000 unités résidentielles ont été construites en tout en Allemagne, selon les estimations. Cette tendance à la baisse de la construction de logements neufs, qui était apparue l'année précédente, s'accélère. Une baisse encore plus

marquée est attendue pour 2023 et 2024 (242 000 nouveaux appartements devraient être construits en 2023 et 214 000 seulement en 2024). Auparavant, les **membres de la GdW construisaient environ 30 000 appartements par an**. Mais la combinaison des pires conditions de construction jamais vues et de l'aggravation des conditions de financement provoque actuellement un effondrement de la construction de logements abordables. Selon une enquête récente réalisée auprès des membres de la GdW dans toute l'Allemagne, près d'un tiers des appartements neufs prévus ne pourront être construits en **2023 et 2024, ce qui signifie près de 10 000 unités en moins sur les 30 000 par an initialement prévus**³.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

De mai 2021 à fin 2022, les prix de l'énergie domestique ont fortement augmenté (+ 41,7 %). **Étant donné que de nombreuses sociétés de logement avaient conclu des contrats de longue durée avec les fournisseurs d'énergie, de nombreux locataires n'ont pas encore pleinement pris conscience de l'augmentation réelle des prix.**

Néanmoins, 64 % des sociétés de logement membres de la GdW ont exceptionnellement ajusté les provisions demandées à leurs locataires pour les frais d'énergie jusqu'à la mi-2022 afin de leur éviter de redevoir de l'argent au moment de la facturation annuelle. Dans certains cas, des accords ont été conclus pour échelonner les paiements. **Toutefois, de nombreuses autres sociétés de logement sont actuellement confrontées à de graves problèmes de liquidités car elles doivent verser des provisions plus importantes aux fournisseurs d'énergie.**

Les sociétés de logement proposent un coaching énergétique à leurs occupants et règlent le chauffage de manière optimale afin de réduire la consommation. Elles conseillent également les locataires sur les démarches à effectuer pour bénéficier des aides publiques proposées.



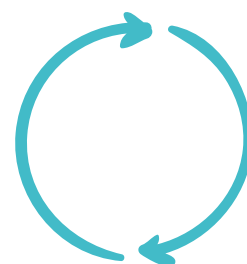
3 _ Pour de plus amples informations, cf. GdW (2022), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, à l'adresse https://www.gdw-bundesverband.de/download/D_u_T_2022_2023.pdf

En ce qui concerne ces dernières, le gouvernement fédéral a adopté depuis le début de l'année 2022 un vaste train de mesures visant à soulager les citoyens face aux coûts élevés de l'énergie et à l'inflation générale, avec notamment⁴:

- Une aide d'urgence versée en décembre
- Un plafonnement des prix du gaz et du chauffage (de début 2023 à avril 2024)
- Un plafonnement du prix de l'électricité de début 2023 à avril 2024)
- Une réduction des taxes sur la consommation d'énergie
- Une subvention exceptionnelle pour les coûts de l'énergie
- Une augmentation des aides au logement

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

La coalition gouvernementale actuelle a décidé d'apporter les **modifications suivantes au droit de la location au cours de la prochaine législature** :



- Évaluation et élargissement de la réglementation applicable en matière de protection des locataires
- Réduction de 15 % à 11 % en trois ans du plafond d'augmentation des loyers pour les baux existants sur les marchés tendus
- Prolongation du plafond de loyer pour les nouveaux baux jusqu'en 2029
- Prolongation de l'indice des loyers (Mietspiegel) de 6 à 7 ans, ce qui renforcera son effet régulateur sur les prix
- Obligation pour les municipalités de plus de 100 000 habitants d'élaborer un indice des loyers

Le ministère fédéral du logement, du développement urbain et de la construction (BMWSB) s'apprête à lancer, le 1^{er} mars 2023, la nouvelle subvention destinée aux constructions respectueuses du climat (KFN) dans le cadre d'un sous-programme de la subvention fédérale pour les bâtiments efficaces (BEG). Le montant des subventions pour la construction de logements neufs devrait s'élever à 1,1 milliard d'euros, dont seulement 750 millions d'euros pour la construction d'appartements locatifs et 350 millions d'euros pour les logements occupés par leur propriétaire. Malheureusement, les organismes de logement estiment que ce nouveau programme de financement est moins avantageux que son prédécesseur et qu'il n'est pas à la hauteur des ambitieux objectifs de construction fixés par le gouvernement.

⁵ _ Measures listed above are the ones more closely linked to housing/energy payments. However, there are a number of additional measures including lower income taxes, tax breaks for companies on staff payments, measures aimed at lowering the cost of transports, and more.



Autriche

Quartier Sonnwendviertel, Alfred-Adler-Straße 12, 10^e arrondissement de Vienne. Photo : Stephan Huger.

➔ **PARC DE LOGEMENTS 3 988 400**

➔ **Logement social : 944 100 (24 %)**

Dont : **667 300** locations à but lucratif limité

Dont : **276 800** locations municipales

➔ **Location privée : 732 600 (18 %)**

➔ **Propriétaires occupants : 1 946 700 (49 %)**

➔ **Autre/Inconnu : 365 100 (9 %)**

Logement
Social : **24 %**

SOURCE : Statistik Austria – Mikrozensus 2020.

**L'Österreichischer Verband
Gemeinnütziger Bauvereinigungen
– Revisionsverband (GBV), la
fédération autrichienne des
associations de logement à but
lucratif limité, rassemble 185
associations de logement à
but lucratif limité qui gèrent à
elles toutes environ 1 million de
logements dans le pays.**

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Le parc des associations de logement à but lucratif limité est principalement composé d'immeubles collectifs (95 %), dont un tiers environ ont été construits avant 1980. Faute de données nationales, il n'est pas possible de comparer l'efficacité énergétique d'un secteur à l'autre¹. On constate cependant, dans le parc de logements anciens et peu performants, un gros écart en termes de besoins de rénovation entre le secteur à but lucratif limité et le parc total de logement. Alors que **4 % environ seulement du parc de logements des associations de logement à but lucratif limité construit avant 1980 n'a encore fait l'objet d'aucune rénovation ni isolation thermique**, ce pourcentage augmente considérablement (40 % environ) si l'on regarde l'ensemble du parc de logements autrichien (tous modes d'occupation confondus).

En ce qui concerne les sources d'énergie utilisées dans le secteur à but lucratif limité, plus de la moitié des logements des associations de logement à but lucratif limité (51 %) sont raccordés au réseau de chauffage urbain². 6 % de la consommation sont couverts par les énergies renouvelables, 5 % par l'électricité et 38 % par les combustibles fossiles. Il est par conséquent nécessaire d'accélérer considérablement le remplacement des systèmes de chauffage dans le parc existant tant et si bien que, globalement, **la décarbonation des systèmes de chauffage apparaît aujourd'hui comme un plus grand challenge que la rénovation thermique**.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Aucun objectif de rénovation obligatoire n'a été fixé mais les associations de logement à but lucratif limité ont une **obligation légale d'entretenir et d'améliorer leur parc de logements**. Les rénovations de grande envergure se font généralement plus de 30, voire 40 ans, après la construction des bâtiments. En suivant cette logique, la baisse de l'activité de rénovation observée ces dernières années s'explique par la baisse du nombre de logements construits enregistrée dans les années 80. Comme indiqué ci-dessus, la plupart des logements de la GBV antérieurs aux années 80 ont déjà bénéficié d'importants travaux de rénovation.

Nombre annuel de rénovations majeures dans le parc des associations de logement à but lucratif limité

Année	Nb d'unités rénovées	Année	Nb d'unités rénovées
2011 ➡	12 530	2017 ➡	9 190
2012 ➡	12 490	2018 ➡	8 090
2013 ➡	13 230	2019 ➡	7 080
2014 ➡	11 240	2020 ➡	6 820
2015 ➡	10 140	2021 ➡	7 310
2016 ➡	7 970	2022 ➡	7 930

Parmi les principaux freins à la rénovation, on peut citer le cadre réglementaire actuel : alors que la nouvelle loi sur l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage (*Erneuerbare Wärme Gesetz*) prévoit l'**élimination progressive des systèmes de chauffage à énergie fossile d'ici à 2040**, ce qui implique la décarbonation d'**environ 250 000 unités actuellement chauffées au gaz ou au fuel**, l'incertitude persiste quant à la mise en œuvre, en particulier en ce qui concerne les processus décisionnels. Les associations de logement à but lucratif limité doivent obtenir l'accord du locataire avant de changer le système de chauffage d'un logement (par exemple pour passer d'une chaudière décentralisée au chauffage urbain centralisé). De nouvelles dispositions légales sont nécessaires pour permettre la transition vers le zéro émission nette.

Par ailleurs, les associations de logement à but lucratif limité ont **financé un grand nombre de mesures de rénovation en puisant dans le fonds de maintenance et d'amélioration qu'elles ont elles-mêmes constitué en mettant de côté une partie des loyers mensuels perçus**³. Toutefois, il y a **peu de chances que ce fonds suffise** pour atteindre les objectifs de décarbonation (en plus des autres travaux de maintenance). Bien que les gouvernements régionaux accordent des aides, on ne sait pas si le fonds suffira à leur permettre d'atteindre les objectifs de zéro émission nette.

Pour aider à surmonter certains des obstacles existants, un nouveau projet, baptisé **Renowave, vient d'être lancé**. Financée par l'État, cette initiative sur la décarbonation s'adresse à tout le secteur. Dans le cadre de ce projet, une typologie des logements « difficiles à décarboner » du secteur à but lucratif limité est en cours d'élaboration. Cette typologie est destinée à servir de modèles pour l'apprentissage mutuel dans le secteur, le but étant de stimuler l'innovation et de développer des stratégies sur les moyens de décarboner complètement le parc de logement des associations de logement à but lucratif limité d'ici à 2040.

1 _ Des CPE sont délivrés mais des problèmes persistent encore en ce qui concerne l'alimentation de la base de données.

2 _ Les réseaux de chauffage font appel à différentes sources d'énergie, parmi lesquelles la biomasse, l'énergie géothermique, les pompes à chaleur mais aussi encore le gaz. L'Autriche a mis en place une stratégie de décarbonation du chauffage urbain d'ici à 2040.

3 _ Pour de plus amples informations, cf. Koessler, Gerald (2022). The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts. CIRIEC n° 2022/04.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

L'inflation, et en particulier le coût de l'énergie, a plongé de nombreux ménages autrichiens dans la détresse financière. Les prix de l'énergie ont augmenté de plus de 60 % entre l'automne 2021 et l'automne 2022. Afin de venir en aide aux ménages, plusieurs politiques publiques ont été mises en œuvre, dont certaines répondent spécifiquement à l'augmentation du coût de l'énergie. Ces mesures sont les suivantes :⁴

- ➡ Plafonnement du coût unitaire de l'électricité (*Stromkostenbremse*)
- ➡ Chèque énergie (*Energiekostenausgleich*)
- ➡ Prime climatique (*Klimabonus*) et prime exceptionnelle pour le coût de la vie (*Anti-Teuerungsbonus*)
- ➡ Prévention du sans-abrisme/aide au paiement des arriérés de loyer (*Wohnschirm*)
- ➡ Révision de certaines prestations en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC)
- ➡ Aide supplémentaire aux chômeurs et aux bénéficiaires de l'allocation minimale de sécurité sociale (*Grundsicherung*)

Les statistiques officielles⁵ mettent en évidence **une augmentation globale des arriérés de loyer depuis la fin de l'année 2021 : ceux-ci sont passés de 7,6 % de l'ensemble des ménages locataires au 4e trimestre 2021 à 9,4 % au 2e trimestre 2022**. En ce qui concerne les factures d'énergie, la part globale des ménages en retard sur les paiements est passée de 3 % au 4e trimestre 2021 à 4,8 % au 2e trimestre 2022 avant de redescendre à 3,7 % au 3e trimestre 2022. **Les arriérés de paiement sur les factures d'énergie chez les locataires d'association de logement à but lucratif limité ont augmenté temporairement à 7,4 % au 2e trimestre 2022 mais sont redescendus à 3,4 % au 3e trimestre 2022**.

Cette baisse récente pourrait être le signe que certaines des mesures d'aide mises en place par le gouvernement fonctionnent. Reste à voir comment la situation va évoluer en ce qui concerne les arriérés, et des enquêtes réalisées récemment montrent un ressenti plutôt pessimiste chez les personnes interrogées.

Le secteur du logement à but lucratif limité a réagi en accélérant dans certains cas les projets de rénovation des logements, mais ces projets sont généralement programmés sur le long terme en fonction du cycle de construction. Les associations de logement à but lucratif limité installent par ailleurs davantage de panneaux PV et multiplient les efforts d'isolation à petite échelle. Parmi les autres mesures

adoptées par certaines associations de logement, on peut citer le coaching énergétique, un conseil sur l'accès aux aides existantes pour les occupants et, dans certains cas, un report de paiement des loyers. De nombreux locataires ont tenté de réduire leurs factures d'énergie en réduisant leur consommation, et la fédération **GBV a participé à l'élaboration d'une brochure dans laquelle les locataires et les occupants de logement à but lucratif limité peuvent trouver des astuces qui les aident à faire des économies d'énergie**.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Si les prix de l'énergie ont mis de nombreux ménages en difficulté, les loyers indexés sur l'inflation sont depuis quelque temps une source de préoccupation grandissante dans le secteur locatif privé. **Les loyers pratiqués par les associations de logement à but lucratif limité sont quant à eux basés sur les coûts de revient et n'augmentent pas de manière automatique avec l'inflation**. L'écart de prix entre les logements locatifs à but lucratif et les logements locatifs à but lucratif limité a de lourdes répercussions sur les ménages et sur l'économie en général. Une étude récente de l'Institut autrichien de la recherche économique (WIFO) a quantifié cet impact économique, et notamment les répercussions sur le PIB, le pouvoir d'achat et les budgets publics, avec la conclusion que les loyers abordables proposés par les associations de logement à but lucratif limité permettent aux locataires d'économiser plus d'un milliard d'euros par an⁶.

Le problème des **prêts à taux d'intérêt variables** consentis aux associations de logement à but lucratif limité se pose toutefois. Étant donné qu'elles financent environ la moitié des nouvelles constructions par des prêts contractés sur le marché des capitaux, l'évolution des conditions du marché pourrait avoir aussi un impact sur l'accessibilité financière du côté des locataires.

L'offre de logements neufs se heurte également à d'autres difficultés, au premier rang desquelles **le coût des matériaux, qui a enregistré une forte augmentation - 38 % - entre 2020 et 2022, obligeant certaines associations de logement à but lucratif limité à suspendre les projets de construction initialement prévus**. Si l'augmentation des coûts est en partie liée à des événements récents tels que la guerre en Ukraine et les distorsions du trafic maritime international, **le manque de terrains disponibles à des prix abordables** est un problème de longue date qui affecte également l'offre de logements abordables.



4 _ Les provinces ont également mis en place des programmes spécifiques.

5 _ Statistik Austria, enquête So geht's uns heute, 2021-2022.

6 _ Klien et Streicher, 2021.

Belgique



📍 La cité Van Meulecom à Molenbeek.

➡ **PARC DE LOGEMENTS** **5 381 600**
(2022)

Dont :

- ➡ Flandre : 3 149 781
- ➡ Wallonie : 1 678 583
- ➡ Région de Bruxelles-Capitale : 553 307

SOURCE : Statbel, Construction et Logement.

Modes d'occupation :

- ➡ 66 % de logements occupés par leur propriétaire
- ➡ 23,5 % de logements loués au prix du marché
- ➡ 8,9 % de logements à loyer subventionné
- ➡ 1,6 % Autre/inconnu

*Le logement locatif social
représente à peu près 6 % du
parc de logements total belge
et il est principalement géré par
des sociétés de logement public.*



Dans la Région wallonne, la **SWL** (Société Wallonne du Logement) supervise 63 sociétés de logement public qui gère environ **103 600 logements**. Le **FLW** (Fonds du Logement Wallon) consent des prêts hypothécaires à des conditions avantageuses aux familles à faible revenu et finance et coordonne 62 associations qui gèrent à elles toutes environ **7 000 logements**.



Dans la Région de Bruxelles-Capitale, la **SLRB** (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) coordonne 16 sociétés de logement public, qui détiennent et louent environ **40 700 logements sociaux**.



Dans la Région flamande, **VVH** (Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen) chapeaute et représente 88 des 90 sociétés de logement social flamandes, qui gèrent quant à elles un parc d'environ **150 000 logements**. Les sociétés de logement public sont placées sous la supervision d'une agence régionale, **Wonen in Vlanderen**, qui en assure également le financement.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Le **parc de logements belge est l'un des plus vieux d'Europe**, et malgré les améliorations importantes qui lui ont été apportées, il est encore loin de respecter les objectifs climatiques. Les trois Régions ont pour objectif commun de parvenir d'ici à 2050 à un parc de logements écoénergétiques classés A en moyenne (soit une consommation d'énergie primaire de 100 kWh/m² pour la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale et de 85,5 kWh/m² pour la Région wallonne)¹.

Dans la Région wallonne, par exemple, sur environ 600 000 CPE disponibles, les logements classés F et G représentent à eux tous près de 43 % des logements évalués, et les logements classés D et E environ un tiers. Toutefois, **d'importantes améliorations ont été apportées ces dix dernières années, en particulier dans le parc public, qui affiche aujourd'hui des performances légèrement supérieures à celles des immeubles d'habitation privés²**. En ce qui concerne les sources d'énergie utilisées dans le logement social, la plus répandue, et de loin, en Wallonie est le gaz, à plus de 75 %, suivi du fuel (un peu moins de 10 %). Dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie et de transition verte, le partage d'énergie renouvelable dans le cadre de **communautés énergétiques dans le logement social** est perçu comme un axe d'innovation important.

Le tableau ci-dessous présente, pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne, un récapitulatif de la performance énergétique des immeubles de logements sociaux d'après leur CPE.

Performance énergétique des immeubles de logements sociaux d'après le CPE

		% Bruxelles	% Wallonie
A	➡	0,84 %	1,07 %
B	➡	2,83 %	10,18 %
C	➡	4,52 %	15,23 %
D	➡	7,26 %	14,45 %
E	➡	6,96 %	13,14 %
F	➡	*	12,80 %
G	➡	*	24,87 %
Non connu	➡	64,19 %	8,26 %

SOURCE : SWL, SLRB.

*Les logements classés F & G représentent 13,39 % du parc bruxellois.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Les sociétés de logement social public wallonnes mettent actuellement en œuvre l'ambitieux programme de rénovation du Gouvernement régional, le **Plan Réno 2020-25. Fort d'un investissement de 1,2 milliard d'euros, ce programme a pour objectif d'améliorer la qualité et la performance énergétique de 25 000 logements sociaux d'ici à 2030**. Il est financé à hauteur de 75 % par la Région et de 25 % par des sociétés de logement social.

Parallèlement à cela, le **Plan de relance de la Wallonie prévoit des mesures telles que la promotion des énergies renouvelables et la rénovation du parc de logements ainsi qu'une nouvelle offre de logements sociaux**. Les sociétés publiques achèteront 215 logements à des promoteurs externes. En plus de cela, 800 logements publics à haute performance environnementale seront construits et devraient être livrés au plus tard en juin 2026.

Actuellement, le principal obstacle à la réalisation des objectifs du Gouvernement régional est **l'augmentation du prix des matériaux, qui se traduit par une hausse des prix de 30 %**. Les prix se sont en fait stabilisés récemment sans toutefois revenir aux niveaux d'avant 2022. Combiné à l'augmentation des prix de l'énergie et à la hausse des taux d'intérêt, ce phénomène ralentit l'activité de rénovation et remet en question la capacité du secteur à investir dans de nouvelles offres.

En même temps, des retards importants ont été enregistrés dans les activités programmées à cause d'un **manque de capacité technique au sein des sociétés de logement**. De plus, la saturation du marché entraîne une faible participation des entreprises aux procédures d'appel d'offres pour la rénovation, et la **pénurie de main-d'œuvre qualifiée (en particulier dans le domaine de la bioconstruction)** est également un problème clé.

À Bruxelles, les objectifs du secteur du logement social sont multiples. En ce qui concerne la rénovation et l'efficacité énergétique, **le Plan d'urgence du logement a pour objectif de rénover 36 756 logements d'ici juillet 2024**. Dans le même temps, le Contrat de Gestion de la SLRB fixe pour décembre 2025 les objectifs suivants : finaliser la rénovation de 29 981 logements dont 13 228 rénovations qui auront un impact sur la performance énergétique, pour un gain énergétique estimé à 73 GWh par an ; installer du double vitrage, isoler la toiture et installer un chauffage central dans tous les logements qui en sont encore dépourvus, pour un gain énergétique estimé à 7 GWh/an ; **parvenir globalement**

1 _ P. Reusens, F. Vastmans et S. Damen (2022) The impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on Belgian house prices. NBB Economic Review 2022 / n° 02.

2 _ La comparaison n'est guère possible dans le cas de la Région de Bruxelles-Capitale parce que le secteur privé et le secteur social/public n'utilisent pas les mêmes barèmes.

à une moyenne de D d'ici à 2032 et C d'ici à 2040. En ce qui concerne l'offre de nouveaux logements sociaux, l'objectif actuel est d'**enrichir de 8 000 unités le parc existant d'ici 2025** (dont 4 000 financées par le Plan régional du logement et 4 000 par le programme Alliance Habitat).

Le gouvernement flamand a alloué près de 4,5 milliards d'euros à la rénovation environnementale et à la construction de logements sociaux au cours de la période 2019-2024. Il s'appuie également sur le financement de la FRR pour soutenir la rénovation de logements sociaux avec un budget dédié de 35 millions d'euros, tandis que 243 millions d'euros sont alloués à des subventions énergétiques pour les bâtiments privés.

De plus, grâce à l'initiative ASTER³, 50 000 logements sociaux seront équipés de 400 000 panneaux solaires au cours des cinq prochaines années. Lorsque ces panneaux produiront de l'électricité, les occupants paieront un tarif inférieur d'environ 25 % au tarif social ou au prix du marché.



CRISE DU COÛT DE LA VIE

Les locataires de logements sociaux ont été, dans une certaine mesure, protégés car ils pouvaient **bénéficier de « tarifs sociaux » pour l'énergie**. Les sociétés de logement public aident souvent leurs occupants à obtenir les aides existantes et proposent également un coaching énergétique pour les aider à réduire leur consommation d'énergie. En outre, **le loyer des logements sociaux est calculé d'après les revenus du locataire**. Toutefois, afin d'apporter un soutien supplémentaire aux locataires pendant la crise énergétique, les bailleurs sociaux bruxellois ont décidé d'accorder une **prime aux locataires sociaux qui vivent dans des logements ayant un mauvais score énergétique**. Cette prime se présentera sous la forme d'une réduction de 300 euros sur leur facture d'énergie de juin 2023.

De manière plus générale, le gouvernement belge a mis en place un taux de TVA réduit à 6 % sur l'électricité et le gaz naturel à partir du 1er avril 2023, ce qui devrait, aux prix actuels, permettre à chaque ménage de réaliser une économie annuelle moyenne de 300 euros. En outre, à partir de novembre 2022, les loyers des logements les moins performants (ceux qui sont classés F ou G) ne pourront plus être indexés.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Le secteur flamand du logement social est actuellement le théâtre d'un important processus de fusion qui réunit les sociétés de logement social et les agences de location sociale au sein de sociétés de logement plus importantes (gérant au moins 1 000 logements). En outre, une nouvelle agence, Wonen in Vlanderen, a été créée en janvier 2023 pour accompagner sur les plans administratif, technique et financier les sociétés de logement dans la construction et la rénovation de logements sociaux.

3 _ Pour de plus amples informations : <https://aster.vlaanderen.nl>



Rosenhoej.

Danemark

➔ PARC DE LOGEMENTS (occupés)

2 748 569

➔ Logements sans but lucratif:	560 931 (20 %)
➔ Logements coopératifs:	200 579 (7 %)
➔ Location privée:	286 764 (10 %)
➔ Propriétaires occupants:	1 585 527 (58 %)
➔ Autre/Inconnu:	114 768 (4 %)

SOURCE : Statistics Denmark.

La fédération danoise Boligselskabernes Landsforening (BL) représente 452 associations de logement sans but lucratif.

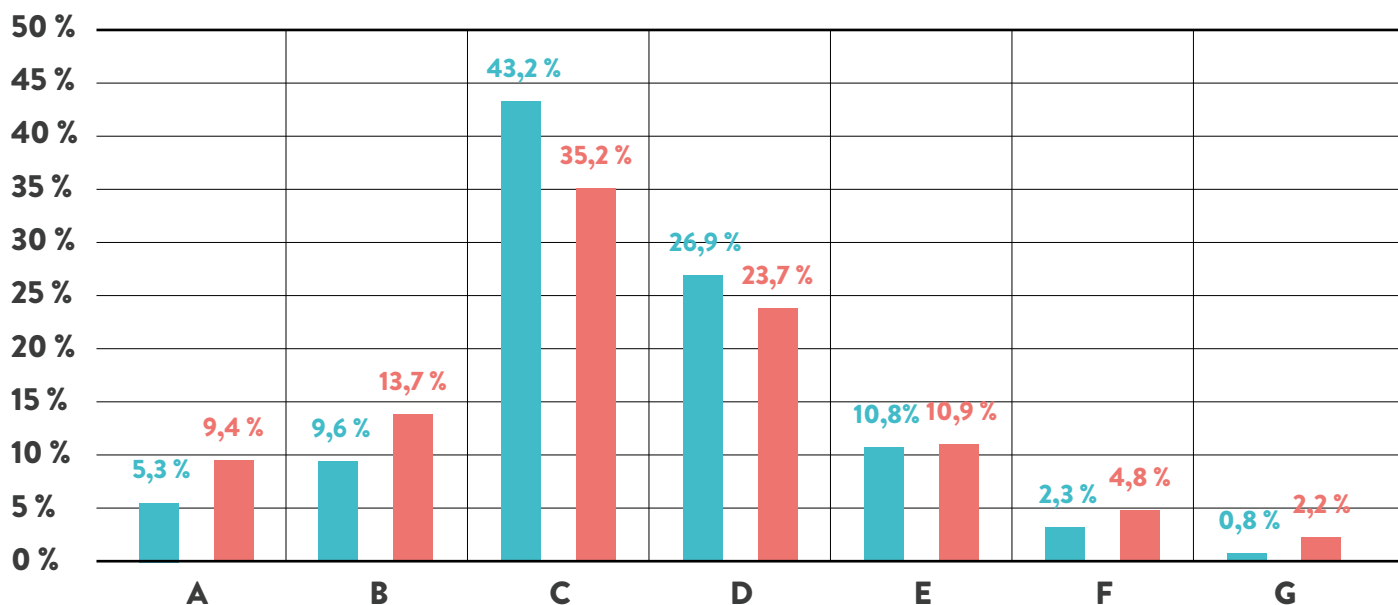
Unités achevées par des membres de BL en 2021 : 4 629 (sur un total de 35 563 logements achevés dans le pays).

Unités rénovées par des membres de BL en 2021 : près de 40 000.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Le parc de logements sans but lucratif danois est constitué à 78 % de maisons individuelles et de maisons jumelées (respectivement 12 % et 66 %) et à 22 % d'immeubles. Le graphique ci-dessous présente les données disponibles sur les CPE de ces logements sans but lucratif par rapport à l'ensemble du parc danois, avec une ventilation similaire en termes de types de bâtiments.¹

Danemark



Logement sans but lucratif au Danemark (maisons en rangée et immeubles d'habitation, principalement)

Toutes les maisons jumelées et tous les immeubles collectifs au Danemark

SOURCE : Landsbyggefonden (28. nov. 2021)

<https://sparenergi.dk/forbruger/vaerktoejer/find-statistik-paa-danmarks-energimaeker>

En ce qui concerne les sources d'énergie utilisées par les ménages, 88 % des logements du secteur sans but lucratif bénéficient du chauffage urbain², 8 % sont chauffés au gaz, 2 % à l'électricité (radiateurs électriques pour une moitié et pompes à chaleur pour une autre moitié, globalement) et 2 % à d'autres sources d'énergie. Il n'y a pas de données précises sur l'utilisation des énergies renouvelables, mais d'après une enquête réalisée en 2020 auprès des associations de logement, près de 7 % de leurs logements dans le secteur sans but lucratif avaient accès à l'énergie renouvelable produite par des panneaux solaires ou des éoliennes.

BL, la fédération des associations de logement sans but lucratif, s'efforce de multiplier les possibilités d'installation de panneaux solaires sur les toits des bâtiments des associations de logement. La législation danoise actuelle limite les possibilités de partager de manière économiquement viable l'électricité produite par des panneaux solaires installés sur le toit de leurs bâtiments. BL milite pour une modification de la législation actuelle et pour la suppression d'un obstacle réglementaire qui empêche les organismes de logement de créer leur propre infrastructure électrique locale et d'en assurer la maintenance.

1 _ Dans le secteur sans but lucratif, les données recueillies à partir des CPE couvrent environ 51 000 bâtiments sur environ 86 000, alors que pour l'ensemble du parc immobilier, les données concernent 612 000 bâtiments sur près de 1,5 million. Cependant, dans le graphique ne figurent les informations relatives qu'à 206 000 seulement afin de permettre la comparaison avec celles des logements sans but lucratif.

2 _ Il n'y a pas d'informations disponibles sur les sources d'énergie utilisées pour le chauffage urbain, car les fournisseurs sont nombreux et font appel à différents mixes d'énergies.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Les associations de logement sans but lucratif danoise peuvent demander une aide financière à la rénovation auprès du Fonds national de la construction, qui accompagne les grands projets de rénovation mais pas les projets de maintenance ou d'amélioration classiques. Le coût de ces derniers doit être couvert par les économies qu'ils permettent aux organismes de réaliser.

Le nombre d'actions de rénovation dans le secteur du logement sans but lucratif danois dépend donc de l'État, qui limite l'utilisation des sommes allouées sur le Fonds national de la construction. La dernière décision gouvernementale remonte à 2020 et a permis de consacrer jusqu'à 30 millions de DKK à la rénovation au cours de la période 2020-2026. Sur ce montant, 18,4 millions de DKK ont dû être utilisés en priorité pour couvrir 453 projets de rénovation déjà approuvés mais retardés, soit 72 000 logements. Le reste sera distribué au cours de la période 2022-2026³.

L'augmentation rapide du coût des matériaux de construction, l'inflation générale et les difficultés d'approvisionnement sont des défis importants. Les activités du secteur du logement sans but lucratif sont actuellement limitées par les règles existantes sur le coût maximum autorisé des nouvelles constructions et des rénovations. En ce qui concerne la construction de logements neufs, BL a réalisé début 2022 une enquête auprès des organismes de logement sans but lucratif afin de recenser les projets approuvés qui étaient en phase d'appel d'offres ou au-delà. Sur l'ensemble de ces projets, 31 % avaient été abandonnés en raison de la situation sur le marché et 43 % mis en attente. Les autres ont souvent été modifiés - par exemple, des initiatives de construction écologique ont été abandonnées⁴.

Toutefois, pour permettre aux associations de logement de poursuivre leurs activités de construction et de rénovation, les plafonds de prix ainsi que la durée des appels d'offres pour les projets de logement sans but lucratif ont été modifiés au deuxième semestre 2022, et les municipalités ont débloqué des fonds supplémentaires.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

BL estime que, d'après l'évolution des prix observée jusqu'en septembre 2022, au moins 50 000 ménages qui se logent dans le secteur sans but lucratif ne disposent pas de revenus suffisants pour continuer à couvrir leurs frais de subsistance⁵. Selon une enquête récente⁶, de nombreux ménages danois ont modifié leurs habitudes de consommation – en particulier les chefs de famille monoparentale et les étudiants. Plus d'un tiers des chefs de famille monoparentale ont réduit leur consommation alimentaire. De même, plus d'un tiers d'entre eux ont réduit leurs dépenses de chauffage et 40 % leur consommation d'électricité.

Par ailleurs, selon une enquête⁷ réalisée auprès de huit des plus grandes associations de logement sans but lucratif danoises, le nombre d'avertissement sur les risques d'expulsion a augmenté de près de 20 % en 2022 par rapport à l'année précédente. Il est toutefois important de préciser que très peu de ces avertissements aboutissent à des arrêtés d'expulsion, et que même si c'est le cas, l'expulsion n'intervient qu'à l'issue d'un long délai au cours duquel la municipalité et l'organisme de logement s'efforcent de résoudre les problèmes financiers du ménage qui n'arrive pas à payer son loyer.

3 _ <https://www.regeringen.dk/media/9847/groen-boligaftale-2020.pdf>

4 _ <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/3/analyse-den-aktuelle-situation-for-det-almene-boligbyggeri/>

5 _ <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/9/konsekvenser-af-inflationen-for-de-almene-beboere/>

6 _ <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/12/analyse-reduceret-forbrug-som-foelge-af-stigende-priser/>

7 _ Enquête externe réalisée par AE-thinktank pour BL.

En 2022, le gouvernement a pris, pour aider les ménages à faire face aux prix élevés de l'énergie, plusieurs mesures qui sont exposées ci-dessous. BL estime toutefois qu'il y a peu de chances que toutes les personnes qui ont besoin d'aide, et notamment les personnes à faible revenu qui vivent seules sans enfant, bénéficient de ces mesures. Elle demande une aide supplémentaire sous forme d'augmentation de l'aide au logement, qui fera office de complément de chauffage temporaire.

- ➔ Une aide forfaitaire pour les ménages appartenant à certaines catégories de revenus (411 000 bénéficiaires au total)
- ➔ 5 000 DKK supplémentaires pour les retraités à faible revenu bénéficiant du « chèque vieillesse »
- ➔ Un fonds de 100 millions de DKK que les municipalités pourraient utiliser pour couvrir les dépenses des ménages qui ne peuvent pas payer leurs factures d'énergie
- ➔ Un nouveau programme d'aide hivernale⁸ (fin 2022), avec entre autres la possibilité de bénéficier d'un prêt pour couvrir l'augmentation de la facture énergétique, une baisse des taxes sur l'électricité et la mise en place en accéléré du chauffage urbain dans les zones isolées

En février 2023, le gouvernement a alloué 2,4 milliards de DKK supplémentaires à l'aide liée à l'inflation. Il est intéressant de noter que 10 millions de DKK sont consacrés à des conseils financiers pour les locataires menacés d'expulsion. Selon une enquête⁹ réalisée auprès de huit des plus grandes associations de logement sans but lucratif danoises, le nombre d'avertissements sur les risques d'expulsion a augmenté de près de 20 % en 2022 par rapport à l'année précédente. Il est toutefois important de préciser que très peu de ces avertissements aboutissent à des arrêtés d'expulsion, et que même si c'est le cas, l'expulsion n'intervient qu'à l'issue d'un long délai au cours duquel la municipalité et l'organisme de logement s'efforcent de résoudre les problèmes financiers du ménage qui n'arrive pas à payer son loyer.

En outre, 200 millions de DKK servent à subventionner le passage des ménages du chauffage au gaz au chauffage urbain. 300 millions de DKK sont consacrés à l'aide aux familles en difficulté avec enfants, 100 millions de DKK aux organisations locales travaillant avec les enfants et leurs familles dans le besoin et 25 millions de DKK aux organisations locales qui viennent en aide à d'autres citoyens vulnérables.

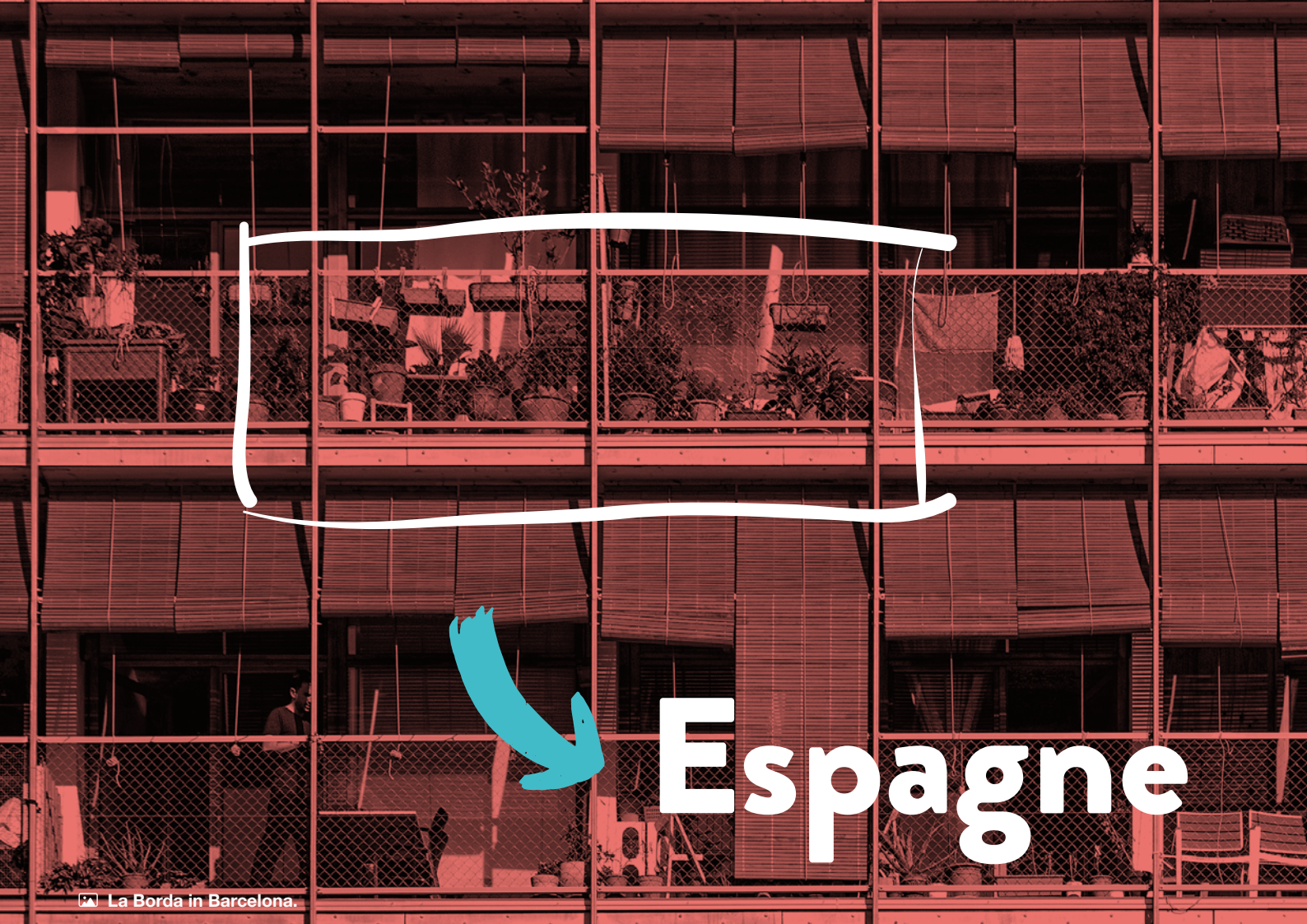
En plus de cela, le gouvernement a décidé de débloquer 350 millions de DKK du Fonds national de la construction pour réduire temporairement les loyers appliqués par certaines associations de logement sans but lucratif en 2023. Toutefois, cette mesure ne peut pas être appliquée immédiatement, car elle implique de modifier la législation. Les loyers des logements sans but lucratif ont augmenté de 2,9 % en moyenne en 2022, d'après les statistiques sur les coûts de location du Fonds national de la construction, et la question de l'accessibilité financière dans les conditions actuelles suscite de plus en plus d'inquiétudes.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Les organisations de logement mettent aujourd'hui l'accent sur l'accompagnement en matière de budget, d'énergie et d'accès aux prestations disponibles, et (comme indiqué plus haut) elles font pression sur le gouvernement pour améliorer la réglementation afin de permettre la production d'énergie décentralisée au moyen de panneaux solaires.

8 _ Les détracteurs de ce programme ont souligné qu'il apportait une aide limitée et non ciblée à l'ensemble de la population au lieu de viser les personnes les plus vulnérables. En outre, parce que les associations de logement ont beaucoup de mal à bénéficier des prêts disponibles en raison du processus de décision et de la structure des organisations, cette mesure ne touche pas vraiment le secteur du logement social.

9 _ Enquête externe réalisée par AE-thinktank pour BL.



La Borda in Barcelona.

Espagne

➡ PARC DE LOGEMENTS (2021)

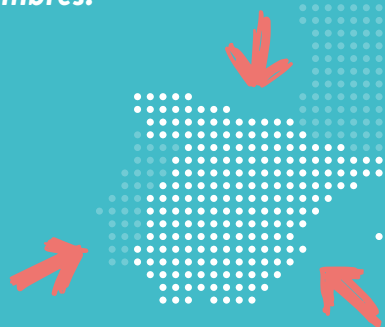
25 900 000

Modes d'occupation :

➡ Propriétaires occupants :	75,4 %
➡ Location (privée) :	14,4 %
➡ Location (subventionnée) :	3,3 %
➡ Autre/inconnu :	6,9 %

AVS est l'association espagnole des gestionnaires de logements publics et des ressources foncières. Elle rassemble 145 sociétés et organismes régionaux et locaux de logement social qui gèrent 270 000 logements locatifs, dont certains avec option d'achat, principalement situés dans des immeubles collectifs (97 %).

CONCOVI est la Confédération espagnole des coopératives de logement, une association représentative nationale créée pour défendre, coordonner et évaluer les organismes coopératifs qui en sont membres.



ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

La moitié du parc espagnol a été construite avant les années 80, époque à laquelle l'efficacité énergétique n'était pas encore réglementée. Lorsque les premières réglementations sur l'isolation sont apparues, deux à trois centimètres d'isolation en moyenne étaient nécessaires. Aujourd'hui, certaines communautés autonomes exigent 10 centimètres d'isolation en façade, ce qui fait un écart notable. Sur les 5 millions d'immeubles ayant fait l'objet d'un diagnostic énergétique en Espagne, 13 000 seulement, soit 0,26 %, sont classés A (niveau maximal d'efficacité énergétique).

Selon l'Institut pour la diversification et l'économie d'énergie (IDAE), c'est le Pays basque qui présente le pourcentage le plus élevé de bâtiments très inefficaces (86,52 %), suivi par les îles Canaries (85,48 %), les îles Baléares (84,89 %), la Murcie (83,84 %), Valence (83,08 %) et la Cantabrie (82,25 %). À l'autre extrémité de l'échelle, les régions présentant le plus faible pourcentage de bâtiments classés E, F et G sont la Navarre (72,64 %), la région de Castille-et-León (76,09 %), la Rioja (76,43 %), Madrid (77,15 %), la Galice (78,66 %) et l'Andalousie (78,68 %).

Répartition des logements d'après le classement énergétique en Espagne – CPE des bâtiments neufs et existants :

Répartition des logements espagnol en fonction du classement énergétique - CPE des bâtiments neufs et existants

	A	B	C	D	E	F	G
Total nouveaux immeubles ➡	30 062	46 375	18 483	12 649	11 423	519	1 318
Nouveaux immeubles en % ➡	24,9 %	38,4 %	15,3 %	10,5 %	9,5 %	0,4 %	1 %
Total d'immeubles existants ➡	16 811	47 033	237 003	711 083	2 803 308	570 021	743 069
Immeubles existants en % ➡	0,3 %	0,9 %	4,6 %	13,9 %	54,7 %	11,1 %	14,5 %

La répartition des sources d'énergie utilisées par les ménages dans l'ensemble du secteur résidentiel national est la suivante :

Biomasse ➡	33,96 %
Gaz naturel ➡	25,78 %
Diesel ➡	24,33 %
Électricité ➡	7,42 %
GPL ➡	6,73 %
Autres ➡	1,78 %

Il n'existe pas de données spécifiques sur le logement locatif social. De manière générale, les membres d'AVS dépendent dans une large mesure des énergies non renouvelables fournies par les compagnies de gaz et d'électricité, bien que l'une ou l'autre de ces sources d'énergie soit privilégiée en fonction des conditions climatiques propres à chaque région.

Suite à l'augmentation du prix du gaz, de nombreuses sociétés de logement public envisagent de changer de modèle, considérant l'électrification du parc immobilier comme un scénario raisonnable, à compléter par la maximisation des surfaces utilisées pour récupérer l'énergie solaire grâce à des panneaux photovoltaïques. 20 % environ des immeubles sont équipés de panneaux solaires et photovoltaïques.

Le passage à l'électricité devrait venir en complément des stratégies de réduction de la demande d'énergie (par l'isolation, la ventilation à double flux, l'étanchéité à l'air...) qui ont été mises en place depuis des années.



PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

De nombreux gestionnaires publics du parc locatif se sont fixés un objectif de réduction de 60 % de la consommation d'énergie primaire. AVS poursuit par ailleurs un autre objectif essentiel : améliorer l'accessibilité du parc immobilier public en complément de la rénovation énergétique - une démarche estimée de plus en plus nécessaire du fait du vieillissement de la population.

Une aide à la rénovation des logements et à la fourniture de logements sociaux économes en énergie est proposée depuis 2021 dans le cadre du plan de relance, de transformation et de résilience. Au total, ce sont 510 000 actions de rénovation qui devraient être menées pendant toute la durée du plan, avec une moyenne de 71 000 logements concernés par an. L'objectif ultime de ces actions est de réduire la consommation d'énergie non renouvelable des ménages d'au moins 30 % et de décarboner et réduire la demande en chauffage et en refroidissement d'au moins 7 %.

C'est une formidable opportunité de transformer, rénover et fournir des logements, mais elle risque de se heurter à différents défis : l'augmentation du coût de la construction et la pénurie de main-d'œuvre qualifiée dans le secteur du bâtiment, ainsi que l'augmentation des taux d'intérêt. Tous ces facteurs risquent de ralentir la mise en œuvre du programme, qui se caractérise par des délais particulièrement serrés¹.

En outre, depuis que la charge du financement a été transférée aux « communautés autonomes » régionales, la mise en œuvre relève de la compétence des échelons locaux et régionaux, ce qui peut être à l'origine de problèmes administratifs et bureaucratiques. Afin d'accélérer la rénovation des logements vieillissants et vulnérables sur le plan énergétique de la ville et l'utilisation des fonds disponibles, l'Observatoire du logement métropolitain de Barcelone a récemment analysé le potentiel de rénovation énergétique du parc résidentiel dans le cadre du programme de financement NextGenerationEU². Les données obtenues grâce à la simulation énergétique de ce projet ont été utilisées récemment pour créer un portail web en libre accès, où les citoyens peuvent s'informer sur les améliorations qu'ils peuvent apporter à leur bâtiment, sur les économies que ces améliorations permettent de réaliser et sur la manière dont ils peuvent les financer grâce au programme NextGenerationEU.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Le gouvernement espagnol a pris des mesures pour faire face à l'augmentation des prix de l'énergie :

- ➔ L'« exception ibérique » - un « accord politique » avec l'UE qui permet de plafonner le prix du gaz utilisé pour produire de l'électricité à 50 euros le MWh en moyenne
- ➔ Un tarif plus avantageux pour les personnes bénéficiant d'un système de chauffage à chaudière collective, qui étend les avantages du tarif réglementé du gaz (*Tarifa de Último Recurso*) aux petits consommateurs, qu'il s'agisse de PME ou de familles.
- ➔ Élargissement de la prime sociale thermique.
- ➔ Renforcement de la prime sociale électrique.
- ➔ Assouplissement des contrats industriels et transparence accrue des factures.

Les sociétés de logement ont quant à elles mis en place des services d'information et d'assistance spécifiques et ont organisé des ateliers et des campagnes destinés à aider leurs occupants à réduire leur consommation d'énergie.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Les fournisseurs de logements réfléchissent à des pratiques novatrices telles que le co-logement et l'habitat intergénérationnel. La numérisation, l'industrialisation des processus de construction et la circularité sont également des axes de développement importants.

1 _ Montes Maria (2022), Recovery Plan in Spain - focusign on hosing: from expectation to reality. Présentation à la Conférence de la GEBALIS, Lisbonne, 15 novembre 2022.

2 _ Mireia Sender Marti (2023), Potential for residential building renovation in the city of Barcelona in relation to the Next Generation EU funds. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Estonie

 Association d'appartements Puhja Kodu dans le comté de Tartu.

➔ **PARC DE LOGEMENTS** **557 146**
(logements traditionnels)

Modes d'occupation :

➔ Propriétaires occupants :	68,7 %
➔ Location :	18,4 %
➔ Autre :	10,7 %
➔ Inconnu :	2 %

SOURCE : SStatistics Estonia, Recensement de la population et du logement 2021
<https://rahvaloendus.ee/en>.

L'EKYL, l'union estonienne des associations de logement coopératif, représente quelque 1 400 associations de propriétaires d'appartements en immeuble collectif pour un total d'environ 50 000 logements.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

En Estonie, les bâtiments représentent environ 50 % de la consommation d'énergie. Il est donc essentiel de moderniser les immeubles résidentiels et d'en améliorer l'efficacité énergétique tout en améliorant le climat intérieur et la qualité de l'air. Pour cela, des exigences minimales d'efficacité énergétique ont été fixées pour les immeubles neufs et pour les immeubles bénéficiant d'une reconstruction importante.

Ces exigences, qui ont été définies d'après des études d'optimisation des coûts, sont révisées tous les cinq ans. Depuis le début de l'année 2020, **les nouveaux bâtiments doivent au minimum être classés A (bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle), tandis que les bâtiments qui bénéficient d'une reconstruction importante doivent être classés C.**

Toutefois, d'après le registre des bâtiments, **22 % seulement des petits immeubles résidentiels et 9 % des immeubles d'habitation disposant d'un certificat de performance énergétique sont classés A, B ou C.**

68 % des occupants estoniens vivent dans des immeubles d'habitation, qui sont pour la plupart chauffés par le réseau de chauffage urbain. Ce dernier est produit en grande partie à partir de copeaux de bois locaux (la source d'énergie renouvelable la plus utilisée en Estonie), mais aussi du gaz naturel, de l'huile de schiste, des déchets ménagers, de la biomasse et du biogaz.¹ Les maisons et les appartements récents, c'est-à-dire ceux qui ont été construits après 2016, sont souvent équipés d'une pompe à chaleur géothermique ou à air fonctionnant à l'électricité. Il arrive fréquemment que les immeubles d'habitation soient équipés de deux systèmes de chauffage en même temps. Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif des données disponibles.

Type de chauffage dans les immeubles d'habitation (% d'appartements dans les immeubles d'habitation)

		seule source de chauffage		une des sources de chauffage
Combustible solide	→	10 %	→	26 %
Chauffage urbain	→	25 %	→	87 %
Électricité	→	0,5 %	→	8 %
Gaz	→	0,5 %	→	10 %
Combustible liquide	→	0,5 %	→	41 %

SOURCE : <https://www.stat.ee/et/uudised/millega-koetakse-eesti-kodusid>

En outre, dans les immeubles collectifs, de nombreuses associations d'appartements ont installé des panneaux solaires, mais il n'existe pas de données précises à ce sujet.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Les bâtiments construits avant 2000 sont considérés comme nécessitant une rénovation. D'après la **stratégie à long terme pour la rénovation des bâtiments, 14 000 immeubles d'habitation, pour une surface totale de 18 millions de m², devraient être reconstruits au cours des 30 prochaines années.** En réalité pourtant, **seuls 400 immeubles d'habitation environ sont rénovés chaque année,** dont 110 avec l'aide d'une subvention gouvernementale. La surface annuelle moyenne à rénover pour atteindre l'objectif spécifié dans la stratégie de rénovation des bâtiments est environ le double de la surface estimée aujourd'hui.

La rénovation des immeubles d'habitation et des bâtiments publics a commencé il y a dix ans et progresse rapidement, mais en ce qui concerne les maisons privées et les bâtiments commerciaux, elle commence tout juste à s'accélérer.

Les associations d'appartements ont donc tendance à être plus performantes que les habitations privées sur le plan de l'efficacité énergétique. La solution généralement privilégiée consiste à rénover entièrement les immeubles collectifs (isolation, fenêtres, ventilation, systèmes de chauffage, installation de panneaux solaires, etc.). En général, la rénovation d'un immeuble d'habitation se traduit en moyenne par une baisse de 55 % des frais de chauffage et par une augmentation de 5 % de la consommation d'électricité.

Les principaux obstacles à ce jour résident dans **l'instabilité du financement des mesures de soutien et dans la répartition régionale inégale de l'aide.** Par ailleurs, plus récemment, les difficultés d'approvisionnement en matériaux et en composants, ainsi que l'augmentation de leurs prix, ont considérablement affecté le marché de la construction en Estonie, entraînant le report des projets de rénovation

1 _ Source : <https://kaugkute.taltech.ee/soojuse-tootmine/>

et l'augmentation des prix à un niveau qui est hors de la portée financière d'un grand nombre d'associations d'appartements. De nombreux ménages n'ont tout simplement pas des revenus suffisants pour faire cet investissement. Les membres des associations d'appartements ne sont pas prêts à s'engager financièrement sur le long terme compte tenu de la situation économique actuelle et s'opposent souvent aux projets de rénovation (en particulier dans les régions où les revenus sont très faibles). De plus, alors que l'inflation fait rage en Estonie (l'un des taux les plus élevés en Europe), de nombreuses associations d'appartements ont utilisé l'argent collecté initialement pour la rénovation pour payer des factures élevées d'énergie, de chauffage et d'entretien, ce qui ne manquera pas d'affecter leur capacité financière future à se lancer dans des rénovations de grande envergure.

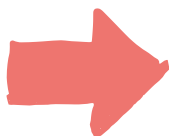


CRISE DU COÛT DE LA VIE

Selon une enquête récente², 16 % des Estoniens ont envisagé de quitter leur domicile actuel en raison des coûts élevés de la dernière saison de chauffage. 25 % déclarent quant à eux ne pas avoir sérieusement envisagé de déménager, mais avoir du mal faire face aux frais de chauffage.

L'État a mis en place diverses **mesures³ pour atténuer les effets de la hausse des prix de l'énergie sur les ménages.**

Ces mesures consistent principalement en des subventions visant à alléger les coûts de l'énergie (qui se traduisent par une réduction automatique des factures d'énergie d'octobre 2022 à fin mars 2023), et en des compensations de prix pour les ménages qui se chauffent à l'électricité ou au gaz ou encore qui bénéficient du chauffage urbain.



AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Un programme de subventions pour la rénovation et l'isolation des immeubles d'habitation a récemment été annoncé. **D'une durée de cinq ans, ce programme sous financement de l'UE et d'un montant de 366 millions d'euros devrait permettre de réduire les charges de chauffage d'environ 43 000 appartements.** Le premier volet sera lancé en avril 2023, avec le versement d'une aide de 80 millions d'euros aux associations d'appartements. La subvention permet de financer la reconstruction complète d'immeubles d'habitation, qui seront ensuite classés au moins C. Il est également possible de demander séparément une subvention pour financer le remplacement d'un vieux système de chauffage par un système à énergie renouvelable, ou le raccordement d'un immeuble à un réseau de chauffage urbain. La subvention couvrira 30 % à 50 % des coûts selon l'endroit où se trouve l'immeuble, sa taille et la nature des travaux à réaliser.⁴

2 _ Source : [Suured küttekulud sunnivad inimesi kolimisele mõtlema - Ärileht \(delfi.ee\)](#)

3 _ Source : [Energiakulude leevendamise hüvitised | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium \(mkm.ee\)](#)

4 _ The subsidy rate is higher, for example, in smaller apartment buildings or in rural areas, or if an elevator is also installed in the building during the renovation.



Finlande

📍 2022 Nuttukuja 4, Espoo. Espoon Asunnot Oy.

➡ PARC DE LOGEMENTS (logements occupés de façon permanente)

2 816 206

Modes d'occupation :

- ➡ Propriétaires : 61,7 %
- ➡ Location privée : 24,3 %
- ➡ Location sociale : 11 %
- ➡ Droit d'occupation : 1,8 %
- ➡ Autre/Inconnu : 1,2 %

SOURCE : Statistics Finland.

Nouvelles constructions : 39 000 logements en 2020 dont 9 000 logements sociaux construits par des sociétés de logement sans but lucratif et des fondations.

La KOVA est une association nationale qui regroupe les sociétés et les fondations de logement locatif sans but lucratif finlandaises. Elle compte 21 membres qui détiennent et gèrent environ 160 000 appartements locatifs.

Location Sociale :

11 %

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Il n'y a pas de données disponibles sur la performance énergétique des logements sociaux, mais on peut supposer qu'elle est à peu près similaire à celle du reste du parc immobilier. En Finlande, la répartition des certificats de performance énergétique est plutôt satisfaisante par rapport aux autres pays :



Classe énergétique		Immeubles collectifs	Maisons jumelées
A	→	6 %	4 %
B	→	22 %	22 %
C	→	11 %	20 %
D	→	30 %	33 %
E	→	23 %	18 %
F	→	7 %	2 %
G	→	1 %	1 %

SOURCE : Registre des certificats de performance énergétique.

En ce qui concerne les sources d'énergie, le chauffage urbain est la source d'énergie la plus répandue en Finlande. Près de **la moitié du parc immobilier finlandais est raccordée au chauffage urbain** (45 %, soit, pour être plus précis, plus de 80 % des immeubles d'habitation et environ 15 % des maisons individuelles et jumelées). Le chauffage urbain est produit à près de 60 % à partir d'énergies renouvelables. La biomasse représente environ 50 % de la production et le reste est généré principalement sous forme de chaleur résiduelle.

La deuxième forme d'énergie la plus répandue est l'électricité (19 %), qui est toutefois rare dans les immeubles d'habitation. En plus de cela, les pompes à chaleur (16 %) et, dans une certaine mesure, le pétrole (7 %) et le gaz (<1%) sont utilisés.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

La fédération KOVA reconnaît certains obstacles à la généralisation de la rénovation. Tout d'abord, il y a un problème de **manque de ressources financières** : les subventions disponibles pour la réparation ne sont pas suffisantes. Dans le même temps, dans les zones où il y a beaucoup d'appartements locatifs vides (petites villes et zones éloignées des pôles de croissance), le niveau des loyers ne peut pas être augmenté parce que les occupants iraient vivre ailleurs. Mais, globalement, les occupants changent petit à petit d'attitude et sont de plus en plus nombreux à s'intéresser aux modes de vie écologiques, à l'efficacité énergétique et à la responsabilité.

Le manque de compétences ou de capacité des fournisseurs de logements à élaborer des plans de rénovation pose également problème, car ils manquent souvent de ressources humaines, et le contrôle de la propriété ne favorise pas le développement.

En ce qui concerne les nouvelles constructions, en 2022, 16 fournisseurs de logements municipaux (soit environ 14 % des membres de la KOVA) ont volontairement défini leurs objectifs de construction, soit un total d'environ 4 500 appartements par an. Cependant, **en raison d'une forte augmentation du coût de la construction, d'une forte inflation et de la hausse des taux d'intérêt, les objectifs de construction n'ont pas été atteints l'année dernière.**

Le coût élevé des matériaux de construction a tellement fait grimper le prix de la construction qu'il est difficile de produire des logements abordables. L'ARA (Agence finlandaise de financement et de développement du logement) refuse de soutenir les projets de construction au-delà d'un certain prix, et en cas de refus, il n'est plus possible de bénéficier de financements subventionnés. Sans compter que la pénurie de terrains constructibles abordables pose problème et que le coût du financement a lui aussi augmenté.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

La hausse des prix affecte sans aucun doute la capacité des locataires à payer leurs factures et leur loyer. Les plus touchés sont ceux qui se trouvaient déjà dans une situation financière précaire avant la crise. Toutefois, la majorité des locataires parviennent à joindre les deux bouts, même si les habitudes de consommation ont changé et que les occupants sont plus vigilants en ce qui concerne leurs dépenses de logement.

Une aide directe a été versée aux ménages à faible revenu pour leur permettre de faire face au prix de l'électricité. Tous les ménages ont en outre eu la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôt. En plus de ces mesures, une subvention provisoire distincte pour l'électricité a été mise en place. Elle est versée aux ménages de novembre à février dès lors que le prix de l'électricité dépasse un certain seuil.

Le prix de l'énergie - en particulier celui de l'électricité - a toutefois baissé dernièrement.



AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

En 2023, **les sociétés de logement social ont augmenté leurs loyers d'environ 4,4 % en moyenne par rapport à l'année précédente.** Cette augmentation est modérée par rapport à l'évolution générale des prix et à l'inflation : pour compenser l'augmentation des coûts, il faudrait les augmenter de près de 9 %. Il n'est cependant pas possible d'augmenter les loyers en fonction de l'augmentation des prix et cette situation pèse sur les ressources financières des fournisseurs sociaux.

Par ailleurs, une grande réforme des services sociaux et de santé, qui est entrée en vigueur début 2023, modifie également la fourniture de logements accompagnés et de services de soins à domicile.





France

➔ **PARC DE LOGEMENTS** **37,4 millions**

Dont,

➔ Résidences principales : 30,6 millions

Modes d'occupation :

➔ Propriétaires occupants : 57,5 %

➔ Locations privées : 24,8 %

➔ Logements sociaux : 17 %

SOURCE : Statistik Austria, Mikrozensus 2020.

Parc total de
Logements Sociaux :
5,2 millions

L'Union sociale pour l'habitat (USH) représente, par l'intermédiaire de ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm, PROCIVIS et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social), quelque 580 organismes HLM en France métropolitaine et dans les territoires d'outre-mer. En 2021, les organismes HLM ont mis en chantier 76 300 nouveaux logements et résidences. Ils détiennent et gèrent 4,8 millions de logements locatifs et 350 000 appartements protégés et logent environ 10,2 millions de personnes.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

En France, une grande partie du parc de logements sociaux est classée en fonction de sa performance énergétique, qui oscille entre 73 % et 94 % selon les régions. Globalement, 46% des logements sont classés A, B ou C, 36% sont classés D et 18% sont classés E, F ou G. La part des logements dans les classes les moins consommatrices est beaucoup plus élevée dans le parc de logements sociaux que dans le parc national total (46 % contre 25 %).¹

En ce qui concerne les sources d'énergie utilisées dans les logements sociaux, le gaz arrive en tête (55 %), suivi de l'électricité et du chauffage urbain (20 % chacun), et enfin du bois (3 %) et du fioul (2 %). Le chauffage urbain alimente près de 900 000 HLM. Le chauffage urbain est caractéristique du logement social (par rapport à l'ensemble du parc) et plus particulièrement des immeubles collectifs, qui représentent 84 % du parc HLM².

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Suite à l'adoption de la loi dite « Climat et résilience »³, tous les bailleurs doivent rénover les logements classés E, F et G, faute de quoi ils ne seront plus autorisés à les louer. Cette obligation est aussi valable pour les bailleurs sociaux.

La fédération USH estime ainsi qu'environ 1,8 million de logements doivent être rénovés. Alors que les organismes HLM investissent actuellement environ 5 milliards d'euros par an dans la rénovation, ils vont devoir porter ce montant à 7,5 milliards d'euros pour atteindre les objectifs fixés par la loi. Actuellement, la rénovation énergétique des logements sociaux est principalement financée par un prêt spécifique (l'*Éco-prêt*) consenti par une banque publique, la Banque des Territoires. Pour compléter cette source de financement, les organismes HLM puisent également dans leurs propres ressources et font appel au soutien des collectivités locales et aux fonds du FEDER. En outre, les projets de rénovation bénéficient d'un traitement fiscal spécifique et peuvent aussi bénéficier du système d'échange de certificats blancs.

Le plan de relance français permet de financer des projets de transformation/requalification et de modernisation complètes des bâtiments en termes d'efficacité énergétique.

En ce qui concerne l'offre de logements neufs, la loi de finances définit chaque année des objectifs de production de logements sociaux.

Ces dernières années, le nombre de propositions de construction de logements sociaux neufs dont le financement a été approuvé a diminué d'environ 120 000 en 2016 à 95 000 en 2021. Jusqu'en 2018, les fournisseurs sociaux produisaient environ 100 000 nouvelles unités par an. Mais ce nombre baisse depuis 2019 et, en 2021, 88 000 logements seulement ont été produits (dont 82 000 par des organismes HLM), ce qui représente environ 23 % de la construction totale de logements en France.

Le contexte actuel s'accompagne de défis importants, parmi lesquels, par exemple, l'augmentation du coût des matériaux. Au cours de l'été 2022, la fédération USH a mené une enquête auprès des organismes HLM afin d'évaluer l'impact de ce phénomène en termes d'augmentation des coûts, de retards et de difficultés à trouver des entrepreneurs avec les procédures d'appel d'offres. Cette enquête a révélé que plus de 90 % des organismes interrogés étaient confrontés à des évolutions de prix et à des problèmes avec les entreprises de construction avec lesquelles ils travaillent. En ce qui concerne les projets qui doivent être lancés prochainement, 40 % des sociétés HLM s'attendent à des retards supérieurs à 3 mois et à une augmentation significative des coûts (entre 8 et 10 % en plus).

1_ Union Sociale pour l'Habitat (2022), Les HLM en chiffre édition 2022.

2_ Ibid.

3_ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

En décembre 2022, l'USH a publié les résultats d'une enquête Flash menée auprès des organismes HLM sur l'impact de l'inflation et en particulier sur l'impact de l'augmentation des prix de l'énergie sur la situation financière de leurs locataires. Deux tiers des organismes interrogés ont enregistré une « augmentation du nombre de ménages en difficulté financière ». Ils sont tout aussi nombreux à déclarer avoir « perçu des signes annonciateurs de difficultés financières ».

De plus, près de la moitié des organismes de HLM ont enregistré en 2022 une augmentation de plus de 10 % du nombre de ménages ayant plus de 3 mois de retard dans le paiement de leur loyer par rapport à 2021 - en particulier chez les ménages qui se chauffent au gaz. L'USH s'apprête à réaliser régulièrement des enquêtes sur les impayés de loyers tout au long de l'année 2023 afin de suivre de près ce phénomène préoccupant.

Le gouvernement français a mis en place des mesures visant à plafonner la hausse des prix de l'électricité et du gaz à 15 %. En 2022, le mouvement HLM a appelé le gouvernement à étendre cette mesure aux ménages bénéficiant d'un contrat collectif d'énergie (qui représentent la moitié du parc de logements sociaux) qui étaient initialement exclus du plafonnement de la hausse des prix. Ces mesures ont ensuite été prolongées et renforcées en décembre 2022.



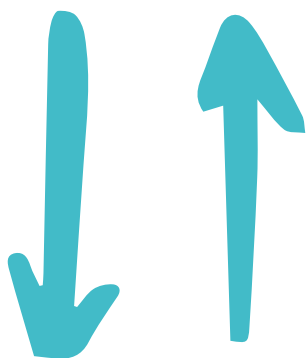
© Marwen Farhat / USH

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

La situation actuelle est marquée par une diminution de l'offre de logements sociaux, une augmentation de la demande, une dégradation des possibilités de financement et, dans le même temps, des objectifs d'efficacité énergétique de plus en plus ambitieux et la nécessité de mettre en œuvre le dispositif Housing First (Un chez soi d'abord) à grande échelle dans le secteur du logement social.

Le nombre de ménages ayant fait une demande de logement social en France a atteint les 2,4 millions - 16 % de plus qu'en 2016 et 7 % de plus qu'en 2021, c'est-à-dire en l'espace d'un an tout juste. Par ailleurs, 75 % des demandeurs ont des revenus très faibles⁴.

C'est précisément pour répondre à la demande sociale que le gouvernement et l'USH se sont mis d'accord sur un objectif commun de 250 000 permis pour la construction de nouveaux logements sociaux en 2021 et 2022.



4 _ Inférieurs aux plafonds de ressources fixés par le programme de financement PLAI.



Grèce

📷 Photo : N. Vrantzis.

➡ PARC DE LOGEMENTS (logements classiques)

6 371 901

Dont :

- ➡ Occupés : 4 122 088
- ➡ Vacants : 2 249 813

Modes d'occupation :

- ➡ Logements occupés par leur propriétaire : **77 %**
- ➡ Logements loués : **23 %**

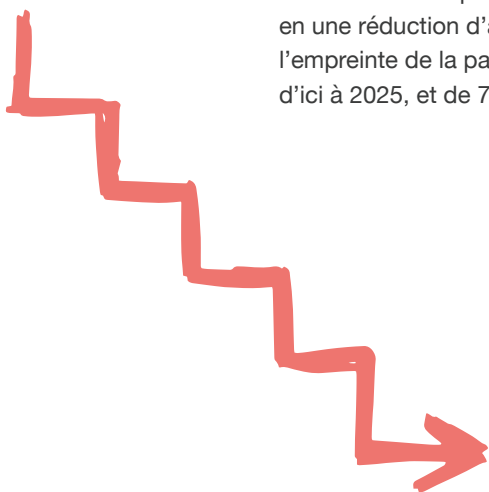
**Pas de logement
locatif social**

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

D'après le recensement de 2011¹, 55,7 % des immeubles d'habitation, soit quelque **3,5 million de logements, ont été construits avant 1980. On estime que ces logements sont dépourvus d'isolation thermique.** 42,7 % des immeubles ont été construits entre 1980 et 2010 et ne sont par conséquent équipés que de systèmes d'isolation thermique partiels et, en raison du ralentissement de la construction après la crise financière mondiale, 1,6 % seulement des immeubles ont été construits en 2010, soit après l'entrée en vigueur de la directive sur la performance énergétique des bâtiments². D'après les données provenant des certificats de performance énergétique délivrés jusqu'ici, la plupart des immeubles construits avant 1980 sont classés H³.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Le principal dispositif mis en place pour relever les défis de la pauvreté énergétique et atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie est le programme d'amélioration énergétique des bâtiments, qui s'inscrit dans le prolongement du précédent programme d'économies d'énergie à domicile, et qui bénéficie pour son financement de la FRR⁴. **Dans le cadre du Plan national de relance et de résilience Grèce 2.0, 3,1 milliards d'euros devraient être investis d'ici 2025 dans l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles d'habitation dans toute la Grèce,** dont 1,6 milliard d'euros sous forme de subventions. Ce programme fixe un premier objectif quantitatif spécifique de 60 000 bâtiments rénovés par an, et un deuxième quantitatif consistant en une réduction d'au moins 50 % de l'empreinte de la pauvreté énergétique d'ici à 2025, et de 75 % en 2030.



CRISE DU COÛT DE LA VIE

Selon le journal grec Kathimerini, la Grèce était le **troisième marché de gros de l'énergie le plus cher d'Europe en 2022.** Le prix de l'électricité a augmenté de 141 % en moyenne par rapport à l'année précédente. Au cours de la même période, le prix du gaz naturel importé a plus que doublé par rapport à 2021 et presque quintuplé par rapport à 2018.

Même avant la flambée actuelle des prix de l'électricité et du chauffage, **17,5 % des ménages déclaraient ne pas avoir les moyens de se chauffer suffisamment** en hiver⁵. En outre, depuis plus de dix ans, la Grèce est systématiquement le pays qui enregistre la part la plus élevée de surcharge des coûts de logement, en particulier parmi les ménages à faible revenu (76,7 % des personnes menacées de pauvreté en 2021⁶).

Face à l'augmentation des prix de l'énergie, le gouvernement a mis en place des mesures pour aider les ménages à payer leurs factures d'énergie et de gaz ainsi que des chèques carburant. Il existe également une allocation de chauffage pour les ménages vulnérables qui bénéficient du revenu minimum garanti ainsi qu'une autre catégorie d'aide pour les personnes en situation de handicap.

1 _ RECENSEMENT DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT 2011 Aménagements des logements / Ménages.

2 _ Kafetzis Alkis (2022) Energy poverty, housing and policy tools: Reproducing inequality <https://eteron.org/en/reproducing-inequality/>

3 _ Catégories utilisées : A+ A B+ B C D E G H.

4 _ MDAT (2022) Providing new homes under the Recovering Plans in the Mediterranean area: the case of Greece. Présentation à la Conférence de la GEBALIS, Lisbonne, 15 novembre 2022.

5 _ EU SILC, 2021.

6 _ Ibid.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

L'**absence de cadre national susceptible de faciliter la fourniture de logements abordables et de ressources de financement adaptées** est un problème déjà ancien en Grèce.

Un **plan national** qui a été voté en décembre 2022 prévoit une série de 8 « projets » parmi lesquels, entre autres :



Des crédits hypothécaires à faible taux d'intérêt pour l'achat d'une résidence principale (budget total : 500 millions d'euros).



Le programme social « foncier contre appartements », qui prévoit la mise à disposition de terrains publics à des investisseurs privés en contrepartie d'un pourcentage d'unités réservées au logement abordable.



Le programme Kalipsi : prolongation du précédent programme d'hébergement temporaire des demandeurs d'asile par des propriétaires privés. Ce programme est géré par le ministère du travail et sera mis en œuvre en collaboration avec les municipalités.

Le plan a adopté une approche basée sur des projets qui privilégie la fourniture de logements par des acteurs privés, et il ne prévoit pas de définition juridique appropriée de ce qui constitue un logement social et abordable, ni la création d'un cadre national pour la fourniture de logements par différents fournisseurs (acteurs publics et non publics).

Toutefois, dans le cadre du plan national, le ministère de l'emploi et des affaires sociales a lancé un nouveau programme pilote financé par la FRR afin de promouvoir à Athènes et à Thessalonique des logements sociaux et abordables pour les groupes les plus vulnérables. L'objectif de ce **programme pilote est de rénover des logements inoccupés et de les mettre à la disposition des ménages vulnérables.**

Il sera mis en œuvre à Athènes avec 70 maisons et à Thessalonique avec 30 maisons. Le montant total versé s'élève à 1,6 million. En tant qu'agence chargée de la mise en œuvre à Thessalonique, Major Development Agency of Thessaloniki (MDAT), a créé dans le cadre de ses activités l'Agence de location sociale afin de devenir le principal organe local de promotion et de mise en œuvre des politiques de logement social et abordable.





Amharc Muileann, Limerick.

➡ PARC DE LOGEMENTS

(Logements vacants inclus 2021)

2 081 000

➡ Logement social :

Dont : Organismes de logement agréés (OLA)

Dont : Collectivités locales

185 000 (9%)

44 000 (2%)

141 000 (7%)

Logement Social : 9%

SOURCE : DHLGH, NOAC, RTB.



L'Irish Council for Social Housing (ICSH) est la fédération nationale du logement social pour les organismes de logement agréés. Il représente 270 organisations qui gèrent des logements pour les familles, les personnes âgées, les personnes handicapées et les ménages sans domicile fixe. **Co-operative Housing Ireland (CHI)** est un organisme de logement agréé qui fournit près de 4 500 logements de qualité à des ménages à faibles revenus. En tant qu'organisme représentatif, il défend les principes coopératifs dans la fourniture de logements et le soutien aux communautés. Co-operative Housing Ireland est un acteur majeur de la fourniture de logements véritablement abordables dans toute l'Irlande depuis 1973.

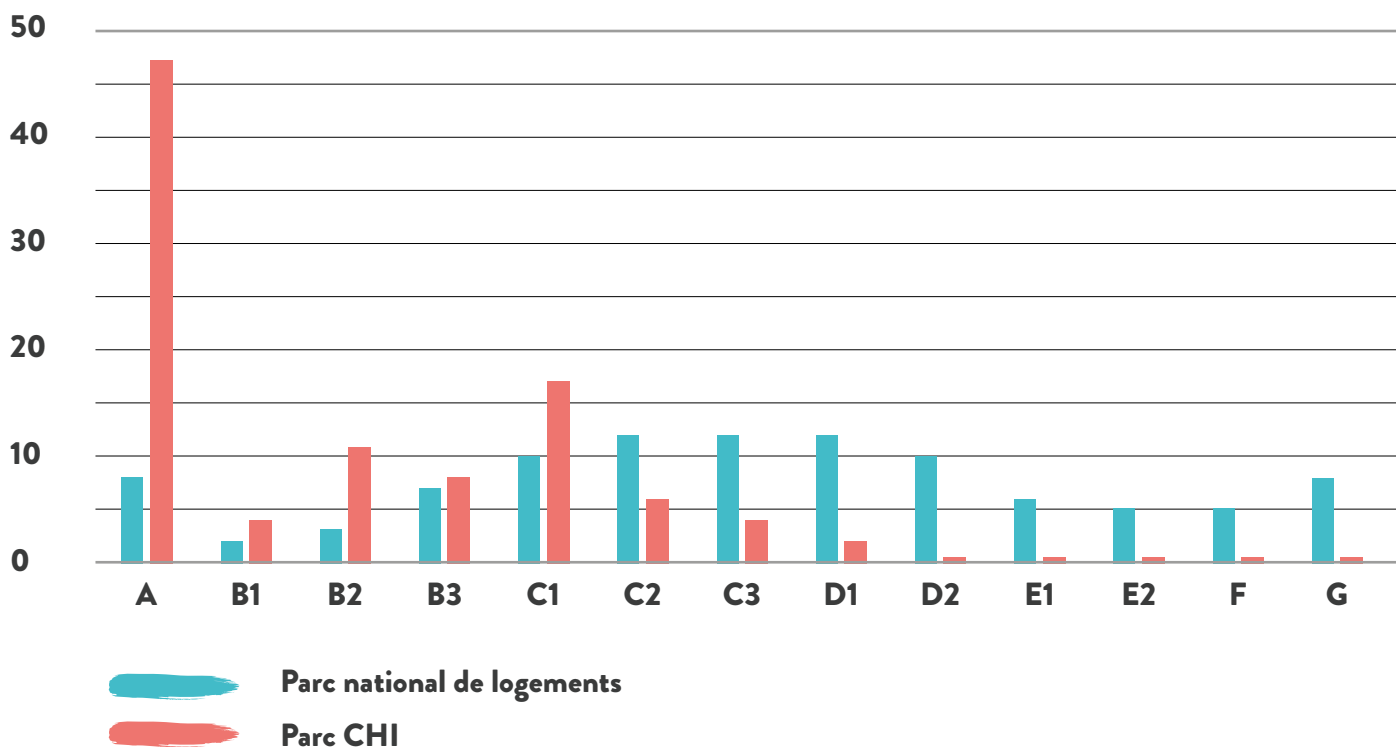
ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Les logements proposés par les organismes de logement agréés (c'est-à-dire les associations de logement sans but lucratif) en Irlande sont globalement de meilleure qualité que la moyenne nationale en termes de performance énergétique. En réalité, cela s'explique en grande partie par le fait que le parc de ces organismes de logement agréés est généralement beaucoup plus récent, puisqu'il a été principalement construit au cours des dernières décennies. En effet, **si l'on considère les logements des OLA livrés ces dernières années, la grande majorité d'entre eux sont classés A ou B**, tout comme les autres logements livrés au cours de la même période. Cela montre que, dans l'ensemble, les logements neufs en Irlande répondent à des normes de performance énergétique plus strictes.



Classement énergétique des logements (% du total) :

Logement coopératif en Irlande par rapport à la moyenne nationale



Une analyse réalisée à la mi-2022 du classement énergétique des logements fournis par les organismes de logement agréés en Irlande a montré que 50 % de ces logements étaient classés A et que 9 % seulement étaient classés E, F ou G. Cette étude est toutefois sujette à caution, car ce sont les propriétaires eux-mêmes qui indiquent, s'ils le souhaitent, le classement énergétique des logements lorsqu'ils remplissent le formulaire d'enregistrement du contrat de location. Il n'y a donc pas de données disponibles pour tous les contrats de location enregistrés par les OLA, mais seulement pour les contrats pour lesquels le classement est indiqué lors de l'enregistrement par l'OLA auprès du *Residential Tenancies Board* (RTB).

En ce qui concerne la durabilité des logements en termes d'énergie et de chauffage, environ la moitié des logements fournis par Co-operative Housing Ireland sont chauffés au gaz (48 %), et une minorité au fuel (6 %). **Co-operative Housing Ireland s'est également tourné vers les nouvelles sources d'énergie renouvelable, 46 % des logements étant équipés d'un système de pompe à chaleur air-eau (A2W).**

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Pour financer la rénovation des logements, les organismes de logement agréés font appel aux subventions d'une agence publique, la *Sustainable Energy Authority of Ireland* (SEAI). La SEAI ne finance toutefois généralement les travaux de rénovation qu'à hauteur de 50 % (contre 80 % par le passé), le reste du financement étant à la charge des organismes de logement agréés. Très souvent, les logements à rénover sont situés dans des zones rurales et appartiennent à de petits OLA qui ne disposent pas de fonds d'amortissement suffisants pour se lancer dans des projets de ce type. **Une récente étude interne réalisée à la demande de l'ICSH a montré qu'avec un taux de financement de 50 % et sans modification du loyer payé par les locataires après les travaux de rénovation (c'est-à-dire que les loyers n'augmentent pas pour refléter la baisse des factures de chauffage et d'énergie), les OLA ont du mal à justifier ce type d'investissements, qui représentent pour eux une perte nette.**

Malgré ces problèmes, **Co-operative Housing Ireland s'efforce actuellement de faire passer la plus grande partie possible de son parc de logements au moins en classe B2.** Pour le court terme, il s'est fixé pour objectif de rénover complètement 216 de ses

logements les moins performants sur le plan énergétique (classe < C2) d'ici à la fin 2024. À ce jour, il a déjà réussi à faire passer 105 de ces logements en classe B2 ou supérieure, la plupart étant classés A2. Ces travaux ont été financés en partie (50 %) par le programme de subventions de la SEAI mentionné ci-dessus. Bien que Co-operative Housing Ireland fixe « à son gré » ses objectifs de rénovation, ceux-ci soutiennent et complètent le Plan d'action pour le climat irlandais.

Parmi les obstacles rencontrés dans le cadre de la réalisation de l'objectif de rénovation à court terme de Co-operative Housing Ireland, on peut citer la disponibilité du financement (le SEAI ne finance qu'à hauteur de 50 %) et la disponibilité de chefs de projet et de sous-traitants compétents et expérimentés pour réaliser les travaux. Les problèmes de chaîne d'approvisionnement et l'inflation des prix de la construction ont eu de lourdes répercussions sur le coût de réalisation des projets de rénovation énergétique et, si cette tendance se maintient, elle pourrait compromettre la capacité de

Co-operative Housing Ireland à réaliser son objectif à long terme - faire passer l'ensemble de son parc en classe B2 ou supérieure. En effet, l'étude interne de l'ICSH mentionnée ci-dessus a révélé, d'après les projets achevés en 2021-2022, que le coût estimé de la rénovation domestique est passé de 400 €/m² à 580 €/m² en moyenne.

L'ICSH et Co-operative Housing Ireland soulignent tous deux que le coût des matériaux (qui a augmenté de 33 % entre mars 2021 et mars 2023), le financement et la pénurie de main d'œuvre qualifiée sont des obstacles importants à la rénovation en général. La nécessité de concentrer les ressources disponibles sur la construction de nouveaux logements plutôt que sur la rénovation du parc existant, poserait également problème.

Il est à noter que les fournisseurs sociaux - organismes de logement social comme collectivités locales - ont généralement dépassé les objectifs fixés pour la construction de nouveaux logements ces dernières années. Toutefois, les objectifs n'ont pas toujours été atteints en 2022 en raison de problèmes de coût des matériaux et d'approvisionnement. Les problèmes liés aux délais de délivrance des permis de construire définitifs sont également préjudiciables dans certains cas. D'autres problèmes doivent être résolus, parmi lesquels le temps nécessaire pour que les terrains constructibles soient viabilisés et raccordés aux réseaux publics tels que l'eau et l'électricité. La rareté des terrains constructibles disponibles est également un problème, en particulier dans les zones urbaines.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Les prix de l'énergie et d'autres produits de première nécessité ont augmenté en Irlande mais cette hausse des prix ne s'est pas traduite chez les locataires des OLA par une augmentation des difficultés à payer leur loyer. Le gouvernement irlandais est également venu en aide aux ménages en distribuant à tous, quels que soient leurs revenus et leur mode d'occupation, des crédits pour les aider à faire face au coût de l'énergie.

L'adoption d'une loi visant à empêcher les fournisseurs d'électricité de couper le courant en cas de défaut de paiement a également été envisagée.

Le budget 2023 prévoit un nouveau crédit électricité de 600 euros qui sera déduit de la facture d'électricité de tous les ménages. Les critères de versement de l'allocation de chauffage ont également été révisés. Par ailleurs, un programme baptisé *Community and Voluntary Energy Support Scheme* (CVESS) verse des subventions aux groupes communautaires, aux associations de développement et aux organisations dirigées par des bénévoles.

Les OLA ont mis en place un coaching énergétique afin d'aider leurs locataires à réduire leur facture d'énergie. Certains fournisseurs de logements ont également aidé leurs locataires à identifier et à demander les aides financières publiques disponibles. Certains OLA ont également distribué du « matériel » de première nécessité, comme des couvertures et des rideaux - une intervention rapide permettant d'améliorer immédiatement le niveau de vie en attendant que des solutions plus complètes soient élaborées et mises en œuvre.

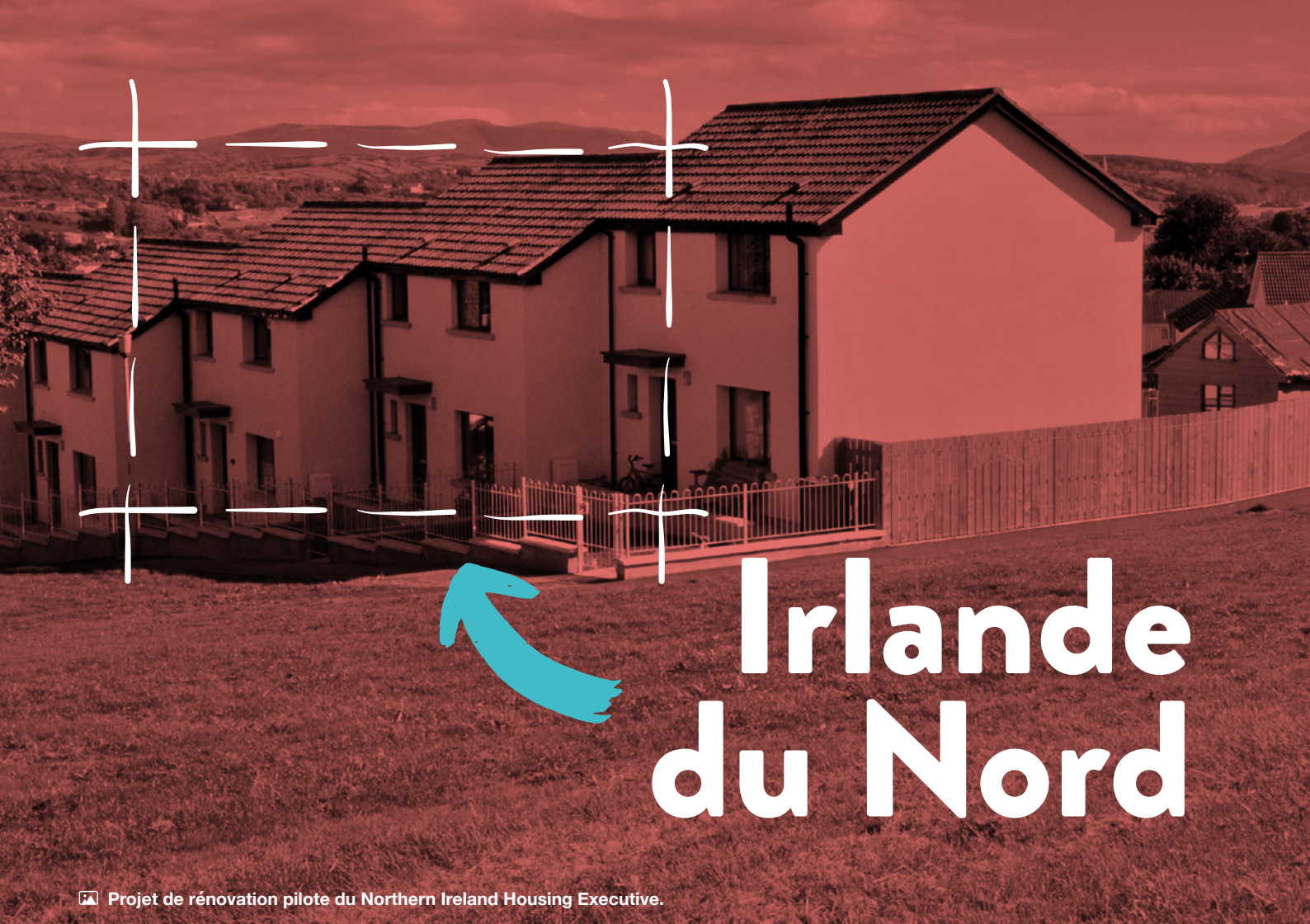
AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Afin de remédier à la grave pénurie de logements qui sévit en Irlande ainsi qu'au risque perçu que des facteurs tels que l'augmentation des frais d'emprunt pourraient freiner la construction de nouveaux logements dans les années à venir, le gouvernement a dévoilé, en avril 2023, un nouveau train de mesures destinées à soutenir la construction de nouveaux logements. Il a ainsi été prévu de supprimer les taxes d'aménagement à payer pour relier les nouvelles habitations aux routes et les raccorder à l'eau et à d'autres services, et de subventionner les taxes d'aménagement, ce qui permettrait d'économiser jusqu'à 12 650 euros en moyenne par habitation. Cette possibilité, qui est limitée dans le temps, devrait inciter les promoteurs à livrer des logements dans les mois à venir. De nouvelles mesures visant à augmenter les aides financières disponibles pour la remise en service de logements vacants ont également été annoncées.

En ce qui concerne le logement social, on peut citer, parmi les nouvelles mesures, le déblocage de fonds supplémentaires pour accroître l'offre en nouveaux logements locatifs sociaux à prix coûtant, qui constituent un nouveau mode d'occupation abordable « intermédiaire » pour les personnes dont les revenus sont trop élevés pour un logement social « traditionnel », mais trop faibles pour trouver un logement abordable sur le marché privé. Avec cette initiative, le gouvernement a prévu de débloquer jusqu'à 750 millions d'euros pour construire 4 000 à 6 000 appartements abordables supplémentaires dans le cadre du système de location à prix coûtant, en ciblant particulièrement les projets pour lesquels un permis de construire a été obtenu mais dont les travaux sont au point mort. Après l'annonce, au printemps 2023, qu'un certain nombre de projets de logements sociaux étaient au point mort en raison de la hausse des coûts de construction, cette intervention arrive à point nommé. Outre le déblocage de fonds supplémentaires destinés à financer des logements à loyer modéré, le gouvernement examine actuellement la viabilité générale du modèle de location à prix coûtant dans un sens plus fondamental, et le programme CREL (*Cost Rental Equity Loan*), qui sert à financer ces projets, est actuellement en cours de réexamen par le gouvernement.

En plus de l'augmentation du coût de la construction et de l'augmentation du coût du financement due à la hausse des taux d'intérêt, l'accès au foncier pour la construction pose un problème majeur. En réponse, la Housing Agency a lancé récemment un programme d'achat de terrains ainsi qu'un programme d'agrégation de terrains. Entre-temps, la Land Development Agency a publié son premier rapport sur les terrains publics en Irlande, qui dresse la carte des terrains publics susceptibles d'être valorisés.

1 _ Cf. <https://www.rte.ie/news/ireland/2023/0507/1381194-social-housing-projects/>



Irlande du Nord

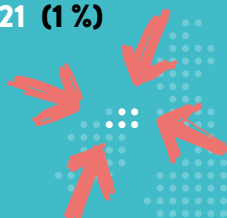
📍 Projet de rénovation pilote du Northern Ireland Housing Executive.

➔ **PARC DE LOGEMENTS** **822 083**

- ➔ **Logement social :** **106 871 (13 %)**
 - Dont Northern Ireland Housing Executive (NIHE) **73 988 (9 %)**
 - Dont Associations de logement **32 883 (4 %)**
- ➔ **Propriétaires occupants :** **600 121 (73 %)**
- ➔ **Location privée :** **106 871 (13 %)**
- ➔ **Location gratuite :** **8 221 (1 %)**

Logement Social : 13 %

SOURCE : Estimations Housing Europe d'après les données du ministère nord-irlandais des communautés.
REMARQUE : Les chiffres du logement social sont certainement sous-évalués par rapport aux valeurs réelles, le NIHE ayant récemment déclaré être propriétaire de plus de 80 000 logements.



Le Northern Ireland Housing Executive (NIHE) est l'autorité stratégique nord-irlandaise du logement ainsi que le plus grand fournisseur de logements sociaux du pays. Sa mission stratégique consiste notamment à évaluer les besoins en logements, à gérer le programme de développement du logement social, le Social Housing Development Programme (SHDP) avec notre association de logement partenaire, et à soutenir les services destinés aux sans-abris et à réaliser des études.

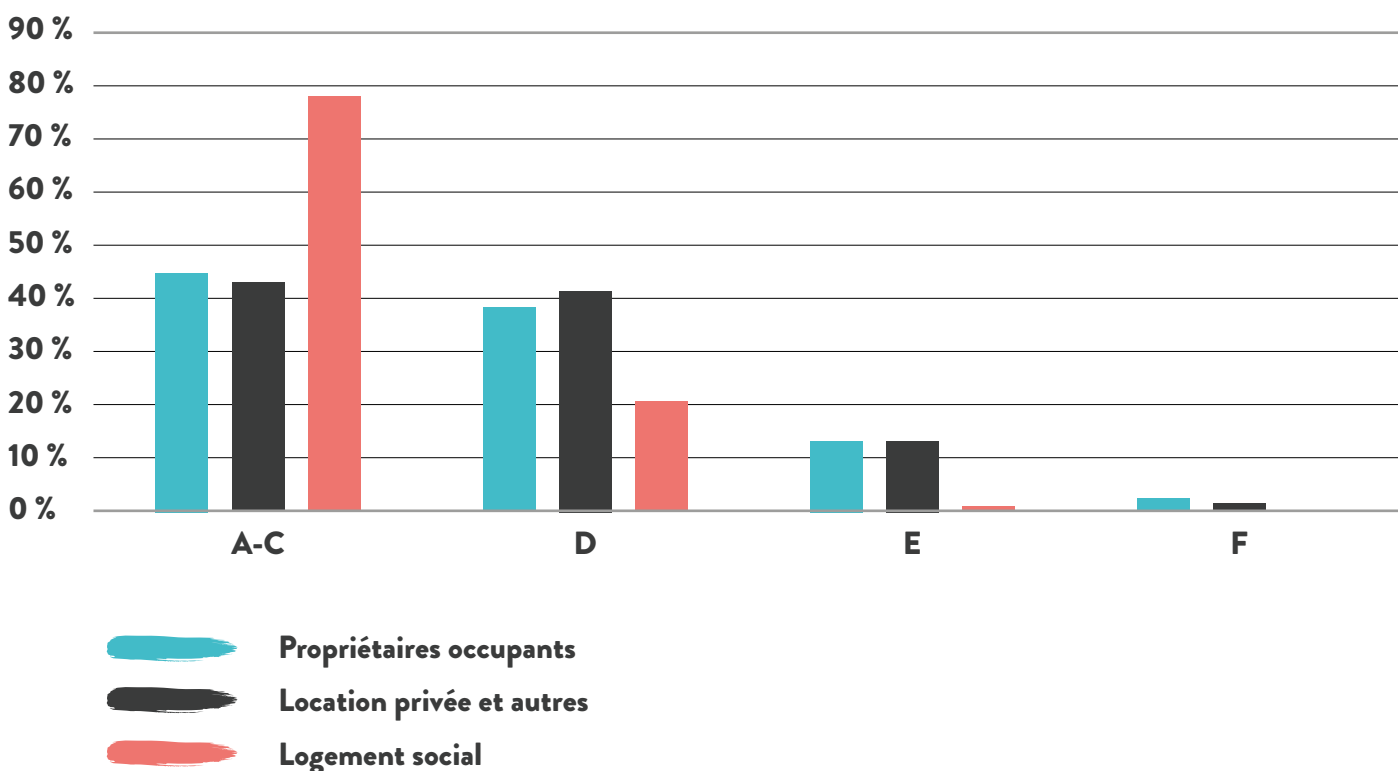
ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Le Northern Ireland Housing Executive (NIHE) réalise des analyses périodiques de son parc de logements, la prochaine étant prévue pour 2023. La dernière analyse pour laquelle nous disposons de chiffres complets date de 2016¹. Elle montre que **près de 80 % du parc total de logements sociaux en Irlande du Nord (c'est-à-dire le NIHE plus les associations de logement) sont classés A, B et C**, un pourcentage nettement meilleur que celui des secteurs des propriétaires occupants (45 %) et de la location privée (43 %).

Concernant l'énergie utilisée, la plupart des logements proposés par le NIHE utilisent l'électricité provenant du réseau national, à l'exception d'un très petit nombre de logements (environ 1,2 % du parc) qui ont bénéficié de l'installation de panneaux photovoltaïques dans le cadre d'un projet pilote en 2016. En ce qui concerne le chauffage, la dépendance vis-à-vis des combustibles fossiles reste forte, le gaz (62 %) et le pétrole (34 %) étant les principales sources utilisées, loin devant l'électricité (3 %) et un très petit nombre de logements qui utilisent encore des combustibles solides (1 %). À l'heure actuelle, les

logements du NIHE ne bénéficient d'aucun système de chauffage urbain. En plus du petit nombre de logements équipés de panneaux solaires, un projet pilote a permis d'équiper quelques logements de pompes à chaleur, hybrides pour certaines. S'il obtient des fonds suffisants pour mettre en œuvre un programme de rénovation à grande échelle, le Housing Executive privilégiera une approche « fabric first » de l'efficacité énergétique, en se concentrant sur l'amélioration de l'isolation afin de réduire les pertes de chaleur et, par conséquent, la consommation et la facture d'énergie.

Classement énergétique du parc immobilier d'Irlande du Nord (% du total, 2016)



SOURCE : Enquête 2016 sur l'état des logements en Irlande du Nord.

1 - <https://www.nihe.gov.uk/working-with-us/research/house-condition-survey>

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Le programme de rénovation et d'investissement du NIHE se présente principalement sous la forme de programmes cycliques de renouvellement des composants, que ce soit dans le cadre d'une action isolée (cuisine, salle de bains, fenêtres, chauffage, toiture, etc.) ou, le cas échéant, dans le cadre d'un bouquet de travaux (ex. : programmes combinés salle de bains/cuisine/électricité).

Le Housing Executive continue d'améliorer le chauffage, l'isolation des combles et les fenêtres dans le cadre de son programme de maintenance planifiée, ce qui contribue à l'efficacité énergétique des bâtiments concernés. Le montant total des dépenses prévues pour 2022/23 s'élève à environ 260 millions de £. Le NIHE a récemment élaboré et commencé à mettre en œuvre son *Tower Blocks Action Plan*², un plan d'action visant à améliorer la qualité de son parc d'immeubles en combinant rénovation, démolition, réaménagement et vente.

Dans le cadre de sa stratégie de développement durable, le NIHE s'est fixé pour objectif de faire passer tous ses logements en classe énergétique C ou supérieure d'ici à 2030. La réalisation de cet objectif est toutefois subordonnée à l'élaboration d'une solution de financement viable sur le long terme. **Le Housing Executive reste aux prises avec un manque important de financement pour répondre à ses besoins actuels et futurs en investissement dans le parc immobilier.**

Toutefois, le ministère des communautés, qui supervise les questions de logement social, a lancé un projet baptisé *Housing Executive Revitalisation*, qui a pour objectif de trouver une solution viable sur le long terme pour doter le NIHE du financement dont il a besoin pour rattraper son retard en matière de maintenance, de se hisser et se maintenir à des normes modernes pour le logement social, et de lancer et de mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'efficacité énergétique et de décarbonation pour l'ensemble de son parc de logements³.

Si le financement est le principal obstacle à la mise en œuvre du programme d'investissement nécessaire dans le parc existant du NIHE, d'autres problèmes sont liés aux

conséquences de l'augmentation du coût des matériaux et au fait qu'il peut être difficile de trouver la main-d'œuvre et certaines des compétences spécifiques requises pour rénover ou moderniser les logements. De plus, les entrepreneurs nord-irlandais intéressés par les appels d'offres du NIHE sont relativement peu nombreux.

En ce qui concerne la construction de nouveaux logements sociaux en Irlande du Nord, ce sont les différentes associations de logement qui s'en chargent, et non le NIHE, qui n'a pas construit de nouveaux logements depuis plus de 20 ans. C'est toutefois lui qui gère le *Social Housing Development Programme* (SHDP), un programme triennal glissant, ainsi que les fonds associés que les associations de logement utilisent pour construire de nouveaux logements. **Sur les 7 298 logements neufs construits en Irlande du Nord au cours de l'exercice 21/22, 922, soit 13 % environ, l'ont été par des associations de logement.** La construction de 1 713 nouveaux logements sociaux a commencé au cours de la même période. Le principal objectif du SHDP est de garantir un nombre minimum de mises en chantier annuelles de logements sociaux, qui a été fixé à 1 950 unités pour 2022/2023. L'intention aujourd'hui est d'augmenter progressivement les objectifs de mise en chantier au cours de la prochaine période triennale à 2 000 unités pour 2023/2024, 2 050 unités pour 2024/2025 et 2 100 unités pour 2025/2026 - sous réserve que le financement soit disponible.

On considère que le principal facteur qui freine actuellement la construction de logements sociaux en Irlande du Nord est le cadre juridique et réglementaire actuel, le principal problème étant le temps nécessaire à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Le coût des matériaux et la pénurie de terrains abordables sont également des problèmes importants qui doivent être résolus.

2 _ Cf. <https://www.nihe.gov.uk/about-us/corporate-strategies/tower-block-strategy>

3 _ Cf. <https://www.communities-ni.gov.uk/news/hargey-updates-housing-council-housing-executive-revitalisation>

CRISE DU COÛT DE LA VIE

L'Irlande du Nord compte la plus forte proportion d'emplois faiblement rémunérés du Royaume-Uni (près d'un cinquième) et le plus faible revenu disponible discrétionnaire. Les ménages nord-irlandais consacrent une part disproportionnée de leur revenu à l'énergie, à l'alimentation et au carburant par rapport au reste du Royaume-Uni. À la mi-2022, le prix du fioul domestique en Irlande du Nord était plus de deux fois supérieur à la moyenne décennale. Il a été estimé que compte tenu de l'effet combiné des augmentations des prix du chauffage, de l'électricité et du carburant, le ménage moyen (quel que soit son mode d'occupation) devrait trouver au minimum 1 300 £ supplémentaires pour faire face à l'augmentation des factures de services publics⁴.

À l'été 2022, l'augmentation du coût de la vie avait déjà commencé à impacter les locataires du Housing Executive en termes de revenus perçus et de capacité à payer le loyer et les taxes immobilières locales. **Les arriérés courants nets ont augmenté de 614 000 £ depuis le début de l'exercice 2022/2023. Selon les estimations, environ 171 000 £ de cette augmentation sont essentiellement liés à l'impact de l'augmentation du coût de la vie** (y compris des coûts de l'énergie) sur les locataires du Housing Executive, le reste étant dû aux réformes du système d'aide sociale.

Dans le cadre d'une initiative légèrement antérieure à la crise du coût de la vie, le Housing Executive propose depuis 2020 des services d'inclusion financière par l'intermédiaire de *financial inclusion managers*, des « gestionnaires d'inclusion financière ». La mission principale de ces gestionnaires est d'améliorer le bien-être financier des locataires, notamment en vérifiant qu'ils bénéficient bien de toutes les aides auxquelles ils ont droit, en les aidant à résoudre les problèmes liés aux demandes de prestations en suspens, en résolvant les problèmes complexes liés aux prestations, en défendant si nécessaire les locataires tout au long des procédures de demande et d'appel de décision, en les conseillant sur les questions d'endettement et en les orientant vers des services spécialisés dans ce domaine. De nouveaux recrutements sont prévus afin d'élargir le programme actuel. De plus, le NIHE propose à ses locataires un « coaching énergétique » destiné à les aider à utiliser l'énergie de manière plus efficace et ainsi à réduire leurs factures.

Début 2023, une aide exceptionnelle d'un montant total de 600 £ a été versée aux ménages nord-irlandais pour les aider à payer leurs factures d'énergie. Cette somme, composée de l'*Energy Bills Support Scheme* (400 £), pour l'énergie, et de l'*Alternative Fuel Payment* (200 £) (pour le carburant), a été versée par le gouvernement britannique par l'intermédiaire des fournisseurs d'électricité. Cette mesure est venue s'ajouter aux mesures de garantie des revenus et de soutien mises en place dans tout le Royaume-Uni par le gouvernement de Westminster.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Le contexte politique local a été et reste encore un facteur déterminant du travail du Housing Executive et du secteur du logement en général. En février 2022, le gouvernement de partage du pouvoir a volé en éclats, principalement en raison de désaccords sur le statut de l'Irlande du Nord et sur l'impact du Brexit. Faute de gouvernement en état de fonctionner, aucun budget pluriannuel n'a été adopté pour les organismes publics tels que le NIHE.

L'incertitude politique affecte la capacité à réaliser des avancées stratégiques sur des questions telles que la revitalisation du Housing Executive mentionnée plus haut. La capacité de l'organisation à aller de l'avant avec un important programme de rénovation et d'investissement de capitaux dépend des avancées réalisées dans le cadre du projet de revitalisation.

L'Irlande du Nord a adopté en 2022 une loi sur le climat, le *Climate Change Act*, qui fixe un objectif de réduction d'au moins 100 % des émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici à 2050 par rapport à la situation de référence, avec pour objectif intermédiaire une réduction d'au moins 48 % d'ici à 2030. Cette loi fixe également d'autres objectifs sectoriels. D'ici à 2030, 80 % de l'électricité consommée devront provenir de sources renouvelables, par exemple. La vision du Housing Executive est définie dans sa stratégie de développement durable : travailler en collaboration avec les pouvoirs publics et d'autres partenaires afin d'isoler les logements et de remplacer les systèmes de chauffage à combustibles fossiles par des technologies de « chaleur propre », et encourager les autres fournisseurs de logements à faire de même.

4 - <https://www.communityni.org/news/global-oil-price-factors-costing-northern-ireland-consumers-ps1300-year>



2010 Gola, La Grande Madre.

Italie

➔ **PARC DE LOGEMENTS** **25 690 057**
(logements occupés)

Modes d'occupation :

- ➔ Propriétaires occupants : 19 432 745 (76,7 %)
- ➔ Location : 4 306 112 (17 %)
- ➔ Autres : 1 607 666 (6,3 %)

Logement
Locatif
Public : **3,5 %**

SOURCE : Istat, Population and Housing Census 2021.

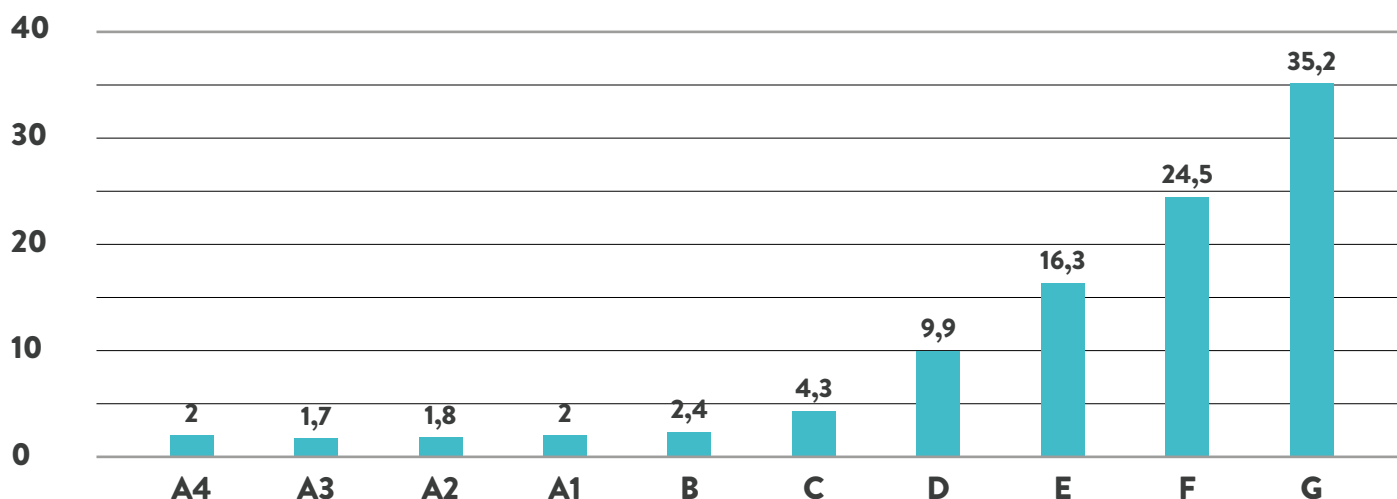
Le logement locatif public (Edilizia Residenziale Pubblica ou ERP) représente selon les estimations 3,5 % du parc total italien. On dénombre environ 790 000 unités locatives et 87 500 unités avec option d'achat. Les trois quarts environ appartiennent à des sociétés de logement public qui en assurent la gestion, les autres directement aux municipalités.

Il existe également d'autres formes de logements sociaux et abordables qui sont fournies principalement par des coopératives de logement et d'autres acteurs et fondations sans but lucratif.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Sur les 2,9 millions de certificats de performance énergétique qui figurent dans le registre national¹, les immeubles résidentiels se répartissent dans les différentes classes énergétiques comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Immeubles d'habitation par classe énergétique, 2022



SOURCE : Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE).

Plus de la moitié des logements dotés d'un CPE sont classés F et G, ce qui indique que le niveau d'efficacité énergétique des logements est relativement faible en Italie. La situation varie selon le type de parc et les fournisseurs, mais peu d'informations sont disponibles.

Dans le secteur coopératif (qui est constitué à 90 % d'immeubles collectifs), le parc de logements tend à présenter globalement un score énergétique plutôt faible, mais un niveau de maintenance et une proportion de rénovation énergétique supérieurs à la moyenne nationale des copropriétés. Ceci s'explique par le fait que la maintenance du parc fait partie de la mission des coopératives, et qu'en tant que propriétaires, celles-ci offrent plus de souplesse dans le processus décisionnel que la propriété divisée.

Il existe également un secteur du logement social. Limité en taille et relativement récent, il a été construit après 2009 avec le financement du fonds d'investissement dans le logement, le *Fondo investimenti per l'abitare* (FIA). Il est actuellement composé de 7 500 unités en immeubles collectifs, dont plus des deux tiers sont proposés dans le cadre de formules de location abordable, le reste étant proposé en accession à la propriété ou en location-vente abordables. Avec l'objectif de créer au total 20 000 unités, dont 8 000 sont prévues pour l'année prochaine, le parc de logements SIF va s'agrandir

dans les années à venir. Les logements ayant été construits au cours des 15 dernières années, la majeure partie du parc immobilier est en bon état en termes de performance énergétique et est généralement classée A ou B. La plupart des logements font appel à des sources d'énergie renouvelables dans les proportions définies par la loi. Pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant 2017, la part requise est de 35 %. Si le permis de construire a été délivré entre 2017 et 2022, elle passe à 50 % et, pour les permis postérieurs à 2022, elle est de 60 %. En règle générale, pour les projets de moyenne ou grande envergure (plus de 100 unités), plusieurs sources sont prévues, avec une combinaison de chauffage urbain, lorsqu'il existe une usine de valorisation énergétique des déchets dans la région, ou de pompes géothermiques. Pour les projets de petite taille, l'énergie est généralement fournie par des pompes géothermiques ou des chaudières à gaz naturel à haut rendement.

Les communautés énergétiques se développent en Italie. La fédération Legacoop, en coopération avec Banca Etica et la plateforme de financement participatif Ecomil, a lancé une initiative visant à soutenir la création de communautés énergétiques en leur apportant une assistance technique et un financement spécifique. D'autres initiatives ont été lancées récemment pour créer des communautés énergétiques dans des copropriétés gérées par des sociétés de logement public.

1 _ Cf. <https://siape.enea.it/>

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Selon une étude récente² réalisée sur 40 000 logements appartenant à des coopératives, 6 000 logements (environ 15 % du parc) sont actuellement en cours de rénovation pour un investissement estimé à environ 180 millions d'euros. La plupart d'entre eux étaient classés F avant la rénovation (car construits avant l'entrée en vigueur de la loi sur l'efficacité énergétique des bâtiments) et leur rénovation devrait permettre d'économiser 16 GWh et 3 200 tonnes de CO² par an.

Mais la réglementation a souvent changé et, globalement, les logements privés ont été privilégiés par rapport aux logements sociaux. Mais la réglementation a souvent changé et, globalement, les logements privés ont été privilégiés par rapport aux logements sociaux. Depuis quelques temps, les coopératives tentent de profiter le plus possible des incitations disponibles, et notamment de la mesure « Superbonus 110 % ».

En outre, le plan PINQUA pour la qualité du logement a été mis en place en ... pour réhabiliter une partie du parc de logements publics avec le financement de la FRR.

En ce qui concerne la construction de logements neufs, malgré une initiative PPP pour soutenir le logement social (*Fondo Investimenti per l'Abitare*) de ... à ..., il n'existe actuellement aucun programme de financement national destiné à soutenir l'offre de nouveaux logements sociaux. Il existe cependant quelques possibilités de financement au niveau régional.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Même s'il est encore trop tôt pour pouvoir quantifier les effets de la hausse des prix, les occupants sont parfaitement conscients des difficultés qui les attendent face aux augmentations et s'en inquiètent, ce qui fait naître chez eux un fort sentiment d'instabilité.

La part des ménages connaissant des retards de loyer est très faible parmi ceux qui vivent dans l'habitat coopératif (2 %). Elle est toutefois passée récemment à environ 3 %, principalement en raison de la hausse des prix de l'énergie. De nombreuses coopératives ont pris des mesures pour venir en aide à leurs membres, par exemple en créant des « fonds de solidarité » et en aidant les occupants à bénéficier la prime énergie (réservée aux personnes dont les revenus sont inférieurs à 15 000 euros). Beaucoup d'entre elles ont également décidé de ne pas appliquer l'indexation des loyers. Pour donner un ordre d'idée, cela correspond, pour une coopérative qui gère environ 2 000 logements, à une baisse d'environ 1 million d'euros par an de ses recettes.

Selon la Fondazione Housing Sociale, il n'y a pour l'instant pratiquement pas de défaillances parmi les bénéficiaires du secteur du logement social/abordable. Certaines mesures ont été expérimentées ces dernières années pour aider les occupants en difficulté financière (notamment les locataires qui ne parvenaient plus à payer leur loyer après avoir perdu leur emploi pendant la pandémie de Covid), et elles pourraient être reproduites si nécessaire. Dans l'ensemble, les occupants sont aujourd'hui plus conscients de la nécessité de réduire leur consommation et adoptent des mesures à cet effet au niveau individuel mais aussi en tant que communauté.

Le gouvernement a lui aussi mis en place des mesures pour aider la population à couvrir la hausse des prix de l'énergie. La principale de ces mesures se présente sous la forme d'une prime que tout individu dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond peut demander. Comme la prime va directement dans la poche de la personne qui en fait la demande

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Suite au lancement d'un comité national pour le logement social réunissant les acteurs publics, sans but lucratif et coopératifs de la fourniture de logements sociaux, des travaux sont en cours pour créer davantage de synergies entre les secteurs et développer des projets intégrés mêlant logements publics et abordables.

2 _ Rossana Zaccaria et Sara Zoni (2022) Next Green Housing. Il mutualismo abitativo per le sfide ambientali e sociali. Fondazione Barberini et Legacoop Abitanti.

Norvège

Photo : Nadia Frantsen pour NBBL.

➔ PARC DE LOGEMENTS (logements occupés) 2023)

2 694 000

➔ Logement municipal :	108 000	(4 %)
➔ Logement coopératif :	371 000	(14 %)
➔ Associations d'appartements :	363 000	(13 %)
➔ Propriétaire occupant indépendant :	1 347 000	(50 %)
➔ Location privée :	385 000	(14 %)
➔ Location non commerciale : (ex. : logements étudiant)	55 000	(2 %)
➔ Autres locations : (ex. : famille)	65 000	(2 %)

SOURCE : NBBL, d'après les statistiques de SSB – Statistics Norway.

REMARQUE : Les « propriétaires occupants indépendants » sont des propriétaires qui ne font pas partie d'une coopérative de logement ou d'une association de copropriétaires. Ils résident principalement dans des habitations individuelles privées. Les associations d'appartements se distinguent du logement coopératif en ce sens qu'elles représentent un ensemble d'individus plutôt qu'une « société » juridique unique, comme c'est le cas pour les coopératives. La somme des pourcentages n'est pas égale à 100 en raison des arrondis.

La Fédération norvégienne du logement coopératif (NBBL) est une association nationale qui représente 41 associations de logement coopératif, les coopératives de construction. Ces 41 associations gèrent 14 700 coopératives de logement et copropriétés, soit 570 000 logements. Au total, elles comptent 1 135 000 membres.

Logement
Coopératif : **14 %**

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

D'après les scores du CPE, l'ensemble du parc immobilier résidentiel norvégien requiert des efforts accrus en matière de rénovation. Les dernières données disponibles en date montrent qu'environ 60 % des logements sont classés E, F ou G et 11 % seulement A ou B. Bien qu'il n'y ait pas de chiffres spécifiques disponibles, il est probable que les associations de logement coopératif membres de la NBBL obtiennent des résultats à l'image des données nationales globales.

Cependant, **s'il ne fait aucun doute que la performance énergétique du parc immobilier norvégien pourrait être améliorée, la volonté de le faire pourrait être moins forte que dans beaucoup d'autres pays d'Europe. Cela s'explique par le fait que le marché de l'énergie norvégien est presque entièrement décarboné**, les paysages norvégiens ayant permis de développer un système propre, essentiellement basé sur l'hydroélectricité. Cela a également permis au pays d'interdire dès 2016 l'installation de systèmes de chauffage à combustibles fossiles et, dès 2020, l'utilisation du fioul domestique, la plupart des logements étant désormais entièrement chauffés à l'électricité.



Source d'énergie	Pourcentage de la consommation finale (ménages)
Électricité	83,2 %
Bois	13,0 %
Chauffage urbain	3,6 %
GPL, pétrole lourd	0,2 %
Gaz naturel	0,0 %

En conséquence, et comme l'a conclu l'AIE dans une étude récente sur la Norvège, « de nombreuses victoires faciles en matière de réduction des émissions ont déjà été remportées et la réduction des émissions restantes sera plus complexe »¹. Une mesure a toutefois été prise : depuis 2016, tous les nouveaux logements et toutes les rénovations majeures doivent être conformes à la norme passive.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Il n'existe actuellement en Norvège aucun objectif strict de rénovation ou de construction d'immeubles d'habitation. De plus, nous ne connaissons pas le nombre de logements rénovés chaque année car les organismes publics ne recueillent pas ce type d'informations. En revanche, nous savons que le nombre de nouveaux logements construits est en baisse. En effet, en 2022, 23 000 nouveaux logements seulement ont été mis en chantier, un chiffre à comparer avec le pic d'environ 34 000 logements enregistré début 2017.

De nombreux facteurs expliquent cette tendance récente. Le coût de la construction a augmenté et des pénuries de main-d'œuvre sont également signalées. Plus fondamentalement, **la demande en logements s'est affaiblie, la hausse des taux d'intérêt, les prix de l'énergie et l'incertitude générale du marché du logement étant autant de facteurs qui remettent en cause la viabilité des nouveaux projets de construction.**

¹ <https://www.iea.org/reports/norway-2022/executive-summary>

CRISE DU COÛT DE LA VIE


Les ménages à faible revenu, qui consacrent une part plus importante de leur revenu disponible à l'énergie, ont été particulièrement touchés par l'augmentation du coût de la vie. **Le gouvernement norvégien a principalement réagi en mettant en place un programme d'aides énergétiques de 44,7 milliards de NOK (3,8 milliards d'euros) pour 2023.**

Dans le cadre de ce programme, lorsque, au cours d'un mois donné, le prix moyen du marché (prix au comptant de l'électricité) dépasse les 70 øre (0,06 €) le kWh, l'État prend en charge un pourcentage du surcoût par rapport à ces 70 øre. Le taux de remboursement du surcoût est plus élevé pendant les mois les plus froids. Par exemple, pour la période d'avril à septembre, le surcoût sera remboursé à hauteur de 80 %, contre 90 % pour la période d'octobre à décembre. Cette mesure de soutien s'applique également à la consommation des ménages mesurée conjointement dans les coopératives de logement et les copropriétés. Les ménages à faible revenu (100 000 au total, selon les estimations) peuvent bénéficier d'aides plus élevées.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

La BNB s'attend à ce que le prix des logements reste élevé, en partie à cause de la baisse du nombre de constructions. Ainsi, pour de nombreux ménages, devenir propriétaire restera difficile.

Toutefois, **de nombreuses associations de logement coopératif norvégiennes ont créé des modèles d'achat de logement tels que la « location-vente » et la « propriété partagée » afin d'aider les ménages qui, sans cela, auraient du mal à accéder à la propriété.** Cela peut se révéler particulièrement adapté aux jeunes qui ont les revenus nécessaires pour rembourser un crédit hypothécaire mais qui ne peuvent pas en obtenir un facilement en raison des règles macroprudentielles et des autres règles bancaires².



Le gouvernement norvégien a principalement réagi en mettant en place un programme d'aides énergétiques de 44,7 milliards de NOK (3,8 milliards d'euros) pour 2023.

2 _ Cf. <https://www.nbbl.no/boligpolitikk/boligetablering/leie-til-eie/>

Pays-Bas



📍 Immeubles communautaires favorisant la mixité sociale à Eindhoven.

➡ PARC DE LOGEMENTS

(logements vacants inclus 2022)

8 045 850

➡ Logement social :	2 300 050 (29 %)
➡ Location privée :	1 134 450 (14 %)
➡ Propriétaires occupants :	1 134 450 (57 %)
➡ Autres :	365 100 (0,2 %)

Logement
Social :

29 %

SOURCE : CBS.

L'Aedes est l'association néerlandaise sectorielle des sociétés de logement social. Ses membres emploient quelque 28 000 personnes et gèrent à eux tous environ un tiers de l'ensemble des logements aux Pays-Bas.



ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Les fournisseurs de logements sociaux néerlandais ont consentis ces derniers temps des efforts importants et concertés pour améliorer la performance de leur parc. Il en résulte que **plus de 50 % des logements sociaux néerlandais sont aujourd'hui classés A ou B**. Si 11,8 % des logements se classent encore dans les catégories E, F et G, ce pourcentage diminue d'année en année, avec 31 88 logements concernés de moins en 2022 qu'en 2021. D'après les dernières données nationales disponibles, le parc social néerlandais est le segment du secteur du logement qui présente la meilleure performance. Alors que 75 % des logements sociaux sont classés C ou plus, ce pourcentage s'élève respectivement à 69 % et 65 % pour le segment des propriétaires occupants et celui de la location privée¹.

En ce qui concerne l'énergie utilisée dans le parc de logements sociaux, comme dans tous les logements aux Pays-Bas, l'utilisation de chaudières au gaz naturel domine encore, avec 80 % environ des locataires sociaux qui se chauffent au gaz. Toutefois, **dans le cadre du Transitievisie Warmte, le plan national de transition thermique, les logements seront amenés à abandonner le gaz au cours des prochaines années**. 9 % des logements sociaux sont déjà raccordés à un réseau de chauffage urbain. Les pompes à chaleur couvrent aujourd'hui 3 % des besoins en chauffage des locataires sociaux et 16,1 % des logements sociaux dans le pays sont équipés de panneaux solaires sur le toit.

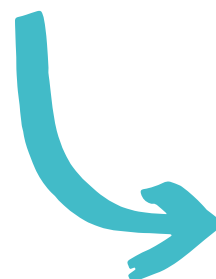
PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

En ce qui concerne la rénovation des logements sociaux aux Pays-Bas, comme nous l'avons déjà dit, un nombre croissant de logements parmi les moins performants sont rénovés chaque année. En effet, les fournisseurs sociaux ont signé des accords nationaux de performance volontaires, les *Nationale Prestatieafspraken*, pour la rénovation. **Il procéderont ainsi à une rénovation majeure de 675 000 logements sociaux (environ un tiers du parc) d'ici 2030², ce qui permettra d'éliminer progressivement tous les logements classés E, F et G d'ici à 2030**. Il est important de noter que ces rénovations ne seront suivies d'aucune augmentation de loyer pour les locataires afin de leur permettre de profiter de l'augmentation prévisible de leur revenu disponible due à la baisse de leurs factures d'énergie et de chauffage. Parallèlement à cela, **450 000 logements sociaux qui sont actuellement chauffés au gaz passeront à des formes d'énergie plus durables**.

Toutefois, avant d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de ces accords nationaux de performance, les difficultés ne manquent pas. Le manque de main-d'œuvre qualifiée en est un - et le plus important. L'argent et le temps nécessaires pour rénover les logements sont également des facteurs auxquels les décideurs politiques doivent accorder toute leur attention. **En ce qui concerne les systèmes énergétiques, dans bien des cas, l'offre ne correspond pas à la demande et l'accès aux pompes à chaleur, aux panneaux solaires et à d'autres systèmes d'énergie durable est insuffisant**. Autre préoccupation constante aux Pays-Bas : le réseau électrique national fonctionne actuellement à pleine capacité en raison de l'augmentation de l'utilisation des panneaux solaires et d'autres efforts d'électrification. Ainsi, les problèmes d'approvisionnement et d'accès au réseau créent de véritables goulots d'étranglement pour les fournisseurs sociaux qui tentent d'adopter des pratiques énergétiques plus durables et d'opérer la transition nécessaire pour s'affranchir du gaz.

En ce qui concerne la construction de logements sociaux, les accords de performance prévoient la construction de 250 000 nouveaux logements sociaux d'ici à 2030. En plus de cela, 50 000 logements locatifs intermédiaires seront construits pour aider les personnes dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir accéder à un logement privé.

Cependant, comme pour les rénovations, de nombreux problèmes freinent la réalisation des objectifs de construction de nouveaux logements. Le plus notable de tous est la pénurie de foncier. La « thésaurisation » ou « spéculation foncière » à laquelle se livrent les propriétaires privés de terrains est un problème qui doit être résolu. D'un autre côté, la main-d'œuvre, la chaîne d'approvisionnement et les questions de coûts sont également importantes. La lenteur du processus de délivrance des permis est également citée comme un facteur de goulots d'étranglement dans la construction de nouveaux logements sociaux.



1 _ Cf. <https://woononderzoek.nl/mosaic/dashboard/7--duurzaamheid-en-energie>

2 _ Cf. <https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken/wat-omvatten-de-nationale-prestatieafspraken-op-hoofdpijnen>

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Une étude réalisée par le groupe de recherche TNO suggère qu'entre 2020 et 2022, le nombre de ménages vivant en situation de pauvreté énergétique a augmenté de 90 000 tous modes d'occupation confondus. Il résulte de cette situation que 600 000 ménages néerlandais sont considérés comme vivant dans la pauvreté énergétique³.

TNO estime que les dépenses liées à l'énergie (chauffage et électricité) sont passées de 125 € à 190 € par mois pour un ménage moyen. Le taux estimé de pauvreté énergétique est ainsi passé de 9 % à 12,7 % entre 2020 et 2022.

Le gouvernement a pris des mesures pour tenter de lutter contre l'augmentation du coût de la vie. En 2022, chaque ménage a bénéficié d'un remboursement de 380 euros de la part de son fournisseur d'électricité. En 2023, le gouvernement a fixé un plafond pour les prix du gaz, du chauffage urbain et de l'électricité. Jusqu'à 1 200 m³ de consommation de gaz naturel, le prix plafond est fixé à 1,45 €. Pour le chauffage urbain, il est fixé à 37 GJ et 47,39 € le GJ, et pour l'électricité, il est fixé à 2 900 kWh et 0,40 € le kWh. Toutefois, cet encadrement des prix n'est actuellement prévu que pour 2023, et les perspectives 2024 pour les ménages vulnérables ne sont donc pas claires.

En outre, les sociétés de logement social ont proposé un coaching énergétique (par exemple, des conseils pour bien faire fonctionner les systèmes de chauffage et de ventilation ou pour bien aérer) et ont envoyé des équipes de techniciens dans les logements pour

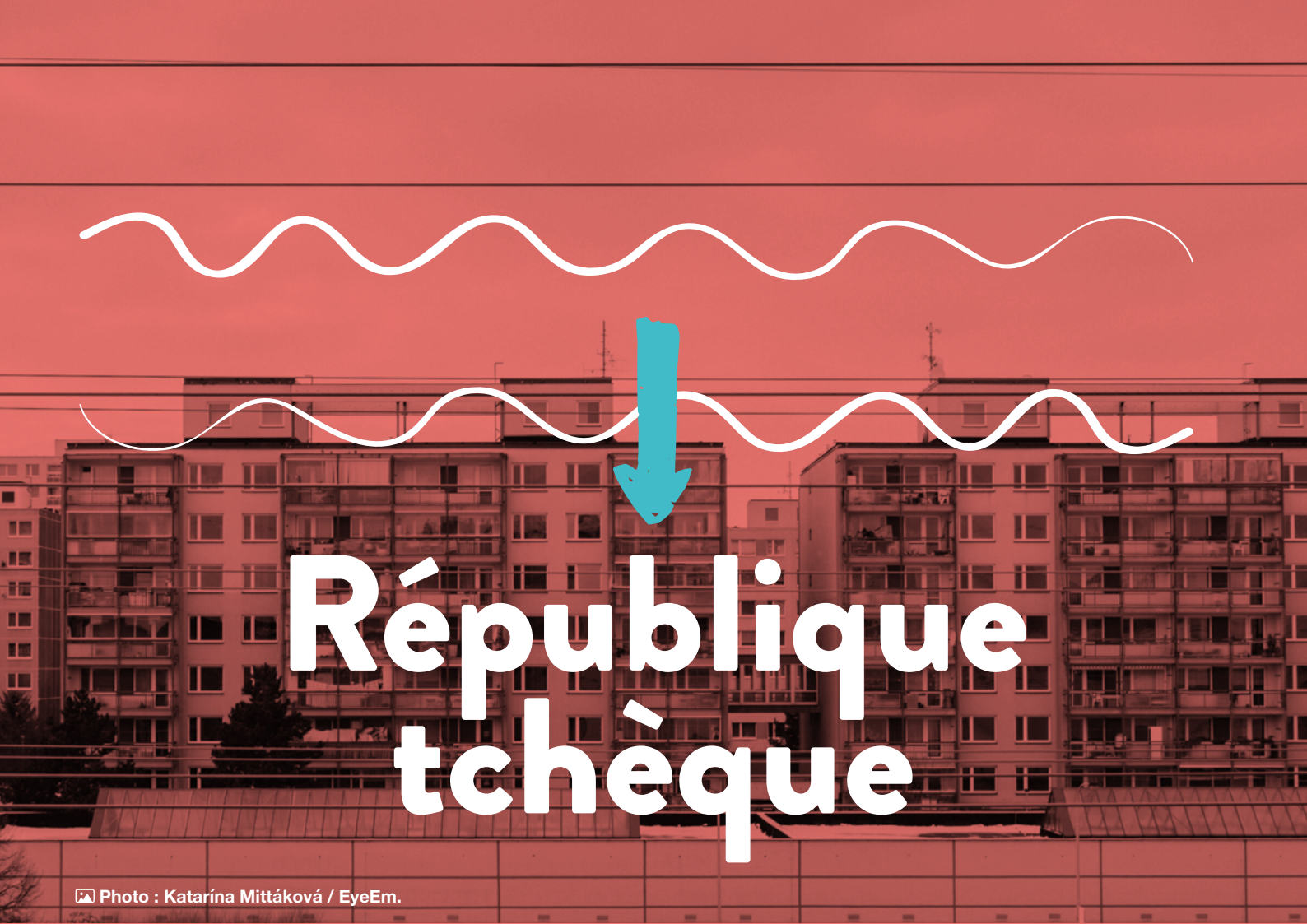
installer de petits dispositifs d'économie d'énergie non intrusifs (par exemple du film réfléchissant derrière les radiateurs, des bandes de mousse qui arrêtent les courants d'air, des ampoules à LED, etc.) Dans les logements les moins performants, ces travaux de rénovation contribueront également à réduire la facture d'énergie d'un grand nombre de locataires sociaux. En outre, les fournisseurs de logements sociaux signalent une augmentation du nombre de locataires qui demandent la rénovation thermique et l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur logement.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

L'abrogation de la *Verhuurderheffing*, une taxe sur les propriétaires, constitue une avancée majeure pour les fournisseurs de logements sociaux. Cette taxe, que devait payer les fournisseurs de logements sociaux, avait pour effet de réduire leur capital disponible pour leurs activités de construction et de rénovation. En effet, jusqu'à sa suppression en début d'année, elle a coûté près de 14 milliards d'euros aux fournisseurs sociaux. Ceux-ci ont accepté de signer les accords nationaux de performance en contrepartie de la suppression de la taxe par le gouvernement. Il reste toutefois à trouver des solutions aux problèmes mentionnés ci-dessus concernant le foncier, la main-d'œuvre qualifiée, les coûts et la chaîne d'approvisionnement pour que ces accords puissent être respectés et que les avantages de la suppression de la taxe soient maximisés dans les années à venir.



3. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/27/tno-rapport-energiearmoede-in-nederland-2022>



République tchèque

Photo : Katarína Mittáková / EyeEm.

➔ PARC DE LOGEMENTS **5 340 033**

Dont :

➔ Logements occupés : 4 480 139

➔ LOGEMENTS ACHEVÉS **34 581**
(2021)

Sur le nombre total de logements occupés,

➔ Maisons familiales : 1 974 855
➔ Appartements d'immeubles collectifs et environ : 2 431 918
➔ Autres types d'immeuble : 73 000

Modes d'occupation :

➔ Propriétaires privés : 2 717 073 (60,6 %)
➔ Propriétaires coopératifs : 140 821 (3,1 %)
➔ Autre utilisation gratuite d'un logement : 260 225 (5,8 %)
➔ Location : 890 802 (19,9 %)
➔ Autre : 133 474 (3 %)
➔ Non identifié : 337 744 (7,5 %)

Parc de logements gérés par des coopératives membres de la SCMBD (Fédération représentant 683 coopératives de logement en Tchéquie) : 635 000 appartements situés dans des immeubles collectifs

SOURCE : Bureau tchèque des statistiques, Recensement de 2021.

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Bien que l'efficacité énergétique se soit améliorée ces dernières années, principalement grâce à l'amélioration de l'isolation des bâtiments, à la rénovation des vieux immeubles et à l'amélioration des installations de chauffage, l'intensité énergétique par surface de plancher du chauffage résidentiel, c'est-à-dire l'énergie utilisée pour chauffer un m², est encore élevée et reste l'une des plus importantes des pays de l'OCDE (après correction pour tenir compte des températures)¹.

Plus de 90 % des immeubles (gérés par des coopératives membres de la SCMBD) ont été construits en faisant appel à la technologie des préfabriqués entre 1960 et 1994, période synonyme de faible niveau d'efficacité énergétique des bâtiments, qui se retrouvent classés E, F ou G. Un grand nombre d'immeubles de toute taille (soit 1,2 million d'appartements préfabriqués environ) ont été construits de cette manière. Parmi ces immeubles d'habitation, 80 % environ ont été reconstruits depuis 1995 dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. La plupart des immeubles sont donc aujourd'hui classés au minimum C, et les autres remplissent les conditions pour

être classés B (moins de 10 %).

Le SCMBD estime qu'environ 50 % sont chauffés par des systèmes de distribution centrale de chaleur, environ 30 % par des chaufferies locales et environ 20 % par des chaudières individuelles ou d'autres sources de chauffage. Environ la moitié des immeubles d'habitation sont raccordés au chauffage urbain. Moins de 10 % des immeubles d'habitation existants font appel, pour le chauffage et l'électricité, à des énergies renouvelables telles que les pompes à chaleur, les sources d'énergie photovoltaïque, et pour l'eau chaude à des panneaux solaires.

Une nouvelle question fait débat actuellement en République tchèque : la réglementation législative et la définition des systèmes énergétiques communautaires. La création de communautés énergétiques revêt donc la plus haute importance. Nous pensons que cette forme de partage et d'utilisation de l'énergie permettra une diversification raisonnable des sources d'énergie. L'objectif : un recul progressif des crises énergétiques et une augmentation du nombre d'installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables.



PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

La législation tchèque ne fixe pas d'objectifs quantitatifs pour la rénovation (même si, dans le cas où l'administrateur ou le propriétaire d'un immeuble décide de le rénover, il doit satisfaire à des exigences qualitatives concernant son efficacité énergétique).

Le Fonds public de soutien à l'investissement (ex-Fonds public de développement du logement) a mis en œuvre plusieurs programmes destinés à encourager la réparation et la modernisation des logements (ex. : Panel 2013+). Cependant, d'après les données de l'Office statistique tchèque, le nombre de rénovations commencées ou achevées nécessitant ou ayant nécessité un permis de construire a baissé d'un tiers au cours des dix dernières années, pour ne plus représenter qu'environ 0,1 % du parc total².

Pendant une dizaine d'années, jusqu'en 2020, les coopératives de logement ont rénové en moyenne 15 000 unités par an, mais le nombre de rénovations a ensuite baissé en raison des restrictions liées à la pandémie de COVID (7 000 unités en 2020 et 10 000 en 2021). La fédération SCMBD signale que, dernièrement, la hausse des prix de l'énergie a entraîné une augmentation du nombre de demandes de rénovations, ce qui permet d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles d'habitation qui n'ont pas encore été rénovés. Dans le même temps, les administrateurs/propriétaires dont les immeubles sont déjà isolés débattent actuellement sur de nouvelles mesures visant à améliorer leur efficacité énergétique (ex. : nouvelles installations de sources d'énergie renouvelables).

1 _ OCDE (2021), Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, études urbaines de l'OCDE, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bcdcf4a-en>

2 _ Ibid.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Au cours de l'année 2022, les prix de la plupart des produits de base, y compris le prix du logement, ont augmenté. Il est ainsi devenu évident, après les fortes augmentations de septembre et d'octobre 2022, qu'une augmentation du montant des provisions demandées pour l'utilisation des appartements était nécessaire. Mais dans certains cas, le montant des provisions a été multiplié par douze. C'est pourquoi le gouvernement a décidé de limiter l'énorme hausse des prix de l'énergie à un maximum de 5 à 6 fois les prix initiaux. Nous assistons actuellement à une baisse progressive des prix de l'énergie et espérons que la situation continuera de s'améliorer. Actuellement, les prix sont même inférieurs aux plafonds, qui sont fixés à 192 EUR/MWh pour l'électricité et à 100 EUR/MWh pour le gaz – puissance énergétique hors taxe sur la valeur ajoutée.

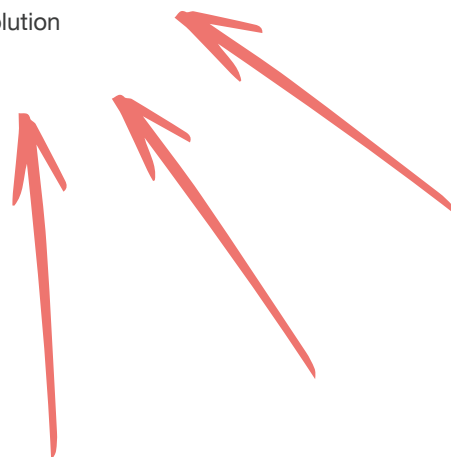
La situation décrite, qui se caractérise par plusieurs fortes hausses, a conduit à ce qu'une grande partie de la population n'ait pas les moyens de se loger et n'ait pas accès au logement.

Certaines coopératives d'habitation proposent un coaching énergétique et des conseils sur les démarches à effectuer pour obtenir les aides disponibles tout en accélérant la rénovation des logements.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

De nombreux ménages tchèques ont du mal à accéder à un logement abordable. Le prix des logements dans le pays a grimpé plus vite que le revenu disponible des ménages, en particulier dans les grandes villes où les prix ont souvent augmenté plus rapidement que la moyenne nationale. Il est donc encore plus difficile pour les primoaccédants, en particulier les jeunes, d'acheter un logement³. Les experts estiment qu'il faut aujourd'hui 11,4 salaires annuels moyens pour pouvoir acheter un appartement neuf⁴. Avec des loyers en hausse et une offre relativement limitée, le marché locatif privé offre peu de solutions aux personnes qui ont du mal à trouver un logement abordable⁵.

En Tchéquie, aujourd'hui, la question d'une « nouvelle aide » à la construction de logements coopératifs est à nouveau à l'ordre du jour du débat politique. Au cours des cinq dernières années, quelque 1 000 appartements ont été construits par des coopératives de logement, ce qui constitue une évolution nouvelle et positive.



3 _ OCDE (2021).

4 _ Zsuzsanna Pósfa, Csaba Jelinek, Sara Dević, Aleksandar Tomašević, Ivon Pavlović (2023) Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. MOBA.

5 _ OCDE (2021).



Slovénie

📍 Nouveau quartier Pod Pekrsko gorco à Maribor.

➡ PARC DE LOGEMENTS	698 747
(hors logements vacants 2021) ¹	
➡ Propriétaires occupants :	549 652 (79 %)
➡ Location :	63 119 (9 %)
Dont, logement social :	35 391 (5 %)
Dont, bailleurs privés :	27 728 (4 %)
➡ Autres :	85 976 (12 %)

Logement Social : 5 %

SOURCE : Housing Europe, d'après des données de l'Office statistique de la République de Slovénie.
REMARQUE : La catégorie « Autres » est principalement constituée de « logements d'utilisateurs », c'est-à-dire des logements dont les occupants ne sont ni les propriétaires, ni les locataires. Les propriétaires sont généralement des parents ou des amis.

Le Fonds du logement de la République de Slovénie (FLRS) est un fonds public qui finance et met en œuvre le programme de logement national et qui promeut la construction de maisons, le renouvellement et la maintenance des appartements ainsi que des immeubles résidentiels. Le FLRS fournit approximativement 7 000 appartements locatifs, ce qui fait de lui le plus gros fournisseur de logements sociaux de Slovénie.

¹ <https://www.stat.si/StatWeb/en/News/Index/10265>

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

Le plus gros fournisseur de logements sociaux de Slovénie **est le Fonds du logement de la République de Slovénie (FLRS), qui contrôle environ 7 000 logement directement ou par l'intermédiaire de deux filiales.** Le parc de logements qu'il gère est un mix de vieux immeubles de l'ère socialiste et de logements récents. La différence de performance énergétique d'un logement à l'autre est, sans surprise, assez marquée. Le FLRS note qu'environ 35 % de son parc sont âgés de plus de 40 ans et sont principalement classés E, F ou G. Cependant, environ 20 % de son parc public ont été construits au cours des sept dernières années et sont classés A ou B. Le reste est principalement constitué de logements classés C ou D.

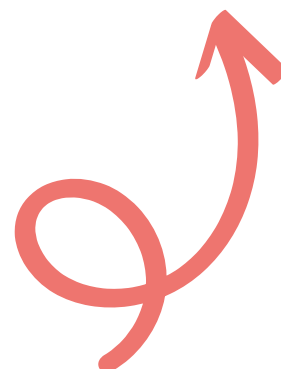
En ce qui concerne la performance globale du parc de logements slovène, les données indiquent une nette amélioration de l'efficacité et de la performance énergétiques. En effet, en 2018, **la consommation finale d'énergie résidentielle de l'ensemble du parc de logements était inférieure de 5,4 % à celle de l'année 2000².** Il est intéressant de noter que l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements a plus que compensé l'impact de facteurs tels que l'augmentation de la taille des logements, l'augmentation du nombre de logements et l'utilisation accrue d'appareils électriques. Les politiques gouvernementales telles que les incitations financières au remplacement des systèmes de chauffage vétustes et inefficaces, les exigences techniques plus strictes en matière de performance des bâtiments et les incitations à la rénovation des logements anciens ont toutes joué un rôle important dans l'obtention de ce résultat.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

La première des priorités fixées par le gouvernement au FLRS était de construire de nouveaux logements abordables, soit directement, soit par l'intermédiaire des autres fournisseurs sans but lucratif qu'il soutient. Ainsi, dans le cadre de son budget actuel et des financements disponibles, la priorité est donnée à la construction de nouveaux logements plutôt qu'à la rénovation.

Toutefois, **en ce qui concerne la rénovation, le coût actuellement élevé des matériaux et certains problèmes liés à l'offre de main-d'œuvre sont autant d'obstacles à surmonter.** Autre problème à résoudre : si la rénovation peut permettre de réduire la facture d'énergie des locataires, elle n'a pas d'incidence sur leur loyer. Ainsi, le financement de ces investissements est un défi pour le FLRS et pour les autres fournisseurs de logements publics.

En ce qui concerne la construction de logements abordables, certains objectifs sont fixés dans le cadre de la stratégie du gouvernement pour le logement. Bien que le FLRS parvienne globalement à atteindre ses objectifs, les deux dernières années ont été marquées par quelques difficultés et perturbations. La COVID, l'augmentation des coûts et la guerre en Ukraine ont été autant d'obstacles. Cela s'est traduit, entre autres, par des coûts d'achat plus élevés que prévu ainsi que par des problèmes d'achèvement des projets de logements en cours, certaines entreprises de construction cherchant à majorer les prix convenus afin de compenser les frais engagés dans ces projets. De nombreux projets prévus ont également été retardés ou ont vu leurs dates limites repoussées. **Selon le FLRS, les perspectives à moyen terme de la construction de nouveaux logements restent difficiles. À cela viennent s'ajouter des facteurs tels que l'accès à des terrains aménageables et l'insuffisance des infrastructures de transport pour desservir les zones où de nouveaux logements pourraient être construits.**



2 - <https://www.odyssee-mure.eu/publications/efficiency-trends-policies-profiles/slovenia.html#buildings>

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Les prix de l'énergie ont fortement augmenté en Slovaquie au cours des deux dernières années. En effet, lors de leur récent pic de juillet 2022, ils étaient supérieurs de 56 % à leur niveau de début 2021. Malgré une légère baisse ces derniers mois, ils sont toujours nettement en-dessus de leur niveau de début 2021. **Dans l'ensemble, l'inflation reste très forte, aux alentours de 9-10 % depuis la fin 2022.**

En réaction à cette nette augmentation du coût de la vie, l'État slovaque a adopté des mesures financières destinées à aider les groupes de population les plus vulnérables. Dans le même temps, il a pris des mesures visant à faire baisser les prix de l'électricité et du gaz de manière plus générale. En septembre 2022, il a fixé un prix maximum autorisé de l'électricité pour les ménages et les petites entreprises, ainsi qu'un prix maximum autorisé du gaz naturel provenant du réseau pour certains clients protégés.

Malgré cette mesure, **de nombreux ménages se trouvent encore en grande détresse financière. Dans le cas des locataires, cette situation peut perturber le système de logement.** Dans le cas où un locataire ne peut pas payer son loyer, le propriétaire de l'appartement est subsidiairement redevable du paiement de ces factures. L'obligation du locataire expire un an après le dernier jour de l'année au cours de laquelle la facture est devenue exigible. Étant donné que les procédures en justice peuvent prendre beaucoup de temps et que les ménages qui se trouvent en difficulté financière bénéficient d'une grande sympathie, il arrive que les propriétaires d'immeubles n'aient d'autre choix que de payer eux-mêmes ces factures impayées, ce qui constitue une perte pour eux. Le problème, c'est que cela risque de limiter les ressources dont disposent les fournisseurs de logements pour financer de nouveaux projets de logement.

Le FLRS a adopté un certain nombre d'approches pour tenter de travailler avec ses locataires afin de les aider à faire face au coût élevé de la vie. Un coaching énergétique, un conseil sur les démarches à effectuer pour bénéficier des aides disponibles, un report de loyers, le déploiement d'équipes pour effectuer de petits travaux de rénovation destinés à améliorer le confort thermique ont notamment été mis en place, en plus d'une accélération du déploiement des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire photovoltaïque.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Jusqu'ici placée sous la responsabilité du ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire, la politique du logement a récemment été confiée au ministère de la solidarité et de l'avenir.

Le nouveau ministre en charge du logement, Simon Maljevac, a récemment déclaré

« vouloir créer un système solide pour financer et construire des logements locatifs abordables, un système durable, clair et prévisible pour tous » et qu'avec « la garantie d'un financement public », l'État peut fournir « 3 000 logements locatifs abordables par an ».

Il a également déclaré :

« Le logement est un droit, pas seulement une marchandise ! »³

Bien que les modalités définitives de cette nouvelle stratégie pour le logement n'aient pas encore été confirmées, le FLRS jouera le premier rôle dans la mise en œuvre du futur programme de logement de l'État. Il s'agira notamment d'assurer l'accès à un financement stable, de trouver du foncier et de mettre en œuvre les modifications prévues de la législation existante sur le logement.

3 - <https://www.gov.si/en/news/2023-02-07-summary-of-the-ministers-statement-on-housing-policy/>

Suède

➔ PARC DE LOGEMENTS 5 158 699 (2022)¹

- ➔ Logements locatifs publics : 834 083 (16 %)
- ➔ Logements coopératifs : 1 245 806 (24 %)
- ➔ Propriétaires occupants : 2 056 234 (40 %)
- ➔ Location privée : 785 457 (15 %)
- ➔ Autres : 237 119 (5 %)

La Sveriges Allmännyttan est l'organisation qui regroupe les sociétés de logement public appartenant aux municipalités et les sociétés de logement privé de longue durée qui contribuent à l'intérêt public en Suède. Ses quelque 300 organisations membres (et même plus) fournissent plus de 950 000 logements en Suède.

Le HSB Riksförbund est une organisation coopérative détenue par ses membres qui s'occupe de l'épargne-logement, de la construction et de la gestion de logements. Il regroupe environ 545 000 membres, 3 900 associations de locataires-propriétaires et 31 associations régionales.

Riksbyggen est une société coopérative et l'un des plus grands gestionnaires immobiliers de Suède. Elle travaille avec des associations de copropriétés, des entreprises et des propriétaires publics. Elle gère plus de 200 000 appartements répartis dans plus de 4 400 associations locales. Elle gère aussi plus de 100 000 appartements locatifs dans le pays.

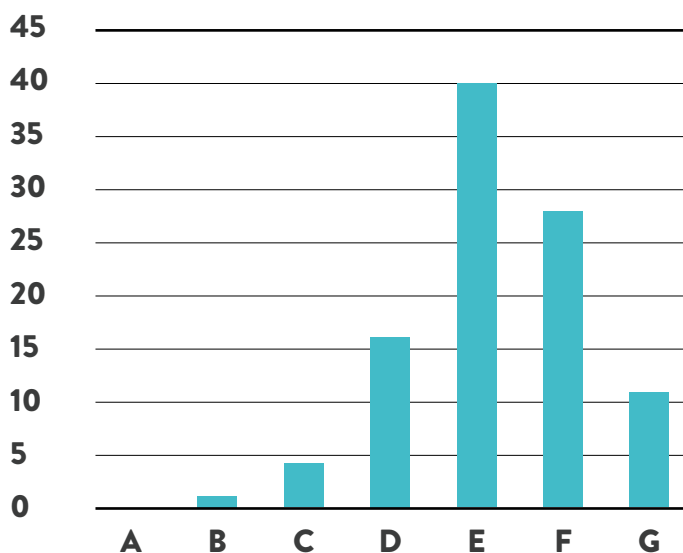
Logements
Coopératifs :
24 %

1 - https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T03/

ÉNERGIE UTILISÉE DANS LE PARC EXISTANT

En Suède, les fournisseurs de logements locatifs publics sont représentés par Sveriges Allmännyttan. Les associations locales de logement coopératif sont représentées au niveau national soit par le HSB Riksförbund, soit par Riksbyggen. Bien qu'aucune des fédérations nationales ne dispose d'informations spécifiques sur la performance énergétique de ses membres, il est probable, compte tenu du type de logements proposés et de leur date de construction, que le parc de logements publics et coopératifs soit à l'image de la situation globale au niveau national.

Classement énergétique des immeubles collectifs suédois



Si peu d'appartements en Suède parviennent à obtenir les scores de performance énergétique les plus élevés, il est également vrai que l'énergie consommée par ces logements est l'une des moins intensives en carbone d'Europe, ce qui signifie qu'une faible performance énergétique ne se traduit généralement pas par des émissions de CO₂ plus élevées. En effet, si l'on considère uniquement les immeubles collectifs, 90 % des besoins en chauffage sont couverts par des systèmes de chauffage urbain, un tiers d'entre eux utilisant le chauffage urbain en combinaison avec d'autres sources d'énergie - principalement des pompes à chaleur. Environ 85 % du chauffage urbain proviennent de sources renouvelables.

Dans le secteur du logement coopératif, le HSB note qu'environ 95 % des immeubles neufs ou rénovés sont raccordés à un réseau de chauffage urbain. Riksbyggen note qu'outre le chauffage urbain, ses membres coopératifs utilisent également des biocarburants comme source d'énergie.

PROBLÈMES LIÉS À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION

Les membres de Sveriges Allmännyttan doivent rénover leur parc de logements, car près de la moitié de ces logements ont été construits entre 1960 et 1975. Il n'existe cependant pas d'objectifs nationaux de rénovation, chaque société de logement public établissant son propre programme de travaux. Les membres de Sveriges Allmännyttan rénovent ou reconstruisent chaque année entre 12 000 et 15 000 logements². Cependant, la réalisation des rénovations se heurte actuellement à un certain nombre de problèmes. Le plus important d'entre eux est le coût, la hausse du prix des matériaux constituant un sérieux handicap. Le manque de financement est également un obstacle majeur aujourd'hui.

En ce qui concerne la construction de logements neufs par les sociétés de logement public, 8 500 nouveaux logements devraient être construits en 2023, ce qui correspond aux niveaux antérieurs à la pandémie de COVID-19. Cependant, la construction de logements neufs se heurte à des problèmes et à des obstacles non négligeables, parmi lesquels les coûts, le manque de financement, la pénurie de foncier et le manque de volonté politique pour soutenir ces investissements dans certaines régions. Il y a également un manque de concurrence qui est lié au nombre d'entreprises de construction capables de se lancer dans des projets de construction de logements collectifs.

En ce qui concerne les coopératives de logement, le HSB a fixé des objectifs climatiques à atteindre d'ici 2040 qui seront révisés tous les cinq ans à partir de 2025. La rénovation des bâtiments existants constitue la partie la plus importante de sa stratégie, bien que l'issue de la révision en cours de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) risque de modifier les plans actuels. En attendant, les coopératives liées à Riksbyggen élaborent elles-mêmes leurs propres stratégies en matière de climat. Les obstacles à la rénovation dans le secteur coopératif sont bien connus, le coût actuel des matériaux et des autres intrants arrivant en tête de liste. Le manque de financement est également un problème, le coût de la rénovation étant à la charge des membres de chaque coopérative locale. L'augmentation des frais d'emprunt est donc une évolution récente importante.

En ce qui concerne le développement de nouvelles unités de logement coopératif, le HSB a pour objectif de fournir 2 000 logements supplémentaires par an, Riksbyggen 2 500. Néanmoins, ces objectifs pourraient se révéler quelque

² - <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannytta/statistik/>

peu difficiles à atteindre. Le coût des nouvelles livraisons est cité comme un obstacle majeur. L'accès au foncier est également considéré comme un problème. Dans le même temps, HSB et Riksborgen relèvent tous deux des vents contraires liés à la situation économique actuelle du pays. Cela signifie que la construction d'appartements neufs diminue rapidement dans tout le pays sous l'effet de l'augmentation des taux d'intérêt, de l'inflation et de l'incertitude des entreprises de construction quant au coût final réel de la réalisation de nouveaux logements.

CRISE DU COÛT DE LA VIE

Les sociétés de logement public ont pris un certain nombre de mesures pour protéger leurs locataires de l'augmentation du coût de la vie. Par exemple, les récentes augmentations de loyer sont restées en deçà de ce qui était autorisé. Pour les personnes qui vivent dans l'habitat coopératif, la situation est quelque peu différente, car ce sont ce qu'on appelle en Suède des « propriétaires-locataires », qui prennent à leur charge les frais liés au logement qu'ils occupent. Ceci dit, les associations coopératives se sont mobilisées auprès des propriétaires-locataires pour les aider à accéder plus facilement aux aides financières disponibles. Certaines coopératives, ainsi que des fournisseurs de logements publics, ont également mis en place un coaching énergétique.

On constate que la crise du coût de la vie qui sévit actuellement permet de souligner à nouveau combien il est nécessaire d'accélérer la mise en œuvre, par les fournisseurs publics et coopératifs, de programmes de rénovation et d'installation de panneaux photovoltaïques. Cependant, faute de soutien financier supplémentaire de la part de l'État ou d'organismes publics, cela pourrait signifier que, dans certains cas, les fonds existants seraient simplement détournés d'autres projets jugés moins essentiels dans le contexte actuel, ce qui signifie que l'investissement net dans le secteur resterait le même.

Pour sa part, le gouvernement suédois a adopté un ensemble de mesures relatives au coût de la vie. Par exemple, pendant les mois d'hiver, une aide a été versée aux ménages consommant plus de 700 kWh d'électricité par mois. D'autres aides directes ont été versées à tous les ménages. Des aides régionales spécifiques ont également été versées par les pouvoirs publics régionaux.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

Déjà élevé au regard des normes européennes, le coût de la construction en Suède a encore augmenté. En effet, les chiffres d'Eurostat montrent que l'indice des prix de la construction pour les nouveaux bâtiments résidentiels a augmenté de 22 % entre fin 2020 et fin 2022. Sveriges Allmännyttan s'est penchée sur cette question dans un rapport récent, qui révèle que de nombreuses sociétés de logement public avaient été averties de l'augmentation des coûts de construction, même pour des bâtiments ayant fait l'objet d'un contrat à prix fixe avec les entreprises de construction. Il en résulte une grande incertitude quant au coût final des projets de construction³.

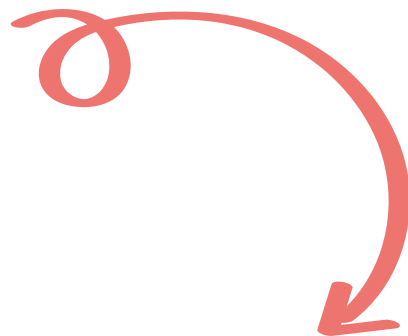
Par ailleurs, selon la Finansinspektionen, l'autorité suédoise de surveillance financière, la hausse des taux d'intérêt exerce une pression beaucoup plus forte sur le budget des ménages, y compris sur celui de certains propriétaires-locataires dans les coopératives. Pour de nombreux ménages, le paiement des intérêts est devenu une charge de plus en plus lourde. Quant aux nouveaux emprunteurs, 12 % en moyenne de leur revenu disponible partent dans le paiement des intérêts. Ce chiffre est presque trois fois plus élevé qu'en 2021. D'après les prévisions actuelles, les intérêts à payer pourraient atteindre près de 16 % du revenu disponible d'ici fin 2023⁴.

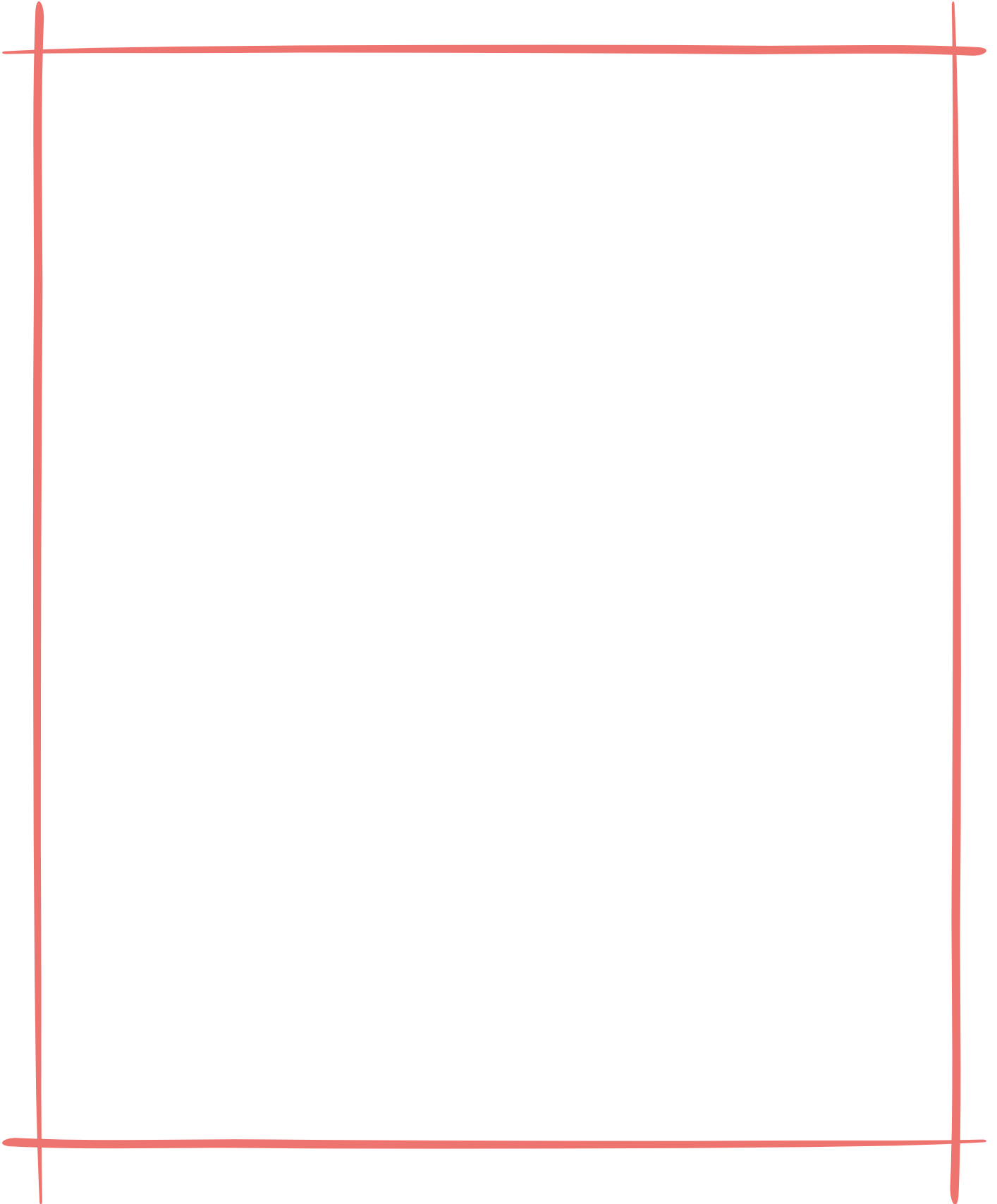
Pour les ménages qui rencontrent des difficultés financières, les banques peuvent accorder une dispense à l'obligation d'amortissement. Cette dispense est accordée beaucoup plus souvent aujourd'hui que ces dernières années. Entre septembre 2022 et fin février 2023, environ 15 000 titulaires d'un crédit hypothécaire ont bénéficié d'une dispense temporaire à l'obligation d'amortissement. De nombreux propriétaires-locataires du secteur coopératif étant également titulaires d'un crédit hypothécaire, ils doivent également faire face à des taux d'intérêt plus élevés. Dans plus de la moitié des cas, les prêts hypothécaires consentis sont à taux variable, c'est-à-dire qu'ils augmentent (ou diminuent) en fonction des taux d'intérêt de la banque centrale. Le principal taux d'intérêt de la Banque centrale suédoise a fortement augmenté au cours de l'année 2022 et de la première partie de l'année 2023, atteignant 3,5 % en mai 2023. Ce taux était resté à zéro ou négatif la plupart du temps depuis la fin de l'année 2014.

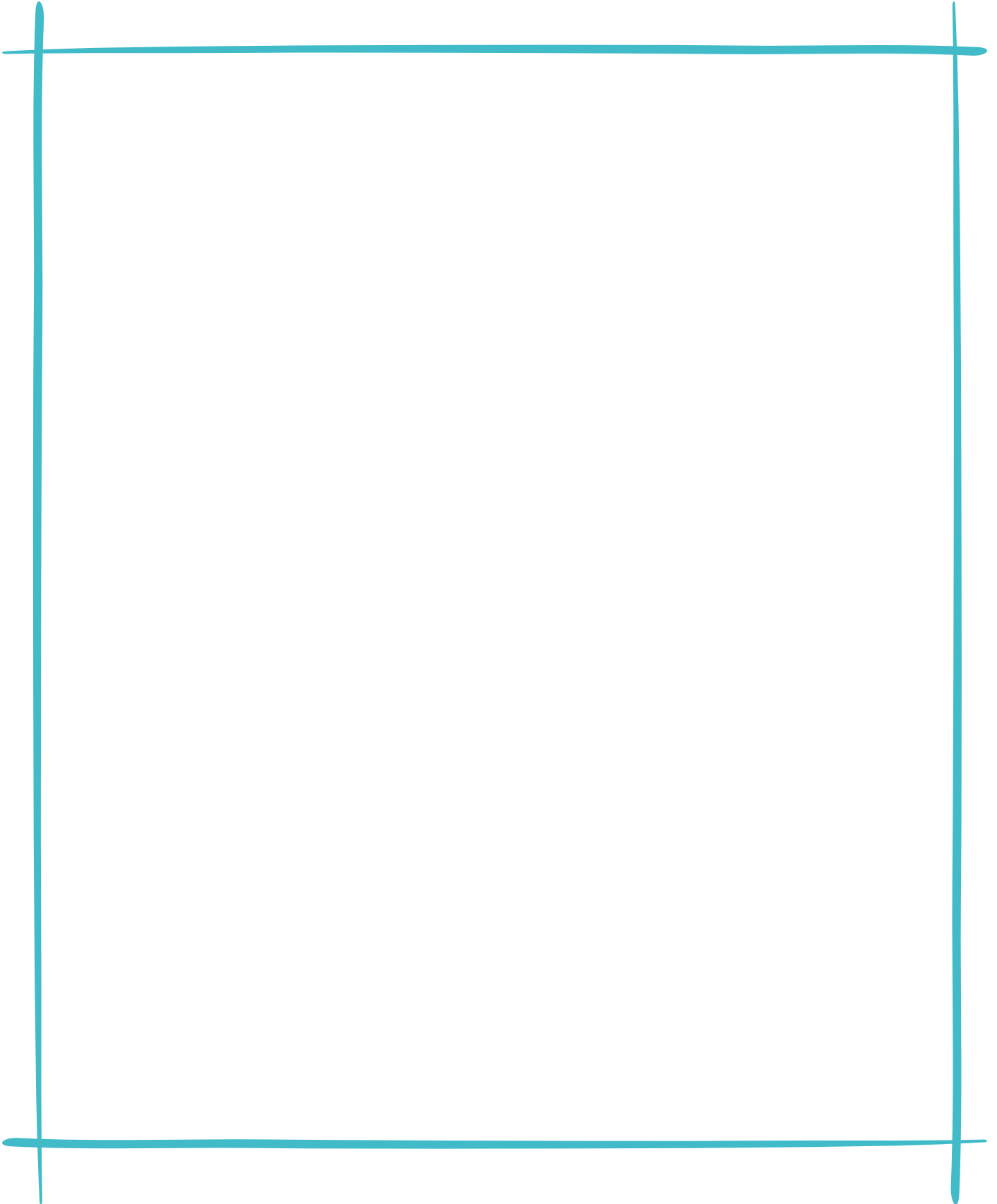


3 _ <https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/onormala-prishojningar-i-byggandet/>

4 _ <https://fi.se/en/published/press-releases/2023/rising-interest-costs-putting-pressure-on-mortgagors/>

A repeating pattern of stylized, horizontal, wavy lines in a light blue color, resembling a textured surface or a series of small, connected arches. The pattern is consistent across the entire image.







THE STATE OF HOUSING IN EUROPE 2023



HOUSING EUROPE EST LA FÉDÉRATION EUROPÉENNE DU LOGEMENT PUBLIC, COOPÉRATIF ET SOCIAL. DEPUIS SA CRÉATION EN 1988, CE RÉSEAU RASSEMBLE 45 FÉDÉRATIONS NATIONALES ET RÉGIONALES QUI REPRÉSENTENT ENVIRON 43 000 ACTEURS DU LOGEMENT PUBLIC, SOCIAL ET COOPÉRATIF DANS 25 PAYS. **À EUX TOUS, CEUX-CI GÈRENT PLUS DE 25 MILLIONS DE LOGEMENTS, SOIT ENVIRON 11 % DES LOGEMENTS EXISTANTS DANS L'UE.** LES FOURNISSEURS SOCIAUX, PUBLICS ET COOPÉRATIFS ONT POUR VISION UNE EUROPE QUI PERMET À TOUS D'ACCÉDER À UN LOGEMENT DÉCENT ET ABORDABLE AU SEIN DE COMMUNAUTÉS SOCIALEMENT, ÉCONOMIQUEMENT ET ÉCOLOGIQUEMENT DURABLES OÙ CHACUN EST EN MESURE DE RÉALISER TOUT SON POTENTIEL.

www.housingeurope.eu



@HousingEurope

#STATEOFHOUSING