



**8<sup>e</sup> REGARD SUR  
LE MAL-LOGEMENT  
EN EUROPE**

2023

Fondation Abbé Pierre - FEANTSA



FONDATION  
Abbé Pierre

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

**COORDINATION**

- # Nicolas Horvat
- # Sarah Coupechoux

**ONT CONTRIBUÉ  
À SA RÉALISATION**

- # Maria-José Aldanas
- # Anna Bajomi
- # Clotilde Clark Foulquier
- # Ruth Owen
- # Freek Spinnewijn

# REMERCIEMENTS

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

- # Rocío Urías Martínez, Bryony Martin et les équipes de la FEANTSA et de la Fondation Abbé Pierre
- # Les membres du Conseil d'Administration de la FEANTSA et son président Kjell Larsson, les organisations membres de la FEANTSA
- # Toutes les personnes et partenaires ayant contribué par questionnaire, interview ou témoignage au rapport, en particulier Vesselin Alexiev (Union des architectes bulgares, Bulgarie), Éléonore Basset (Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National, France), Thierry Billiet, Sophie Grégoire & Pol Wala Architectes (Direction de l'Inspection Régionale du Logement, Belgique), Elena Dimitrova (Union des urbanistes bulgares, Bulgarie), Veronika Dimitrova (Université de Sofia, Bulgarie), Molly Fournel (Collectif du 5 novembre, France), Ljubo Georgiev (Team for Sofia, Bulgarie), Florent Houdmon (Ville de Marseille, France), Rositsa Kratunkova (Médecins du Monde, Bulgarie), Alexey Pamporov (Académie des Sciences de Bulgarie, Bulgarie), Georgeta Rafailova (Sofiaplan, Bulgarie), Francis Vernède & Aude Leveque (Fondation Abbé Pierre, France).

**TRADUCTION**

- # Elizabeth Hayes, Tara Horan et Suzannah Young

**CRÉATION GRAPHIQUE & RÉALISATION**

- # Genaro Studio

**JUILLET 2023**



---

**8<sup>e</sup> REGARD SUR  
LE MAL-LOGEMENT  
EN EUROPE**

2023

---



# EDITO- RIAL

Les répercussions de la guerre en Ukraine ont aggravé une crise du logement déjà bien installée en Europe. Cette crise pèse très lourdement sur les ménages les plus modestes, fortement impactés par la flambée des prix, mais également sur les services d'aides aux personnes sans-abri qui ont vu les sollicitations augmenter. Tout indique que la solidarité dont ont fait preuve les pays européens en accueillant les réfugié·e·s fuyant le conflit doit aujourd'hui être soutenue par des solutions pérennes de logement.

Le contexte est alarmant mais la situation n'est pas nouvelle. Pas moins de 895 000 personnes sont sans domicile en Europe. Cette estimation – basée sur des données fragmentaires et qui ne rend compte que des formes d'exclusion du logement les plus visibles – atteste de l'incapacité des pays européens à faire du logement un droit fondamental. Chaque nuit en Europe, une population équivalente à celle d'une ville comme Marseille ou Turin est privée de « chez-soi ». Le phénomène reste malheureusement

en augmentation dans la majorité des États membres. Pour l'heure, seuls la Finlande et le Danemark sont parvenus à réduire significativement le nombre de personnes sans domicile sur leur territoire. L'inversion de la tendance appelle donc des efforts politiques conséquents et des mesures structurelles audacieuses.

À l'occasion du lancement de la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme en 2021, les États membres se sont engagés à travailler ensemble pour mettre fin à l'exclusion du logement d'ici à 2030. Depuis, la Commission européenne, les gouvernements et les différentes parties prenantes ont pris des mesures pour développer la coopération. Les stratégies initiées pour améliorer la collecte des données, trouver des moyens de financement et promouvoir le partage de connaissances sont des signaux encourageants mais le chemin à parcourir est encore long.

La qualité moyenne des logements européens s'est par ailleurs globalement améliorée au cours des dernières

décennies. Pour autant, l'habitat indigne reste une réalité quotidienne pour des millions de personnes. Insalubrité, surpeuplement, difficulté à maintenir une température adéquate, exposition à des polluants, absence d'installations sanitaires, risque d'incendie et parfois d'effondrement : l'habitat indigne peut revêtir de multiples formes souvent difficiles à cartographier. Inégalement réparties sur le territoire européen, les mauvaises conditions de logement, qui affectent à la fois plus fréquemment et plus durement les franges précarisées de la population, ont des conséquences considérables. Vivre dans un logement indigne nuit gravement à la santé, accroît la pauvreté et alimente l'exclusion. L'habitat indigne a également un coût significatif, en particulier parce qu'il génère d'importants frais médicaux.

Face à la crise climatique et énergétique, l'amélioration de la qualité du parc immobilier européen est devenue un enjeu politique majeur. Annoncée par l'Europe dans le cadre de son « pacte vert », la « vague de rénovation » visant à réduire les émissions carbone pourrait permettre de lutter contre la

pauvreté énergétique et les logements insalubres. Mais des garde-fous sont nécessaires pour protéger les ménages de l'augmentation des coûts du logement : des subventions publiques et des mesures d'accompagnement devront impérativement être déployées pour soutenir les petite-s propriétaires occupante-s et les locataire-s à faibles revenus.

Le mal logement n'est pas une fatalité. Les politiques publiques requises pour y mettre un terme sont connues, éprouvées et devenues urgentes à mettre en œuvre : une régulation contraignante du marché du logement, un investissement massif dans la construction et la rénovation de logements sociaux, un renforcement des systèmes de protection sociale et des stratégies globales de lutte contre le sans-abrisme.

**Freek Spinnewijn**

Directeur de la FEANTSA

**Christophe Robert**

Délégué Général  
de la Fondation Abbé Pierre

# SOMMAIRE

## # CHAP. 1

### ÉTAT DES LIEUX : SANS DOMICILE EN EUROPE ..... 9

1. Des perspectives incertaines.....	10
2. Accueil des réfugié·e·s venu·e·s d'Ukraine : les systèmes d'hébergement sous pression.....	11
3. 895 000 personnes sans-abri en Europe : recueil statistique sur l'exclusion du logement.....	16
Une question de définition.....	16
Des résultats très inégaux.....	18
Inventaire et organisation des données.....	18
Pour une estimation européenne.....	24
Mieux prendre en compte.....	24
4. Quelques données nationales récentes.....	25
Allemagne.....	25
Autriche.....	27
Danemark.....	28
Espagne.....	30
Finlande.....	31
Irlande.....	33
Italie.....	34
Pays-Bas.....	36
Sans-abri dans les grandes métropoles.....	38
5. Des engagements européens pour mettre fin au sans-abrisme.....	40

## # CHAP. 2

### L'HABITAT INDIGNE EN EUROPE ..... 47

1. Les contours du problème.....	48
En guise de première définition.....	49
Genèse d'un problème public.....	49
Vers l'élaboration d'un arsenal juridique.....	51
Un faisceau de causes.....	52
2. Un phénomène aux multiples facettes.....	54
Des disparités territoriales.....	54
Logement indigne et statut d'occupation.....	56
Des formes variées et parfois invisibles.....	58
3. Le coût de l'indignité.....	61
Des drames humains.....	61
Les dangers pour la santé.....	62
Une vie sociale entravée.....	64
Les répercussions économiques.....	65

<b>4. Lutter contre l'habitat indigne</b> .....	65
Soutenir les ménages.....	65
Garantir l'accès aux droits.....	68
Réguler le marché du logement.....	69
Pour un parc abordable et de bonne qualité.....	70
Des programmes de rénovation urbaine.....	72
Quelles réponses européennes ?.....	73

### # CHAP. 3

## **LES NORMES MINIMALES DE LOGEMENT DIGNE EN EUROPE 83**

<b>1. Cadre juridique internationale</b> .....	84
<b>2. Cadres juridiques nationaux</b> .....	85
France.....	86
Belgique.....	87
Pays-Bas.....	88
Royaume-Uni.....	89
<i>Angleterre</i> .....	89
<i>Ecosse</i> .....	91
Irlande.....	91
Finlande.....	92
Suède.....	94
Espagne.....	95
Portugal.....	97
Hongrie.....	98
Pologne.....	99
Conclusions.....	101
Bonnes pratiques et recommandations.....	101
Recommandations au niveau européen.....	102

### # CHAP. 4

## **INDEX EUROPÉEN DU MAL-LOGEMENT 2023 107**

<b>1. Le spectre de l'inflation</b> .....	108
<b>2. Face à la hausse des prix du logement et de l'énergie</b> .....	111
La précarité en Europe.....	111
La flambée des prix du logement.....	114
Des taux d'effort conséquents.....	116
Des ménages endettés.....	119
Une augmentation des coûts de l'énergie.....	121

## **ANNEXE 126**

## **LES CHIFFRES CLÉS DU MAL-LOGEMENT EN EUROPE 138**



A close-up portrait of an elderly woman with short, grey, wavy hair. Her face is wrinkled, and she has a thoughtful expression, looking slightly to the right. Her hands are clasped together in front of her chest. She is wearing a dark, textured sweater. The background is dark and out of focus.

# CHAP. 1

---

**ÉTAT DES LIEUX**  
SANS DOMICILE  
EN EUROPE

---

## 1.

## DES PERSPECTIVES INCERTAINES

Aux répercussions économiques et sociales de la crise sanitaire s'ajoute aujourd'hui la flambée des prix de l'énergie et des produits de consommation courante. D'une crise l'autre, les conditions d'existence des ménages les plus modestes se sont dégradées de façon alarmante ces dernières années. Pour une large part des classes populaires et une frange grandissante de la classe moyenne, confrontées simultanément à une précarisation croissante et à la hausse générale des loyers, être en mesure de se loger ne va plus de soi. Et les perspectives sont malheureusement peu encourageantes : selon les prévisions du FMI<sup>1</sup>, si l'inflation devrait progressivement décliner dans les années à venir, celle-ci ne pourra être endiguée qu'au prix d'une récession qui risque d'entraîner, elle aussi, son lot de difficultés et d'injustices sociales.

En regard de l'augmentation du nombre de personnes privées de « chez-soi » constatée dans la majeure partie des pays européens, les réponses politiques apportées s'avèrent trop souvent insuffisantes. De l'avis du plus grand nombre, l'urgence comme mode de gestion trouve ses limites, et les nouvelles formes de « gouvernance » annoncées au sortir de la pandémie se font toujours attendre. Le contexte continue d'asseoir les causes déterminantes du sans-abrisme alors que les solutions structurelles sont rarement envisagées. La prise de conscience de la gravité de la situation fait cependant son chemin comme en témoigne l'inscription du sans-abrisme à l'agenda politique de l'UE. À ce titre, les initiatives lancées dans le cadre de la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme apparaissent comme des signaux positifs.

### **Les services d'aide aux prises avec la crise énergétique et l'inflation**

L'inflation et l'augmentation des coûts de l'énergie ont également fortement impacté les services d'aide aux personnes sans-abri et mal logées. En **Allemagne**, les centres d'accueil, les banques alimentaires et les services de médiation de dettes font face à un accroissement du nombre de demandes<sup>2</sup>. Selon une enquête du Paritätischer Wohlfahrtsverband, menée entre le 21 septembre et le 17 octobre 2022, 60% des services sociaux interrogés s'attendaient à ce que les frais d'électricité pour l'hiver 2022-2023 soient une fois et demi à deux fois plus élevés qu'auparavant, et un quart d'entre eux craignaient de voir tripler leur facture de chauffage. Pas moins de 46% des établissements participant à l'enquête déclaraient qu'ils risquaient d'être contraints de limiter leurs activités<sup>3</sup>. Si des aides financières ont été débloquées pour les hôpitaux et les établissements de santé<sup>4</sup>, aucune mesure spéciale d'allègement n'avait encore été adoptée en décembre 2022 pour les services d'aide aux personnes sans-domicile (en dehors du frein général des prix de l'électricité et du gaz s'appliquant à toute la population). En **France**, le secteur du logement accompagné est également en difficulté. D'après l'Unafo, la flambée des prix de l'énergie remet en cause la pérennité de certaines structures, et ce malgré l'application des différents « boucliers tarifaires »<sup>5</sup>. En **Italie**, les organisations venant en aide aux personnes sans-abri déclarent que l'augmentation des coûts énergétiques a eu un impact significatif sur leurs budgets : dans le cadre d'une enquête conduite par fio.PSD en août 2022, la moitié des répondant-e-s estiment que ces coûts ont augmenté de plus de 30%<sup>6</sup>. La hausse des dépenses a entraîné certaines réductions de services, en particulier les services à bas seuil comme les douches et les blanchisseries. Dans le même temps, plus de la moitié des organisations interrogées déclarent avoir constaté une augmentation du nombre de personnes faisant appel à leurs services (en particulier les services à bas seuils, mais aussi les aides financières dédiées aux paiements des loyers, des factures d'énergie et des frais médicaux). En novembre 2022, le gouvernement national a approuvé une contribution extraordinaire de 50 millions d'euros pour aider les organisations du secteur tertiaire à faire face à l'augmentation des coûts énergétiques<sup>7</sup>.

## **2. ACCUEIL DES RÉFUGIÉ-E-S VENU-E-S D'UKRAINE : LES SYSTÈMES D'HÉBERGEMENT SOUS PRESSION**

Le 24 février 2022, la Russie lance en Ukraine ce que Vladimir Poutine va appeler « une opération spéciale », provoquant l'exode d'innombrables civil-e-s vers l'Union Européenne. Devant cet afflux d'ukrainien-ne-s fuyant le conflit, la

Commission européenne propose, dès le 2 mars 2022, l'activation de la Directive n°2001/55/CE, élaborée suite aux guerres de Yougoslavie et jusque-là jamais appliquée. Cette directive adoptée par le Conseil le 20 juillet 2001 prévoit

non seulement « des normes minimales pour l'octroi d'une protection temporaire en cas d'afflux massif de personnes déplacées », mais également « des mesures tendant à assurer un équilibre entre les efforts consentis par les États membres pour accueillir ces personnes et supporter les conséquences de cet accueil »<sup>8</sup>. La décision d'exécution « constatant l'existence d'un afflux massif de personnes déplacées en provenance d'Ukraine »<sup>9</sup> est adoptée le 4 mars, après approbation de la proposition discutée lors du Conseil des Ministres de l'Intérieur des États membres. Ce dernier établit qu'« au 1<sup>er</sup> mars 2022, plus de 650 000 personnes déplacées étaient arrivées dans l'Union en provenance d'Ukraine en passant par la Pologne, la Slovaquie, la Hongrie et la Roumanie »<sup>10</sup>. Aucun mode de répartition des réfugié·e·s n'est défini entre les pays, mais la directive de 2001 impose une obligation de coopération entre les États membres afin de faciliter la mise en œuvre de la protection, et la transposition dans les législations nationales de mesures au moins aussi favorables que celles prévues par les dispositions européennes. Ces mesures, qui s'appliquent pour un an reconductible à toute personne ayant fui l'Ukraine après le 24 février 2022, incluent : un droit de séjour, l'accès au marché du travail, l'accès au logement, l'aide sociale et l'aide médicale<sup>11</sup>.

Le 8 mars, la Commission européenne adopte une proposition d'action de cohésion pour les réfugié·e·s en Europe (CARE) qui sera entérinée par le Conseil et le Parlement le 6 avril<sup>12</sup>. L'initiative vise à garantir aux pays accueillant les ressortissant·e·s ukrainien·ne·s des ressources suffisantes pour répondre aux besoins croissants en matière de logement, d'éducation et de soins de santé. S'inscrivant dans le prolongement de la démarche entreprise par la Commission au lendemain de l'épidémie de coronavirus, cette disposition va permettre une réaffectation rapide des fonds disponibles pour

aider les personnes fuyant la guerre en Ukraine en introduisant de la flexibilité dans les règles de la politique de cohésion. Par ailleurs, il est prévu que États membres puissent financer des actions en mobilisant les fonds alloués au titre du soutien à la reprise en faveur de la cohésion et des territoires de l'Europe (REACT-EU), l'un des plus grands programmes d'investissement public de l'UE dans le contexte post-pandémie<sup>13</sup>. Afin d'accélérer davantage le soutien des États membres à l'intégration des réfugié·e·s, le Conseil et le Parlement ratifient le 19 octobre 2022 la proposition d'assistance flexible aux territoires (FAST-CARE)<sup>14</sup> qui offre une souplesse supplémentaire pour la mise en œuvre des investissements au titre de la politique de cohésion. Ces dispositions législatives vont permettre à la Commission européenne de réaffecter 17 milliards d'euros au total pour soutenir les États membres qui se sont engagés à accueillir et aider les réfugié·e·s venu·e·s d'Ukraine<sup>15</sup>.

Malgré la réponse univoque de la communauté européenne, la cohésion des États membres face à la position à tenir, et la volonté affichée de solidarité requise par le Conseil de l'Union Européenne, le nombre de réfugié·e·s accueilli·e·s et les modalités d'accueil varient largement selon les pays sollicités, de grandes latitudes étant laissées aux États lors de la transposition de la directive dans les législations nationales<sup>16</sup>.

Destination privilégiée du fait de sa proximité géographique et politique, la **Pologne** reste le premier pays d'accueil des réfugié·e·s ukrainien·ne·s. Plus de 1,4 million de personnes s'y étaient enregistré·e·s au 12 septembre 2022 pour une protection temporaire : 92 % étaient des femmes, pour la plupart avec enfants (58 %), 15 % étaient accompagnées d'une personne âgée de plus de 60 ans et 22 % d'une personne en situation de handicap. Nombre de ces ressortissant·e·s ont abandonné l'idée de trouver refuge dans un autre État de l'UE, compte tenu des risques encourus et de l'énergie

à déployer pour poursuivre le voyage, mais également du fait de la mobilisation exemplaire de la population polonaise – mobilisation manifeste, ne serait-ce qu'au regard de l'offre d'hébergement proposé par des particulier·ère·s afin de pallier les difficultés institutionnelles à réquisitionner des lieux d'accueil. Aujourd'hui, l'essoufflement de ce soutien individuel est visible, et les modalités d'hébergement ont évolué vers des logements loués (44 %) et des structures collectives (13 %), laissant seulement un cinquième des exilé·e·s à la charge d'hôtes volontaires. L'accès à un logement reste un besoin prioritaire, au même titre que le soutien financier et la possibilité de travailler, le but poursuivi à moyen et à long terme étant l'autonomisation et l'insertion des réfugié·e·s<sup>17</sup>. La recherche de solutions appropriées d'hébergement demeure donc une question essentielle, qui met également en évidence les effets sociaux et psychologiques bénéfiques des logements adaptés<sup>18</sup>. Parallèlement, l'aide financière accordée aux ménages polonais accueillant des réfugié·e·s a été considérablement réduite. Cette indemnité de 40 złoty (8,5 euros) par jour et par personne, versée par le gouvernement polonais pour une durée maximale de 120 jours, et prolongée pour une durée de deux mois en avril 2022, a bénéficié à près de 1,4 millions de réfugié·e·s, pour un coût global estimé à plus de 1,5 milliard de złoty (320 millions d'euros). Elle n'est plus aujourd'hui versée qu'aux personnes vulnérables. Parallèlement, à partir du mois de mars 2023, les réfugié·e·s qui occupent un emploi et résident dans des hébergements collectifs seront légalement tenu·e·s de contribuer à hauteur de 50 % aux frais de leur prise en charge, jusqu'à en assumer le financement intégral au cours de l'année 2023<sup>19</sup>.

Au nombre des pays ayant massivement contribué à l'accueil des ressortissant·e·s ukrainien·ne·s figure également la **Tchéquie**. Elle comptait plus de 300 000 réfugié·e·s sur son territoire à la fin du

mois d'août 2022, et était à ce titre l'Etat de l'Union Européenne ayant accueilli le nombre le plus important de réfugié·e·s par habitant·e. La moitié des personnes fuyant le conflit a bénéficié d'un hébergement citoyen solidaire, le reste se partage entre des logements non résidentiels (hôtels et foyers) (30 %) et des logements locatifs (privés ou sociaux) (20 %). N'ayant pas accès au système d'allocations des nationaux, les bénéficiaires de la protection temporaire perçoivent une allocation spécifique, qui ne permet cependant pas aux personnes de subvenir réellement à leurs besoins lorsqu'elles ne sont pas en mesure d'occuper un emploi. Les exilé·e·s appartenant à des minorités ethniques, en particulier les Roms, constituent sans doute le groupe le plus vulnérable : ils et elles sont souvent pris·e·s en charge dans des campements humanitaires ou des structures d'hébergement temporaires. Tout en soulignant la mobilisation très importante de la société civile qui s'est engagée bénévolement dans le transport et la distribution d'aide humanitaire, et grâce à laquelle plus de 4 milliards de couronnes tchèques (168 millions d'euros) ont été collectées en six mois, plusieurs observateur·trice·s du secteur associatif s'inquiètent aujourd'hui de la diminution des ressources matérielles et humaines pouvant contribuer à un sentiment d'injustice ressenti par une partie des citoyen·ne·s tchèques les plus défavorisé·e·s à l'égard de ce qui leur apparaît comme un traitement préférentiel. Toujours selon les acteur·trice·s de terrain, l'afflux massif de réfugié·e·s aurait déstabilisé le système de prise en charge des personnes sans-abri, même si son impact sur les services sociaux et sur l'administration publique reste encore difficile à mesurer. Parallèlement, le mécontentement d'une partie du public se fait ressentir dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie et des biens de consommation courante où le nombre de personnes ayant recours aux banques alimentaires et aux services de protection sociale ne cesse de s'accroître<sup>20</sup>.

En **Allemagne**, pas moins de 1 015 150 personnes en provenance d'Ukraine étaient inscrites au registre central des étranger·ère·s à la fin du mois d'octobre 2022 : elles représentaient 57 % des personnes inscrites au cours de l'année de référence 2022<sup>21</sup>. L'entrée des ressortissant·e·s ukrainien·ne·s en Allemagne, garantie comme dans les autres pays de l'UE par la directive européenne sur la protection temporaire, est réglementée par l'article 24 de la loi sur la résidence. Les exilé·e·s, qui ne passent pas par la procédure habituelle de demande d'asile, se voient attribuer un statut de résident·e, initialement valable un an et reconduit automatiquement pour six mois à deux reprises si la situation le justifie. Malgré cette distinction d'avec les autres migrant·e·s en quête de protection internationale, les réfugié·e·s ukrainien·ne·s sont soumis·es à des règles de résidence similaires, avec obligation pour les personnes arrivées après le 1<sup>er</sup> juin 2022 de résider dans le *land* dans lequel elles sont enregistrées avant une éventuelle réorientation vers d'autres communes et districts – à l'exception de celles hébergées à titre privé, soit la moitié des exilé·e·s fuyant la guerre au début du conflit. La majorité des ressortissant·e·s ukrainien·ne·s sont logé·e·s dans les grandes villes du pays : Berlin, Hambourg, Munich, Cologne et Francfort. L'allocation à laquelle ils et elles sont immédiatement éligibles est assujettie au lieu d'hébergement, conformément à la loi sur les prestations accordées aux demandeur·euse·s d'asile « AsylbLg ». La durée du séjour dans les « installations de premier accueil » (hôtels, infrastructures sportives ou culturelles) peut s'avérer longue avant l'accès à une situation pérenne d'hébergement, même si la réglementation exceptionnelle favorable aux ukrainien·ne·s permet à ces dernier·ère·s de prétendre aux mêmes droits sociaux que les nationaux, y compris au regard des aides au logement. Dans les faits, les ressortissant·e·s ukrainien·ne·s accèdent difficilement à un contrat de location et dépendent en grande partie de l'obligation légale

d'offre d'hébergement à laquelle sont tenues les municipalités, avec un recours de plus en plus fréquent à des logements partagés.

Soumis à la législation contraignante votée par le Parlement européen, tous les États de l'Union ont, à des degrés divers, accueilli les réfugié·e·s ukrainien·ne·s au titre de la protection subsidiaire. Si les enjeux soulevés par cet accueil inconditionnel sont multiples, l'hébergement apparaît sans conteste comme un des défis majeurs. Malgré la mise à disposition de fonds européens pour aider les États membres à recevoir ces exilé·e·s dans les meilleures conditions possibles, les pouvoirs publics ont peiné à étendre suffisamment l'offre existante d'hébergement, même si ceux-ci ont pu massivement trouver et subventionner des lieux d'hébergement privés (comme les hôtels). En outre, comme le souligne l'OCDE dans une note visant à donner une vue d'ensemble des décisions politiques prises en matière d'hébergement<sup>22</sup>, les États membres se heurtent à des difficultés d'un tout autre ordre lorsqu'il s'agit de trouver des perspectives de séjour à plus long terme pour les réfugié·e·s.

Plusieurs pays – notamment l'**Allemagne**, la **Grèce**, l'**Irlande**, **Malte**, la **Slovaquie**, la **Slovénie** et la **Suède** – se sont appuyés sur les centres existants pour demandeur·euse·s d'asile, mais compte tenu du manque de places disponibles et afin de pouvoir continuer à accueillir des ressortissant·e·s d'autres pays, de nombreuses structures dédiées ont également dû être mises en place. En février 2022, la **Pologne** a ouvert huit nouveaux centres d'accueil le long de la frontière pour accueillir les réfugiés ukrainien·ne·s, dispositif rapidement complété par des centres supplémentaires à travers le pays, notamment à Varsovie et à Cracovie. Certains pays ont eu recours à des hôtels, des auberges, ou même des écoles pour mettre à l'abris les exilé·e·s. Des solutions d'urgence ont parfois également été trouvées : bateaux de croisière, conteneurs, tentes

ou hangars mobiles. En l'absence de structures adaptées, ces lieux, normalement destinés à de très courts séjours, ont fréquemment accueilli des familles entières sur de longues périodes. Globalement, les dispositions plutôt favorables à l'égard de ces réfugié-e-s « privilégié-e-s » ont souvent surchargé les systèmes déjà fragiles de mise à l'abri des personnes précaires.

Parallèlement, grâce à un formidable élan de solidarité, une grande partie des ressortissant-e-s ukrainien-ne-s ont été logé-e-s par des compatriotes déjà installé-e-s sur place ou chez des particulier-ère-s volontaires. Afin d'alléger la charge financière pouvant peser sur les familles hôtes, une aide à l'hébergement solidaire a été mise en place dans certains pays – notamment au **Danemark**, en **Lettonie**, en **Lituanie**, en **Pologne**, au Royaume-Uni, en **Slovaquie**, et en **Tchéquie**. En **Belgique**, les particuliers peuvent conclure des contrats de location avec les personnes qu'elles hébergent si celles-ci travaillent ou ont un revenu d'intégration. L'hébergement solidaire nécessite cependant un encadrement et une régulation, que ce soit pour faciliter la mise en lien et organiser la répartition des hébergé-e-s en fonction des caractéristiques des logements proposés, ou pour éviter les risques d'exploitation et de trafic d'êtres humains, spécialement à caractère sexuel. Par ailleurs, ces initiatives ne peuvent être que palliatives, la nécessité étant de trouver des solutions sur le long cours au regard de la perspective de plus en plus évoquée d'une guerre qui risque de s'inscrire dans la durée.

Aujourd'hui, dans de nombreux pays européens, les aides financières spécifiques ont diminué pour inciter les réfugié-e-s à intégrer les systèmes locatifs nationaux. Une aide au logement ou à l'installation est souvent offerte à ceux et celles qui accèdent au parc locatif privé – elle peut être ciblée ou relever des minima sociaux alloués à tou-te-s les résident-e-s. En **France** et en **Irlande**, des informations sont accessibles pour aider les

bénéficiaires de la protection temporaire dans leurs recherches de logement, en **Espagne**, ils et elles peuvent obtenir un financement pour engager un intermédiaire ou un agent immobilier. Cependant, cette transition vers la location d'appartements publics ou privés vient peser sur un marché déjà saturé. Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement peuvent être accrues pour les réfugié-e-s du fait de leur manque de familiarité avec la langue et les spécificités du marché locatif local, de l'insuffisance de leurs revenus ou de l'impossibilité de produire les documents exigés par les bailleurs – sans compter, dans certains cas, les comportements discriminatoires et les préjugés négatifs de ces derniers à l'égard des étranger-ère-s.

L'ensemble de ces éléments laissent présager une augmentation inquiétante du nombre de personnes sans-abri et mal logées dans les années à venir. Une tendance qui tend à s'aggraver depuis plusieurs décennies et qui reste encore mal appréhendé par la donnée publique.

## 3.

895 000 PERSONNES SANS ABRI EN EUROPE :  
RECUEIL STATISTIQUE SUR L'EXCLUSION  
DU LOGEMENT

L'exclusion du logement est un phénomène difficile à évaluer et d'aucun-e-s s'accordent sur l'impossibilité d'en déterminer l'ampleur réelle en Europe<sup>23</sup>. Les obstacles invoqués sont de deux ordres. Le premier et sans doute le plus important tient à l'insuffisance des données disponibles. Les enquêtes statistiques locales et nationales se développent, mais leur portée géographique ne permet pas pour l'heure d'envisager une cartographie complète de la population sans domicile à l'échelle européenne. Par ailleurs, les dénombrements menés ne peuvent généralement couvrir qu'une fraction des situations d'exclusion du logement, une grande partie des personnes concernées passant sous les radars des instruments de mesure. Le deuxième obstacle, d'ordre méthodologique, renvoie à l'incomparabilité des données produites. Les définitions employées, la méthode d'enquête, la qualité et la fiabilité des données sont autant de paramètres qui compliquent les tentatives d'analyse comparée ou de compilation. En la matière, les difficultés sont multiples : les nomenclatures peuvent différer largement d'un pays à l'autre ; les chiffres peuvent porter tour à tour sur des personnes, des ménages, des places d'hébergement ou des suivis administratifs ; les enquêtes peuvent consister en une photographie de la situation à un moment donné (*Stock*) ou en un enregistrement durant une période plus au moins longue (*Flow*) ; les procédés et leur robustesse peuvent être très variables (comptage nocturne, recueil statistique, échantillonnage et extrapolation, etc.).

### Une question de définition

Au nombre des enjeux méthodologiques soulevés, figure au premier chef la disparité des définitions employées pour qualifier les situations d'exclusion du logement. Problème d'autant plus épineux que ces situations varient considérablement d'un pays à l'autre et qu'un même terme peut servir à désigner des réalités très diverses. Ces ambiguïtés transparaissent notamment à travers les catégories administratives utilisées par les États membres. À l'heure actuelle, 20 pays de l'Union européenne disposent d'une définition officielle servant de point d'appui à une stratégie politique. Mais compte tenu de la spécificité du contexte socio-économique de chaque État et des différents degrés d'intérêt porté par les gouvernements à la question du mal logement, les conditions de vie couvertes par ces dénominations ne se recoupent que partiellement. En **Italie**, par exemple, seules sont considérées officiellement comme sans domicile les personnes à la rue ou hébergées dans des structures collectives, tandis qu'en **Roumanie** la nomenclature nationale inclut également les personnes qui restent dans des institutions hospitalières ou pénitentiaires faute de solution, celles qui risquent d'être expulsées de leur logement et celles qui habitent temporairement chez des proches<sup>24</sup>. Parallèlement à ces définitions nationales mobilisées par les instituts statistiques gouvernementaux, une pluralité de catégorisations sont également produites dans le cadre

de recherches académiques et d'enquêtes associatives. Si elles partagent des caractéristiques communes, ces grilles d'analyses sont elles aussi relativement singulières, chacune étant calibrée pour rendre compte de situations spécifiques.

Certains dénombrements s'appuient sur des catégorisations explicitement inspirées des typologies développées par la FEANTSA, d'autres proposent des découpages statistiques qui entre-

tiennent avec elles une certaine parenté. Dans tous les cas, ETHOS<sup>25</sup> et ETHOS Light<sup>26</sup>, conçues pour englober un large panel de situations d'exclusion du logement<sup>27</sup>, se superposent assez facilement aux différentes nomenclatures utilisées. Les correspondances ne sont cependant jamais intégrales et la transposition des catégories initiales exige d'opérer dans la majeure partie des cas un certain nombre de simplifications.

**ETHOS LIGHT****TYPLOGIE EUROPÉENNE DE L'EXCLUSION LIÉE AU LOGEMENT**

1

Personnes vivant dans la rue

2

Personnes en hébergement d'urgence

3

Personnes en foyer d'hébergement pour personnes sans domicile

4

Personnes sortant d'institutions

5

Personnes en logement non conventionnel par manque de logement

6

Personnes sans domicile vivant temporairement avec la famille ou des amis

## Des résultats très inégaux

Les enquêtes menées aux quatre coins de l'Europe donnent des résultats très contrastés. Si une part de ces écarts doit évidemment être attribuée aux différences objectives entre les situations nationales, l'inégalité des résultats tient aussi largement à la disparité des moyens mis en œuvre pour collecter les données. S'ajoute à cela le fait que les personnes sans « chez-soi » ne sont pas prises en compte partout de la même façon. En réalité, seule une poignée de dénombremments s'attachent à couvrir l'éventail des situations de vie inventoriées par les typologies ETHOS (les comptages belges, danois, finlandais et suédois comptent à ce titre parmi les plus complets). En toute logique, la majorité des enquêtes se focalisent sur les formes de mal logement les plus saillantes (ETHOS Light 1 et 2). « Plus la situation d'exclusion du logement est visible (par exemple, dormir à la rue, vivre dans des centres d'hébergement d'urgence), plus la probabilité que cette condition soit définie comme du sans-abrisme ou du mal logement est élevée »<sup>28</sup>. Sont également recensées de manière relativement systématique les personnes prises en charge dans des structures dédiés aux publics précarisés et privés de logement (ETHOS Light 3) : foyers pour sans-abri, centres d'hébergement et de réinsertion, logement de transition, etc. Cependant cette dernière catégorie n'est pas aussi uniforme qu'il n'y paraît. Certains pays s'élargissent aux refuges pour victimes de violences conjugales, d'autres aux centres d'accueil pour demandeur-euse-s d'asile<sup>29</sup>. Les situations plus difficiles à appréhender ou à identifier comme relevant de l'exclusion du logement sont globalement peu comptabilisées (ETHOS Light 4, 5 et 6). C'est en particulier le cas des personnes, qui faute de logement, sont hébergées temporairement par des proches (ETHOS Light 6). Outre les difficultés méthodolo-

giques, diverses raisons propres aux contextes nationaux peuvent probablement expliquer cet état de fait. La prise en compte de ces catégories dépend aussi sans doute d'un questionnaire plus profond sur la production des inégalités sociales que peu de gouvernements semblent prêts à assumer. « Les définitions plus larges de l'absence de chez-soi tendent à incorporer des populations qui n'ont généralement pas de besoins élevés et complexes, comme des maladies mentales graves ou des assuétudes, et dont la principale caractéristique est la pauvreté. Si l'absence de chez-soi n'est pas seulement une question de pathologie individuelle, mais peut parfois avoir des causes purement structurelles, cela soulève des questions très inconfortables sur la nature de la société »<sup>30</sup>.

## Inventaire et organisation des données

Les données présentées dans le tableau suivant ont été sélectionnées sur la base de trois critères : la fiabilité de la méthodologie employée, la couverture géographique et la date de l'enquête. Dans la mesure du possible, la préférence a été donnée aux statistiques issues d'instituts officiels ou de recherches dont les résultats sont approuvés par les autorités. Pour les enquêtes dont les résultats sont détaillés, les données relatives à chaque situation d'exclusion du logement couverte ont été réorganisées pour cadrer avec les catégories ETHOS Light. Lorsque les situations dans lesquelles se trouvent les personnes n'ont pu être déterminées avec précision, les chiffres ont été considérés comme relevant de plusieurs catégories<sup>31</sup>. À noter également que les situations de vie non décrites par ETHOS Light ont été regroupées dans une catégorie « Autre ». Si cette réorganisation des données a été réalisée

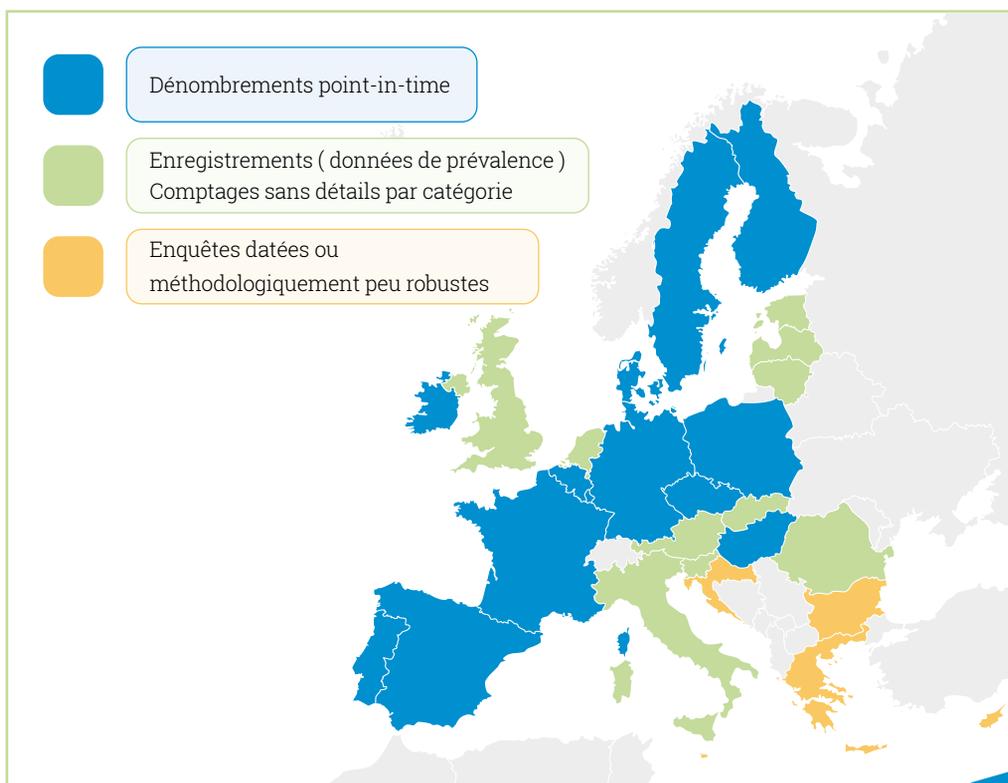
aussi rigoureusement que possible, elle a nécessairement impliqué de multiples réductions. Elle ne prétend donc pas restituer la complexité de l'ensemble des situations d'exclusion du logement dans chaque État membre.

Les enquêtes ont été classées en fonction de leur méthodologie et de leur date. Trois types ont été identifiés : les dénombrements *point-in-time* menés à un instant T (*bleu*), les enregistrements statistiques effectués sur une longue période (*vert*), et les enquêtes datées ou pour lesquelles les données ne sont pas suffisamment fiables (*jaune*). Les résultats des enquêtes du troisième type n'ont pas été intégrés dans le tableau

général. Par précaution, les enquêtes dont la période de collecte est difficile à déterminer ont été considérées comme relevant du deuxième type : c'est notamment le cas des recensements nationaux pour lesquels la date d'extraction des données est précisée mais pas la période d'enregistrement. Sont également inclus dans cette deuxième catégorie les dénombrements ponctuels dont les résultats ne donnent aucune indication quant à la répartition par situation de vie (les seules statistiques concernées sont celles produites dans le cadre du recensement néerlandais).

#### TYPES DE COMPTAGE

#### CLASSIFICATION SELON LA MÉTHODE EMPLOYÉE ET LA QUALITÉ DES DONNÉES COLLECTÉES



### DONNÉES SUR L'EXCLUSION DU LOGEMENT

#### STATISTIQUES ISSUES DES ENQUÊTES RÉCENTES, TYPES DE COMPTAGE ET DÉTAILS PAR CATÉGORIE ETHOS LIGHT

Pays	Date	Méthode	Période	Détails
 Allemagne	2022	Dénombrement Enquête	1 nuit 1 semaine	Le recensement, qui couvre les personnes dans les centres d'hébergement, est complété par l'extrapolation des résultats d'un comptage local des personnes à la rue et chez des tiers
 Autriche	2020	Enregistrement	1 année	Les données collectées portent sur les personnes inscrites comme sans domicile au registre central de la population et sur celles répertoriées par certains services d'hébergement durant l'année
 Belgique	2020 2021	Dénombrements	1 nuit 1 semaine	Les chiffres sont issus d'une compilation des résultats des dénombrements point-in-time (comptage nocturnes et recueils statistiques) menés dans plusieurs agglomérations
 Danemark	2022	Dénombrement	1 semaine	L'enquête nationale bisannuelle par questionnaire couvre les personnes sans domicile connues des centres d'hébergement, des services médico-sociaux et des autorités locales
 Espagne	2022	Dénombrement Extrapolation	6 semaines	Les données collectées portent sur un échantillon représentatif de personnes majeures fréquentant les centres d'hébergement et les restaurants sociaux implantés dans les grandes villes
 Estonie	2017	Enregistrement	1 année	Les chiffres enregistrés annuellement concernent exclusivement les personnes qui n'ont pas de domiciliation officielle et ont recours à des services d'hébergement temporaire
 Finlande	2022	Dénombrement	1 nuit	Le dénombrement consiste en une compilation des données recueillies par les municipalités à partir des registres des services d'aide sociale et des demandes de logements sociaux
 France	2021	Dénombrement	1 nuit	Les données témoignent de la capacité d'accueil en hébergement et en logement temporaires, soit le nombre de places disponibles dans les centres d'urgence, d'insertion et de stabilisation
 Hongrie	2022	Dénombrement	1 nuit	L'enquête annuelle par questionnaire permet d'atteindre une partie des personnes à la rue et des bénéficiaires des centres d'hébergement d'urgence et des foyers temporaires
 Irlande	2022	Dénombrement	1 semaine	Les chiffres produits mensuellement par les autorités locales renvoient au nombre de personnes sans domicile ayant recours à un hébergement temporaire financé par l'État
 Italie	2021	Enregistrement	1 année	Les données issues du recensement de la population concernent les personnes inscrites avec une adresse de référence auprès des bureaux d'enregistrement municipaux ou des services d'aide
 Lettonie	2021	Enregistrement	1 année	Les statistiques annuelles produites par le ministère des affaires sociales couvrent les personnes bénéficiant d'un hébergement dans un abri de nuit ou un refuge pour sans-abri

ETHOS 1	ETHOS 2	ETHOS 3	ETHOS 4	ETHOS 5	ETHOS 6	Autre	Total	Source
32.467	48.440	129.705			52.033		262.645	Destatis GISS & Kantar Public
							19.912	Statistik Austria
1.187	2.320	3.193	671	2.551	2.608	994	13.524	Bruss'help Fondation Roi Baudoin
535	246	2.955	195		1.152	704	5.789	VIVE
4.508	11.498			5.478		7.068	28.552	Instituto Nacional de Estadística
	1.546						1.546	Sotsiaalministeerium
492	302	328			2.564		3.686	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
	166.331	42.743					209.074	Fondation Abbé Pierre
1.649	5.295						6.944	Menhely Alapítvány
	11.632						11.632	Department of Housing, Local Government and Heritage
							96.197	Istituto Nazionale di Statistica
	5.644						5.644	Labklājības ministrija

Pays	Date	Méthode	Période	Détails
 Lituanie	2021	Enregistrement	1 année	Les données administratives collectées dans le cadre du recensement national portent sur les personnes résidant dans un foyer ou un logement temporaire géré par les services sociaux
 Luxembourg	2017	Dénombrement	1 nuit	Les chiffres recueillis auprès d'une vingtaine d'organisations gestionnaires renvoient au nombre de personnes adultes prises en charge dans les structures d'hébergement
 Pays-Bas	2021	Dénombrement Extrapolation	1 nuit	Le recensement, reposant sur une compilation des données extraites des registres de l'aide sociale, couvre les personnes âgées de 18 à 65 ans inscrites comme sans domicile
 Pologne	2019	Dénombrement	1 nuit	L'enquête par questionnaire s'appuie sur une collaboration intersectorielle nationale rassemblant autorités locales, forces de l'ordre, centres d'accueil, associations et bénévoles
 Portugal	2021	Dénombrement	1 nuit	Le dénombrement, assuré au niveau de chaque municipalité par une coordination des différents services d'aide, vise les personnes à la rue et les personnes en centre d'hébergement temporaire
 Roumanie	2017	Enregistrement	1 année	Les chiffres représentent la moyenne des personnes hébergées mensuellement dans les abris de nuit et les centres de réinsertion sociale gérés par les autorités et les associations
 Royaume-Uni	2019	Enregistrement Extrapolation	1 année	Les données résultent d'une compilation des estimations nationales du nombre de ménages sans domicile produites à partir des différentes sources administratives existantes
 Slovaquie	2020	Enregistrement	1 année	Les statistiques administratives annuelles sur l'utilisation des services sociaux englobent les personnes hébergées dans les abris de nuit, les foyers et les logements de transition
 Slovénie	2020	Enregistrement	1 année	Les chiffres, produits à partir des rapports annuels des prestataires de services sociaux, concernent les personnes sans-abri bénéficiant d'un hébergement avec accompagnement
 Suède	2017	Dénombrement	1 semaine	L'enquête, menée tous les six ans, consiste à collecter des données auprès des organisations en contact avec des personnes sans domicile majeures ou vivant sans leurs parents
 Tchéquie	2019	Dénombrement Extrapolation	1 semaine	Le dénombrement consiste en une extrapolation des résultats des enquêtes (comptages nocturnes et recueils statistiques) réalisées dans une large part des municipalités du pays
 Europe		Compilation des dénombrements		Somme des personnes dont la situation de vie est décrite par les catégories ETHOS 1, 2 ou 3 et qui ont été recensées dans le cadre d'un dénombrement point-in-time (premier type de comptage)

ETHOS 1	ETHOS 2	ETHOS 3	ETHOS 4	ETHOS 5	ETHOS 6	Autre	Total	Source
	4.009						4.009	Statistics Lithuania
	420						420	Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région
							32.000	Centraal Bureau voor de Statistiek
2.551	4.299	16.962	3.062	3.456			30.330	Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej
4.873		4.731					9.604	ENIPSSA
	1.997	979					2.976	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale
17.042	46.875	22.371		18.556	137.588		242.432	Crisis
	7.609	3.052					10.661	Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny
		1.047					1.047	Inštitut Republike Slovenije za Socialno varstvo
990	4.921	8.154	2.447		5.726	11.031	33.269	Socialstyrelsen
8.892	2.716	8.045	4.172				23.825	Výzkumný ústav práce a sociálních věcí
	533.054							

### Pour une estimation européenne

Partant de cette organisation des données, il est possible de proposer une estimation de la population européenne sans domicile. Pour effectuer le calcul, les statistiques produites dans le cadre des dénombrements ponctuels (*bleu*) portant sur les personnes couvertes par les catégories ETHOS Light 1, 2 et 3 ont été compilées. Au total, 533 054 personnes ont été identifiées dans 13 États membres à l'occasion de comptages *point-in-time* réalisés entre 2017 et 2022. Les populations nationales agrégées de ces 13 pays s'élèvent à 305 558 738 personnes (les chiffres sont issus des statistiques d'Eurostat et correspondent pour chaque pays à la date de l'enquête). Les personnes sans domicile recensées représentent donc 0,174% de la population totale de ces pays. En rapportant ce pourcentage à la population européenne totale (soit 513 854 345 en 2022 selon Eurostat), le nombre de personnes sans domicile en Europe peut être estimé à 896 430.

# 895 000

**ESTIMATION MINIMALE  
DU NOMBRE DE PERSONNES  
À LA RUE, HÉBERGÉES EN URGENCE  
ET PRISES EN CHARGE DANS  
LES FOYERS D'ACCUEIL**

### Mieux prendre en compte

Ce calcul donne une idée approximative de l'ampleur minimale du phénomène mais ne constitue en rien une méthode permettant d'établir le nombre réel de personnes sans-abri et mal logées en Europe. Les biais et les limites de l'exercice sont nombreux. Malgré la sélection opérée, il reste hasardeux de compiler des chiffres issus d'enquêtes basées sur des procédés méthodologiques aussi différents. Alors que les dénombrements menés dans certains pays sont explicitement consacrés à l'absence de « chez-soi » et donc en mesure de couvrir tout un éventail de situations d'exclusion du logement, les données produites dans d'autres pays proviennent d'une collecte statistique très large n'abordant le sans-abrisme que de manière périphérique. Par ailleurs, l'opération consistant à extrapoler des résultats locaux à l'Europe entière est pour le moins discutable, car elle suppose une distribution homogène de la population sans domicile. Il faudra attendre une systématisation des enquêtes et une relative harmonisation des méthodes au niveau européen pour obtenir des données statistiques fiables. En attendant, cette tentative peut être prise comme une invitation à multiplier les efforts dans ce sens. Elle entend, en tout cas, jeter les bases d'une discussion et d'un travail avec les institutions et les États membres, notamment en vue des nouveaux engagements européens à ce sujet.

# 4. QUELQUES DONNÉES NATIONALES RÉCENTES

L'absence de « chez-soi » est un phénomène hétérogène souvent difficile à appréhender. Sa mesure soulève de nombreuses questions méthodologiques et pratiques auxquelles chaque dénombrement tente de répondre en composant avec les spécificités politiques et administratives locales. Si, dans certains États membres, des instruments de mesure à grande échelle peinent à se mettre en place, dans d'autres, les modalités de l'évaluation statistique sont, sinon rodées de longue date, du moins perfectionnées au cours des années. Qu'elle soit menée par l'entremise d'un recensement de la population nationale ou qu'elle fasse l'objet d'enquêtes dédiées, la quantification du nombre de personnes sans-abri et mal logées semble s'imposer un peu partout en Europe comme la condition essentielle de déploiement d'une stratégie politique à la mesure des enjeux.

## ALLEMAGNE

Depuis 2022, l'Allemagne dispose d'un système de collecte de données sur le sans-abrisme à l'échelle nationale. Cette collecte est assurée par l'Office fédéral de la statistique et sera répétée chaque année à la date du 31 janvier. Les données recueillies ne portant que sur les personnes prises en charge dans les centres d'hébergement, la loi d'application des statistiques de 2020<sup>32</sup> prévoit des *enquêtes empiriques supplémentaires* pour appréhender les autres formes d'exclusion du logement. Les instituts de recherche GISS et Kantar Public ont été mandatés pour mener ces enquêtes qui se tiendront tous les deux ans, une semaine après le recueil statistique de référence. Ces dernières consistent à compter et interroger, dans des municipalités représentatives, les

personnes à la rue et celles temporairement hébergées par des tiers, pour ensuite évaluer par extrapolation leur nombre total en Allemagne. Les personnes captées par les deux procédés sont identifiées et extraites du décompte total : la combinaison des deux techniques permet donc de fournir un chiffre global fiable.

Selon les données de l'Office fédéral de la statistique, 178 145 personnes étaient hébergées dans des structures d'accueil et des foyers agréés au 31 janvier 2022<sup>33</sup>. En tenant compte des doubles comptages (8 800) et du nombre de mineur-e-s vivant avec leurs parents (6 600), les instituts GISS et Kantar Public évaluent à 84 500 le nombre de personnes vivant à la rue et en situation de sans-abrisme caché<sup>34</sup>. Au total, il y aurait donc au moins 262 645 personnes sans-abri et mal logées en Allemagne<sup>35</sup>.

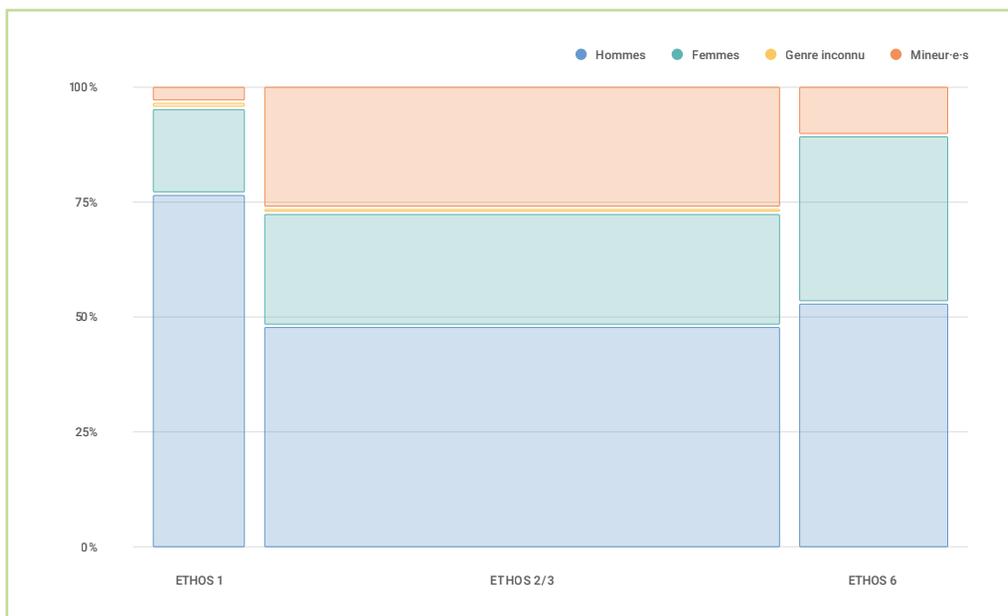
En isolant les mineur-e-s dans les trois sous-populations (*figure 1*), il apparaît que celles-ci et ceux-ci sont proportionnellement plus nombreuses et nombreux dans les structures d'hébergement (26 %) et chez des tiers (11 %) que dans l'espace public (3 %). La part des femmes majeures est, quant à elle, proportionnellement plus élevée parmi les personnes logées temporairement chez des ami-e-s ou dans la famille (36 %) que parmi celles prises en charge dans les centres (24 %) et celles contraintes de dormir à la rue (18 %). Les hommes majeurs sont surreprésentés dans l'espace public (77 %) et dans une moindre mesure parmi les sous-populations hébergées chez des tiers (53 %) et dans les centres d'accueil (48 %). Globalement, la structure par âge dans les trois groupes diffère largement : l'âge moyen des personnes sans-abri est de 44 ans, soit supérieur de 12 ans à celui des personnes hébergées dans

les centres et de 10 ans à celui des personnes logées temporairement chez des tiers.

Plus globalement, l'analyse de la composition socio-démographique des trois sous-groupes pris isolément révèle des caractéristiques marquées<sup>36</sup>. Les personnes contraintes de passer la nuit dans l'espace public ou dans des abris de fortune sont majoritairement des hommes âgés de 30 à 50 ans. Ils vivent généralement seuls et sont de nationalité allemande ou originaire

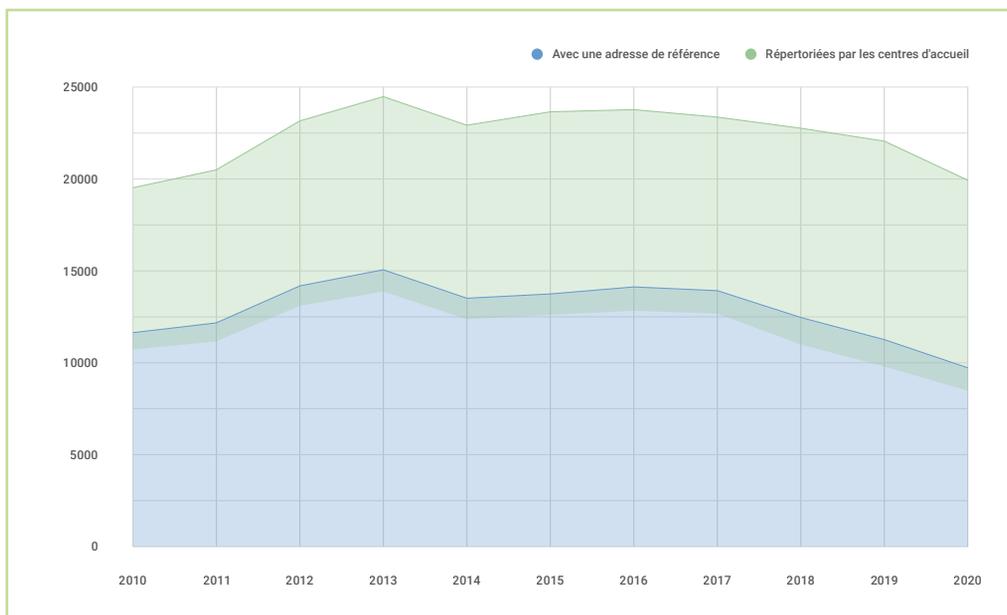
d'Europe de l'Est. Environ deux tiers des personnes hébergées dans les centres d'accueil sont des ressortissant·e·s étranger·ère·s, souvent réfugié·e·s statutaires sans solution de logement. Globalement, ils et elles sont relativement jeunes et vivent principalement en ménage avec leurs enfants. La sous-population hébergée chez des ami·e·s ou dans la famille compte une proportion importante de femmes. La plupart d'entre elles sont jeunes et de nationalité allemande.

**FIGURE 1 - ALLEMAGNE**  
**RÉPARTITION PAR GENRE ET PAR ÂGE SELON LA CATÉGORIE ETHOS LIGHT**



Données Destatis / GISS & Kantar Public - calcul propre

**FIGURE 2 - AUTRICHE**  
**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES SANS DOMICILE ENREGISTRÉES**



Données Statistik Austria

## AUTRICHE

En Autriche, les statistiques portent principalement sur le nombre de personnes officiellement enregistrées comme sans domicile par les municipalités : ce statut est attribué à celles et ceux pouvant attester d'une adresse de référence chez un tiers ou dans un centre d'aide<sup>37</sup>. Pour consolider les données récoltées sur base de cet indicateur, Statistik Austria s'appuie également pour partie sur les statistiques produites par les centres d'hébergement temporaire : tous les centres n'étant pas pris en compte, ces données de fréquentation restent parcellaires.

Selon Statistik Austria, 19 912 personnes ont été enregistrées comme sans-abri en Autriche au cours de l'année 2020<sup>38</sup>. Ce chiffre est issu d'une compilation des données collectées via

les deux méthodes d'enregistrement et d'une correction des doubles comptages : le nombre de personnes sans domicile inscrites au registre de la population avec une adresse de référence principale s'élevait à 9 721 et celui des personnes répertoriées par les centres d'accueil à 11 441. Globalement, les personnes enregistrées comme sans domicile tout au long de l'année étaient beaucoup moins nombreuses (31 %) que celles qui n'ont été que temporairement dans une situation d'exclusion du logement.

Le nombre de personnes dénombrées a considérablement augmenté chaque année entre 2010 et 2013. Depuis 2013, ce chiffre oscille entre 24 459 et 19 912 (*figure 2*). Entre 2019 et 2020, le nombre de personnes sans domicile a diminué de 10 % (2 126 personnes), soit l'une des baisses

les plus significatives de ces dernières années. Une variété de raisons peut expliquer cette tendance. Les mesures sanitaires prises pour endiguer la pandémie et ses répercussions sociales (comme par exemple la suspension temporaire des expulsions) peuvent constituer un élément de réponse. Tout comme l'extension des dispositifs Housing First qui ont permis à une partie du public habituellement recensé de sortir de la rue. Les acteurs de terrain insistent quoi qu'il en soit sur la nécessité de suivre de près l'évolution du sans-abrisme dans les années à venir, car celui-ci pourrait bien augmenter à la faveur du contexte politique et migratoire actuel.

La grande majorité des personnes recensées en 2020 étaient âgées de 25 à 64 ans (70 %). La proportion des personnes âgées de 65 ans ou plus n'était que de 8 %. La représentation de cette tranche d'âge dans la population autrichienne étant presque trois fois plus importante (19 %), ce chiffre pourrait indiquer que les personnes sans-abri ont en moyenne une espérance de vie plus courte<sup>39</sup>. Sur l'ensemble des personnes dénombrées, les hommes sont nettement plus nombreux que les femmes (environ 69 %). La répartition des hommes et des femmes au sein des groupes d'âge donne cependant une image plus nuancée : si les hommes âgés de plus de 18 ans sont nettement plus nombreux que les femmes (71 %), chez les moins de 18 ans, les proportions de femmes et d'hommes sont plus équilibrées (47 % contre 53 %)<sup>40</sup>. Par ailleurs, plus de la moitié des personnes sans domicile enregistrées vivent à Vienne (58 %). Au regard de la répartition géographique de la population nationale, les personnes privées de « chez-soi » sont globalement surreprésentées dans les grandes villes du pays.

## DANEMARK

Depuis 2007, le centre danois de recherche en sciences sociales (VIVE) conduit tous les deux ans une enquête nationale sur le sans-abrisme.

Exceptionnellement, l'édition de 2021 a été reportée en 2022 en raison de la crise sanitaire. L'enquête s'appuie sur une vaste participation des services d'aide et des autorités locales qui sont invités, durant une semaine donnée, à remplir un questionnaire pour chaque personne sans domicile avec laquelle ils sont en contact. Les services mobilisés relèvent de secteurs variés : en plus des centres d'hébergement et des services municipaux, les centres de désintoxication, les services psychiatriques et différents organismes issus de la société civile sont mis à contribution.

Au total 5 789 personnes ont été dénombrées en 2022<sup>41</sup>. Parmi elles, 535 étaient contraintes de dormir dans l'espace public (9 %), 248 étaient prises en charge dans des abris de nuit (4 %) et 2 955 séjournaient dans des hôtels, des foyers dédiés aux sans-abris ou des logements de transit (51 %). L'enquête a également permis de couvrir toute une série de personnes qui, faute de solution de logement, demeuraient dans des institutions ou séjournaient chez des tiers : elles étaient respectivement au nombre de 195 (3 %) et 1 152 (20 %) entre le 7 et le 13 février 2022. S'ajoutent enfin, 319 personnes qui se trouvaient dans une situation autre que celles définies dans la nomenclature de l'enquête (6 %) et 385 pour lesquels les conditions précises de vie étaient inconnues (7 %).

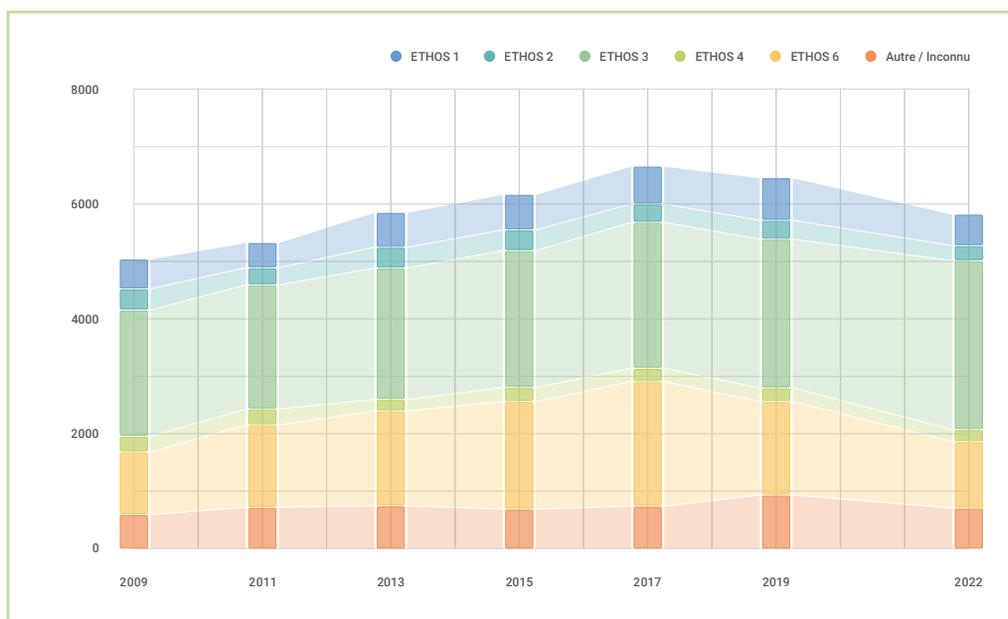
Entre 2019 et 2022, l'effectif des personnes sans-abri et mal logées a diminué de 10 % (*figure 3*). Cette baisse significative contraste avec une augmentation continue jusqu'en 2017, date à laquelle le total des personnes dénombrées a atteint 6 635. La diminution est particulièrement marquée pour ce qui est des personnes à la rue : 732 en 2019 contre 535 en 2022 (-27 %). Parmi les explications convoquées pour rendre compte de ce changement, figure notamment l'augmentation récente de la capacité des foyers d'accueil. Le nombre de bénéficiaires pris-e-s en charge

dans ces structures est passé de 2 290 à 2 736 en trois ans. Le dernier comptage témoigne également d'une réduction du nombre de personnes contraintes de faire appel à des ami·e·s ou de la famille pour être hébergées temporairement (1 152 en 2022 contre 1 630 en 2019, soit -29 %). La tendance globale à la baisse observée depuis 2017 est très probablement imputable aux diverses initiatives prises dans le pays pour lutter contre le sans-abrisme ces dernières années, en particulier au développement de l'approche *Housing First*<sup>42</sup>.

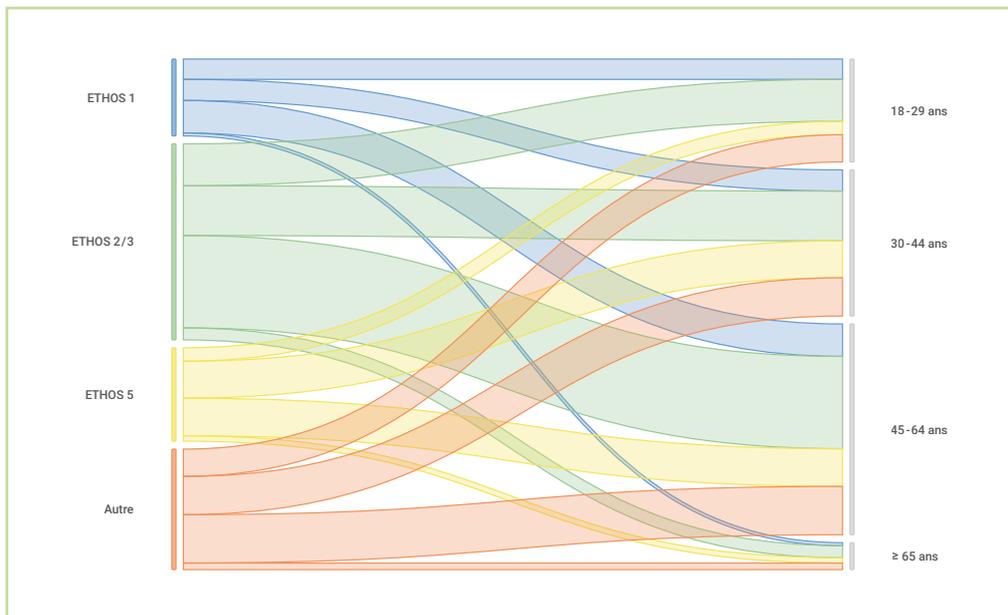
Au regard de l'évolution de la structure par âge de la population sans « chez-soi », cette tendance à la baisse se révèle contrasté. Si le nombre de personnes âgées de moins de 24 ans a nettement diminué entre 2019 et 2022 (-26 %), celui

des personnes ayant plus de 60 ans est en légère augmentation (9 %). Cette différence peut trouver une explication par le fait qu'un certain nombre de municipalités ont mis en œuvre des politiques de prévention ciblant spécifiquement les jeunes<sup>43</sup>. L'analyse de la répartition géographique montre qu'une large majorité de la population sans domicile danoise est concentrée dans les grandes agglomérations et les villes de taille moyenne : un quart des personnes dénombrées en 2022 se trouvaient à Copenhague (24 %) et près de la moitié dans la grande région de la capitale (44 %). Si la diminution du nombre de personnes observée entre 2019 et 2022 à Copenhague reste légère (-5 %), celle enregistrée à Aarhus, la deuxième plus grande ville du pays, est particulièrement conséquente (-32 %)<sup>44</sup>.

**FIGURE 3 • DANEMARK**  
**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES DÉNOMBRÉES PAR CATÉGORIE ETHOS LIGHT**



Données VIVE

**FIGURE 4 • ESPAGNE**  
**DISTRIBUTION DES CATÉGORIES ETHOS LIGHT SELON LES CLASSES D'ÂGE**


Données INE

## ESPAGNE

En 2022, soit dix ans après la dernière étude en date, l'Institut national espagnol de la statistique (INE)<sup>45</sup> a réalisé une nouvelle enquête sur l'exclusion liée au logement. Dans le cadre du dénombrement, ont été considérées comme sans domicile toutes personnes de 18 ans ou plus n'ayant pas eu accès, du 3 février au 18 mars, à un logement répondant aux critères d'habitabilité communément admis. L'enquête a consisté en une collecte d'informations détaillées via des questionnaires soumis à un échantillon représentatif de personnes fréquentant les centres d'hébergement et les restaurants sociaux implantés dans les villes de plus de 20 000 habitant·e·s. L'objectif était donc non seulement de pouvoir donner une estimation par extrapolation

du nombre de personnes sans « chez-soi » en Espagne, mais également d'identifier le profil sociodémographique, les conditions de vie et les difficultés d'accès au logement de ces personnes.

Selon les résultats de cette étude, l'Espagne compterait 28 552 personnes sans domicile, soit 24 % de plus qu'en 2012. Parmi elles, 4 508 personnes seraient à la rue (16 %) et 5 478 personnes trouveraient refuge dans des logements de fortune ou des squats (19 %). L'enquête témoigne également du déploiement de solutions d'hébergement à court et à moyen terme : sur l'ensemble des répondant·e·s, pas moins de 40 % ont déclaré être hébergé·e·s dans des centres ou des foyers dédiés à des publics cibles (11 498 personnes).

La grande majorité des personnes sans-abri et

mal logées interrogées sont des hommes (77 %). Si les femmes restent minoritaires, leur nombre a légèrement augmenté entre 2012 et 2022 (18 % contre 23 %). La moyenne d'âge de la population sondée est de 43 ans. Relativement aux autres tranches d'âge, les enquêté·e·s ayant entre 45 et 64 ans sont très largement surreprésenté·e·s (12 366 personnes, soit 43 %). Certaines corrélations apparaissent également en croisant les répartitions des personnes dénombrées par condition de vie et par classe d'âge (*figure 4*). La part des personnes contraintes de passer la nuit dans l'espace public est par exemple plus importante parmi les moins de 29 ans qu'au sein de l'effectif global (20 % contre 16 %). À l'inverse, les personnes à la rue sont proportionnellement sous représentées parmi les plus de 65 ans (11 % contre 16 %). Par ailleurs, parmi les personnes ayant une nationalité étrangère, qui constituent la moitié des répondant·e·s à l'enquête, 68 % ont moins de 45 ans, alors que cette même tranche d'âge ne représente que 34 % des personnes de nationalité espagnole<sup>46</sup>.

L'enquête a aussi permis de collecter des informations quant au temps passé sans domicile : 36 % des personnes interrogées sont privées de logement depuis moins d'un an, 27 % depuis un à trois ans, et 40 % depuis plus de trois ans. Les principales sources de revenus de la population sans domicile sont les prestations sociales (revenu minimum, allocations de chômage ou autres types de pensions) dont bénéficient 33 % des personnes. Les autres ressources financières proviennent du soutien familial (7 %), du travail (7 %) et des aides fournies par les ONG (6 %). Pas moins de 30 % de personnes sans domicile déclarent n'avoir aucune source de revenu<sup>47</sup>. Concernant leur santé, 37 % des personnes interrogées témoignent souffrir d'une maladie chronique. Parmi ces pathologies, les plus fréquentes sont les troubles psychiques, qui concernent 9 % du public sondé. La dépression affecte également

beaucoup plus les personnes sans-abri que le reste de la population : 60 % des répondant·e·s déclarent présenter des symptômes dépressifs, contre 13 % de la population nationale de plus de 15 ans<sup>48</sup>.

## FINLANDE

En Finlande, le centre de financement et de développement du logement (ARA) conduit tous les ans une enquête sur l'exclusion du logement<sup>49</sup>. En 2022, 71 % des villes et des municipalités finlandaises (soit 209 sur les 293 que compte le pays) ont participé à l'étude en fournissant des données puisées dans les registres des services sociaux, des bailleurs et des organismes chargés de traiter les demandes de logements locatifs. Parmi elles, 96 ont indiqué que des personnes privées de logement étaient présentes sur leur territoire.

Le 15 novembre 2022, jour de référence de l'enquête, l'ARA a dénombré 3 686 personnes sans domicile, soit 7 % de moins qu'en 2021. Les données recueillies permettent de distinguer plusieurs situations d'exclusion du logement : dormir à la rue ou en hébergement d'urgence (492 personnes, soit 13 %), séjourner dans un dortoir ou un foyer pour personnes sans-abri (302 personnes, soit 8 %), rester dans une institution faute de solution de logement (328 personnes, soit 9 %) et vivre temporairement chez des pairs (2 564 personnes, soit 70 %). Les résultats de l'enquête indiquent par ailleurs que le nombre de personnes sans « chez-soi » depuis plus d'un an a diminué de 14 % (1 133 personnes en 2022 contre 1 318 en 2021). Globalement, les personnes sans domicile sont concentrées dans le sud de la Finlande, principalement dans la région métropolitaine d'Helsinki qui regroupe 42 % de la population recensée.

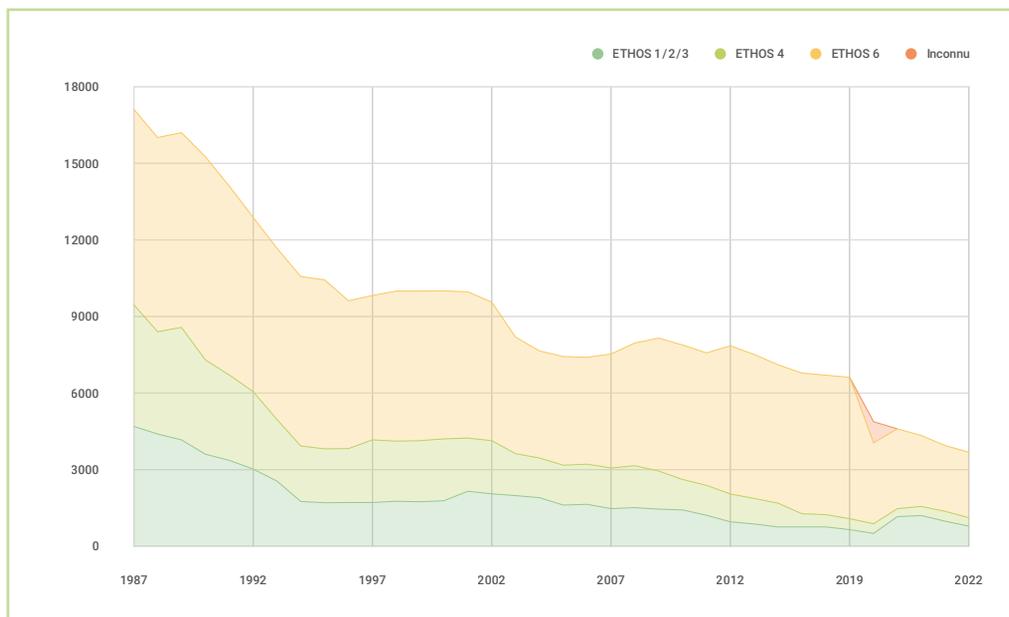
En 1987, la Finlande comptait plus de 17 110 personnes sans domicile<sup>50</sup>, chiffre qui a drastique-

ment diminué sur le long cours (*figure 5*). Les dénombrements successifs mettent en lumière quelques variations significatives, notamment une augmentation de l'effectif recensé de 1996 jusqu'au tournant du millénaire, conséquence probable des répercussions de la grave crise économique du début des années 1990. Dans l'ensemble, les données statistiques témoignent surtout de l'efficacité des moyens déployés par la Finlande pour enrayer le sans-abrisme et le mal-logement : pour chaque enquête menée entre 2010 et 2022, une baisse du nombre de personnes sans domicile a été enregistrée.

Le succès de la Finlande tient à une stratégie nationale intégrée combinant aides financières, services d'accompagnement ciblés et développement du parc locatif. L'assistance financière est assurée par le système de prestations sociales

qui prévoit une allocation pour les personnes à faibles revenus couvrant environ 80 % des dépenses liées au logement. Une aide sociale d'urgence peut venir compléter cette allocation si elle s'avère insuffisante. L'accompagnement ciblé est principalement basé sur l'approche Housing First : les services d'aide fournissent un logement aux personnes sans domicile avant toute autre forme d'intervention médico-sociale. Cette approche permet notamment d'éviter les écueils qui peuvent survenir lorsque l'accès aux prestations est conditionné au fait d'avoir une adresse. Enfin, la Finlande a massivement investi dans des logements dédiés aux personnes sans domicile, soit en convertissant certains refuges existants en immeubles résidentiels, soit en construisant de nouveaux appartements. Entre 2016 et 2019, les subventions accordées par l'ARA

**FIGURE 5 • FINLANDE**  
**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES DÉNOMBRÉES PAR CATÉGORIE ETHOS LIGHT**



Données ARA

ont permis de financer la construction de 2 200 logements. Indéniablement efficace, la stratégie finlandaise semble également moins onéreuse, les investissements étant largement compensés par la réduction des coûts de la prise en charge sociale : les évaluations font état d'économies annuelles de l'ordre de 9 600 à 15 000 euros par personne<sup>51</sup>. Par ailleurs, contrairement à ce qui a été observé dans d'autres pays, le système de l'aide aux personnes sans-abri s'est montré particulièrement résilient face à la crise sociale et sanitaire déclenchée par la pandémie, en particulier parce que de nombreuses personnes vulnérables étaient déjà logées et accompagnées dans des appartements individuels.

## IRLANDE

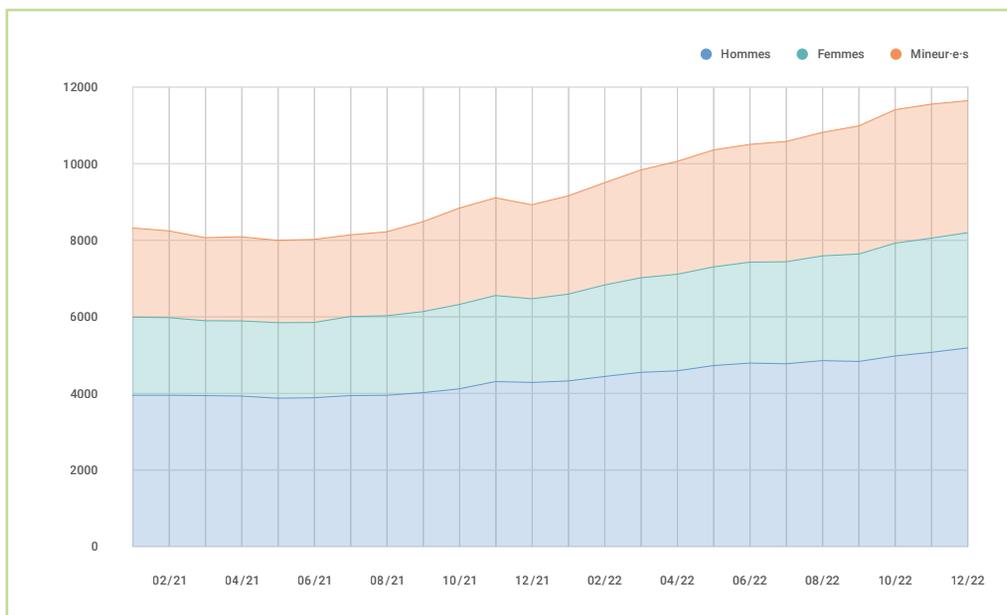
En Irlande, le ministère du logement, du gouvernement local et du patrimoine (DHLGH) publie tous les mois un rapport sur le nombre de bénéficiaires hébergé-e-s dans les centres d'urgence supervisés par l'Etat. Les données sont extraites du Pathway Accommodation & Support System (PASS)<sup>52</sup>, une base centralisée permettant à l'ensemble des prestataires de services et aux autorités locales de partager des informations sur la prise en charge des usager-e-s et de suivre en temps réel les taux d'occupation des centres. Ces statistiques servent donc autant à évaluer la mise en œuvre de la législation et de l'aide sociale qu'à mesurer l'évolution du sans-abrisme.

Au cours de la semaine du 24 au 30 décembre 2022, 11 632 personnes étaient prises en charge dans les centres d'hébergement d'urgence en Irlande<sup>53</sup>. Cet effectif rassemble 5 571 adultes isolé-e-s et 1 594 familles regroupant au total 3 442 enfants. La répartition géographique de la population sans domicile est très inégale : la région de Dublin concentre à elle seule 72 % des bénéficiaires recensé-e-s (8 376 personnes). La grande majorité des adultes accueilli-e-s dans les centres d'hébergement ont la nationalité irlandaise

(4 971 personnes, soit 61 %). Les autres usager-e-s se répartissent entre ressortissant-e-s des pays de l'Espace économique européen ou du Royaume-Uni (1 826 personnes, soit 22 %) et personnes issues de pays tiers (1 393 personnes, soit 17 %).

Les statistiques extraites mensuellement du PASS permettent d'obtenir une vue longitudinale sur le sans-abrisme en Irlande (*figure 6*). Selon les données récoltées, le nombre de personnes faisant appel aux services d'hébergement a augmenté de 40 % au cours des deux dernières années. Une augmentation drastique qui n'est cependant pas complètement linéaire : la hausse très nette observée entre janvier et décembre 2022 (+27 %) contraste avec celle, plus relative, enregistrée entre janvier et décembre 2021 (+7 %). Si cette accélération reflète potentiellement l'inflation récente des prix impactant le marché locatif, selon plusieurs observateur-trice-s, l'explosion du sans-abrisme en Irlande appelle une explication plus structurelle : une pénurie de logements sociaux et abordables résultant des mesures de restriction budgétaire prises pour endiguer la crise financière de 2008. Au-delà de la hausse globale des effectifs accueillis en urgence au cours de l'année 2022, les chiffres enregistrés indiquent également des écarts marqués entre les différents sous-groupes de bénéficiaires. Alors que le nombre d'hommes est passé de 4 323 à 5 186 (+20 %) de janvier à décembre, celui des femmes est passé de 2 264 à 3 004 (+33 %). Dans le même temps, le nombre de familles hébergées a augmenté bien plus rapidement que celui des adultes isolé-e-s (respectivement +42 % et +16 %).

Parallèlement aux bilans statistiques mensuels, le ministère du logement, du gouvernement local et du patrimoine publie des rapports trimestriels chiffrant les différentes prestations fournies par les services d'aide. Ces rapports donnent notamment des informations sur le nombre de personnes pour lesquelles une solution de logement

**FIGURE 6 • IRLANDE**  
**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES HÉBERGÉES PAR GENRE ET PAR ÂGE**


Données Department of Housing, Local Government and Heritage

a pu être trouvée, soit directement au moment de leur prise en charge, soit à l'issue de leur séjour en centre d'hébergement. Au cours de l'année 2022, 5 472 adultes ont ainsi pu être orienté·e·s vers une location privée ou gérée par les autorités locales, ce qui représente une augmentation de 5 % par rapport à 2021. Par ailleurs, 240 contrats de locations dédiées à des programmes Housing First ont été créés en 2022 : le nouveau plan national lancé fin 2021 prévoit la mise en place de 1 319 locations de ce type d'ici 2026<sup>54</sup>.

## ITALIE

Fin 2022, l'Institut national de la statistique (ISTAT) a publié les résultats du recensement de la population résidant en Italie au 31 décembre 2021<sup>55</sup>. Pour la première fois, cette édition donne

une série d'informations sur trois segments de la population auparavant non couverts : les personnes vivant dans des structures collectives (établissements scolaires, institutions médico-sociales, maisons de retraites, centres pénitentiaires, etc.), les personnes habitant dans des campements et les personnes sans domicile. Cette dernière catégorie a été évaluée sur la base de critères administratifs : ont été considérées comme sans-abri ou sans logement les personnes inscrites à ce titre dans les registres municipaux et celles enregistrées avec une adresse de référence auprès d'une association.

Au total, 96 197 personnes identifiées comme sans domicile ont été comptabilisées fin décembre 2021. Selon les acteurs et les actrices du secteur associatif, ce chiffre ne représente que très partiellement l'étendue du sans-abrisme et du mal

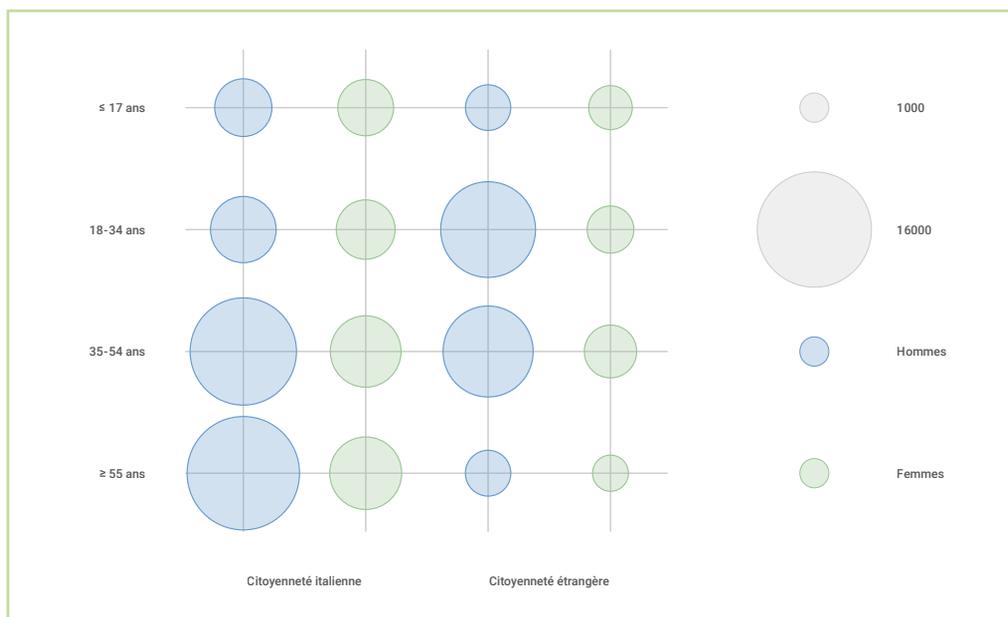
logement à l'échelle du territoire national. Ils et elles soulignent notamment que ce recensement, fondé exclusivement sur l'enregistrement des « signes de vie administrative », ne permet pas de couvrir l'ensemble des situations caractérisées par l'absence de « chez-soi ». Par ailleurs, ces acteur-trice-s déplorent l'impossibilité d'une comparaison avec les résultats des enquêtes précédemment menées, compte tenu de l'écart qui sépare les méthodologies employées.

La population sans domicile recensée est majoritairement masculine (68 %). Sa moyenne d'âge est de 42 ans et 62 % des personnes dénombrées ont plus de 35 ans. Les données collectées par ISTAT permettent de distinguer deux composantes : les citoyen-ne-s italien-ne-s et les ressortissant-e-s étranger-ère-s qui représentent 38 % de

l'effectif global. L'âge moyen est de 46 ans dans le premier groupe alors qu'il n'est que de 35 ans dans le deuxième<sup>56</sup>. La composition par genre est également sensiblement différente dans les deux ensembles : le ratio est de 198 hommes pour 100 femmes parmi les personnes ayant la citoyenneté italienne et de 262 pour 100 parmi celles de nationalité étrangère. En stratifiant la population selon le genre, l'âge et la citoyenneté des personnes recensées (*figure 7*) apparaissent au moins deux sous-groupes significatifs : celui constitué des hommes italiens âgés de plus de 35 ans (15 760 personnes) et celui des hommes étrangers âgés de 18 à 34 ans (11 126 personnes). Un éventail de nationalités sont représentées parmi les personnes sans domicile étrangères : 56 % sont ressortissantes d'un pays africain, 22 % d'un pays européen et 17 % d'un pays asiatique.

FIGURE 7 - ITALIE

## RÉPARTITION DES PERSONNES RECENSÉES PAR GENRE, PAR ÂGE ET PAR CITOYENNETÉ



Données Istituto Nazionale di Statistica

Les résultats indiquent également un taux important de personnes issues de pays en guerre ou politiquement instables tels que la Somalie, l'Afghanistan et l'Irak.

La répartition de la population sans domicile sur le territoire est très hétérogène. Sur les 2 198 municipalités dans lesquelles ont été dénombrées des personnes privées de logement, 6 villes concentrent à elle seules la moitié de l'effectif : Rome (23 %), Milan (9 %), Naples (7 %), Turin (5 %), Gênes (3 %) et Foggia (4 %). Dans les municipalités de Rome et Milan, la composante étrangère avoisine les 60 %. Cette dernière est beaucoup moins importante à Naples (9 %) qui compte par ailleurs une proportion de femmes sans domicile nettement au-dessus de la moyenne nationale (50 %). Le nombre de personnes sans-abri ayant une citoyenneté étrangère est particulièrement élevé en Calabre, surtout dans la commune de San Ferdinando, connue pour héberger un vaste campement fait de tentes et d'abris de fortune. Dans cette commune, ce public représente environ 10 % de la population habitant la municipalité<sup>57</sup>.

## PAYS-BAS

Depuis 2009, le bureau central des statistiques (CBS) conduit une étude annuelle visant à évaluer la taille et la composition de la population sans domicile aux Pays-Bas. Cette estimation est calculée à partir de données puisées dans différentes bases administratives : registre national de la population, registre de l'aide sociale et registre des services de probation. La méthode statistique employée, dite de « capture-recapture », consiste à croiser ces différentes sources afin de déterminer la proportion de personnes sans-abri et mal logées dans la population nationale. L'extrapolation se fonde sur l'effectif des personnes âgées de 18 à 65 ans enregistrées comme sans domicile dans ces bases à la date de référence fixée, soit le 1<sup>er</sup> janvier de l'année

concernée. Les résultats de l'étude n'incluent donc pas les personnes sans titre de séjour, celles-ci ne pouvant, par définition, être inscrites dans les registres<sup>58</sup>. Le dénombrement couvre *a priori* plusieurs situations d'exclusion du logement : dormir à la rue ou dans des abris de fortune, séjourner dans des centres d'accueil ou des logements de transition, être hébergé-e temporairement par des ami-e-s, des connaissances ou des parents.

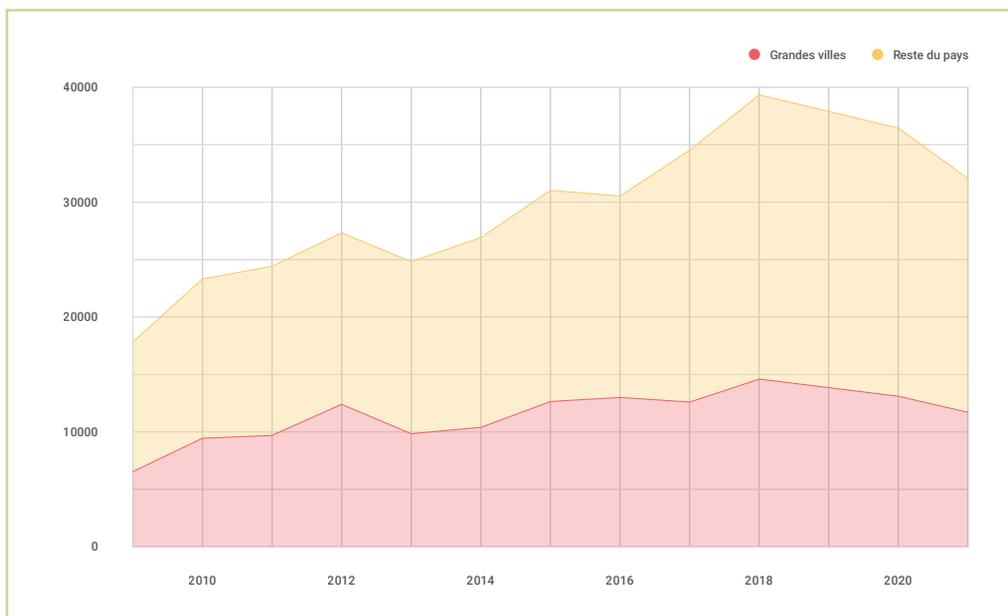
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le CBS estime à 32 000 le nombre de personnes âgées de 18 à 65 ans sans résidence permanente aux Pays-Bas<sup>59</sup>. Les hommes sont très largement majoritaires au sein de cette population (83 %). La part des personnes de moins de 28 ans est évaluée à 18 % et celle des personnes de plus de 49 ans à 21 %. L'étude témoigne également d'une proportion importante de personnes sans domicile issues de l'immigration (62 %). Par ailleurs, celle-ci indique que 37 % des personnes sans-abri et mal logées vivent dans l'une des quatre plus grandes villes du pays : Amsterdam, Rotterdam, La Haye et Utrecht.

Selon les estimations statistiques du CBS, la courbe du mal-logement est en train de s'inverser aux Pays-Bas. À la forte hausse observée entre 2009 et 2018 (+121 %) succède une diminution progressive du nombre de personnes sans domicile ces dernières années (-19 %). Entre janvier 2020 et janvier 2021, l'effectif est passé de 36 400 à 32 000 personnes (-12 %). Cette tendance à la baisse est particulièrement notable pour les personnes âgées de 18 à 27 ans (-33 % en un an). Le CBS souligne que leur part au sein de la population sans-abri et mal logée a chuté de 35 % à 18 % entre 2016 et 2021<sup>60</sup>. Concernant la distribution géographique de la population (figure 8), les données collectées attestent de quelques variations au cours du temps. La part des personnes recensées dans les quatre grandes villes du pays est passé de 45 % en 2012 à 37 % en 2021.

Le gouvernement des Pays-Bas impute la baisse du nombre de personnes sans-domicile aux efforts politiques déployés ces dernières années : les municipalités ont mis à disposition 6 000 à 7 000 logements entre 2020 et 2021, les services d'aide à la gestion des dettes locatives ont été multipliés et le nombre d'expulsions dues à des impayés a été réduit<sup>61</sup>. De leur côté, les organisations travaillant avec les personnes sans-abri mais aussi les administrations de cer-

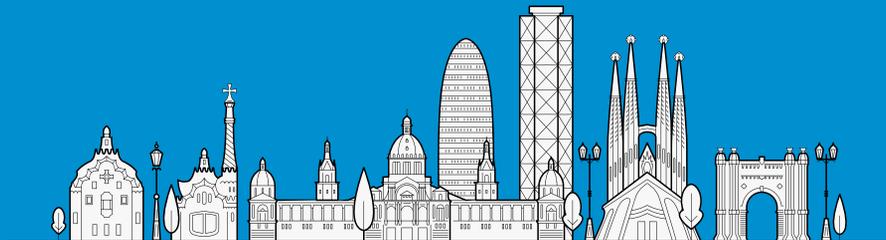
taines grandes villes remettent en question les résultats des dernières estimations chiffrées. En octobre 2022, les élu-e-s d'Amsterdam et d'Utrecht ont demandé au gouvernement de prendre des mesures immédiates au regard d'une situation jugée inquiétante<sup>62</sup>. Les associations, elles aussi, sont formelles : tous les services d'hébergement constatent un flux constant de nouveaux bénéficiaires<sup>63</sup>.

**FIGURE 8 • PAYS-BAS**  
**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES RECENSÉES PAR SITUATION GÉOGRAPHIQUE**



Données Centraal Bureau voor de Statistiek

# SANS-ABRI DANS LES GRANDES



## BARCELONE

**BARCELONE** 1063 personnes à la rue  
mai 2022 +19% en une année

XAPSL (2022)  
*Diagnosi 2022. La situació del  
sensellarisme a Barcelona,  
Barcelona* : XAPSL

<https://www.sensellarisme.cat/wp-content/uploads/Diagnosi-2022.-La-situacio-del-sensellarisme-a-Barcelona.-Evolucio-i-relacio-amb-el-mercat-laboral.pdf>

## BERLIN



**BERLIN** 965 personnes à la rue  
29 janvier 2020 1011 personnes hébergées en urgence

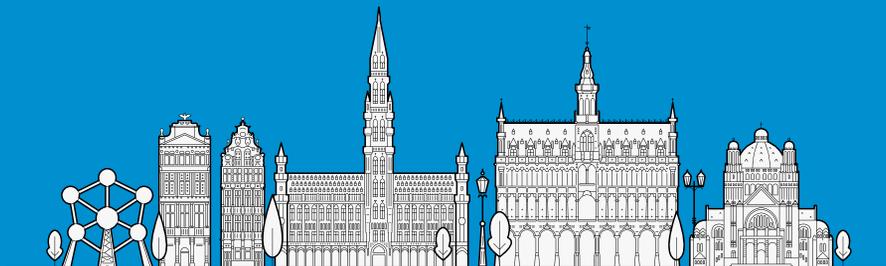
Zeit der Solidarität (2020)  
*Nacht der Solidarität : Berlins  
erste zahlenmäßige Erfassung  
und Befragung 2020,*  
Berlin : Stadt Berlin

<https://zeitdersolidaritaet.de/ergebnisse/erste-zahlenmaessige-erfassung-und-befragung-2020/>

## BRUXELLES

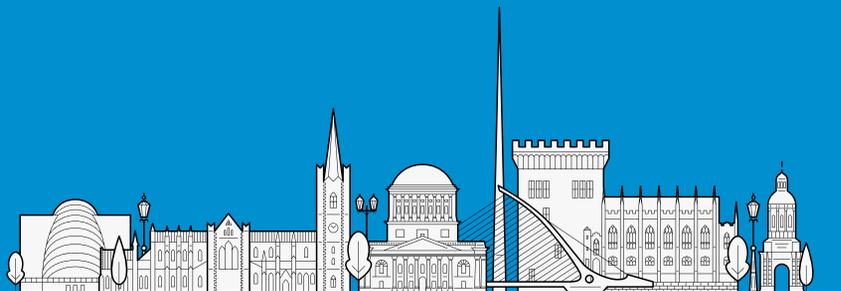
Bruss'help (2021)  
*Dénombrement des  
personnes sans-abri et mal  
logées en Région de  
Bruxelles-Capitale*  
Bruxelles : Bruss'help,

[http://www.brusshelp.org/images/Denombrement\\_2020\\_vdef.pdf](http://www.brusshelp.org/images/Denombrement_2020_vdef.pdf)



**BRUXELLES** 719 personnes à la rue  
9 novembre 2020 1928 personnes hébergées en urgence

# NS MÉTROPOLLES



**DUBLIN** 8376 personnes hébergées en urgence  
décembre 2022 + 31% en une année



## DUBLIN

Dublin Region Homeless Executive (2022)  
Monthly Report to Dublin City Councillors on Homelessness, Dublin : DRHE

<https://www.homelessdublin.ie/content/files/Homeless-update-34-December-2022.pdf>



## PARIS

Atelier parisien d'urbanisme (2022)  
Les personnes sans-abri à Paris la nuit du 20-21 janvier 2022, Étude, Paris : APUR

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/personnes-sans-abri-paris-nuit-20-21-janvier-2022>



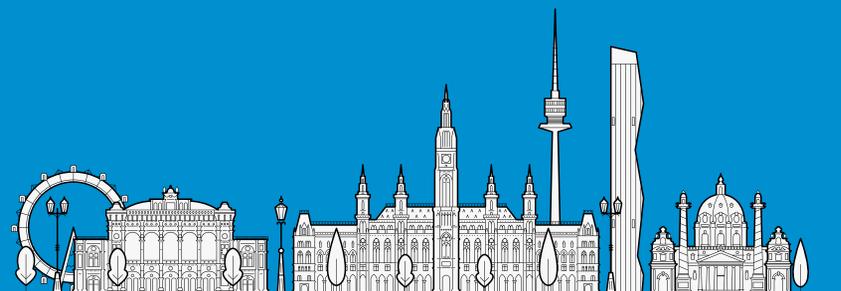
## VIENNE

FSW (2021)  
Zahlen, Daten, Fakten 2021 des Fonds Soziales Wien und seiner Tochterunternehmen, Wien : FSW

[https://2021.fsw.at/uploads/downloads/GB\\_Zahlen-Daten-Fakten-2021.pdf](https://2021.fsw.at/uploads/downloads/GB_Zahlen-Daten-Fakten-2021.pdf)



**PARIS** 2598 personnes à la rue  
20 janvier 2022 69% vivent à la rue depuis plus d'un an



**VIENNE** 12460 bénéficiaires des services d'aide  
année 2021 + 50% en dix ans

# 5. DES ENGAGEMENTS EUROPÉENS POUR METTRE FIN AU SANS-ABRISME

« Le sans-abrisme est la forme la plus extrême d'exclusion sociale et il est en augmentation dans toute l'Union européenne. Nous devons agir maintenant. La Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme aidera les partenaires à partager leurs expériences et les mesures politiques qui ont fonctionné dans leurs régions et leurs villes, afin que nous puissions réduire radicalement le sans-abrisme en Europe. »

*Nicolas Schmit, Commissaire européen à l'emploi et aux droits sociaux, 21 juin 2021.*

Si la Commission européenne n'est pas en mesure de proposer des législations contraignantes en matière de lutte contre le sans-abrisme, elle peut prendre des dispositions pour coordonner et soutenir les politiques des États membres en ce sens. Le Socle européen des droits sociaux (SEDS)<sup>64</sup> constitue depuis 2017 le cadre de la politique sociale de l'Union Européenne : il s'agit d'une liste de 20 principes censés guider l'Europe vers plus d'équité et d'inclusion, un ensemble de balises que les autorités nationales, régionales et locales sont invitées à suivre<sup>65</sup>. Le principe 19 porte spécifiquement sur le logement social, l'aide au logement, la prévention des expulsions forcées et l'accès aux services pour les personnes sans domicile. Et parmi les initiatives lancées par la Commission dans le cadre de la mise en œuvre de son plan d'action, figure notamment la Plate-forme européenne de lutte contre le sans-abrisme (EPOCH)<sup>66</sup>.

La déclaration sur la plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme<sup>67</sup> à été signée le 21 juin 2021 à l'occasion de la conférence organisée par la présidence portugaise du Conseil

de l'UE. Le commissaire à l'emploi et aux droits sociaux, Nicolas Schmit, des ministres nationaux, des représentant·e·s du Parlement européen, du Comité économique et social, du Comité des régions, des organisations de la société civile, des partenaires sociaux et des villes se sont engagé·e·s conjointement à œuvrer à la fin du sans-abrisme d'ici 2030. C'est la première fois que les institutions européennes et les États membres témoignent d'un réel engagement politique visant à faire disparaître toute forme de privation de logement et qu'ils acceptent de travailler ensemble pour atteindre cet objectif. Depuis, plusieurs démarches ont été entreprises pour poser les bases d'une structure et initier diverses activités. Tous les États membres ont désigné des fonctionnaires responsables pour les représenter au sein de la plate-forme, et un comité de pilotage, présidé par l'ancien Premier ministre belge Yves Leterme, a été mis en place. Le programme de travail d'EPOCH a été adopté lors d'une deuxième réunion ministérielle organisée par la présidence française du Conseil de l'UE en février 2022<sup>68</sup>. Il définit trois volets d'opérations (collecte et analyse de données, échange de connaissances, financement). Une série d'activités concrètes ont été lancées depuis :

1. Des événements dédiés au partage des connaissances pour les fonctionnaires responsables des politiques de lutte contre le sans-abrisme des États membres.
2. Un projet pilote de dénombrement des personnes sans-abri et mal logées, basé sur une méthodologie commune, dans différentes villes européennes en 2024.
3. Un programme de renforcement des compétences et des connaissances pour les États

membres et les parties prenantes qui débutera à partir de 2024.

4. Un appel à projets qui sera lancé en 2024 pour soutenir et financer l'innovation dans le domaine de la lutte contre l'exclusion du logement.
5. Une étude de l'OCDE sur le développement d'un cadre commun de suivi du sans-abrisme et d'une boîte à outils pour alimenter les stratégies nationales.
6. Une collecte de données réalisée par Eurostat, l'organisme statistique de l'UE, sur l'expérience de l'absence de « chez-soi » au sein de la population : un module qui sera inclus dans l'enquête de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie de 2023 (EU-SILC).
7. Un groupe de travail axé autour du financement, dirigé par la Commission européenne et la Banque de développement du Conseil de l'Europe, visant à favoriser la mise en relation des projets portant sur le logement avec les opportunités de subventions et de prêts européens.

Ces activités n'en sont encore qu'à leurs débuts et nul ne peut pour le moment préjuger de leur impact. Elles témoignent cependant d'un engagement sans précédent de la Commission européenne. EPOCH est un travail en cours : la plate-forme constitue une forme expérimentale de coordination politique qui présente plusieurs caractéristiques inhabituelles. Elle est entièrement volontaire et ses activités se déploient en grande partie en dehors des structures formelles telles que le Conseil « Emploi, Politique sociale, Santé et Consommateurs » (EPSCO) et le Comité de protection sociale (CPS). Son approche se veut adaptée à un secteur où le champ d'action et les possibilités d'une forte implication de l'UE sont limités. Il est clair qu'une telle initiative comporte des écueils, mais l'existence de cette première action politique de l'UE en matière de

lutte contre l'absence de « chez-soi » est encourageante. EPOCH a le potentiel pour engager décideur·euse·s politiques et parties prenantes au service d'un objectif commun, et ainsi contribuer à un changement progressif en développant la connaissance, l'apprentissage et le débat, en améliorant le suivi et les données, en mobilisant les fonds et les instruments financiers européens adéquats.

De nombreux domaines de la politique et de la législation européennes influencent directement ou indirectement le sans-abrisme et le mal logement : la migration, la libre circulation, la lutte contre les discriminations, la gouvernance économique et fiscale, le Green Deal, la santé, etc. Les interactions entre ces politiques et l'exclusion du logement ne sont souvent ni reconnues, ni prises en compte, avec de lourdes conséquences. La législation européenne sur l'asile, par exemple, oblige les États membres à offrir aux demandeurs et demandeuses des conditions d'accueil appropriées. Pourtant, dans de nombreux pays, ils et elles sont massivement confronté·e·s au sans-abrisme et à l'indigence, une violation du droit européen trop souvent restée sans réponse. Une action efficace contre l'exclusion du logement à l'échelle de l'UE nécessite d'aller au-delà des initiatives isolées en matière de politique sociale. L'un des principaux enjeux de la plate-forme sera donc d'arriver à connecter les différents domaines politiques de l'UE pour s'assurer qu'ils contribuent à prévenir et à enrayer le sans-abrisme.

La Plate-forme européenne de lutte contre le sans-abrisme a le potentiel requis pour devenir un forum réel et indispensable permettant de faire progresser les politiques des pays de l'UE. Mais les ambitions des instances européennes ne pourront pas se substituer à la volonté politique des autorités locales, régionales et nationales. Pour ne pas se résumer à de vagues déclarations d'intention, EPOCH doit pouvoir

soutenir concrètement l'amélioration progressive des politiques et des services en offrant des outils et des activités tangibles. Elle devra aussi progressivement s'assurer que toutes les politiques européennes concernées jouent leur rôle dans la prévention et la prise en charge du mal logement.

La FEANTSA et la Fondation Abbé Pierre saluent l'engagement de la Commission européenne et

sont prêtes à la fois à contribuer à la plate-forme et à soumettre ses résultats à un examen rigoureux. En vue des élections européennes de 2024, nous appelons à un soutien politique fort de la part des États membres, des parties prenantes et des représentant-e-s des institutions de l'UE afin qu'EPOCH puissent œuvrer à des progrès significatifs pour mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030.

## 1

FMI (2023) – *Perspectives de l'économie mondiale : janvier 2023. Inflation au sommet et croissance en berne*, Washington : FMI, URL : <https://www.imf.org/fr/Publications/WEO/Issues/2023/01/31/world-economic-outlook-update-january-2023>.

## 2

BAG W (2022/11/23) – « Wohnungslosenhilfe zum Bürgergeld : Unbürokratische und existenzsichernde Grundsicherung notwendig, die Wohnungsverluste verhindert ! », URL : [https://www.bagw.de/de/presse/show?tx\\_netnews\\_newsview%5Baction%5D=show&tx\\_netnews\\_newsview%5Bcontroller%5D=News&tx\\_netnews\\_newsview%5Bnews%5D=252&cHash=4a372f51fa711a5770e495b242378019](https://www.bagw.de/de/presse/show?tx_netnews_newsview%5Baction%5D=show&tx_netnews_newsview%5Bcontroller%5D=News&tx_netnews_newsview%5Bnews%5D=252&cHash=4a372f51fa711a5770e495b242378019).

## 3

Paritätische Wohlfahrtsverband (2022/10/21) – « Umfrage in sozialen Einrichtungen zu steigenden Energiekosten : 90 Prozent der Einrichtungen und Dienste sind gefährdet ! », URL : <https://www.der-paritaetische.de/alle-meldungen/umfrage-in-sozialen-einrichtungen-zu-steigenden-energiekosten-90-prozent-der-einrichtungen-und-dienste-sind-gefaehrdet/>.

## 4

Die Bundesregierung (2023) – « Produktion und Arbeitsplätze sichern », URL : <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/entlastung-fuer-deutschland/schutzschirm-wirtschaft-2125040>.

## 5

Unafo (2022) – « Coûts de l'énergie : La Pérénité Du Logement Accompagné Est En Danger ! », URL : <https://www.unafo.org/centre-de-ressources/couts-de-lenergie-la-perennite-du-logement-accompagne-est-en-danger/>.

## 6

Federazione Italiana Organismi per le Persone Senza Dimora (2022/09/12) – « Povertà energetica e cambiamento climatico », URL : <https://www.fiopsd.org/poverta-energetica-e-cambiamento-climatico/>.

## 7

Repubblica Italiana (2022/07/23) – « Ulteriori misure urgenti in materia di politica energetica nazionale, produttività delle imprese, politiche sociali e per la realizzazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza », *Gazzetta Ufficiale DL/144*, URL : [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2022-11-17&atto.codiceRedazionale=22A06657&elenco30giorni=false](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2022-11-17&atto.codiceRedazionale=22A06657&elenco30giorni=false).

## 8

Conseil de l'Union européenne (2001/07/20) – « Directive du 20 juillet 2001 relative à des normes minimales pour l'octroi d'une protection temporaire en cas d'afflux massif de personnes déplacées et à des mesures tendant à assurer un équilibre entre les efforts consentis par les États membres pour accueillir ces personnes et supporter les conséquences de cet accueil », *Journal officiel des Communautés européennes, Directive n°2001/55/CE*, URL : <http://data.europa.eu/eli/dir/2001/55/oj/tra>.

## 9

Conseil de l'Union européenne (2022/03/04) – « Décision d'exécution du 4 mars 2022 constatant l'existence d'un afflux massif de personnes déplacées en provenance d'Ukraine, au sens de l'article 5 de la directive n°2001/55/CE, et ayant pour effet d'introduire une protection temporaire », *Journal officiel de l'Union européenne, Décision d'exécution n°2022/382*, URL : [https://eur-lex.europa.eu/eli/dec\\_impl/2022/382/oj/tra](https://eur-lex.europa.eu/eli/dec_impl/2022/382/oj/tra).

## 10

*Ibid.*

## 11

Commission européenne (2022/03/04) – « Ukraine : la Commission propose une protection temporaire pour les réfugiés, et des lignes directrices concernant les contrôles aux frontières », URL : [https://france.representation.ec.europa.eu/informations/ukraine-la-commission-propose-une-protection-temporaire-pour-les-refugies-et-des-lignes-directrices-2022-03-02\\_fr](https://france.representation.ec.europa.eu/informations/ukraine-la-commission-propose-une-protection-temporaire-pour-les-refugies-et-des-lignes-directrices-2022-03-02_fr).

## 12

Conseil de l'Union européenne & Parlement de l'Union européenne (2022/04/06) – « Règlement du 6 avril 2022 modifiant les règlements n°1303/2013 et n°223/2014 en ce qui concerne l'action de cohésion pour les réfugiés en Europe (CARE) », *Journal officiel de l'Union européenne, Règlement n°2022/562*, URL : <http://data.europa.eu/eli/reg/2022/562/oj/tra>.

## 13

Commission européenne (2022/03/08) – « Ukraine : un financement au titre de la politique de cohésion pour aider les réfugiés », URL : [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/IP\\_22\\_1607](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/IP_22_1607).

## 14

Conseil de l'Union européenne & Parlement de l'Union européenne (2022/10/19) – « Règlement du 19 octobre 2022 modifiant le règlement n°1303/2013 et le règlement n°2021/1060 en ce qui concerne une flexibilité supplémentaire pour faire face aux conséquences de l'agression militaire menée par la Fédération de Russie FAST (Assistance flexible aux territoires) - CARE, *Journal officiel de l'Union européenne, Règlement n°2022/2039*, URL : <http://data.europa.eu/eli/reg/2022/2039/oj/tra>.

## 15

Conseil de l'Union européenne (2023) – « Solidarité de l'UE avec l'Ukraine », URL : <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-response-ukraine-invasion/eu-solidarity-ukraine/>.

## 16

Conseil de l'Union européenne (2001/07/20) – « Directive n°2001/55/CE », *transpositions nationales*, URL : [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/NIM/?uri=CELEX\\_32001L0055](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/NIM/?uri=CELEX_32001L0055).

## 17

UNHCR & REACH (2022) – « Refugees from Ukraine in Poland : Profiling Update (September 2022) », URL : <https://data.unhcr.org/en/documents/details/97157>.

## 18

Unia Metropolii Polskich (2022) – « Social and Psychological Consequences of Housing Solutions for Refugees from Ukraine », URL : [https://metropolie.pl/fileadmin/news/2022/10/SOCIAL\\_AND\\_PSYCHOLOGICAL\\_EFFECTS\\_07\\_10\\_eng.pdf](https://metropolie.pl/fileadmin/news/2022/10/SOCIAL_AND_PSYCHOLOGICAL_EFFECTS_07_10_eng.pdf).

## 19

Norwegian Refugee Council & Polish Center for International Aid (2022) – *Equality versus Equity : How Complementary Approaches Are Required to Support Vulnerable Ukrainian Refugees*, Oslo / Warsaw : NRC / PCPM, URL : <https://pcpm.org/pl/equality-versus-equity-how-complementary-approaches-are-required-to-support-vulnerable-ukrainian-refugees.html>.

## 20

Sif aktérú pro domov (2022/11/29) – « The discussion of the impact of the Ukrainian (and other) crisis on homelessness in the Czech Republic », EPOCH meeting.

## 21

Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (2022) – « Zuwanderungsmonitor (Oktober 2022) », URL : [https://doku.lab.de/arbeitsmarkt/daten/zuwanderungsmonitor\\_2210.pdf](https://doku.lab.de/arbeitsmarkt/daten/zuwanderungsmonitor_2210.pdf).

## 22

OCDE (2022/07/27) – « Housing Support for Ukrainian Refugees in Receiving Countries », URL : <https://www.oecd.org/ukraine-hub/policy-responses/housing-support-for-ukrainian-refugees-in-receiving-countries-9c2b4404/>.

## 23

Voir notamment : European Observatory on Homelessness (2014) – *Extent and Profile of Homelessness in European Member States : A Statistical Update*, EOH Comparative Studies on Homelessness n° 4, Brussels : FEANTSA.

## 24

Baptista I. & Marlier E. (2019) – *Fighting Homelessness and Housing Exclusion in Europe : A Study of National Policies*, Brussels : European Commission / ESPN, URL : <https://data.europa.eu/doi/10.2767/624509.p.24-26>.

## 25

FEANTSA (2007) – « ETHOS - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion », URL : <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>.

**26**

FEANTSA (2007) – « ETHOS Light - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion », URL : <https://www.feantsa.org/download/fea-002-18-update-ethos-light-0032417441788687419154.pdf>.

**27**

Pour des explications détaillées sur l'élaboration des catégories ETHOS voir : Edgar B. & Meert H. (2005) – *Fourth European Review of Statistics on Homelessness*, Brussels : FEANTSA ; Busch-Geertsema V. (2010) – « Defining and Measuring Homelessness » in Busch-Geertsema V., O'Sullivan E., Pleave N. & Quilgars D. (dir.), *Homelessness Research in Europe*, Brussels : FEANTSA, p.19-39.

**28**

Baptista I. & Marlier E. (2019) – *Fighting Homelessness and Housing Exclusion in Europe - A Study of National Policies*, op. cit., p. 12 (traduction libre).

**29**

Les résultats statistiques varient d'autant plus que certains pays comptabilisent des publics souvent laissés hors-champ. En Allemagne, par exemple, les réfugié·e·s statutaires sans domicile constituent une part conséquente des personnes prises en charge dans les centres d'hébergement.

**30**

Hermans K. & Pleave N. (2020) – « Counting All Homelessness in Europe : The Case for Ending Separate Enumeration of "Hidden Homelessness" », *European Journal of Homelessness*, vol. 14, n° 3, p.50-51.

**31**

S'il a été possible de mettre visuellement en évidence l'indifférenciation fréquente entre les catégories ETHOS Light 2 et 3 dans le tableau, la porosité régulièrement observée entre les catégories 1 et 5 n'a pu être restituée. Pourtant, il existe bel et bien un continuum entre ces deux situations : dans de nombreux cas, il est difficile de distinguer les personnes contraintes de passer la nuit dans l'espace public de celles ayant recours à des abris de fortune.

**32**

Bundesministerium der Justiz (2020/03/04) – « Wohnungslosenberichterstattungsgesetz Vom 4. März 2020 », BGBl GV/432020/437, URL : <https://www.gesetze-im-internet.de/woberichtsg/index.html>.

**33**

Statistisches Bundesamt (2022) – « Statistik untergebrachter wohnungsloser Personen », URL : <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=statistikTabellen&selectionname=22971#abreadrcumb>.

**34**

GISS & Kantar Public (2022) – *Empirische Untersuchung zum Gegenstand nach § 8 Absatz 2 und 3 Wohnungslosenberichterstattungsgesetz*, Forschungsbericht, Bremen / München : Bundesministerium für Arbeit und Soziales, URL : [https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-505-empirische-untersuchung-zum-wohnungslosenberichterstattungs-gesetz.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-505-empirische-untersuchung-zum-wohnungslosenberichterstattungs-gesetz.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

**35**

BMAS (2022) – *Ausmaß und Struktur von Wohnungslosigkeit 2022*, Bonn : Bundesministerium für Arbeit und Soziales, URL : [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/wohnungslosenbericht-2022.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/wohnungslosenbericht-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

**36**

*Ibid.*, p. 58.

**37**

En Autriche, deux conditions préalables doivent être remplies pour que le bureau d'enregistrement confirme cette adresse de référence : la personne sans domicile doit apporter la preuve de son ancrage sur le territoire municipal depuis au moins un mois et témoigner de l'existence d'un point de contact régulièrement visité.

**38**

BMSGPK (2021) – *Kennzahlen zu Lebensbedingungen 2020. Indikatoren für soziale Inklusion in Österreich*, Wien : Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, URL : [https://www.sozialministerium.at/dam/jcr\\_6ec5ef97-7e1d-4282-b00a-9423cdf7b63/Kennzahlen%20zu%20Lebensbedingungen\\_2020.pdf](https://www.sozialministerium.at/dam/jcr_6ec5ef97-7e1d-4282-b00a-9423cdf7b63/Kennzahlen%20zu%20Lebensbedingungen_2020.pdf).

**39**

*Ibid.*, p. 31.

**40**

Statistik Austria (2022) – *Wohnen 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*, Wien : Statistik Austria, URL : <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>, p. 88.

**41**

Benjaminen L. (2022) – *Hjemløshed i Danmark 2022. National kortlægning*, København : VIVE, URL : <https://www.vive.dk/media/pure/18153/9732199>.

**42**

*Ibid.*, p. 11.

**43**

*Ibid.*, p. 47.

**44**

*Ibid.*, p. 25.

**45**

Instituto Nacional de Estadística (2022) – « Survey on Homeless People 2022 », URL : [https://www.ine.es/dyns/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176817&menu=ultiDatos&idp=1254735976608](https://www.ine.es/dyns/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176817&menu=ultiDatos&idp=1254735976608).

**46**

Instituto Nacional de Estadística (2022) – « Encuesta a las personas sin hogar. Notas de prensa », URL : [https://www.ine.es/prensa/epsh\\_2022.pdf](https://www.ine.es/prensa/epsh_2022.pdf), p. 2.

**47**

*Ibid.*, p. 6.

**48**

*Ibid.*, p. 8.

**49**

ARA (2022) – *Homeless People 2021*, Lahti : ARA, URL : [https://www.ara.fi/en-US/Materials/Homelessness-reports/Homelessness\\_in\\_Finland\\_2021\(63305\)](https://www.ara.fi/en-US/Materials/Homelessness-reports/Homelessness_in_Finland_2021(63305)).

**50**

*Ibid.*, p. 28.

**51**

Boone L., Cornuëde B. & Plouin M. (2021/12/13) – « Finland's Zero Homeless Strategy : Lessons from a Success Story », ECOSCOPE, URL : <https://oecd.ecoscope.blog/2021/12/13/finlands-zero-homeless-strategy-lessons-from-a-success-story/>.

**52**

Dublin Region Homeless Executive (2022) – « Pathway Accommodation & Support System », URL : <https://www.homelessdublin.ie/info/pass>.

**53**

Department of Housing, Local Government and Heritage (2022) – *Monthly Homelessness Report December 2022*, Dublin : Government of Ireland, URL : <https://www.gov.ie/en/publication/22abb-homeless-report-december-2022/>.

**54**

Department of Housing, Local Government and Heritage (2022) – *Homeless Quarterly Progress Report : Quarter 4 2022*, Dublin : Government of Ireland, URL : <https://www.gov.ie/en/publication/6c594-homeless-quarterly-progress-report-for-q4-2022/>.

**55**

Istituto Nazionale di Statistica (2022/12/15) – « Popolazione residente e dinamica demografica. Comunicato stampa », URL : <https://www.istat.it/it/archivio/278826>.

**56**

Istituto Nazionale di Statistica (2022) – *Popolazione residente e dinamica demografica. Anno 2021*, Roma : ISTAT, URL : <https://www.istat.it/files/2022/12/CENSIMENTO-E-DINAMICA-DEMOGRAFICA-2021.pdf>, p. 15.

**57**

*Ibid.*, p. 16.

**58**

Centraal Bureau voor de Statistiek (2022) – « Dakloos in Nederland », URL : <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/dakloos-in-nederland>

**59**

Centraal Bureau voor de Statistiek (2021/11/02) – « Aandeel jongere daklozen in 5 jaar tijd gehalveerd », URL : <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/44/aandeel-jongere-daklozen-in-5-jaar-tijd-gehalveerd>

**60**

*ibid.*

**61**

Rijksoverheid (2022) – « Woonruimte en begeleiding voor dakloze mensen », URL : <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/beschermde-wonen-en-maatschappelijke-opvang/woonruimte-en-begeleiding-voor-dakloze-mensen>

**62**

NOS (2022/10/14) – « Utrecht en Amsterdam bezorgd om toename daklozen : "Alle seinen op rood" », NOS, URL : <https://nos.nl/artikel/2448395-utrecht-en-amsterdam-bezorgd-om-toename-daklozen-alle-seinen-op-rood>

**63**

Valente (2023/04/01) – « Dakloosheidscijfers roepen vragen op », Valente, URL : <https://www.valente.nl/nieuws/reactie-valente-cbs-cijfers-dakloosheid/>

**64**

European Commission (2021) – « Socle européen des droits sociaux », URL : [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights\\_fr](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights_fr)

**65**

European Commission (2023) – « Les 20 principes clés du socle européen des droits sociaux », URL : [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights-20-principles\\_fr](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights-20-principles_fr)

**66**

European Commission (2022) – « Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme », URL : <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1550&langId=fr>

**67**

Portuguese presidency of the Council of the EU (2021/06/21) – « Lisbon Declaration on the European Platform on Combating Homelessness », URL : <https://www.2021portugal.eu/en/news/lisbon-declaration-on-the-european-platform-on-combating-homelessness/>

**68**

Présidence française du Conseil de l'UE (2022/02/28) – « Governance, Work Programme and Way Forward for the European Platform on Combating Homelessness », URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/plateformeEN.pdf>





# CHAP. 2

---

**L'HABITAT INDIGNE**  
EN EUROPE

---

47

## 1.

## LES CONTOURS DU PROBLÈME

Alors que la qualité moyenne des logements n'a cessé globalement de s'améliorer au cours des vingt dernières années<sup>1</sup>, habiter un logement insalubre, mal isolé, non fonctionnel ou trop exigü reste une réalité pour des millions de personnes en Europe. Faut d'alternative, une frange conséquente de la population se trouve encore recluse dans des lieux de vie dégradés, indécents voire impropres à l'habitation. L'ampleur exacte du phénomène, par définition relativement invisible, est difficile à mesurer. Il semble cependant qu'il ne soit pas propre aux grandes villes où les prix du logement explosent, mais qu'il touche aussi les zones rurales où les politiques publiques, lorsqu'elles existent, peinent à atteindre les régions les plus reculées. Par ailleurs, contrairement à une idée encore trop répandue, l'insalubrité ou le manque d'espace n'est pas l'apanage des locations mises sur le marché par des propriétaires peu scrupuleux·euses. Les conditions indignes d'habitation concernent également une myriade de petit·e·s propriétaires occupant·e·s dans l'incapacité matérielle d'entretenir ou de rénover leur logement. À noter également que les ménages à très faibles revenus ne sont pas les seuls à connaître de mauvaises conditions d'habitation, les familles de la petite classe moyenne peuvent elles aussi peiner à trouver un logement abordable et décent, en particulier dans les zones à forte densité urbaine.

## En guise de première définition

Donner une définition couvrant l'ensemble des situations d'habitation inadéquates ou insatisfaisantes à travers les différents contextes nationaux européens n'est pas chose aisée. Les terminologies utilisées pour décrire ces situations peuvent en effet varier grandement d'un pays à l'autre – parce qu'il existe des disparités objectives entre les conditions moyennes de logement dans les États membres, mais aussi parce que ces États, soumis à des impératifs économiques et de développement très inégaux, ne confèrent pas la même importance sociétale et juridique à ces situations. De fait, il n'existe pas véritablement de terme officiel, ni de vocable univoque, permettant de décrire l'éventail des mauvaises conditions de logement à l'échelle européenne.

En **Italie** par exemple, les réglementations existantes aux niveaux régional et local sont complexes et fragmentées. Certaines régions autorisent notamment l'utilisation des sous-sols et des garages à des fins d'habitation, dérogeant ainsi aux normes minimales reconnues au niveau international<sup>2</sup>. Dans un autre registre, une étude menée en 2023 montre qu'au **Danemark**, la moisissure est considérée comme un problème lié à la mauvaise qualité du bâti, alors qu'en **Angleterre**, celle-ci est appréhendée comme une complication entraînée par le manque de chauffage, lui-même imputé à la précarité énergétique<sup>3</sup>.

Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations unies rappelle pourtant qu'un logement « doit offrir davantage que quatre murs et un toit ». Celui-ci ne peut être considéré comme convenable « s'il ne garantit pas la sécurité physique des occupants ou n'offre pas suffisamment d'espace ainsi qu'une pro-

tection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé et les risques structurels ». Il en va de même « si ses occupants ne disposent pas d'eau potable, d'installations d'assainissement suffisantes, d'une source d'énergie pour faire la cuisine, de chauffage, d'éclairage, d'un lieu de stockage pour la nourriture ou de dispositifs d'évacuation des ordures ménagères »<sup>4</sup>.

Conformément à cette première définition extensive, l'habitat indigne renvoie à tout logement ne satisfaisant pas à la sécurité et au confort minimal de ses occupant·e·s. L'indignité du logement est ici appréhendée à l'aune de ses implications délétères, et plus largement de son impact sur la vie quotidienne des habitant·e·s : problèmes de santé physique ou mentale, contraintes économiques et matérielles, entraves à la vie familiale, professionnelle et sociale. « Les mauvaises conditions de logement ne sont pas seulement associées à des niveaux inférieurs de santé et de bien-être, mais participent également d'un cercle vicieux qui augmente le risque de pauvreté et d'exclusion sociale »<sup>5</sup>. Des conséquences souvent d'autant plus importantes qu'elles frappent des publics vulnérables, enfants ou personnes âgées souffrant parfois de problèmes de santé préexistants. La problématique charrie donc aussi des enjeux sociaux et économiques plus globaux, comme l'augmentation des coûts des soins de santé ou l'amplification des difficultés en matière d'éducation et d'insertion socio-professionnelle.

## Genèse d'un problème public

La constitution de l'habitat indigne comme problème social et sanitaire trouve ses origines dans les profondes mutations qui caractérisent l'Europe du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>6</sup>. D'une part, l'émergence de la « question sociale » et des inquiétudes

suscitées par la paupérisation des masses laborieuses : la révolution industrielle métamorphose rapidement le visage des villes européennes qui deviennent des pôles de concentration du prolétariat naissant. En quête de travail, une large part de la population jusqu'alors rurale s'entasse dans les faubourgs et occupe des logements de fortune dans des conditions sanitaires désastreuses. D'autre part, un changement de paradigme médical : l'adoption généralisée de la théorie microbienne bouleverse les conceptions de la santé et la façon dont sont pensés les rapports entre l'individu et son milieu. C'est dans ce contexte que s'opère la transition d'un hygiénisme moral (cherchant à conformer les mœurs des classes populaires) vers un hygiénisme social (visant à améliorer l'environnement de vie et de travail des ouvrier·ère·s)<sup>7</sup>.

Au **Royaume-Uni**, l'action publique dans le domaine du logement est traversée dès son origine par des préoccupations sanitaires. Le lien entre épidémies récurrentes et environnement insalubre est établi pour la première fois en 1842 par le rapport Chadwick. « Ce constat attisa la crainte de voir les épidémies s'étendre aux classes moyennes, déclenchant les premières mesures législatives »<sup>8</sup>. Divers textes relatifs à l'assainissement des villes (le *Towns Improvement Clauses Act* en 1847), à la prévention des épidémies (le *Public Health Act* en 1848), et au surpeuplement (le *Common Lodging Houses Act* en 1851) sont votés. Ces textes de loi fixent une série de normes minimales en matière d'habitat : alimentation en eau courante, ventilation, raccordement aux égouts, limitation du nombre de locataires autorisé·e·s. Au cours des décennies suivantes, deux lois importantes sont adoptées afin d'endiguer la multiplication des taudis dans les quartiers industriels. D'abord, le *Torrens' Act* en 1868 qui permet aux autorités locales d'astreindre les propriétaires à la démolition des logements insalubres et au maintien de leurs propriétés dans un état habitable. Ensuite,

le *Cross' Act* en 1875, qui formalise un ensemble de mesures visant à résorber les bidonvilles et à construire des logements de remplacement pour les classes populaires. À noter cependant qu'aucune de ces deux lois n'aborde correctement la question du sort des personnes déplacées suite aux démolitions<sup>9</sup>.

En **France**, les premières réglementations légales visant à améliorer l'hygiène dans les villes voient le jour suite aux épidémies de choléra de 1831 et de 1849<sup>10</sup>. Promulguée en avril 1850, la loi sur le logement insalubre locatif entend cibler les « logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé des habitants », en particulier au regard des critères d'aération, de luminosité et d'humidité<sup>11</sup>. Si elle est dans les fait peu appliquée en raison de son caractère facultatif, cette loi « concrétise pour la première fois en France l'apparition d'un nouvel objet de préoccupation sociale : le logement, le ménage, l'habitat »<sup>12</sup>. Au début des années 1890, l'attention portée à l'encombrement des logements ouvriers, aggravé par les expropriations menées pour réaliser les gigantesques travaux de la capitale, soulève progressivement la question du surpeuplement. Fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la notion d'insalubrité continue d'évoluer. Celle-ci porte désormais moins sur les logements individuels que sur les immeubles et les îlots dans lesquels les taux de mortalité sont anormalement élevés. C'est en ce sens que la loi relative à la protection de la santé publique de 1902 infléchit la définition de l'insalubrité établie en 1850 : est considéré comme insalubre tout lieu pouvant porter « atteinte à la vie et à la santé des occupants et des voisins »<sup>13</sup>. La loi de 1902 confère davantage de pouvoir contraignant aux autorités, mais celle-ci légitime aussi « l'expropriation pour cause d'insalubrité et la démolition des vieux quartiers populaires »<sup>14</sup>.

## Vers l'élaboration d'un arsenal juridique

La question de l'insalubrité reste une préoccupation politique majeure au XX<sup>e</sup> siècle. Au gré des nouvelles circonstances économiques et sociales, les législations sur le logement s'enrichissent progressivement d'autres notions comme le bien-être des ménages ou la décence des habitations.

Au **Royaume-Uni**, les pouvoirs publics considèrent le logement comme un levier d'amélioration des conditions de vie de la classe ouvrière dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. C'est dans cette perspective qu'est adopté en 1890 le *Housing Act*, permettant aux collectivités locales de financer la construction de logements publics. Dans la période trouble de l'entre-deux-guerres, les subventions sont progressivement limitées à la réhabilitation des logements indécents et à la lutte contre l'insalubrité. Un tournant s'opère en 1945, date à laquelle l'État endosse la charge d'améliorer le bien-être matériel de la population par le biais d'une politique de logement et d'un programme public de construction soutenu. En 1956, portée par une volonté de réduire les inégalités sociales, la lutte contre l'insalubrité trouve un nouvel élan. Mais la « révolution conservatrice » et l'accession au pouvoir de Margaret Thatcher marquent un revirement au début des années 80. Les gouvernements successifs abandonnent au marché et au secteur associatif leurs prérogatives en matière de logement. L'intervention de l'État se limite dès lors à des catégories restreintes de la population jugées vulnérables (comme les personnes âgées et les personnes sans domicile). La notion d'habitat décent n'apparaît clairement qu'au début des années 2000 dans le programme *Decent Home* des travaillistes qui entendent améliorer les conditions de logement dans le secteur social<sup>15</sup>.

En **France**, les mobilisations de la société civile contre les « taudis » mettent la préoccupation des conditions de vie de la classe ouvrière à l'agenda politique dans les années 1920. La loi Loucheur prévoit en 1928 la construction de 500 000 logements en dix ans. Afin d'améliorer l'efficacité des politiques, la compétence de lutte contre l'insalubrité est transférée à l'État en 1935. À l'issue de la Deuxième Guerre mondiale, les loyers sont réglementés et un fond d'amélioration de l'habitat est créé. La réhabilitation du parc locatif existant ne suffit cependant pas à répondre à une demande toujours plus importante et des bidonvilles se développent en périphérie des grandes villes<sup>16</sup>. La loi Debré de 1964 s'attaque au problème : elle prévoit l'expropriation des terrains occupés pour la construction de logements sociaux<sup>17</sup>. En 1970, la loi Vivien<sup>18</sup> renforce les moyens de lutte contre l'insalubrité en instaurant des critères d'évaluation et des procédures simplifiées. À partir des années 1980, l'État, qui finançait la politique d'éradication de l'habitat insalubre, se désengage et les compétences d'urbanismes sont décentralisées<sup>19</sup>. L'habitat indigne est redéfini dans la loi sur le droit au logement de 1990 : il est caractérisé par les risques encourus par les occupants en termes d'atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé<sup>20</sup>. En 2000, la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain pose explicitement le droit à un logement décent.

Les notions d'insalubrité, d'indécence et d'indignité ont été forgées pour qualifier des situations devenues insupportables au regard du développement économique des sociétés. Leur histoire reflète à la fois les problèmes sanitaires et sociaux auxquels les pouvoirs publics ont été sommés de répondre et les luttes visant à faire reconnaître le logement comme une composante fondamentale de la dignité humaine. De fait, les contours de l'habitat indigne en Europe sont aujourd'hui dessinés par les corpus juridiques nationaux. D'abord sous l'angle des rapports locatifs : les législations encadrent (ou pas)

les conditions dans lesquelles les propriétaires sont en droit de louer leur logement. Mais également par le biais des prérogatives publiques de protection de la santé et de la sécurité des personnes. Les administrations publiques sont tenues d'assurer que les bâtiments, quel que soit leur usage, ne représentent aucun danger pour les occupants<sup>21</sup>.

### Un faisceau de causes

« De Varsovie à Athènes, de Dublin à Lisbonne, de plus en plus de personnes n'ont pas les moyens de se loger décemment. Dans toute l'Europe, les prix des logements ont augmenté de 7 % l'année dernière. Aux Pays-Bas, ils ont augmenté de 16 %. »<sup>22</sup>

*Kim Van Sparrentak, Députée européenne,  
29 novembre 2021.*

L'indignité du logement est au croisement d'une série de problématiques sociales, économiques et politiques : précarisation des ménages les plus modestes, dérégulation du marché du logement et spéculation immobilière, politiques publiques défaillantes, normes juridiques inadaptées, parc social insuffisant ou délabré, etc. Faute de moyens ou d'offres sociales, une frange de la population, incapable de faire face au coût élevé du logement, se retrouve captive d'un sous-marché locatif dégradé ou rive à des propriétés impossibles à rénover.

Le fonctionnement du marché du logement est à la fois révélateur et moteur des inégalités de revenu et de richesse. D'un côté, la forte demande et les loyers prohibitifs obligent les ménages les plus modestes à s'orienter vers la partie la plus délabrée du parc locatif. De l'autre, l'offre limitée et le marché concurrentiel autorisent

les propriétaires immobiliers à faire grimper les prix et à mettre en location des logements de mauvaise qualité. Sans interventions ou régulations étatiques, la pénurie de logement adéquat et accessible semble donc amenée à s'amplifier, particulièrement dans un contexte où les prix augmentent plus rapidement que les salaires<sup>23</sup>. Peu de pays échappent à la règle : « l'augmentation des loyers et la pénurie de logements sociaux et abordables dans les zones urbaines sont de loin les problèmes les plus graves et les plus communément rencontrés par les États membres »<sup>24</sup>. L'ensemble des ménages situés dans les six déciles inférieurs de la distribution des revenus sont affectés de manière disproportionnée par ces problèmes<sup>25</sup>. Parallèlement à cette crise du logement locatif, l'accès à la propriété est également de plus en plus difficile : « au cours de la dernière décennie, l'accession à la propriété dans l'UE a diminué, sous l'effet d'une baisse du nombre de jeunes accédant à la propriété »<sup>26</sup>.

La financiarisation du marché immobilier compte sans doute parmi les facteurs explicatifs déterminants de la pénurie de logements qualitatifs abordables. « Sous l'effet d'une demande institutionnelle toujours plus importante, les fonds immobiliers ont connu une croissance rapide au cours des dix dernières années. Dans la seule zone euro, les données de la BCE montrent que les fonds immobiliers ont atteint 1 000 milliards d'euros en 2021, contre environ 350 milliards d'euros en 2010 »<sup>27</sup>. À ce titre, la dérégulation et le déploiement des politiques favorables au secteur immobilier jouent probablement un rôle important. Plusieurs observateurs s'accordent à dire qu'une série de privilèges fiscaux participent à aggraver la situation de crise : « les exonérations de plus-values, les garanties spéciales de non-imposition, les impôts sur le revenu des loyers modiques et les incitations à la succession ne sont que quelques-uns des privilèges couramment accordés »<sup>28</sup>. L'emprise de la financiarisa-

tion a de multiples conséquences sur l'habitat, particulièrement dans les centres urbains où elle façonne un développement géographique inégal<sup>29</sup>. Ses manifestations les plus connues sont les processus de gentrification qui accompagnent les projets de « revalorisation urbaine ». « Les gains les plus importants pour les propriétaires immobiliers internationaux proviennent du remplacement des locataires à faible loyer par des locataires à plus haut revenu<sup>30</sup> ». Dans certaines villes européennes comme **Berlin** et **Barcelone**, les investissements en capitaux ont entraîné une hausse drastique des prix qui a vidé les quartiers populaires de leurs habitant·e·s historiques. Mais la financiarisation et la spéculation immobilière peuvent aussi participer à la création d'un sous-marché locatif et à la dégradation du bâti, dès lors qu'une partie du parc est négligée par des propriétaires en attente d'une revalorisation de leurs biens<sup>31</sup>.

Certain·e·s propriétaires, communément appelé·e·s « marchand·e·s de sommeil », tirent profit de ce sous-marché locatif en louant des logements en très mauvais état à des personnes exclues du marché régulier. Aux **Pays-Bas**, un projet de loi a été déposé début 2023 en vue de dissuader les propriétaires peu scrupuleux·euses d'abuser de la vulnérabilité des travailleur·euse·s migrant·e·s<sup>32</sup>. Selon une étude réalisée par Het Kenniscentrum Arbeidsmigranten en 2021 auprès d'un panel représentatif, 40 % de ces travailleur·euse·s avaient une opinion négative de leur logement et 56 % souhaitaient déménager à cause des problèmes d'insalubrité de leur habitation<sup>33</sup>. En **France**, des sanctions pénales sont encourues par les « marchand·e·s de sommeil », mais les condamnations, bien qu'en augmentation, restent rares. Le droit français permet notamment à la justice, sur le modèle de la législation italienne, de saisir les logements abusivement loués et de les confier à des associations. Cette procédure a permis à l'**Italie** de mettre près

de 18 000 biens immobiliers au service du public – un millier de ces biens sont aujourd'hui gérés par des associations<sup>34</sup>.

Dans de nombreux pays européens, les locataires disposent de protections juridiques limitées contre les expulsions, les augmentations de loyer et les autres formes d'exploitation par les propriétaires. Lorsque les législations sont plus contraignantes pour les propriétaires, les occupant·e·s se heurtent régulièrement à des difficultés majeures pour faire respecter leurs droits. Outre l'insécurité et l'instabilité qui en résultent pour les habitant·e·s, cet état de fait entrave le signalement des conditions de vie indignes et pérennise la mauvaise qualité des logements. Au **Royaume-Uni**, si près d'un quart des logements locatifs privés ne répondent pas aux normes d'habitabilité fixées par la loi, les locataires redoutent souvent d'engager des recours sous peine d'être expulsé·e·s. Selon le directeur du National Audit Office, « la proportion de locataires privés vivant dans des logements dangereux ou ne répondant pas aux normes de décence est préoccupante. Le gouvernement compte sur la capacité de ces locataires à faire valoir leurs propres droits, mais ceux-ci se heurtent à d'importants obstacles »<sup>35</sup>. Par ailleurs, il n'est pas rare que les occupant·e·s soient stigmatisé·e·s et tenu·e·s responsables de leur situation. À ce titre, le médiateur du logement au **Royaume-Uni** a souligné que l'argument consistant à blâmer les locataires pour leur « mode de vie » devrait être banni des discussions sur l'humidité et la moisissure<sup>36</sup>.

La baisse du nombre de logements adéquats et abordables disponibles est également symptomatique de l'abandon, par les différents gouvernements européens, d'un investissement conséquent dans le logement social. En **Grèce**, aucun logement social n'a été construit depuis 2004, tandis qu'en **Allemagne**, le parc a rétréci de 90 000 logements entre 2017 et 2020<sup>37</sup>. En

**Bulgarie**, la capitale a vu son nombre de logements sociaux passer de 120 000 en 1993 à moins de 9 000 en 2021<sup>38</sup>. En **France**, la pénurie d'habitations à loyer modéré entraîne de longues listes d'attente et des options limitées pour les ménages à faible revenus : fin 2021, pas moins de 2,3 millions de demandes HLM étaient enregistrées<sup>39</sup>. En **Belgique**, les logements publics, dont

la construction date majoritairement d'après-guerre, sont également en nombre insuffisant : en 2022, plus de 257 000 personnes étaient en attente d'un logement. En **Pologne**, 17 % du parc social était impropre à l'habitation en 2022<sup>40</sup> et l'Italie comptait cette même année au moins 48 000 logements sociaux inutilisés en raison d'un manque d'entretien<sup>41</sup>.

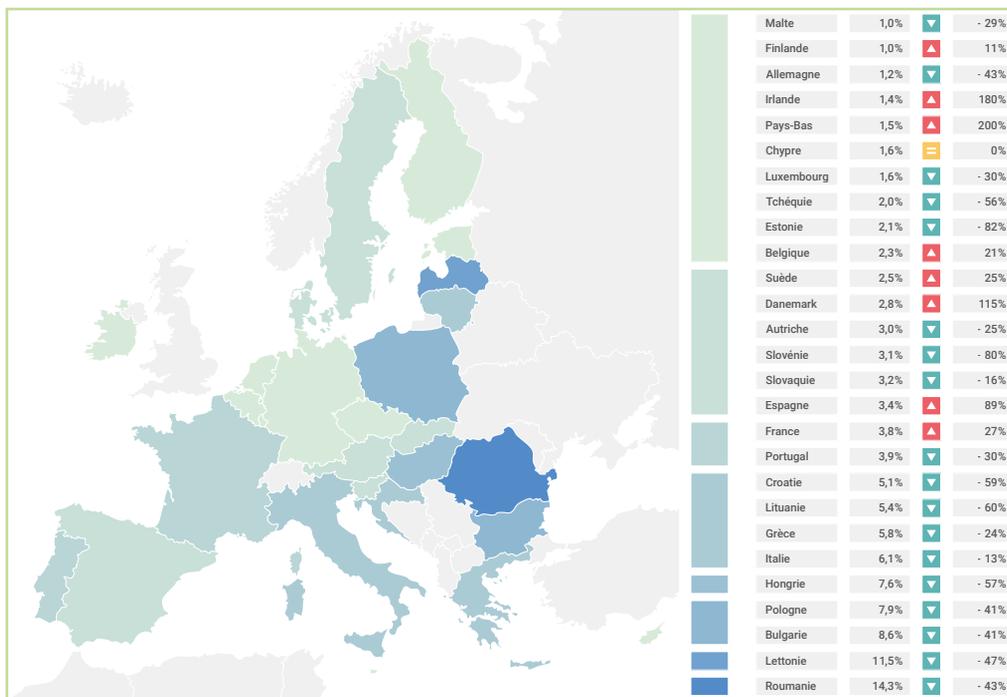
## 2. UN PHÉNOMÈNE AUX MULTIPLES FACETTES

### Des disparités territoriales

Compte tenu des disparités existantes entre les parcs de logements nationaux, à la fois en termes de disponibilité et de qualité<sup>42</sup>, l'habitat indigne est très inégalement réparti sur le territoire européen. Le problème est particulièrement aigu dans certains pays, où une proportion importante de la population vit dans des logements inférieurs aux normes moyennes d'habitabilité. En 2020, pas loin de la moitié de la population (45 %) vivait dans des logements surpeuplés en **Roumanie**<sup>43</sup>, et plus d'une personne sur huit (13 %) vivait dans une habitation sans toilettes intérieures en **Bulgarie**<sup>44</sup>. Pour autant, l'indignité du logement, qui peut revêtir de multiples formes, ne se limite pas à l'Europe de l'Est. En 2020, près d'un cinquième de la population (18 %) vivait dans un logement pouvant être considéré comme insalubre en **France**<sup>45</sup>, et presque un quart des logements locatifs privés (23 %) était jugé indécemment au **Royaume-Uni**<sup>46</sup>.

Selon Eurostat, 4,3 % de la population totale européenne, soit plus de 19,2 millions de personnes, était dans une situation de privation sévère liée au logement en 2020. Ce taux correspond au pourcentage de personnes habitant un logement surpeuplé qui présente au moins un des défauts suivants : « logements dont le toit fuit, sans baignoire ou douche ni toilette intérieure ou considérés comme trop sombres »<sup>47</sup>. La proportion de la population européenne concernée par cette privation sévère est globalement en diminution en Europe (-29,5 % en dix ans) – même si une augmentation notable a été observée entre 2019 et 2020 (+7,5 %). Les personnes vivant sous le seuil de pauvreté dans cette même situation représentaient 10,2 % de la population européenne, un chiffre qui tend à attester la corrélation entre la précarité économique et l'indignité du logement.

**FIGURE 1 - MÉNAGES EN PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT  
(2020, EN % / ÉVOLUTION 2010-2020, EN %)**



Source : Eurostat · [ILC\\_MDHQ06A](#) / Dernière mise à jour : 2022-09-09 / Données manquantes en 2020 (données remplacées par les données 2019) : Pologne  
Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg

Les taux de privation sévère liée au logement observés dans les différents États membres de l'UE 27 en 2020 sont marqués par des écarts particulièrement importants (*figure 1*). Si cette privation n'affecte qu'une personne sur cent à Malte et en **Finlande**, elle touche une frange conséquente de la population en **Hongrie** (7,6 %), en **Pologne** (7,9 %), en **Bulgarie** (8,6 %) en **Lettonie** (11,5 %) et en **Roumanie** (14,3 %). Ces différences sont encore plus significatives lorsque la focale est resserrée sur la population vivant sous le seuil de pauvreté : des taux relativement faibles à Malte (1,4 %), en **Allemagne** (2,6 %) et à **Chypre** (2,9 %) contrastent avec des taux nettement plus élevés en **Lettonie** (16,5 %), en **Bulgarie** (20,9 %) et en **Roumanie** (35,7 %).

À l'échelle européenne, les conditions indignes de logement concernent quasi indistinctement la population urbaine et la population rurale : les taux de privation sévère liée au logement enregistrés dans les villes, les zones périurbaines et les campagnes en 2020 sont respectivement de 4,8 %, 3,4 % et 4,9 %<sup>48</sup>. La comparaison de ces taux de privation par degré d'urbanisation révèle par contre de fortes disparités entre les États membres : 6,5 % en **Italie**, 6,5 % en **Autriche**, 7,3 % en **France** et 12,2 % en **Lettonie** dans les grandes villes ; 8,4 % en **Lituanie**, 8,5 % en **Bulgarie**, 8,5 % en **Roumanie** en 10,3 % en **Lettonie** dans les petites villes et les banlieues ; 9,4 % en **Hongrie**, 11,5 % en **Lettonie**, 11,8 % en **Bulgarie** et 24,4 % en **Roumanie** dans les zones rurales. Ces données comparées

laissent deviner les deux figures types de l'habitat indigne documentées par les enquêtes qualitatives. D'un côté, les appartements surpeuplés et souvent insalubres, encore trop nombreux dans plusieurs grandes métropoles européennes ; de l'autre, les maisons vétustes et impropres à l'habitation particulièrement répandues dans les zones rurales, notamment en Europe de l'Est.

La problématique est également prégnante dans les territoires en déprise où la population décline et le logement est délaissé par les investisseurs privés comme publics. Comparés aux zones dans lesquelles le marché immobilier est tendu, ces territoires sont plus directement confrontés à des problèmes d'habitat inadéquat ou indigne qu'à des coûts excessifs du logement. Ces situations, caractérisées par une inadéquation entre l'offre et la demande de logements, engendrent une série de défis liés à l'abandon et à la dégradation du bâti. Certaines villes, comme **Leipzig**, sont aujourd'hui qualifiées de « villes perforées »<sup>49</sup>, une expression qui désigne une forme urbaine caractérisée par la vacance, les friches et un « désinvestissement » dont les conséquences sont à la fois démographiques, sociales et économiques. Les ménages aux revenus confortables quittent les quartiers les moins attractifs dans lesquelles les ménages les plus modestes restent « coincés ». Le processus de paupérisation de ces quartiers est souvent multiple : dégradation de l'environnement urbain, discontinuité des services de transports, détérioration des équipements et des infrastructures<sup>50</sup>.

### Logement indigne et statut d'occupation

Se pose également la question du statut d'occupation de la population vivant dans les logements

inadéquats. En moyenne, sept européens sur dix sont propriétaires de leur logement (*figure 2*). Il est intéressant de noter que les pays où la proportion de propriétaires est la plus élevée sont majoritairement en Europe de l'Est : la **Bulgarie** (84,3 %), la **Pologne** (85,6 %), la **Lituanie** (88,5 %), la **Croatie** (91,3 %), la **Hongrie** (91,3 %), la Slovaquie (92,3 %) et la **Roumanie** (96,0 %). À l'inverse, les États membres qui comptent une forte proportion de locataires sont en grande partie situés à l'ouest et au nord de l'Europe : au **Luxembourg** (31,6 %), en **Suède** (35,6 %), en **France** (36,4 %), au **Danemark** (40,7 %), en **Autriche** (44,6 %) et en **Allemagne** (49,5 %).

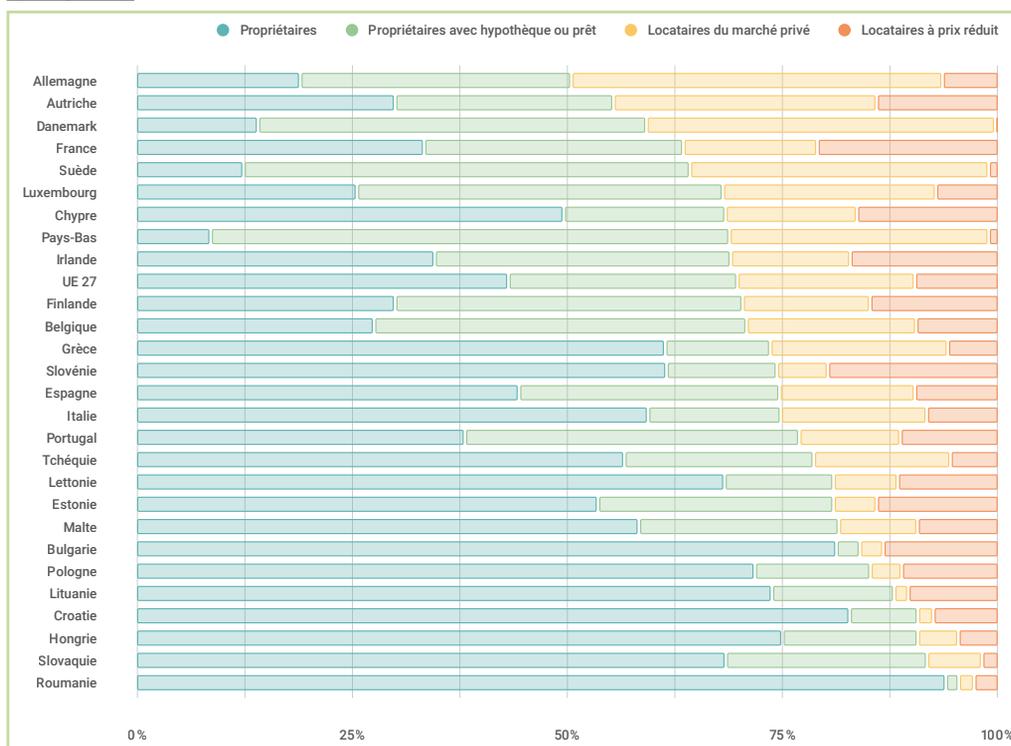
Les données compilées par Eurostat en 2020 permettent de distinguer les taux de privation sévère liée au logement par statut d'occupation<sup>51</sup>. En Europe, les conditions d'habitat indigne affectent en moyenne 4,2 % des propriétaires, 1,6 % des propriétaires avec une hypothèque ou un prêt en cours, 5,8 % des locataires du marché privé et 9,6 % des locataires de logements à prix réduit. Là encore, les différences entre pays sont très significatives. Alors qu'en **Roumanie**, 14 % des propriétaires sans hypothèque ni prêt connaissent des mauvaises conditions de logement, dans 17 des 27 États membres de l'UE (majoritairement des pays d'Europe de l'Ouest), moins de 2,5 % des propriétaires sont dans cette situation. Parmi les propriétaires avec une hypothèque ou un prêt en cours, des taux importants de privation sévère sont constatés en **Lettonie** (5,5 %), en **Grèce** (6,1 %), en **Italie** (6,6 %), en **Hongrie** (6,7 %) et en **Bulgarie** (14,1 %).

Concernant les locataires du marché privé, les taux de privation liée au logement sont globalement plus élevés et les différences entre pays sensiblement plus ténues. Plus d'un locataire sur dix vit dans des conditions d'habitation indigne en **Lituanie** (10,1 %), en **Hongrie** (11,9 %), en **Italie** (12,8 %) et en **Lettonie** (15,8 %). À noter que les locataires du marché privé sont encore plus

impacté-e-s dans les zones urbaines, notamment en **Hongrie** (12,8 %), en **France** (13,1 %), en **Croatie** (15,0 %) et en **Lettonie** (17,2 %). Mais les taux de privation sévère les plus alarmants restent sans conteste ceux observés parmi les locataires du

secteur public. En 2020, la proportion de bénéficiaires de logement à prix réduit vivant dans des conditions indignes s'élevait à 17,9 % en **Bulgarie**, à 25,5 % en **Lettonie**, à 26,8 % en **Hongrie** et à 34,5 % en Roumanie.

**FIGURE 2 - DISTRIBUTION DE LA POPULATION PAR STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT (2020, EN %)**



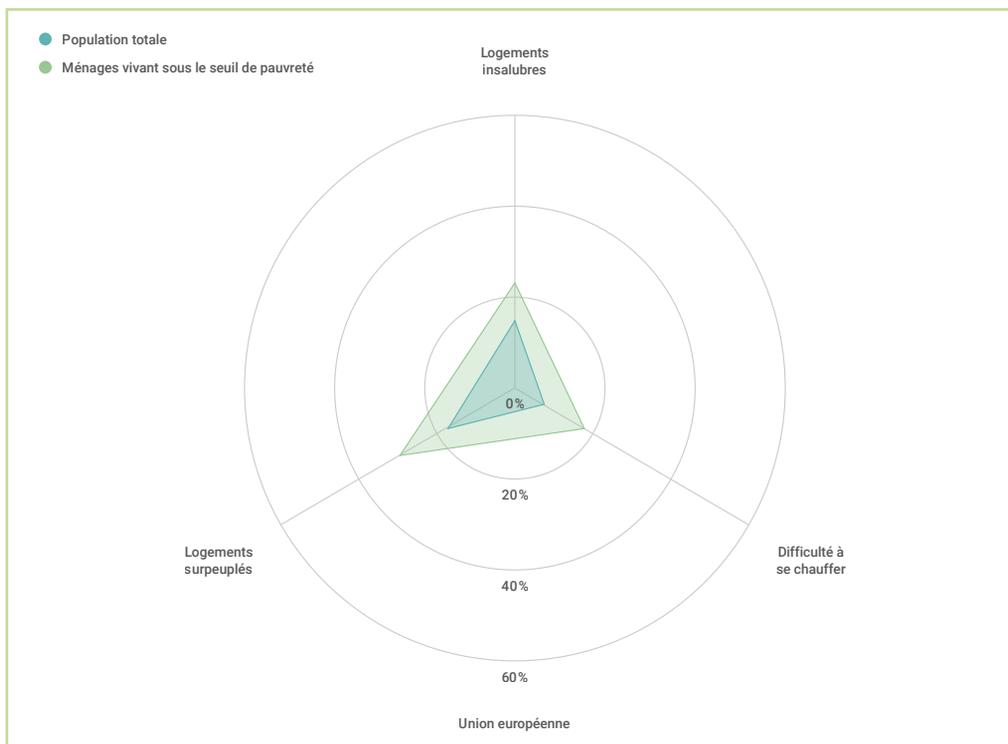
Source : Eurostat · [ILC\\_LVHO02](#) / Dernière mise à jour : 2023-05-10 / Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg

## Des formes variées et parfois invisibles

Les données d'Eurostat permettent également d'avoir une vue plus précise sur les différentes dimensions de l'habitat indigne (*figure 3*) : en 2020, 14,8 % des ménages européens (23,1 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté) habitaient un logement présentant des infiltrations, des fondations humides ou des moisissures ;

17,4 % (29,2 %) vivaient dans un logement surpeuplé ; et 7,5 % (18,1 %) étaient dans l'incapacité de maintenir une température adéquate dans leur logement. Une frange non négligeable de la population européenne continue par ailleurs à vivre dans des logements mal équipés ou non fonctionnels : en 2020, 1,7 % de la population (5,5 % des personnes vivant sous le seuil de pauvreté) ne possédait ni baignoire ni douche dans leur logement<sup>52</sup> et 1,8 % (5,7 %) ne disposait pas de toilettes intérieures<sup>53</sup>.

**FIGURE 3 - MÉNAGES DANS UN LOGEMENT INSALUBRE, SURPEUPLÉ, AYANT DES DIFFICULTÉS À SE CHAUFFER (2020, EN %)**



Source : Eurostat - [ILC\\_MDHQ01](#) / [ILC\\_LVHQ05A](#) / [ILC\\_MDES01](#) / Dernière mise à jour : 2022-12-20 / 2023-05-10 / 2023-05-10  
Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg



La surface des logements pose également des questions d'habitabilité. Dans un contexte de pénurie où les investissements locatifs sont plus que jamais guidés par la rentabilité, les surfaces proposées à la location sont de plus en plus réduites. De nombreux ménages sont ainsi contraints d'habiter des logements dont la superficie ne correspond pas à leur typologie familiale. Le phénomène atteint son paroxysme à travers les mises en location de « micro-appartements » qui fleurissent en Europe. Ceux-ci s'adressent à une population captive, souvent des personnes seules, étudiant·e·s ou retraité·e·s peu fortuné·e·s. En **France**, si la réglementation prévoit une surface minimale de 9 m<sup>2</sup>, des chambres de moins de 5 m<sup>2</sup> sous les toits des immeubles parisiens sont régulièrement louées à des personnes précaires. Le prix de ces chambres peut atteindre les 100 euros au mètre carré, alors même que ces « micro-appartements » sont légalement impropres à l'habitation<sup>54</sup>.

Depuis quelques années, une nouvelle forme de précarité a fait son apparition du fait de la hausse des prix de l'énergie et de la faible isolation des bâtiments : la précarité énergétique. En Europe, 35 millions de personnes souffrent de ne pouvoir maintenir une température adéquate dans leur logement. La précarité énergétique est en partie due à la mauvaise qualité des bâtiments. Certains pays sont particulièrement touchés : selon une étude menée fin 2022 en **Pologne**, 21 % des ménages sont confrontés à la précarité énergétique, tandis que deux tiers des bâtiments du pays sont anciens et manquent d'une isolation adéquate. Environ 9,4 millions de Polonais vivent actuellement dans des conditions de logement qui présentent un risque pour leur santé du fait d'un chauffage inadéquat, de la pollution de l'air intérieur et des moisissures<sup>55</sup>. Une autre étude menée entre décembre 2019 et janvier 2020 auprès d'un panel de consommateur·trice·s européen·ne·s, montre qu'en raison de la qualité du parc, les logements des pays nordiques sont ceux dont la température est la mieux conservée. Ainsi,

un logement norvégien chauffé à 20° C avec une température extérieure de 0° C ne verra sa température baisser que de 0,9° C au bout de cinq heures. En **Allemagne**, les logements bénéficient également d'une isolation de qualité : dans les mêmes conditions, la perte de température sera de seulement 1° C. En revanche, en **France** et en **Espagne**, la baisse enregistrée sera respectivement de 2,5° C et 2,2° C<sup>56</sup>.

Dans un contexte où les fortes chaleurs, autrefois exceptionnelles en Europe, deviennent de plus en plus fréquentes sous l'effet du dérèglement climatique, la question de la régulation des températures des logements en été se pose désormais de façon urgente. Une étude menée en 2022 par la Fondation Abbé Pierre<sup>57</sup> révèle qu'en **France**, près de 60 % des ménages ont souffert de la chaleur dans leur logement – 8 points de plus que deux ans auparavant. Les plus vulnérables sont les personnes âgées dont la santé est fragile, les jeunes et les habitant·e·s des quartiers populaires. Ces dernier·e·s sont davantage concerné·e·s par les îlots de chaleur urbains, causés par le béton qui stocke la chaleur la journée et la restitue la nuit. Selon Eurostat, en 2012 déjà, 20 % des Européen·ne·s ne parvenaient pas à maintenir une température adéquate dans leur logement durant l'été<sup>58</sup>. Dans de nombreux pays, les aides à la rénovation continuent d'exclure les équipements liés la régulation thermique estivale, comme les protections solaires, les brasseurs d'air ou les revêtements réfléchissants. Ces équipements ont pourtant été intégrés aux dispositifs d'aides à la rénovation dans plusieurs États membres, comme **l'Allemagne**, **l'Italie** et la **Suède**<sup>59</sup>.

D'autres formes d'habitat indigne demeurent invisibles. C'est le cas des personnes qui, faute de pouvoir se loger dans des locaux prévus pour l'habitation, sont contraintes de s'installer dans des remises, des caves ou des garages. En **France**, environ 400 situations de ce type repérées chaque année par l'administration donnent lieu à des interdictions d'habiter<sup>60</sup>.

# 3. LE COÛT DE L'INDIGNITÉ

## Des drames humains

Le logement indigne peut avoir de graves conséquences sur la vie de ses occupant·e·s et de leur voisinage immédiat. Ses manifestations les plus dramatiques sont les effondrements et les sinistres des bâtiments ayant entraîné le décès de leurs habitant·e·s. Deux cas récents ont particulièrement marqué l'imaginaire collectif européen : l'incendie de la Tour Grenfell à **Londres** en 2017, et l'effondrement des immeubles rue d'Aubagne à **Marseille** en 2018.

L'incendie de la tour Grenfell, dans le district de North Kensington à **Londres**, s'est déclaré le 14 juin 2017 dans un immeuble de logements sociaux. Le bilan définitif fait état de 79 morts et 74 blessé·e·s. Les récentes rénovations de l'immeuble (notamment le nouveau bardage d'isolation thermique extérieure installé en 2016) ont été mises en cause pour expliquer la propagation rapide du feu<sup>61</sup>. Le drame a contribué à l'évolution des normes de sécurité au **Royaume-Uni** : la pose de matériaux combustibles en façade a été interdite en 2018 sur les immeubles d'habitation de plus de 18 mètres et sur les bâtiments sensibles (comme les hôpitaux, écoles ou maisons de soin)<sup>62</sup>. En **France**, l'incendie de la tour Grenfell a suscité un audit des bâtiments « à risques » et la commande d'un rapport sur la réglementation incendie dans les immeubles résidentiels<sup>63</sup>.

L'effondrement des immeubles situés aux numéros 63 et 65 de la rue d'Aubagne, dans le quartier populaire de Noailles à **Marseille**, a provoqué la mort de 8 personnes le 5 novembre 2018. L'enquête révèle que l'effondrement a été

déclenché par la rupture d'un poteau supportant le plancher du rez-de-chaussée du 65, et met l'accent sur les « manquements majeurs » de la municipalité et de plusieurs spécialistes informés de l'état des immeubles depuis 2014. Le drame révèle la vétusté du parc marseillais, mais aussi les politiques d'urbanisme défailtantes de la municipalité. Le rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD) rendu le 21 novembre 2019, souligne que « les effondrements rue d'Aubagne ne relèvent pas de faits divers accidentels et imprévisibles. Le drame intervenu résulte d'une continuité de défaillances systémiques des dispositifs et des acteurs publics »<sup>64</sup>. Le rapport pointe la responsabilité de la Mairie, de l'État, ainsi que de la préfecture<sup>65</sup>. Dans les mois qui suivent, plus de 4 500 personnes habitant 578 immeubles dangereux sont évacués par précaution. Outre les vastes projets de réhabilitation entrepris, le drame de la rue d'Aubagne conduit également à la création par le parquet d'un « Groupe local de traitement de la délinquance dédié à la lutte contre l'habitat indigne » début 2019. Celui-ci diligente plusieurs enquêtes à l'encontre de propriétaires et de bailleurs de logements insalubres ou en péril<sup>66</sup>.

## Les dangers pour la santé

« On entend tous les jours des cas de personnes vivant en suroccupation, comme 12 personnes vivant dans un petit appartement. On parle d'énormes problèmes de froid, d'humidité, de champignons. »<sup>67</sup>

*Helena Souto, Association Habitação Hoje!,  
8 juillet 2023.*

Le logement est aujourd'hui reconnu par la communauté scientifique comme l'un des principaux déterminants sociaux de la santé, même si la multiplicité des facteurs entrant en ligne de compte complique le travail d'objectivation<sup>68</sup>. Selon l'Organisation Mondiale de la Santé, « l'insalubrité des logements est responsable de plus de 100 000 décès chaque année dans la Région européenne de l'OMS »<sup>69</sup>. De nombreuses études ont documenté les répercussions des logements insalubres sur la santé de leurs occupant·e·s, en particulier celle des enfants et des personnes âgées<sup>70</sup>. Il est également désormais prouvé que plus longue est l'exposition à de mauvaises conditions de vie, plus grand sera l'impact sur la santé physique et mentale<sup>71</sup>. La littérature dénombre un très large éventail d'affections liées à une grande variété de causes.

L'humidité et les moisissures, très répandues dans les logements européens, peuvent entraîner affections respiratoires, asthme et allergies, mais aussi affecter le système immunitaire et avoir un effet négatif sur la santé mentale. Le manque de ventilation est fréquent dans les bâtiments anciens, et constitue un facteur aggravant les problèmes d'humidité. Il peut également causer des troubles respiratoires en raison de l'accumulation de polluants intérieurs, comme le monoxyde de carbone et les composants organiques volatils<sup>72</sup>.

En 2020, au **Royaume-Uni**, le décès d'Awaab Ishak, un enfant de deux ans, d'une affection respiratoire sévère, a été imputé à l'humidité, à la condensation et aux moisissures (*stachybotrys chartarum*) présentes dans l'appartement dans lequel il vivait. Cet événement a mené à l'élaboration d'une loi en vue de contraindre les bailleurs sociaux à remédier aux problèmes d'humidité dans des délais stricts<sup>73</sup>. Diverses instances plaident pour l'élargissement de cette loi à toutes les locations<sup>74</sup> : en 2021, les problèmes d'humidité étaient plus fréquemment rapportés dans les logements du parc privé (11 %) que dans ceux du parc social (4 %)<sup>75</sup>. Selon l'UNICEF, « au **Danemark**, en **France**, en **Espagne**, au **Royaume-Uni**, en **Hongrie** et au **Portugal**, plus d'un enfant sur cinq est exposé à l'humidité et à la moisissure. À **Chypre**, cette proportion s'élève à plus d'un enfant sur trois. »<sup>76</sup>

Vivre dans un logement présentant des signes d'insalubrité peut également contribuer à l'apparition de pathologies chroniques telles que les maladies cardiovasculaires, le diabète et l'arthrite. La présence de polluants chimiques comme le plomb, l'amiante ou le radon accroît par ailleurs les risques de cancers et la probabilité de développer des troubles neurologiques<sup>77</sup>. En outre, le surpeuplement des logements favorise la propagation de maladies infectieuses, comme la tuberculose ou la COVID-19<sup>78</sup>.

Des recherches effectuées en **Irlande** dans les années 1990 ont montré que les personnes en situation précaire ont une probabilité plus élevée d'occuper des logements mal chauffés et que l'amélioration du rendement énergétique de ces logements permettrait de diminuer drastiquement le nombre d'accidents cardiovasculaires et d'affections respiratoires parmi les habitant·e·s âgé·e·s de plus de 65 ans<sup>79</sup>. Une étude menée en **France** par la Fondation Abbé Pierre a montré que la prévalence de plusieurs pathologies chroniques (bronchites, arthrose, dépression et maux

de têtes) et que la fréquence des maladies hivernales (angines, gripes, gastro-entérites) étaient plus élevées parmi les ménages subissant une précarité énergétique<sup>80</sup>. Au **Royaume-Uni**, une analyse des données de l'ONS réalisée en mai 2020 a mis en évidence une corrélation entre le niveau de surpeuplement des logements et le taux de mortalité liée au COVID-19<sup>81</sup>. Des constats similaires ont été faits en **France** : « l'incidence de l'épidémie sur la surmortalité est deux fois supérieure dans les municipalités françaises les plus pauvres, et l'analyse montre sans ambiguïté que la mortalité due à la pandémie augmente proportionnellement au nombre de logements surpeuplés »<sup>82</sup>.

Les mauvaises conditions de logement exposent également les habitant·e·s à des blessures physiques, telles que des brûlures dues à des systèmes de chauffage défectueux et des chocs électriques causés par de mauvais câblages. L'exiguïté et la mauvaise configuration des locaux, et notamment des cuisines, augmentent le risque d'accidents dus à des liquides brûlants et la probabilité de départs d'incendies<sup>83</sup>. Un rapport de l'Alliance européenne pour la santé publique (EPHA) a révélé par ailleurs que chaque année, plus de 700 000 enfants dans l'UE présentaient des symptômes d'asthme dus à la cuisson au gaz dans des pièces mal ventilées<sup>84</sup>.



Simona habiter (titre provisoire)



Mohammed habiter (titre provisoire)

Avec la crise énergétique et les difficultés rencontrées par les ménages pour s'éclairer et se chauffer, les accidents se sont multipliés, comme en témoignent des événements récents survenus en **France**<sup>85</sup>, en **Espagne**<sup>86</sup> ou en **Belgique**<sup>87</sup>. Une étude menée par le Forum for European Electrical Safety en 2022 montre en effet que le risque d'incendie est plus élevé chez les personnes en situation de précarité énergétique<sup>88</sup>. En **Belgique**, le nombre d'intoxications au monoxyde de carbone a doublé en 2022 : la crise énergétique a eu pour conséquence un entretien moindre des dispositifs de chauffage et une augmentation de l'utilisation d'appareils d'appoint qui peuvent s'avérer dangereux<sup>89</sup>.

L'insalubrité ou le surpeuplement des logements peuvent par ailleurs générer stress, anxiétés et dépressions. Plusieurs recherches montrent que la promiscuité et le manque d'intimité, l'exposition au bruit, au froid, les infestations de nuisibles, ou encore l'humidité et les moisissures ont des effets conséquents à court et moyen terme sur la santé mentale des habitant-e-s<sup>90</sup>. D'après une étude menée au **Royaume-Uni**, la rénovation des logements sociaux contribuerait largement à atténuer les problèmes de santé mentale des habitant-e-s : « 89 % et 32 % présentaient respectivement des niveaux d'anxiété et de dépression cliniquement significatifs avant la rénovation, contre 29 % et 4 % après l'amélioration du logement »<sup>91</sup>. Les conséquences des mauvaises conditions de logement sur la santé psychique ont également été mises en lumière dans le contexte de la pandémie de COVID-19. En 2020, une étude indique qu'en **Angleterre**, 31 % des adultes ont connu des problèmes de santé physique ou mentale liés au manque d'espace dans leur logement ou à l'état de ce dernier pendant le confinement<sup>92</sup>.

## Une vie sociale entravée

« On dort tous dans la même pièce pour avoir chaud. C'est là qu'on fait les devoirs, qu'on mange. Mon assistante sociale me dit qu'il n'y a pas de solutions, il y a beaucoup de monde. »<sup>93</sup>

*Nassira Bahri, habitante d'un logement insalubre, 9 mars 2023.*

À bien des égards, l'habitat indigne peut avoir de lourdes conséquences sur la vie sociale. La « qualité sociale » du logement est caractérisée par « sa capacité à apporter des réponses satisfaisantes à des aspirations liées à la construction du chez soi et à l'établissement de relations sociales »<sup>94</sup>. À ce titre, l'indignité ou l'insalubrité d'un logement peuvent sérieusement miner la fonction du « chez-soi », à la fois comme espace refuge et comme point d'appui à l'épanouissement social. Une série de recherches ont par ailleurs mis en lumière l'influence de la qualité de l'environnement de vie immédiat sur la cohésion sociale de la communauté, le sentiment de confiance et de valeur collective<sup>95</sup>.

Globalement, l'habitat indigne participe d'une forme d'exclusion : les conditions de logements inadéquats privent les occupant-e-s d'opportunités sociales et économiques. L'absence d'équipements de base, l'exposition au bruit, le manque d'espace et la promiscuité peuvent impacter l'insertion professionnelle, les résultats scolaires, et avoir des conséquences sur l'éducation des enfants.

Une enquête menée en Angleterre a notamment montré que les enfants pouvaient rencontrer des difficultés pour étudier et faire leurs devoirs

en raison du surpeuplement et d'un éclairage inadéquat<sup>96</sup>. Selon l'Institute of Health Equity, les enfants vivant dans des habitations surpeuplées sont plus exposés au stress, à l'anxiété et à la dépression, ils souffrent davantage de perturbations du sommeil, ont de moins bons résultats scolaires et un risque accru de développer des problèmes comportementaux<sup>97</sup>. Une étude menée au **Royaume-Uni** sur 10 000 enfants de la naissance à l'âge de sept ans, révèle que la présence d'éléments sanitaires de base (eau chaude, salle de bain intérieure) a une incidence conséquente sur les résultats scolaires : l'adaptation des enfants à l'école est d'environ 30 % supérieure et des différences de performances significatives sont observées en lecture et en mathématiques<sup>98</sup>. L'UNICEF souligne également que la pollution acoustique est associée « au stress et à une réduction du fonctionnement cognitif et des performances scolaires »<sup>99</sup>.

### Les répercussions économiques

Les habitations indignes contribuent à aggraver la précarité des habitant·e·s : ils et elles se voient

contraint·e·s de consacrer une part plus importante de leur revenu pour se soigner, tout en étant entravés sur le marché du travail par une santé dégradée. En outre, ils et elles doivent supporter des coûts supplémentaires pour l'entretien et les réparations des habitations, souvent négligés par les propriétaires, et prendre en charge (quand ils et elles le peuvent) des factures de chauffage élevées en raison des mauvaises performances énergétiques de leurs installations et isolations thermiques<sup>100</sup>. À l'échelle des ménages, la précarité économique et l'indignité du logement ont donc tendance à se renforcer.

Mais la charge économique se répercute également sur la société en termes de coût directs et indirects pour les systèmes de santé et de sécurité sociale. Il y a quelques années déjà, Eurofound estimait que le coût annuel total pour les économies de l'UE du maintien des personnes dans des logements inadéquats avoisinait les 194 milliards d'euros, et que les rénovations nécessaires pour venir définitivement à bout du problème seraient remboursées en l'espace de 18 mois par les économies réalisées par le biais de la réduction des frais de santé et de l'amélioration de la situation sociale<sup>101</sup>.

## 4. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

### Soutenir les ménages

Les aides financières à destination des ménages comptent parmi les leviers politiques les plus utilisés par les pouvoirs publics pour améliorer l'abor-

dabilité du logement. Ces aides peuvent prendre plusieurs formes (allocations pour les locataires ou subventions aux propriétaires potentiel·le·s) et s'adresser à divers publics, plus ou moins ciblés. De nombreux pays prévoient également des prestations complémentaires, attribuées en fonction de la vulnérabilité des bénéficiaires ou de la composition des ménages<sup>102</sup>.

Les allocations logement et l'habitat social subventionné sont les deux principales formes d'aide aux ménages à faible revenu. La plupart de ces dispositifs sont assujettis à des conditions de ressources. La part des ménages bénéficiant d'allocations logement est particulièrement importante en **France** (21 %), au **Danemark** (20 %), aux **Pays-Bas** (18 %) et en **Finlande** (14 %) – dans ces quatre pays, entre 47 et 60 % des locataires en sont bénéficiaires. En **Belgique**, à **Chypre**, en **Estonie**, en **Lituanie** et en **Roumanie**, moins de 2 % des ménages bénéficient d'aides au loyer. Certains pays, comme **l'Italie** et **l'Espagne**, utilisent des déductions fiscales pour subventionner les coûts du logement des locataires. En **Lettonie** et en **Tchéquie**, l'allocation logement prend en compte les coûts de l'eau, de l'électricité, du gaz, de l'assainissement, des services de télécommunication et de l'accès à internet. Les aides aux locataires connaissent des variantes locales, comme en **Belgique** : les régions flamande et bruxelloise proposent des prêts pour payer les dépôts de loyer, et la région wallonne offre des primes de déménagement<sup>103</sup>. Durant la pandémie de COVID-19, certains pays, comme **l'Irlande**, ont allégé les conditions d'admissibilité des aides, et d'autres, comme le **Luxembourg**, ont augmenté le montant des prestations<sup>104</sup>. Si les allocations logement permettent globalement d'alléger la part du revenu que les ménages en difficulté consacrent à leur loyer, des études montrent que dans certains pays, comme la **Finlande**, la **France** et le **Royaume-Uni**, elles peuvent paradoxalement contribuer à faire augmenter mécaniquement les prix des locations lorsque le marché est tendu<sup>105</sup>.

De nombreux gouvernements mettent également en œuvre des mesures de soutien aux propriétaires sous forme d'abattements fiscaux, de subventions visant à faciliter l'accès à la propriété, d'aides à la rénovation ou d'allègements des prêts hypothécaires pour les propriétaires en difficulté financière. Des études montrent

cependant que ces mesures ne bénéficient pas toujours à ceux et celles qui en ont le plus besoin : certains allègements fiscaux ont par exemple tendance à profiter aux ménages ayant des revenus élevés<sup>106</sup>. De fait, de nombreux régimes de déduction fiscale des paiements hypothécaires ont été récemment réduits ou supprimés. En **Finlande**, les incitations fiscales avaient fait grimper les prix de l'immobilier et fait fuir les propriétaires occupants. En **Belgique**, le régime de déduction fiscale en région flamande avait entraîné une hausse des prix de l'immobilier, car celle-ci bénéficiait principalement aux ménages des quatre derniers déciles de la distribution des revenus. Pour empêcher les gros détenteurs de prêts hypothécaires résidentiels de capter des aides de manière disproportionnée, la **Tchéquie** plafonne la restitution d'impôts, et la **Slovaquie** conditionne l'octroi des droits à des critères de revenus. De nombreux pays permettent également aux personnes qui possèdent un logement avec une hypothèque de bénéficier de subventions : **Malte**, la **France**, la **Belgique** et le **Luxembourg** proposent des prêts hypothécaires à tarifs sociaux pour des publics ciblés, et **Chypre** contribue au paiement des intérêts hypothécaires des ménages au revenu minimum. La **Croatie**, la **Slovénie** et **Chypre** ont par ailleurs misé sur des programmes de soutien à la construction de logements privés pour les particuliers<sup>107</sup>. Aux **Pays-Bas**, un programme a été lancé pour permettre aux titulaires de contrats de travail temporaires d'obtenir des prêts hypothécaires<sup>108</sup>.

Les transferts sociaux restent pour l'heure un levier privilégié pour lutter contre les inégalités qui font prospérer le logement inadéquat. Mais les politiques axées sur la demande réduisent souvent l'accessibilité au logement lorsqu'elles ne s'accompagnent pas d'une augmentation de l'offre. En outre, améliorer l'accessibilité au logement pour certains groupes sans la réduire pour d'autres s'avère compliqué. Les aides au

logement, par exemple, permettent aux bénéficiaires de payer des loyers plus élevés, ce qui peut entraîner une hausse des prix dans le segment du logement le plus abordable. Fixer des seuils de revenus éligibles pour les aides soulève également des difficultés, certaines personnes vulnérables dont les ressources se situent juste au-dessus des seuils pouvant être confrontées à des situations équivalentes. Il convient donc de reconnaître le rôle central d'un revenu adéquat provenant du travail et des prestations non liées au logement<sup>109</sup>. « Pour éviter que des coûts de logement excessifs ne réduisent le niveau de vie, il est important de fournir un bon accès aux services (tels que l'éducation, les soins de santé, la garde des enfants et les soins de longue durée), quel que soit le revenu »<sup>110</sup>.

Au-delà de l'aspect financier, les ménages vivant dans des logements indignes rencontrent souvent des difficultés d'ordre social. Les aides à la rénovation doivent donc être assorties de mesures d'accompagnement afin de lever les freins à la réalisation des travaux. En **Irlande** et en **Pologne**, l'organisation Habitat for Humanity récupère des matériaux de construction auprès de particuliers, d'entreprises et de déchetteries locales. Le matériel collecté est ensuite vendu à un prix inférieur à celui du marché et le produit de la vente est utilisé afin d'accompagner des familles modestes dans la rénovation de leur habitat<sup>111</sup>.

Dans les pays d'Europe de l'Est, les immeubles de l'ère soviétique sont difficiles à rénover. Il s'agit généralement d'immense copropriétés : il faut non seulement convaincre les propriétaires mais aussi les guider vers la meilleure solution de rénovation. En **Bulgarie**, il n'existe pas de droit de la copropriété permettant de coordonner l'ensemble des occupant·e·s pour rénover les immeubles. Chaque propriétaire rénove sa partie de façade lorsqu'il le juge nécessaire, donnant à certains bâtiments un aspect caractéristique

qualifié de « Torta » (tartes découpées). Les programmes de soutien à la rénovation ont d'abord ciblé indistinctement l'ensemble des ménages, quelles que soient leurs ressources, mais seuls les ménages aisés, qui avaient les moyens de s'organiser et de suivre la mise en œuvre des travaux en bénéficiaient réellement. Pour y remédier, la **Bulgarie** a prévu que de nouvelles subventions ciblant les ménages modestes composent son prochain programme d'aide à la rénovation. Le constat est identique en **Estonie** où Vladimir Svet, le maire adjoint de **Tallinn**, observe : « d'après nos statistiques, les maisons des quartiers aisés sont plus susceptibles d'utiliser cette mesure. Les maisons des quartiers défavorisés sont moins susceptibles d'y recourir. Toutes ces mesures fonctionnent, mais elles ne fonctionnent que pour certaines maisons qui y parviennent »<sup>112</sup>.

En **France**, le programme SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre finance l'accompagnement social et juridique de personnes en situation de grande précarité et de locataires victimes de bailleurs peu scrupuleux. Ce programme apporte également son soutien aux propriétaires occupant·e·s en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement. Dans ce cadre, elle peut apporter une subvention en complément des aides financières publiques et des éventuels « prêts travaux » existants (subventions de l'ANAH, des collectivités locales, des caisses de retraite, etc.). Les demandes doivent concerner des propriétaires occupant·e·s dont la situation économique, sociale et familiale, est particulièrement précaire et qui connaissent des situations d'habitat très difficiles. Depuis 2012, SOS Taudis a soutenu la réalisation de travaux au profit de près de 2 000 ménages dans 85 départements.

### Aider les ménages pour lutter contre le dépeuplement rural en Hongrie

Un type spécifique d'aides au logement familial a été introduit en 2019 en Hongrie afin de ralentir le dépeuplement des villages. La subvention est un paiement unique pour les familles avec enfants qui achètent, agrandissent ou modernisent une maison dans les villages dont la population diminue. Le montant de la subvention dépend du nombre d'enfants et du type d'intervention. Pour une famille avec trois enfants, la subvention est de 10 millions de forints (25 000 euros) : 5 millions au maximum peuvent être dépensés pour l'achat, le reste est destiné à la modernisation et à la rénovation. En plus de la subvention, les familles ont droit à un prêt préférentiel d'un montant maximal de 10 millions de forints et d'une durée maximale de 25 ans. Les prix des logements étant très bas dans les villages des régions les moins développées, la subvention représentait initialement un montant suffisant pour acheter une maison dans ces localités. Dans le cadre du programme FETE<sup>13</sup>, l'organisation caritative maltaise a mis en place une équipe d'expert-e-s qui aide les familles à accéder à cette subvention. L'équipe travaille dans les villages FETE de quatre comtés situés dans le nord de la Hongrie, une des régions les moins développées du pays. Jusqu'à la fin du mois de juin 2022, l'équipe a aidé 80 familles à bénéficier de la subvention : 42 ont acheté une maison de meilleure qualité et 38 ont modernisé leur logement. Les familles qui ont acheté une nouvelle maison vivaient auparavant dans des logements très délabrés, souvent inadaptés à l'habitation. Dans d'autres cas, la subvention a permis à de jeunes familles de quitter des logements surpeuplés et occupés par plusieurs générations<sup>14</sup>.

### Garantir l'accès aux droits

Lutter contre l'habitat indigne passe également par la nécessité de faire respecter les normes légales d'habitabilité et d'assurer la protection effective des locataires telle qu'elle est prévue par le droit. Dans les faits, de nombreux facteurs participent à entraver l'accès au droit des locataires, par définition engagé-e-s dans des rapports contractuels inégaux avec les bailleurs. Les habitant-e-s ne sont pas toujours averti-e-s des procédures juridiques disponibles, ou préfèrent ne pas y avoir recours et s'accommoder de conditions de vie indignes faute d'alternative ou par crainte d'aggraver leur situation déjà précaire.

En **Irlande**, la situation est particulièrement inquiétante : le cadre juridique actuel, instauré par la loi sur le logement de 2009, s'est révélé d'une efficacité limitée. Les autorités locales

sont réticentes à faire respecter les normes minimales d'habitabilité, dans un contexte où retirer des biens du marché de la location ne fait qu'accroître la pression sur un marché du logement déjà extrêmement tendu. L'application de la législation repose donc principalement sur l'action des locataires, qui sont peu enclin-e-s à protester contre leurs conditions de vie, car ils et elles en appréhendent les conséquences, en particulier une potentielle expulsion.

Au **Royaume-Uni**, la *Homes (Fitness for Human Habitation) Act* adoptée en 2018 a pour objet de responsabiliser davantage les propriétaires, en les obligeant à s'assurer que leurs biens locatifs répondent à des normes en matière d'habitation humaine. La loi Homes donne aux locataires le droit d'intenter une action en justice contre les propriétaires qui ne satisfont pas à l'habitabilité du logement, elle prévoit des moyens pour contraindre les propriétaires à effectuer les travaux, des compensations pour les locataires

et des garanties contre les expulsions en représailles (*retaliatory evictions*)<sup>15</sup>.

En **Belgique**, un organisme a été créé en 2003 pour faire respecter le Code du Logement à **Bruxelles** : la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL). Cette dernière est chargée d'enquêter suite à la plainte d'un·e locataire ou de sa propre initiative. Elle est habilitée à mettre en demeure les propriétaires d'exécuter des travaux, à contrôler l'application des décisions, à infliger des amendes et à interdire des logements à la location le cas échéant. L'instauration du permis locatif peut également constituer un outil pour lutter contre l'insalubrité : le principe est le conditionnement de la mise en location d'un logement à un contrôle préalable. De tels dispositifs existent déjà, sans pour autant être généralisés. En **Wallonie**, un permis locatif, délivré par les agents communaux, est requis depuis 1998 pour les logements de moins de 28 m<sup>2</sup> et les logements collectifs, mais moins de la moitié des logements visés par la mesure en sont pourvus. En **Flandre**, les communes sont en droit d'imposer des attestations de conformité comme préalable à la mise en location d'un logement, mais seule une commune sur cinq y a recours, et aucune grande ville.

En **France**, la loi ALUR de 2014 permet aux communes d'exiger une autorisation ou une déclaration de mise en location. Ces « permis de louer » – dont les communes sont libres de se saisir ou non – ne font cependant pas l'objet de visites systématiques des services d'hygiène. Le permis locatif, comme outil de lutte contre l'insalubrité, se heurte en outre à une difficulté : il repose sur une démarche volontaire des bailleurs lors de la mise en location, et implique donc que des moyens de contrôle soient débloqués pour garantir l'efficacité de la mesure.

## Réguler le marché du logement

Afin de lutter contre les dérives du marché du logement, des mesures de régulation peuvent être mises en place par les États. L'un des leviers disponibles consiste à favoriser l'investissement privé dans la construction de logements abordables, autrement dit orienter les investissements privés vers des segments socialement utiles même si ceux-ci ont une plus faible rentabilité. Diverses mesures visant à « faciliter l'aménagement foncier métropolitain ou régional, à simplifier la procédure de permis de construire, à promouvoir le réaménagement des friches industrielles, et à réformer les règles de zonage »<sup>16</sup> peuvent être envisagées. Cependant, dans la mesure où de telles mesures s'appuient sur la réduction des obstacles administratifs à la construction de logements abordables, elles risquent également de produire des effets contraires à ceux escomptés : l'assouplissement de la réglementation du marché locatif privé peut accroître les risques pour les locataires de vivre dans un logement de mauvaise qualité, de subir des augmentations excessives de loyer, ou de faire l'objet d'expulsions abusives<sup>17</sup>. Des incitations fiscales existent aussi dans certains pays : au **Portugal**, dans le cadre du programme *Arrendamento Acessível*, les bailleurs privés qui acceptent le principe d'un loyer plafonné sont exonérés de l'impôt sur le revenu. Au **Luxembourg**, les propriétaires de logements à tarif social bénéficient d'une exonération de 50 % sur les revenus locatifs et les partenaires contractuels reçoivent des subsides du ministère du logement pour couvrir la gestion et l'entretien<sup>18</sup>. Enfin, la taxation des logements vacants est également un outil permettant de faire baisser le prix des loyers en augmentant l'offre. À **Amsterdam**, des amendes sont infligées à partir de huit mois de vacance immobilière<sup>19</sup>.

À **Bruxelles** laisser un logement inoccupé pendant plus de douze mois constitue une infraction<sup>120</sup>, et les communes peuvent, sous certaines conditions, réquisitionner des logements vides – ce droit n'a cependant jamais été mis en application<sup>121</sup>.

La régulation du marché du logement peut aussi plus simplement prendre la forme d'un encadrement du montant des loyers. Ce type de réglementation est particulièrement efficace pour garantir l'accessibilité aux locations modestes. En effet, une enquête menée à **Bruxelles** en 2019 a montré que la proportion de logements dont le loyer excède l'indicatif maximum de référence était plus importante dans les quartiers populaires centraux (78 %). En d'autres termes, sur un marché où les logements modestes sont peu nombreux mais très demandés, c'est dans ce segment que les loyers sont les plus abusifs<sup>122</sup>. Des études démontrent que l'encadrement des loyers parvient à protéger les locataires vulnérables en limitant les hausses de prix et les effets d'éviction lorsque les quartiers gagnent en attractivité. Une des limites du mécanisme est que, s'il n'est pas assujéti à des conditions de ressources, il peut également donner lieu à de mauvaises attributions des logements abordables et profiter à des ménages qui en ont moins besoin<sup>123</sup>.

Plusieurs pays, comme la **France**, les **Pays-Bas** et le **Luxembourg** ont mis en place des organismes chargés du contrôle ou de la régulation du loyer dans le marché locatif privé. En **France**, l'encadrement des loyers s'applique dans les communes situées en « zone tendue ». Des commissions départementales de conciliation (CDC) composées paritairement de représentants d'organisations de bailleurs et de locataires, ont été créées. Leur saisine est un préalable à tout recours au juge pour les litiges en matière de coût des loyers. Aux **Pays-Bas**, une partie du marché locatif privé est régulé par un système de points déterminant le loyer maximal pour

chaque logement. Le système est quasiment identique à celui qui prévaut dans le secteur locatif social. Les litiges sont tranchés par des commissions paritaires composées également de bailleurs et de locataires. Ce mécanisme est néanmoins critiqué en raison de sa complexité et de son incapacité à tenir compte des différences régionales<sup>124</sup>.

### Pour un parc abordable et de bonne qualité

Si les logements sociaux (au sens de logements locatifs résidentiels fournis à des prix inférieurs à celui du marché) dépendent généralement du secteur public ou semi-public (comme les sociétés de logement), ils peuvent aussi être détenus par le secteur privé – comme par exemple en **Pologne**, où les agences de location sociale peuvent signer des contrats avec des propriétaires privés à des taux inférieurs à ceux du marché<sup>125</sup>. Les situations restent très différentes d'un pays à l'autre. De nombreux pays post-communistes comme la **Slovénie**, la **Pologne**, la **Tchéquie**, la **Hongrie** et la **Bulgarie** ont vendu une part importante de leurs logements sociaux au cours des dernières décennies<sup>126</sup>. Dans la plupart des pays de l'OCDE, le logement social représente moins de 10 % du parc, mais certains pays se démarquent : « aux **Pays-Bas**, 28 % de toutes les habitations sont des logements sociaux, en **Autriche** 23 %, au **Danemark** 20 % et en **France** 17 % »<sup>127</sup>. Dans d'autres pays il est pratiquement inexistant, comme à **Chypre** ou en **Roumanie**. Les groupes auxquels le logement social s'adresse diffèrent d'un État membre à l'autre. Dans les pays où le parc est limité, il est destiné généralement aux ménages les plus vulnérables. En **Suède** et au **Danemark**, il n'existe aucun critère de revenu pour accéder aux loge-

ments municipaux. En **France**, des contrôles de revenus existent, mais 60 % de la population est éligible à un logement social<sup>128</sup>.

À quelques exceptions près, l'investissement dans le logement public connaît une baisse généralisée dans l'Union européenne. Les mesures d'austérité mises en œuvre en Europe en réponse à la crise financière de 2008 ont conduit à un échec des politiques du logement : la priorité donnée aux coupes budgétaires au détriment des investissements dans l'habitat social a exacerbé la crise du logement dans de nombreux pays européens. La raréfaction des logements sociaux conduit mécaniquement à un secteur plus « résidualisé » : les logements sociaux sont réservés à des part de plus en plus ciblées des populations. L'OCDE souligne le lien entre la baisse d'investissement public et les problèmes d'abordabilité du logement rencontrés dans tous les États membres. « Des investissements renouvelés dans le logement abordable et social étaient déjà nécessaires avant la pandémie COVID-19, et la pandémie n'a fait que renforcer ces besoins d'investissement »<sup>129</sup>. Les conséquences positives d'un investissement conséquent dans le logement social se joueraient aussi sur le plan économique. « En **France**, en **Irlande**, au **Portugal**, et au **Royaume-Uni**, entre autres, des responsables publics et des défenseurs du droit au logement ont insisté sur la nécessité de donner priorité au logement social et abordable, le présentant comme une mesure contracyclique susceptible de favoriser l'emploi et les PME du secteur de la construction et d'offrir des logements plus abordables »<sup>130</sup>. En parallèle, des investissements d'envergure dans la rénovation du parc de logement social peuvent stimuler la reprise économique, favoriser la réalisation des objectifs de durabilité environnementale et renforcer le bien-être des habitant·e·s<sup>131</sup>.

Après la pandémie de COVID-19, plusieurs États membres ont annoncé de nouveaux investisse-

ments dans le secteur, mais le niveau d'ambition et l'ampleur des différents programmes sont variables. Dans la plupart des pays « l'investissement public dans l'offre de logements neufs ne semble pas de nature à répondre à la demande croissante »<sup>132</sup>. Certains pays semblent même mener des politiques contradictoires, comme la **France** qui se fixe l'objectif d'augmenter son parc mais diminue les subventions aux sociétés de logement social<sup>133</sup>. Quelques exemples positifs sont également à mentionner, comme l'augmentation du budget alloué au logement social au **Pays de Galle**, ou les mesures adoptées en **Wallonie** depuis 2019, visant à la fois à réaliser des rénovations ambitieuses et de nouvelles constructions<sup>134</sup>. En **Lituanie**, le nombre de logements sociaux a augmenté de 10.486 en 2018 à 11.419 en 2021. Entre 2017 et 2021, l'offre de logements sociaux aux personnes inscrites sur liste d'attente a augmenté de 45 % à 55 %, et le temps d'attente moyen est passé de 51 mois à 36 mois. La **Lituanie** a également fait évoluer ses critères de priorité en 2022 en y ajoutant les parents isolé·e·s, alors qu'auparavant seules les personnes handicapées, les orphelin·e·s et les familles nombreuses étaient prioritaires<sup>135</sup>.

La lutte contre l'habitat indigne peut pourtant être mobilisée pour créer de nouveaux logements sociaux ou développer une offre de logement privé à prix abordable. Si de nombreux projets locaux ont fait cette expérience, peu ont été portés à l'échelle nationale. En **Tchéquie**, la ville de **Liberec** utilise des fonds FEDER pour lutter contre le « commerce de la pauvreté » : elle rénove des bâtiments dégradés afin de les transformer en logements abordables<sup>136</sup>. En **Espagne**, le projet expérimental REHABITA permet de transférer l'usufruit d'un logement à la Junte d'Extrémadure pour une période donnée, en échange de quoi l'administration autonome le rénove et le loue – une opération qui permet à la fois d'augmenter l'offre de logements, d'améliorer l'environnement urbain et d'effectuer des

travaux de réhabilitation à haute efficacité énergétique<sup>137</sup>. Au **Portugal**, le programme RPA-HA vise à financer les opérations de construction ou de réhabilitation de logements dont les loyers sont inférieurs aux plafonds du « programme de location abordable »<sup>138</sup>.

Depuis 2014, Homes for Good en **Écosse** a levé 20 millions de livres sterling (23 millions d'euros) en investissement social pour produire des logements abordables et de bonne qualité à destination de ménages à faibles revenus ou qui ont besoin d'accompagnement. L'organisation est à la fois une agence immobilière à vocation sociale et un promoteur immobilier : elle achète et rénove des maisons vides ou vétustes. Actuellement, elle gère 500 logements (300 dont elle est propriétaire) à **Glasgow** et dans l'ouest de l'**Écosse**. Homes For Good prodigue par ailleurs des conseils sur la réduction des factures d'énergie et les demandes de prestations<sup>139</sup>.

En **France**, le programme Toits d'Abord porté par la Fondation Abbé Pierre soutient l'émergence de solutions concrètes pour les personnes les plus démunies : des logements à faible loyer, confortables et performants énergétiquement. L'objectif étant de ramener la dépense contrainte pour les locataires à un niveau acceptable, les loyers sont plafonnés afin de garantir des restes à charges limités. Les dépenses énergétiques font l'objet d'efforts importants : en construction neuve, la performance attendue est l'étiquette DPE de classe A ou B, et en réhabilitation, l'objectif est d'atteindre des performances en classe A, B ou C à partir de bâtiments en classe E, F et G. De 2005 à 2020, la Fondation Abbé Pierre a participé à la production de près de 9 000 logements accessibles aux personnes en difficulté<sup>140</sup>.

## Des programmes de rénovation urbaine

L'insalubrité « n'est pas seulement un phénomène qui relève des politiques de l'habitat et se résout par un traitement du logement ou de l'immeuble, elle concerne les politiques urbaines dans leur globalité et interroge leur échec à y remédier durablement »<sup>141</sup>. En effet, la lutte contre l'insalubrité et la dégradation du bâti constitue rarement la finalité première de la rénovation urbaine : en transformant entièrement certains quartiers choisis, celle-ci a tendance, au contraire, à produire des « effets de frontières » qui contribuent à invisibiliser d'autres quartiers « délaissés du renouvellement urbain »<sup>142</sup>. Les populations les plus modestes sont rarement les bénéficiaires de ces grands travaux, chevaux de Troie de la gentrification dès lors que les quartiers deviennent plus attractifs. Si des politiques de rénovation ambitieuses sont nécessaires pour mettre fin à l'habitat indigne, celles-ci doivent donc impérativement garantir le maintien d'une accessibilité financière des logements aux habitants des quartiers populaires.

Actuellement, les politiques de rénovation sont indissociables de projets d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, qui doivent permettre de rendre les habitations plus confortables et abordables en diminuant les coûts liés à l'énergie. De nombreux plans de rénovation urbaine, comprenant des volets de lutte contre l'habitat indigne, ont été initiés dans les pays européens, aux niveaux nationaux, régionaux et locaux, s'appuyant notamment sur des instruments de financement européens.

Selon une étude de la Confédération portugaise de la construction et de l'immobilier, le **Portugal** comptait 1,5 millions de logements insalubres en 2014 – dont 126 000 qui posaient un problème de

sécurité publique<sup>143</sup>. L'IFRRU 2020, créé en 2017, est un instrument financier destiné à soutenir les investissements dans la rénovation urbaine sur l'ensemble du territoire portugais<sup>144</sup>. Il rassemble différentes sources de financement dont des fonds européens de Portugal 2020 et des fonds provenant de la Banque européenne d'investissement et de la Banque de développement du Conseil de l'Europe. Pour soutenir dans des conditions plus favorables l'investissement dans la rénovation urbaine et l'efficacité énergétique des bâtiments, une seule demande de financement est requise et il n'y a pas de restrictions liées à la nature de l'entité demandant le financement ou à l'utilisation future du bâtiment rénové. En 2021, l'IFRRU 2020 a investi 307 millions d'euros dans la réhabilitation des bâtiments. La situation du logement au **Portugal** demeure cependant très tendue et les prix ont augmenté de façon exponentielle. Selon Eurostat, le prix d'achat des logements a bondi de plus de 75 % entre 2010 et 2022, tandis que les loyers ont augmenté de près de 25 %. En avril 2023, de nombreuses associations ont manifesté pour le droit au logement dans plusieurs villes du pays<sup>145</sup>.

Les politiques de rénovations ne sont pas toujours aisées à mettre en œuvre. En **Pologne**, 65 % des bâtiments ont plus de trente ans et une grande partie d'entre eux ont été construits à l'époque communiste selon des normes aujourd'hui dépassées. Le gouvernement a présenté en février 2022 une importante stratégie de rénovation<sup>146</sup> du parc qui prévoit la rénovation thermique d'environ 3,8 % des bâtiments par an – soit environ 236 000 rénovations annuelles au cours de la décennie. Cette stratégie soulève des enjeux importants, notamment la question du repérage des situations difficiles et des ménages les plus vulnérables. La **Pologne** compte au total plus de 14 millions de bâtiments, dont 5,5 millions de maisons individuelles et un demi-million d'immeubles collectifs<sup>147</sup>.

## Quelles réponses européennes ?

L'Union européenne propose de répondre au défi de l'habitat indigne par le biais de sa stratégie de « croissance verte ». Lancé en juillet 2020 avec pour objectif de mettre fin aux émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, le *Green Deal* comprend une série de mesures politiques visant une « croissance à zéro émission nette ». Du point de vue du logement, le *Green Deal* sous-tend le paquet législatif *fit for 55*, qui contient plusieurs initiatives importantes telles que la révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments et la directive sur l'efficacité énergétique. Les négociations sur la révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments sont toujours en cours et n'ont pas encore confirmé la pierre angulaire de la proposition : la mise en place de « normes de performance énergétique minimale » qui s'appliqueraient (selon la proposition de la Commission européenne et la position du Parlement) à tout le bâti, incluant donc le secteur résidentiel aussi bien pour les propriétaires occupant-e-s que pour la location.

D'aucun-e-s considèrent qu'il s'agit d'une grande avancée puisque de telles dispositions – suivant le modèle français d'interdiction de mise en location des « passoires thermiques » – devraient forcer la mise à niveau des logements, contribuant à l'éradication de l'habitat indigne. Il existe cependant un véritable risque que cette « vague de rénovation » (nom de la stratégie proposée par la Commission européenne en 2020 qui porte la révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments) participe à l'augmentation des loyers, à la diminution du stock de logements abordables et à la gentrification<sup>148</sup>. Pour pallier l'impact social de la transition énergétique, la Commission européenne a proposé

un « Fonds social pour le climat », avec l'ambition de financer la rénovation du bâti pour les populations aux revenus modestes vivant dans les logements les plus énergivores. Toutefois, le montant proposé (approximativement 86 milliards d'euro sur 7 ans) n'est pas à la hauteur de l'objectif du fonds social. En effet, la rénovation du secteur du logement social nécessiterait à elle seule 13 milliards d'euros supplémentaires par an jusqu'en 2050 (en plus des 23 milliards d'euros d'investissements annuels prévus par le secteur du logement social, coopératif et public)<sup>149</sup>. Ce calcul ne prend pas non plus en compte les investissements nécessaires pour la rénovation du secteur locatif privé ou le soutien aux propriétaires en situation de précarité (comme il en existe beaucoup en Europe centrale et orientale). La fonction d'« aide directe au revenu » attribuée au fonds social pour le climat, supposé atténuer l'impact distributif négatif immédiat de la transition verte, est également problématique. Ce fonds s'avère en réalité trop faible pour financer correctement les investissements verts et les compensations sociales, alors que sans ces dernières, il échouera à soutenir adéquatement ceux et celles qui en ont le plus besoin.

En outre, le financement du fonds repose sur un mécanisme inéquitable, à savoir l'extension du « système d'échange de quotas d'émission » au secteur du bâtiment et des transports, y compris pour les ménages privés. En effet, la répercussion des coûts du carbone sur les ménages privés risque d'avoir un impact distributif négatif et disproportionné sur les plus modestes, ceux-là même que le fond est censé soutenir. En l'état, les instruments proposés au niveau européen pour la transition environnementale n'offrent pas de perspective de transition véritablement juste, laissant aux États membres la responsabilité de trouver des solutions pour en atténuer l'impact social.

Pour que les politiques européennes du Green Deal ouvrent véritablement la voie à la lutte

contre l'habitat indigne, la FEANTSA et la Fondation Abbé Pierre proposent les recommandations suivantes :

### 1. UNE RECONNAISSANCE DE L'HABITAT INDIGNE COMME SUJET DE SANTÉ PUBLIQUE

La crise sanitaire a mis en évidence la place cruciale qu'occupe le logement dans les débats relatifs à la santé. Compte tenu de ses répercussions, l'habitat doit être considéré comme un levier essentiel d'amélioration des conditions de vie des ménages et comme un moyen d'optimisation des politiques publiques. La lutte contre l'habitat indigne doit donc apparaître dans l'ensemble des mesures prises pour mettre en œuvre la « vague de rénovation » initiée par l'Union Européenne.

### 2. UNE AMBITION SOCIALE EUROPÉENNE, REFLÉTÉE PAR UN FINANCEMENT ADÉQUAT ET CIBLÉ

Cibler les financements européens vers la rénovation des logements F et G habités par les populations aux revenus les plus faibles, qu'ils soient privés ou publics (logements sociaux, marché locatif privé, petit-e-s propriétaires occupant-e-s, hébergements d'urgence, etc.). Pour ce faire, la Commission européenne devrait proposer un instrument réellement ambitieux tel qu'un fonds européen dédié aux « maisons froides et chaudes », ou la refonte du système de quota d'émission. Le système actuel, par lequel la taille du Fonds social pour le climat correspond à une part dédiée des revenus de la mise aux enchères des quotas d'émission dans le cadre du nouveau système ne pourrait être juste que si la part en question était augmentée drastiquement.

La décarbonisation des systèmes de chauffage et de refroidissement doit aller de pair avec la

rénovation des logements peu performants. Les habitations des groupes à faible revenu doivent être ciblées en premier et recevoir un soutien financier adéquat. Une vague de rénovation socialement ciblée et inclusive sera d'autant plus pertinente qu'elle évite aux ménages modestes de rester confinés dans des technologies basées sur le carbone. La transition vers des systèmes de chauffage et de refroidissement verts et abordables nécessite une planification participative au niveau local, régional et national afin de déterminer les meilleures voies de décarbonisation sur le plan technique et financier. Cette planification doit prendre en considération les spécificités du parc immobilier et la capacité financière des ménages, qui doivent être soutenus techniquement et financièrement.

### **3. UNE STRATÉGIE DE RÉNOVATION, ATTENTIVE À L'IMPACT DE L'AUGMENTATION DES PRIX ET AUX DROITS DES PERSONNES**

À l'heure actuelle, il n'est pas clairement établi qui des propriétaires, locataires ou financeurs publics assumera le coût de « la vague de rénovation » et des normes de performances minimales dans tout le secteur résidentiel. Une stratégie européenne de rénovation qui se veut sociale doit envisager ces questions ouvertement et poser la nécessité de mécanismes de protection des groupes vulnérables : plafonnement des loyers, freins à la gentrification, rénovations basées sur le besoin des populations existantes plutôt que sur l'augmentation du foncier.

### **4. UN TRAVAIL DE CONCERTATION SUR LES DÉFINITIONS ET LE REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE EN EUROPE**

Bien que la question du logement ne soit pas une compétence de l'Union Européenne, le lien entre l'état des logements, la précarité énergétique et les questions de santé publique doit amener l'UE à engager une concertation sur la question de l'habitat indigne en Europe. À l'instar du travail initié par la FEANTSA lors de la conférence du consensus en 2012 et de l'élaboration de la grille ETHOS sur le sans-abrisme, une grille de lecture commune à l'ensemble des États membres pourrait être établie concernant les normes minimales d'habitabilité. Des campagnes de sensibilisation et des recommandations pourraient également être élaborées afin de lutter efficacement contre des phénomènes courants (comme la moisissure) afin d'en limiter les dommages, notamment sur les personnes les plus vulnérables (comme les enfants). Enfin, ce travail pourrait permettre de partager les bonnes pratiques : généraliser les techniques de repérages, essaimer les projets de lutte contre l'habitat indigne qui favorisent la production de logements sociaux ou de logements privés abordables, élaborer des processus d'accompagnement à la rénovation, développer les politiques de prévention, etc.

**1**

WHO (2013) – *Combined or Multiple Exposure to Health Stressors in Indoor Built Environments*, Copenhagen : World Health Organization, URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/350495>, p. 9.

**2**

Appolloni L., Capasso L., D'Alessandro D. & Gaeta M. (2017) – « Health Inequalities and Inadequate Housing: The Case of Exceptions to Hygienic Requirements for Dwellings in Italy », *Annali di Igiene*, vol. 29, n° 4, p. 323-331, URL : <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/28569341/>.

**3**

Bonderup S. & Middlemiss L. (2023) – « Mould or Cold ? Contrasting Representations of Unhealthy Housing in Denmark and England and the Relation to Energy Poverty », *Energy Research & Social Science*, vol. 102, URL : <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214629623002360>.

**4**

ONU (2010) – *Le droit à un logement convenable*, Fiche d'information, Genève : Haut-Commissariat aux droits de l'homme / ONU Habitat, URL : <https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>.

**5**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2016/quality-of-life-social-policies/inadequate-housing-in-europe-costs-and-consequences>, p. 5 (traduction libre).

**6**

Cette section et la suivante portent exclusivement sur le Royaume-Uni et la France, deux pays pour lesquels l'historiographie du logement indigne est particulièrement riche.

**7**

Platt H.L. (2007) – « From Hygeia To the Garden City : Bodies, Houses, and the Rediscovery of the Slum in Manchester, 1875-1910 », *Journal of Urban History*, vol. 33, n° 5, p. 756-772.

**8**

Fée D. (2019) – « Politique du logement et bien-être en Angleterre : perspective historique et réflexions sur la situation contemporaine », *Interventions économiques*, n° 62, para. 19.

**9**

Yelling J.A. (2015) – *Slums and Slum Clearance in Victorian London*, London : Routledge.

**10**

Le Mée R. (1998) – « Le choléra et la question des logements insalubres à Paris (1832-1849) », *Population*, vol. 53, n° 1, p. 379-397.

**11**

Vuilletet G. (2019) – *Simplifier Les Polices de l'habitat Indigne. Promouvoir l'habitabilité Durable Pour Tous*, Paris : République Française, URL : [https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2019/10/rapport\\_lhi.pdf](https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2019/10/rapport_lhi.pdf), p. 14.

**12**

Fijalkow Y. (2000) – « La notion d'insalubrité. Un processus de rationalisation 1850-1902 », *Revue d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle*, n° 20-21, p. 135-156, URL : <https://journals.openedition.org/rh19/213>, para. 1.

**13**

*Ibid.*, para. 39.

**14**

*Ibid.*, para. 41.

**15**

Fée D. (2019) – « Politique du logement et bien-être en Angleterre : perspective historique et réflexions sur la situation contemporaine », *art. cit.*, para. 20-26.

**16**

Damon J. (2004) – « Mal-logement, bidonvilles et habitat indigne en France », *Revue des politiques sociales et familiales*, vol. 76, n° 2, p. 116-119.

**17**

République Française (1964/12/14) – « Loi du 14 décembre 1964 tendant à faciliter aux fins de reconstruction ou d'aménagement, l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitation insalubres et irrécupérables, communément appelés bidonvilles », JORF 64-1229, URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00000509530>.

**18**

République Française (1970/07/10) – « Loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre », JORF 70-612, URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000693669>.

**19**

Zitouni F. (2021) – « La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité », *Droit et Ville*, vol. 91, n° 1, p. 243-260.

**20**

Vuilletet G. (2019) – *Simplifier Les Polices de l'habitat Indigne. Promouvoir l'habitabilité Durable Pour Tous*, *op. cit.*, p. 15-16.

**21**

Pour une vue détaillée sur la diversité des législations nationales, se référer au chapitre *Les normes minimales de logement digne en Europe* du présent rapport.

**22**

Hudec M. (2021/11/29) – « Time for Europe to Tackle Housing Crisis, Advocates Say », *Euractiv*, URL : <https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/time-for-europe-to-tackle-housing-crisis-advocates-say/> (traduction libre).

**23**

Voir notamment : European Commission (2022) – *Housing Market Developments in the Euro Area : Focus on Housing Affordability*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://data.europa.eu/doi/10.2765/74242>.

**24**

Egner B., Krapp M., Schulze K., Thomas S. & Vaché M. (2020) – *Housing Policies in the European Union*, Darmstadt : Institut Wohnen und Umwelt / Technische Universität Darmstadt, p. 64 (traduction libre).

**25**

European Construction Sector Observatory (2019) – *Housing Affordability and Sustainability in the EU*, Analytical Report, Brussels : European Commission, URL : [https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/ecso\\_ar\\_housing\\_affordability\\_2019.pdf](https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/ecso_ar_housing_affordability_2019.pdf), p. 7.

**26**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2023/unaffordable-and-inadequate-housing-in-europe>, p. 1.

**27**

Gabor D. & Kohl S. (2022) – « *My Home Is an Asset Class* », *The Financialization of Housing in Europe*, Brussels : GREENS / EFA, URL : <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class>, p. 41 (traduction libre).

**28**

Pena P. (2022/12/08) – « Europe's Governments Inflate Housing Prices with Huge Tax Privileges for Real Estate », *Investigate Europe*, URL : <https://www.investigate-europe.eu/en/2022/europes-governments-inflate-housing-prices-with-huge-tax-privileges-for-real-estate/>.

**29**

Pour un développement critique conséquent, le lecteur ou la lectrice peut se référer aux travaux de David Harvey, notamment : Harvey D. (2010) – *Géographie et capital : Vers un matérialisme historico-géographique*, Mille Marxismes, Paris : Syllepse.

**30**

Hearne R., Lima V. & Murphy M.P. (2022) – « Housing Financialisation and the Creation of Homelessness in Ireland », *Housing Studies*, p. 4.

**31**

Concernant les effets de cette spéculation sur le marché locatif bruxellois, voir notamment : De Laet S. (2019) – « Occupation précaire et spéculation immobilière : vous prendrez bien un peu de précarité ? », *Bruxelles en mouvements*, vol. 303, n° 6, p. 10-13.

**32**

Rijksoverheid (2023/02/28) – « Wetsvoorstel: Betere bescherming tegen mensenhandel », URL : <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/28/wetsvoorstel-betere-bescherming-tegen-mensenhandel>.

**33**

Het Kenniscentrum Arbeidsmigranten (2021/03/04) – « Onderzoekspanel : arbeidsmigranten bevestigen beeld over ondermaatse huisvesting en over werk als leidend migratiemotief », URL : <https://hetkenniscentrumarbeidsmigranten.nl/onderzoekspanel-arbeidsmigranten-bevestigen-beeld-over-ondermaatse-huisvesting-en-over-werk-als-leidend-migratiemotief/>.

**34**

Bouschon A. & Stefani M.-F. (2023/02/18) – « En Italie, à Dunkerque ou en Corse, des biens confisqués par la justice, et proposés à la vente ou mis à disposition d'associations », *France Info*, URL : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/corse/en-italie-a-dunkerque-ou-en-corse-des-biens-confisques-par-la-justice-et-proposes-a-la-vente-ou-mis-a-disposition-d-associations-2716634.html>.

**35**

National Audit Office (2021) – *Regulation of Private Renting*, London : House of Commons, URL : <https://www.nao.org.uk/reports/regulation-of-private-renting/#downloads> (traduction libre).

**36**

Housing Ombudsman Service (2021) – « Spotlight on Damp and Mould », URL : <https://www.housing-ombudsman.org.uk/wp-content/uploads/2021/10/Spotlight-report-Damp-and-mould-final.pdf>.

**37**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit. p. 48.

**38**

Médecins du Monde (2022) – *Logement pour tous : mission (im)possible ? Les politiques de logement en Bulgarie pour les plus vulnérables*, Paris : Fondation Abbé Pierre / Médecins du Monde, p. 10.

**39**

Fondation Abbé Pierre (2023) – *L'État du mal-logement en France 2023*, Paris : Fondation Abbé Pierre, URL : [https://www.fondation-abbepierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023\\_WEB.pdf](https://www.fondation-abbepierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023_WEB.pdf), p. 307.

**40**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 47-48.

**41**

Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana (2022) – *Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare*, Roma : Forum Disuguaglianze e Diversità, URL : [https://www.forumdisuguaglianzeediversita.org/wp-content/uploads/2022/07/DOCUMENTO\\_Rilanciare-le-politiche-pubbliche-per-%E2%80%99abitare.x37342.pdf](https://www.forumdisuguaglianzeediversita.org/wp-content/uploads/2022/07/DOCUMENTO_Rilanciare-le-politiche-pubbliche-per-%E2%80%99abitare.x37342.pdf), p. 8.

**42**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit., p. 5.

**43**

Eurostat – Taux de surpeuplement par âge, sexe et statut de pauvreté - enquêtes EU-SILC (ILC\_IVHO05A), dernière mise à jour : 10/05/2023, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_IVHO05A/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_IVHO05A/default/table).

**44**

Eurostat – Population totale ne possédant pas de toilettes intérieures avec chasse d'eau à l'usage exclusif de leur ménage - enquêtes EU-SILC (ILC\_MDHO03), dernière mise à jour : 20/12/2022, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDHO03/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO03/default/table).

**45**

Eurostat – Population totale vivant dans un logement ayant soit des fuites dans la toiture, soit des murs, sols ou fondations humides, soit de la pourriture dans l'encadrement des fenêtres ou au sol - enquête EU-SILC (ILC\_MDHO01), dernière mise à jour : 20/12/2022, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDHO01/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO01/default/table).

**46**

Department for Levelling Up, Housing and Communities (2022) – *English Housing Survey : Headline Report 2020-2021*, London : United Kingdom Government, URL : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2020-to-2021-headline-report-p-37>.

**47**

Eurostat (2023) – « Severe Housing Deprivation Rate », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Severe\\_housing\\_deprivation\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Severe_housing_deprivation_rate).

**48**

Eurostat – Taux de privation sévère liée au logement par degré d'urbanisation - enquête EU-SILC (ILC\_MDHO06D), dernière mise à jour : 11/11/2022, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDHO06D/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO06D/default/table).

**49**

Florentin D. (2010) – « The "Perforated City" : Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management », *Berkeley Planning Journal*, vol. 23, n° 1, p. 83-101 ; Florentin D., Fol S. & Roth H. (2009) – « La "Stadtschrumpfung" ou "rétrécissement urbain" en Allemagne : un champ de recherche émergent », *Cybergeo*, Espace, Société, Territoire, URL : <https://journals.openedition.org/cybergeo/22123>.

**50**

FEANTSA & Fondation Abbé Pierre (2021) – *Habiter le déclin. Défis et opportunités de logement dans les territoires en déprise*, Bruxelles / Paris : FEANTSA / Fondation Abbé Pierre, URL : <https://www.housing-solutions-platform.org/single-post/living-well-with-shrinkage-challenges-and-opportunities-for-housing-in-shrinking-regions>.

**51**

Eurostat – Taux de privation sévère liée au logement par statut d'occupation du logement - enquête EU-SILC (ILC\_MDHO06C), dernière mise à jour : 09/09/2022, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDHO06C/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO06C/default/table).

**52**

Eurostat – Population totale ne possédant ni baignoire ni douche dans leur logement - enquête EU-SILC (ILC\_MDHO02), dernière mise à jour : 09/06/2023, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDHO02/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO02/default/table).

**53**

Eurostat – Population totale ne possédant pas de toilettes intérieures avec chasse d'eau à l'usage exclusif de leur ménage - enquête EU-SILC (ILC\_MDHO03), dernière mise à jour : 09/06/2023, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_MDHO03/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDHO03/default/table).

**54**

Voir notamment : Best A., Lehmann J. & Petit C. (2017) – « Le surpeuplement, une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante », *Recherche sociale*, vol. 224, n° 4, p. 5-134.

**55**

Kaczynski P.M. (2022/10/14) – « In Poland, Energy Poverty Is Compounded by Bad Housing », *Euractiv*, URL : <https://www.euractiv.com/section/energy/news/as-winter-approaches-energy-poverty-in-poland-is-on-the-rise/>.

**56**

Tado (2020) – « Les logements français sont plus mal isolés que leurs pendants européens », URL : <https://www.tado.com/fr-fr/presse/les-logements-francais-sont-plus-mal-isoles-que-leurs-pendants-europeens>.

**57**

Fondation Abbé Pierre (2023) – *La précarité énergétique d'été. Une nouvelle forme de mal-logement*, Paris : Fondation Abbé Pierre, URL : <https://www.fondation-abbepierre.fr/sites/default/files/2023-06/Brochure-Precarite-energetique-site.pdf>.

**58**

European Environment Agency (2018) – *Unequal Exposure and Unequal Impacts : Social Vulnerability to Air Pollution, Noise and Extreme Temperatures in Europe*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eea.europa.eu/publications/unequal-exposure-and-unequal-impacts>.

**59**

Centre Européen de la Consommation (2023/06/27) – « La rénovation énergétique en Allemagne : travaux et aides financières », URL : <https://www.ccc-zev.eu/thematiques/environnement/renovation-energetique/la-renovation-energetique-en-allemande-travaux-et-aides-financieres/>.

**60**

Fondation Abbé Pierre (2023) – *L'État du mal-logement en France 2023*, op. cit., p. 229.

**61**

BBC News (2019/10/29) – « Grenfell Tower : What Happened », *BBC News*, URL : <https://www.bbc.com/news/uk-40301289>.

**62**

Department for Levelling Up, Housing and Communities (2022) – « Government Response : Review of the Ban on the Use of Combustible Materials in and on the External Walls of Buildings », URL : <https://www.gov.uk/government/consultations/review-of-the-ban-on-the-use-of-combustible-materials-in-and-on-the-external-walls-of-buildings/outcome/government-response-review-of-the-ban-on-the-use-of-combustible-materials-in-and-on-the-external-walls-of-buildings>.

**63**

Sabbah C. (2017/07/04) – « En France aussi, les tours peuvent brûler », *Les Echos*, URL : <https://www.lesechos.fr/2017/07/en-france-aussi-les-tours-peuvent-bruler-175295>.

**64**

HCLPD (2019) – *Marseille : de la crise du logement à une crise humanitaire*, Paris : Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées.

**65**

Serafini T. (2019/11/05) – « Marseille : le Haut Comité au logement démolit l'action publique », *Libération*, URL : <https://www.liberation.fr/france/2019/11/05/marseille-le-haut-comite-au-logement-demolit-l-action-publique-1761783/>.

**66**

Leroux L. (2021/02/22) – « Deux ans après le drame de la rue d'Aubagne, une lutte sans merci contre l'habitat indigne à Marseille », *Le Monde*, URL : [https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/02/22/a-marseille-plus-de-deux-ans-apres-le-drame-de-la-rue-d-aubagne-lutte-sans-merci-contre-l-habitat-indigne\\_6070803\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/02/22/a-marseille-plus-de-deux-ans-apres-le-drame-de-la-rue-d-aubagne-lutte-sans-merci-contre-l-habitat-indigne_6070803_3224.html).

**67**

Delaunay J. (2023/07/08) – « La location à court terme est-elle la cause de la crise du logement à Porto ? », L'Observatoire de l'Europe, URL : [https://www.observatoiredeleurope.com/la-location-a-court-terme-est-elle-la-cause-de-la-crise-du-logement-a-porto\\_al456.html](https://www.observatoiredeleurope.com/la-location-a-court-terme-est-elle-la-cause-de-la-crise-du-logement-a-porto_al456.html).

**68**

Bernstein A. (2021/05/13) – « How Can Housing Influence Health ? », *Medical News Today*, URL : <https://www.medicalnewstoday.com/articles/housing-and-health>.

**69**

WHO (2016) – *Health 2020 : Social protection, housing and health*, Copenhagen : World Health Organization, URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/363268>, p. 8.

**70**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit.

**71**

Institute of Health Equity (2020) – *Health Equity in England : The Marmot Review 10 Years On*, London : The Health Foundation / Institute of Health Equity, URL : [https://www.health.org.uk/publications/reports/the-marmot-review-10-years-on?gclid=Cj0KCQIA-cQBhDFARisAIFg3ezLku8jH\\_H84t5ardOLOHzfIRJsoGNxM7eKyZ08Nw2JTCJFVYOkAAn87EALw\\_wcB](https://www.health.org.uk/publications/reports/the-marmot-review-10-years-on?gclid=Cj0KCQIA-cQBhDFARisAIFg3ezLku8jH_H84t5ardOLOHzfIRJsoGNxM7eKyZ08Nw2JTCJFVYOkAAn87EALw_wcB), p. 108.

**72**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit., p. 16.

**73**

Department for Levelling Up, Housing and Communities (2023/02/09) – « Government to Deliver Awaab's Law », URL : <https://www.gov.uk/government/news/government-to-deliver-awaabs-law>.

**74**

Oxford City Council (2023/03/02) – « Extend "Awaab's Law" to All Rented Homes », URL : <https://www.oxford.gov.uk/news/article/2382/extend-awaab-s-law-to-all-rented-homes>.

**75**

Department for Levelling Up, Housing and Communities (2022/12/15) – « English Housing Survey : Headline Report 2021-2022 », URL : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2021-to-2022-headline-report/english-housing-survey-2021-to-2022-headline-report>.

**76**

UNICEF (2022) – *Lieux et espaces. Environnements et bien-être des enfants*, Bilan Innocenti 17 / Résumé analytique, Florence : UNICEF, URL : [https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/RC17\\_FR\\_r%C3%A9sum%C3%A9-analytique-lieux-et-espaces-environnements-et-bien-%C3%AAtre-des-enfants.pdf](https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/RC17_FR_r%C3%A9sum%C3%A9-analytique-lieux-et-espaces-environnements-et-bien-%C3%AAtre-des-enfants.pdf), p. 5.

**77**

Bernstein A. (2021/05/13) – « How Can Housing Influence Health ? », *art. cit*.

**78**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit.

**79**

*Ibid.*, p. 65.

**80**

Ledésert B. (2014) – « Quand le logement rend malade : l'impact de la précarité énergétique sur la santé », *Informations sociales*, vol. 184, n° 4, p. 32-37.

**81**

Housing Europe (2021) – *The State of Housing in Europe 2021*, Brussels : Housing Europe, URL : <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>, p. 10.

**82**

*Ibid.*, p. 10.

**83**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit., p. 16.

**84**

EPHA (2023) – *Exposing the Hidden Health Impacts of Cooking with Gas*, Brussels : European Public Health Alliance, URL : <https://epha.org/exposing-the-hidden-health-impacts-of-cooking-with-gas/>.

**85**

Duffé J. (2019/04/08) – « Paris : derrière l'incendie du XIX<sup>e</sup>, le problème de la "précarité énergétique" », *Le Parisien*, URL : <https://www.leparisien.fr/paris-75/paris-derriere-l-incendie-du-xixe-le-probleme-de-la-precarite-energetique-08-04-2019-8048931.php>.

**86**

Cabiten M. (2016/11/23) – « Indignation en Espagne après la mort de Rosa, 81 ans, qui ne pouvait pas se payer l'électricité », *France Bleu*, URL : <https://www.francebleu.fr/infos/societe/indignation-en-espagne-apres-la-mort-de-rosa-81-ans-qui-ne-pouvait-pas-se-payer-l-electricite-1479894847>.

**87**

Sudinfo (2022/10/13) – « Le barbecue en guise de chauffage a été fatal pour Louise et sa fille Deborah », *Sudinfo*, URL : <https://www.sudinfo.be/id555906/article/2022-10-13/le-barbecue-en-guise-de-chauffage-ete-fatal-pour-louise-et-sa-fille-deborah-deux>.

**88**

FEEDS (2022) – *Energy Poverty and Fire Risk*, Brussels : Forum for European Electrical Domestic Safety, URL : <https://www.feedsnet.org/wp-content/uploads/2023/01/Energy-Poverty-and-Fire-Risk.pdf>.

**89**

Dendooven L. (2022/11/14) – « Les intoxications au monoxyde de carbone ont doublé : la faute à la crise énergétique et aux chauffages d'appoint ? », *RTBF*, URL : <https://www.rtbf.be/article/les-intoxications-au-monoxyde-de-carbone-ont-double-la-faute-a-la-crise-energetique-et-aux-chauffages-dappoint-11104164>.

**90**

*Ibid.*

**91**

WHO (2011) – *Environmental Burden of Disease Associated with Inadequate Housing*, Copenhagen : World Health Organization, URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/108587>, p. 174 (traduction libre).

**92**

National Housing Federation (2020/07/01) – « Housing Issues during Lockdown : Health, Space and Overcrowding », URL : <https://www.housing.org.uk/resources/housing-issues-during-lockdown-health-space-and-overcrowding/>.

**93**

Aguilé C. (2023/03/09) – « "Mes enfants souffrent", le cri de détresse d'une mère contrainte de vivre dans un logement insalubre », *France Info*, URL : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/pays-de-la-loire/loire-atlantique/nantes/temoignage-mes-enfants-souffrent-le-cri-de-detresse-d-une-mere-contrainte-de-vivre-dans-un-logement-insalubre-2727370.html>.

**94**

Marpsat M. (2008) – « Le logement, une dimension de la pauvreté en conditions de vie », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 4, n° 2, p. 78.

**95**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit., p. 16.

**96**

National Housing Federation (2023/04/19) – « 310,000 Children in Overcrowded Homes Forced to Share a Bed with Parents or Siblings », URL : <https://www.housing.org.uk/news-and-blogs/news/310000-children-in-overcrowded-homes-forced-to-share-a-bed-with-parents-or-siblings/>.

**97**

Institute of Health Equity (2020) – *Health Equity in England : The Marmot Review 10 Years On*, op. cit., p. 108-113.

**98**

WHO (2011) – *Environmental Burden of Disease Associated with Inadequate Housing*, op. cit.

**99**

UNICEF (2022) – *Lieux et espaces. Environnements et bien-être des enfants*, op. cit., p. 5.

**100**

Housing Europe (2021) – *The State of Housing in Europe 2021*, op. cit.

**101**

Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, op. cit., p. 91-92.

**102**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 55.

**103**

*Ibid.*, p. 40-41.

**104**

OCDE (2021) – *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, Paris : OCDE, URL : [https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060\\_1060078-ykilepncf5&title=FR\\_OECD-affordable-housing-policies-brief](https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060_1060078-ykilepncf5&title=FR_OECD-affordable-housing-policies-brief), p. 20

**105**

Adema W., Ferraro V., Frey V. & Salvi del Pero A. (2016) – *Policies to Promote Access to Good-Quality Affordable Housing in OECD Countries*, Social, Employment and Migration Working Papers, Paris : OCDE, URL : [https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/policies-to-promote-access-to-good-quality-affordable-housing-in-oecd-countries\\_5jm3p5g4djd-en](https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/policies-to-promote-access-to-good-quality-affordable-housing-in-oecd-countries_5jm3p5g4djd-en), p. 47.

**106**

OCDE (2021) – *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, op. cit., p. 21.

**107**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 49.

**108**

OCDE (2021) – *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, op. cit., p. 26.

**109**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 55.

**110**

*Ibid.*, p. 57.

**111**

Habitat for Humanity (2022) – « Habitat for Humanity ReStores », URL : <https://www.habitat.org/restores>.

**112**

Taylor K. (2022/09/30) – « La rénovation des bâtiments doit être abordable pour tous, selon le maire adjoint de Tallinn », *Euractiv*, URL : <https://www.euractiv.fr/section/energie-climat/interview/la-renovation-des-batiments-doit-etre-abordable-pour-tous-selon-le-maire-adjoint-de-tallinn/>.

**113**

Le programme, qui s'appelle « Catching-up localities » (Felzárkózes települések, FETE) est géré par le Secrétaire d'État à l'inclusion sociale du ministère de l'Intérieur et financé par des fonds nationaux et européens.

**114**

FEANTSA (2022) – *Increasing Energy Standards and Unfit Housing : Cases, Solutions and Dilemmas*, Bruxelles : FEANTSA, URL : [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/5\\_increasing\\_energy\\_standards\\_and\\_unfit\\_housing\\_cases.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/5_increasing_energy_standards_and_unfit_housing_cases.pdf).

**115**

Department for Levelling Up, Housing and Communities (2019/03/06) – « Guide for Tenants : Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018 », URL : <https://www.gov.uk/government/publications/homes-fitness-for-human-habitation-act-2018/guide-for-tenants-homes-fitness-for-human-habitation-act-2018>.

**116**

OCDE (2021) – *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, op. cit., p. 23.

**117**

*Ibid.*, p. 26.

**118**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 44.

**119**

*Ibid.*, p. 58.

**120**

Bruxelles Logement (2023) – « Logements inoccupés », URL : <https://logement.brussels/etre-propretaire/logements-inoccupes/>.

**121**

Bernard N. & Lemaire L. (2014) – *Expulsions de logement et sans-abrisme en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles : Université Saint-Louis / Observatoire de la Santé et du Social p. 265-266.

**122**

RBDH (2019/05/23) – « La grille indicative de référence des loyers à Bruxelles testée par le RBDH », *Medium*, URL : <https://inforbdh.medium.com/la-grille-indicative-7daa696eb3bb>.

**123**

OCDE (2021) – *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, op. cit., p. 28.

**124**

Deswaef A., Lawrzy H. & Van Der Plancke V. (2019) – *L'instauration en Région de Bruxelles-Capitale d'une commission paritaire locative dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant quant à la fixation des loyers*, Bruxelles : RBDH, p. 45-48.

**125**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 49.

**126**

*Ibid.*, p. 48.

**127**

*Ibid.*, p. 45.

**128**

*Ibid.*

**129**

OCDE (2021) – *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, op. cit., p. 22.

**130**

*Ibid.*

**131**

OCDE (2020) – *Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, Paris : OCDE, URL : <https://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/logement-social-synthese-2020.pdf>.

**132**

Housing Europe (2021) – *The State of Housing in Europe 2021*, op. cit., p. 27.

**133**

*Ibid.*

**134**

*Ibid.*, p. 27.

**135**

Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, op. cit., p. 46-47.

**136**

Statutární město Liberec (2021) – « Dostupným bydlením město bojuje proti obchodu s chudobou », URL : <https://www.liberec.cz/cz/radnice/strategie-projekty-projekty-mesta/socialni-bydleni/aktuality/dostupnym-bydlenim-mesto-bojuje-proti-obchodu-chudobou.html>.

**137**

Interreg Europe (2023/06/15) – « "Rehabita" Programme for the Rehabilitation of Rental Housing », URL : <https://www.interregeurope.eu/good-practices/rehabita-programme-for-the-rehabilitation-of-rental-housing>.

**138**

Portal da Habitação (2022) – « Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível », URL : <https://www.portaldahabitacao.pt/web/quest/o-que-e-rpa-ha>.

**139**

Home for Good (2023) – « Scotland », URL : <https://homeforgood.org.uk/connect-locally/scotland>.

**140**

Fondation Abbé Pierre (2019) – « Toits d'Abord. Un engagement durable pour créer des logements d'insertion », URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/plaquette\\_8pages\\_.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/plaquette_8pages_.pdf).

**141**

Zitouni F. (2021) – « La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité », *Droit et Ville*, vol. 91, n° 1, p. 244.

**142**

*Ibid.*

**143**

Pinto I. (2014/07/04) – « Há 1,5 milhões de casas degradadas em Portugal e são precisos 38 mil milhões para as reabilitar », *Dinheiro Vivo: Economia*, URL : <https://www.dinheirovivo.pt/economia/ha-15-milhoes-de-casas-degradadas-em-portugal-e-sao-precisos-38-mil-milhoes-para-as-reabilitar-12657340.html>.

**144**

IFRRU (2020) – « Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbanas », URL : <https://ifrru.ihru.pt/home-en1>.

**145**

Euronews (2023/04/02) – « Portugal : plusieurs manifestations pour le droit au logement », *Euronews*, URL : <https://fr.euronews.com/2023/04/02/un-logement-pour-tous-les-portugais-manifestent-contre-les-prix-de-limmobilier>.

**146**

European Commission (2022) – « Long-Term Renovation Strategies », URL : [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies_en).

**147**

Kaczynski P.M. (2022/10/14) – « In Poland, Energy Poverty Is Compounded by Bad Housing », *art. cit.*

**148**

FEANTSA (2020) – « A Renovation Wave for Europe : Energy Efficiency for Whom ? », URL : <https://www.feantsa.org/en/news/2020/11/13/a-renovation-wave-for-europe-energy-efficiency-for-whom?bcParent=27>.

**149**

Housing Europe (2020/11/10) – « Housing Europe's Ambition to Renovate 4 Million Affordable Homes by 2030 », URL : <https://www.housingeurope.eu/resource-1471/housing-europe-s-ambition-to-renovate-4-million-affordable-homes-by-2030>.





A close-up portrait of a young woman with long, straight, light brown hair. She has numerous freckles scattered across her face and neck. She is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is dark and out of focus.

# CHAP. 3

---

**LES NORMES  
MINIMALES DE  
LOGEMENT DIGNE  
EN EUROPE**

---

**83**

## 1.

## CADRE JURIDIQUE INTERNATIONAL

Le concept d'« habitabilité » est une pierre angulaire du « logement convenable », tel que défini par l'article 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. Les habitant·e·s doivent disposer « de suffisamment d'espace et d'une protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé, les risques dus à des défauts structurels et les vecteurs de maladies afin de protéger leur sécurité physique ». Le droit au logement convenable est donc bafoué lorsque les pouvoirs publics ne prennent pas les mesures nécessaires pour garantir la décence des logements locatifs.

Suivant l'Observation générale n°4, un logement convenable doit répondre à différents critères : la disponibilité des services, du matériel, des installations et de l'infrastructure. D'après le comité, il doit être équipé de certaines installations indispensables à la santé, à la sécurité, au confort et à la nutrition<sup>1</sup>. Il s'agit notamment d'assurer « un accès permanent à des ressources naturelles et communes, de l'eau potable, de l'énergie pour la cuisson, le chauffage et l'éclairage, des installations sanitaires et de lavage, des moyens de conservation des denrées alimentaires, un système d'évacuation des déchets, de drainage et des services d'urgence ».

La Charte sociale européenne dans son article 31.1 stipule que pour assurer l'exercice effectif du droit au logement, les États « s'engagent à prendre des mesures destinées à favoriser l'accès à un logement d'un niveau suffisant ». La notion de « logement d'un niveau suffisant »<sup>2</sup> est définie par la jurisprudence du Comité européen des droits sociaux (CEDS) comme suit :

1. Un logement salubre, c'est-à-dire, un logement qui ne présente pas de danger pour la santé de ses occupant·e·s et donc qui dispose de tous les éléments de confort essentiels (eau, chauffage, évacuation des ordures ménagères, installations sanitaires, électricité, etc.) et où certains facteurs de risque, tels que le plomb ou l'amiante, sont sous contrôle ;
2. Un logement non surpeuplé, c'est-à-dire, un logement dont la taille est adaptée au nombre de membres et à la composition du ménage qui y réside ;
3. Un logement assorti d'une garantie légale de maintien dans les lieux (condition mentionnée à l'article 31§2).

Dans la mesure où ils exigent des États qu'ils garantissent un « logement d'un niveau suffisant » aux familles, les articles 16 (droits économiques et sociaux des familles) et l'article 31 (droit au logement) de la Charte se chevauchent partiellement<sup>3</sup>.

Le droit à un logement digne était au centre de la réclamation collective portée en 2014 par la Fédération internationale des Ligues des Droits de l'Homme (FIDH) contre l'Irlande<sup>4</sup>. La requête portait sur le mauvais état des logements sociaux irlandais, notamment les problèmes de mauvaise

performance énergétique, de chauffage, d'humidité et de moisissure. Selon les requérant·e·s, les installations et les normes de chauffage étaient « inférieures dans les logements des autorités locales à celle des autres types de logements », et plusieurs études ont confirmé que les bâtiments étaient « incapables de fournir des performances thermiques et de ventilation adéquates dans leur état actuel, ce qui entraîne des moisissures et de l'humidité ». Selon le CEDS, les problèmes d'humidité et de moisissures persistantes « touchent au cœur du droit à un logement adéquat » et soulèvent « de graves préoccupations du point de vue de l'habitabilité et de l'accès aux services ».

Le Comité a appuyé ces conclusions en se référant à l'Observation générale n°4 du PIDESC sur le droit au logement visé ci-dessus. Celui-ci a finalement décidé que le gouvernement « n'a pas pris de mesures suffisantes et opportunes » pour remédier à l'existence d'un nombre important de logements de qualité inférieure à la norme, ce qui a conduit à la violation des droits d'un nombre non négligeable de locataires. Plus précisément, le gouvernement a omis de collecter des données sur la situation actuelle des locataires en matière de logement, de fixer des objectifs pour remédier à la situation et de les mettre en œuvre sans retard déraisonnable.

## 2. CADRES JURIDIQUES NATIONAUX

Il est difficile de déterminer les législations les plus protectrices en matière d'exigences minimales pour un logement digne, car celles-ci varient grandement en fonction des pays, des lois et des règlements spécifiques. Cependant, les pays de l'UE dont les lois sur le logement sont réputées exigeantes sont tous des pays d'Europe

de l'Ouest et du Nord. À l'inverse, les pays d'Europe de l'Est, comme la Hongrie, la Roumanie et la Bulgarie, sont considérés comme ayant une législation moins contraignante. Afin de mieux comprendre les exigences minimales retenues en matière de logement digne, une dizaine de législations de pays européens ont été analysées.

## FRANCE

### **Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 18%.**

Des outils juridiques ont été mis en place en **France** afin de lutter contre l'habitat indigne, surtout depuis les années 70. En 1997 et 1998, plusieurs incendies graves sont survenus dans des bâtiments parisiens dégradés, coûtant la vie à leurs occupant·e·s. Face à l'émoi de l'opinion publique, diverses mesures ont été adoptées, marquant un nouveau départ dans la lutte contre l'habitat indigne.

Il faut distinguer en droit français les normes de confort minimal prévues dans les rapports locatifs et les règles de sécurité ou de salubrité qui s'appliquent à tou·te·s et qui relèvent des pouvoirs publics.

### **Rapports locatifs**

Dans la législation française relative à la location<sup>5</sup>, les bailleur·euse·s sont tenu·e·s de remettre aux locataires un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des locataires. Le droit au logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle depuis 1995<sup>6</sup>.

Le décret « décence » de 2002<sup>7</sup> décrit en détail les critères auquel un logement doit répondre pour être mis en location : une surface minimale de plancher ; une garantie d'absence de nuisibles ; une efficacité énergétique minimale ; et au moins les équipements suivants – une installation permettant un chauffage normal ; une alimentation en eau potable ; des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées empêchant le refoulement des odeurs et des effluents ; une cuisine ou un coin cuisine équipé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier ; une installation sanitaire à

l'intérieur du logement ; un réseau électrique<sup>8</sup>. En cas de constat de non-décence, les locataires ont la possibilité de saisir le tribunal d'instance afin de contraindre les bailleur·euse·s à réaliser les travaux, sous astreinte et avec, si nécessaire, une diminution du loyer en guise d'indemnisation.

### **Le logement indigne en France**

Le logement inadéquat, appelé habitat indigne, est défini par la loi du 31 mai 1990. Concept politique devenu concept juridique, il couvre toutes les situations qui violent le droit au logement convenable et portent atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes<sup>9</sup>.

En 2000, la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et un Plan national d'action contre l'habitat indigne ont été adoptés<sup>10</sup>. Ce dernier prévoit la possibilité d'engager la responsabilité des propriétaires de logement portant atteinte à la dignité humaine, tout en garantissant la protection des occupant·e·s. Le droit administratif prévoit ainsi des obligations à l'égard des propriétaires mais aussi des autorités locales en charge de veiller à la sécurité et à la santé des citoyen·ne·s. En cas de danger pour les occupant·e·s, les propriétaires doivent procéder aux travaux de sécurisation et / ou au relogement des occupant·e·s. Les autorités sont tenues de se substituer aux propriétaires en cas de défaillance. Ces dispositions portent sur :

- Les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage<sup>11</sup> (risque sanitaire) ;
- Les locaux portant atteinte à la santé des occupant·e·s (risque sanitaire), les logements et bâtiments utilisant du plomb (risque d'empoisonnement au plomb) ;
- Les bâtiments risquant l'effondrement (risque pour la sécurité).

En cas d'insalubrité, les locataires peuvent s'adresser à l'Agence régionale de santé ou au service d'hygiène de sa ville s'il en existe un. En cas de péril (danger d'effondrement), c'est le ou la maire qui est responsable et qui a la charge de faire cesser le danger.

## BELGIQUE

**Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2019 selon Eurostat : 15,7%.**

La Constitution belge garantit dans son article 23 « le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine », témoignant ainsi de la priorité donnée à la qualité de l'habitat. Les régions sont compétentes en matière de logement et chargées de mettre en œuvre ce droit fondamental. Pour cela, elles se sont dotées d'un « Code de logement » définissant des conditions à la mise en location des biens<sup>12</sup>.

A titre d'exemple, le Code bruxellois de 2003 impose des exigences minimales en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements auxquelles tous les logements locatifs doivent satisfaire<sup>13</sup>. Elles concernent les éléments suivants :

Sécurité	Salubrité	Équipements élémentaires
Stabilité du bâtiment	Humidité	Eau froide
Électricité	Parasites	Eau chaude
Gaz	Éclairage	WC
Chauffage	Ventilation	Installation électrique
Égouts	Surfaces minimales	Chauffage
	Hauteur des locaux	Équipement de cuisson
	Accès au logement	Détecteurs de fumée

## Dispositifs de contrôle

Si un-e locataire estime que son logement ne respecte pas ces normes et que le ou la propriétaire ne donne pas suite à ses demandes de travaux, une plainte peut être introduite pour non-conformité via la Direction régionale de l'inspection du logement (DIRL). La procédure est assez simple et peut être faite en ligne<sup>14</sup>. Les inspecteur-rices visitent les logements et dressent un rapport qui décrit l'état du bien et les mesures à prendre pour que celui-ci soit conforme. Généralement, le rapport impose aux propriétaires de réaliser certains travaux dans un délai déterminé, mais il peut aussi déclarer le bien inhabitable lorsque son état l'exige. La DIRL peut également intervenir de sa propre initiative. Par exemple, dans les immeubles où une plainte a été déposée par un-e locataire, le service peut décider de vérifier s'il existe des problèmes similaires dans le reste de l'immeuble. En cas de suspicion d'insalubrité, les propriétaires ne sont plus notifié-e-s à l'avance de l'inspection.

Face au manquement d'un-e propriétaire, le ou la locataire peut de son côté introduire une requête auprès du ou de la juge de paix du lieu où se situe l'immeuble. Il ou elle peut alors exiger l'exécution de travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité, la résolution du contrat, la diminution du loyer en attendant l'exécution de travaux ou encore l'obtention d'indemnités. Pour se rendre compte de l'état du bien, le ou la juge de paix se base sur des éléments tels que l'état des lieux. Il ou elle peut également organiser une visite sur place ou se baser sur d'autres éléments de preuves, notamment l'enquête de salubrité, bien que celle-ci n'ait pas une valeur absolue, le ou la juge pouvant s'en écarter.

## Compétences des municipalités

Les autorités locales ont des compétences qui leur permettent d'intervenir sur les logements ou les immeubles lorsque ceux-ci présentent un danger pour les habitant·e·s. Le ou la bourgmestre peut publier un arrêté d'insalubrité sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, s'il ou elle considère que les problèmes concernent l'hygiène, la sûreté et la santé publique, une notion qui tombe dans le cadre de ses pouvoirs discrétionnaires. Une commune agit par exemple si l'état de l'immeuble est déplorable et qu'il constitue un danger pour les citoyen·ne·s. Selon le cas, elle peut ordonner aux propriétaires de réaliser des travaux ou faire réaliser elle-même les travaux pour le compte des propriétaires, et ordonner aux occupant·e·s de quitter les lieux dans un certain délai, voire décider de l'évacuation immédiate. Si l'état de l'immeuble l'exige, la commune peut également émettre un arrêté d'inhabitabilité. Par cette décision le ou la bourgmestre ferme l'accès d'un immeuble qui est alors mis sous scellés et dont les occupant·e·s sont évacué·e·s.

En outre, plusieurs communes bruxelloises ont fait le choix d'introduire une taxe sur les logements insalubres : à Auderghem, par exemple, cette taxe vise les habitations décrétées inhabitables par le ou la bourgmestre. La région prévoit par ailleurs, l'octroi d'une prime à la rénovation énergétique des logements<sup>15</sup>, et certaines communes, comme Ixelles, Saint-Josse ou Evere, proposent des subventions locales venant s'ajouter au montant régional.

Le service logement de la Région de Bruxelles-Capitale a récemment annoncé que l'indexation des loyers était dorénavant conditionnée au résultat du certificat PEB<sup>16</sup>. Il n'est ainsi plus possible d'augmenter le loyer d'un logement avec

un certificat PEB F ou G pour les baux arrivant à terme après le 14 octobre 2022. Cette mesure vise à pousser les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur logement en le rénovant (isoler, remplacer / changer le système de chauffage, changer les châssis et les fenêtres, etc.).

## PAYS-BAS

**Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 14,8 %.**

Au **Pays-Bas**, la qualité du logement est réglementée par plusieurs textes de loi. Ces dispositions réglementaires relèvent à la fois du droit privé et du droit administratif.

## Rapports locatifs

Le droit néerlandais de la location exige que les propriétaires prennent en charge la rénovation et l'entretien de l'immeuble loué. L'habitat indigne désigne un logement qui présente un risque pour la santé, la sécurité ou le bien-être physique de ses occupant·e·s, de ses voisin·e·s et des visiteur·euse·s.

## Dispositions administratives

La loi relative au Logement<sup>17</sup>, actualisée au fil des années, reste une des principales législations administratives sur la qualité du logement en termes de santé, de sécurité et d'habitabilité aux Pays-Bas. Son objectif principal est sinon l'éradication, du moins la limitation des logements précaires et indécents. Elle joue dès lors un rôle majeur dans la gestion des problèmes de santé et de sécurité qui se posent dans le cadre des logements insalubres, et de manière indirecte dans la

lutte contre les propriétaires véreux-euses<sup>18</sup>. Les critères que les propriétaires doivent respecter sont prévus dans deux articles de la Loi relative au Logement<sup>19</sup>. L'article 1a décrit la notion de « devoir de diligence » des propriétaires, qui doivent veiller à ce que la santé ou la sécurité d'autrui ne soit pas menacée. Cet article sert principalement de « filet de sécurité » en cas de violations de la loi<sup>20</sup>. L'article 1b interdit explicitement aux propriétaires de violer le Décret des bâtiments de 2012 (*Bouwbesluit 2012*). Ce décret du gouvernement national néerlandais fixe les critères et les règlements concernant la santé, la sécurité, l'usabilité, l'efficacité énergétique, l'élimination des déchets et l'environnement. Des réglementations sur l'efficacité énergétique pour réduire l'utilisation des combustibles fossiles ont été introduites avec l'objectif principal de limiter les émissions de CO<sub>2</sub>. Ces exigences en matière d'efficacité énergétique s'appliquent uniquement aux nouveaux bâtiments.

Le gouvernement national a adopté une nouvelle législation en 2015 accordant davantage de compétences aux autorités locales. Grâce à « la Loi relative aux instruments permettant l'application de la Loi relative au Logement »<sup>21</sup>, les autorités locales peuvent maintenant utiliser une gamme élargie d'instruments en vertu du droit administratif.

Ces nouveaux instruments incluent principalement l'imposition de « sanctions correctrices », allant de l'imposition d'amendes progressives à des actions plus drastiques telles que la fermeture de l'immeuble ou l'expropriation. Avec la mise en place d'une astreinte progressive, le ou la propriétaire doit payer une somme d'argent tant que la violation n'a pas été corrigée. Les autorités locales ont le droit d'émettre un ordre d'exécution administratif par lequel elles réparent elles-mêmes l'infraction. Le ou la propriétaire doit alors rembourser à la commune le coût de cette réparation.

Des sanctions plus sévères peuvent être prononcées : un ordre de fermeture, un ordre par lequel l'autorité locale prend en charge la gestion des biens, ou une ordonnance d'expropriation par laquelle le propriétaire est dépossédé de son bien ou de ses locaux. Depuis 2015, les autorités locales peuvent également émettre des amendes administratives. Une recherche menée en 2019<sup>22</sup> indique qu'aucune autorité locale parmi les 35 sondées n'avait eu recours à des ordonnances d'expropriation ou de contrôle de gestion.

## ROYAUME-UNI

**Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2019<sup>23</sup> selon Eurostat : 17,6 %.**

Depuis la décentralisation de 1998, il existe de grandes divergences en matière de législation relative au logement parmi les différentes nations du **Royaume-Uni**. (Angleterre, Ecosse et Pays de Galles). Seront ici principalement présentée les situations en Angleterre et en Écosse.

### Angleterre

Concernant la législation sur les logements en location, le Homes (Fitness for Human Habitation) Act de 2018<sup>24</sup> instaure une garantie légale implicite selon laquelle tous les logements loués en Angleterre et au Pays de Galles doivent être propres à l'habitation humaine au début de la location et par la suite. Dans la plupart des cas, les bailleur-euse-s ont l'obligation légale de maintenir en état la structure et l'extérieur de leurs biens, et de réparer les installations d'approvisionnement en eau, de chauffage et d'assainissement.

Le système d'évaluation du logement, de la santé et de la sécurité (HHSRS)<sup>25</sup> est utilisé par les autorités locales pour évaluer une série de risques dans les propriétés louées, tels que l'humidité, le froid excessif et les défaillances électriques, ainsi que les incendies et les chutes. Ce système

d'évaluation est en cours de révision et devrait être réformé prochainement.

### Rapports locatifs

La Loi sur les Propriétaires et les Locataires de 1985 a été modifiée afin d'obliger tous les propriétaires bailleurs (privés et sociaux) à garantir que leurs biens, y compris les parties communes des bâtiments, soient propres à l'habitation au début de la location et tout au long de celle-ci. Cette loi stipule qu'il existe un accord implicite entre locataire et propriétaire au début de la location, selon lequel le bien restera propre à l'habitation humaine.

Dans la législation anglaise, les propriétaires sont chargé·e·s de la plupart des réparations. Les réparations doivent être effectuées dans un délai raisonnable, soit dès la prise de connaissance des problèmes<sup>26</sup>.

Les responsabilités des propriétaires incluent les réparations du câblage électrique, des canalisations et chaudières, du chauffage et de l'eau chaude, des cheminées et de la ventilation, des éviers, des baignoires, de la plomberie, des espaces communs comme les halls d'entrée et les escaliers, la structure et l'extérieur du bâtiment, incluant les murs, les marches et les balustrades, la toiture, les portes extérieures, et les fenêtres. Les propriétaires doivent également redécorer si nécessaire lorsque le problème est résolu. Les propriétaires sont toujours responsables de ces réparations, même si le bail stipule le contraire.

### Instruments pour lutter contre le logement inadéquat

La Loi *Homes* de 2018 visait à renforcer les recours des locataires contre les propriétaires

qui ne respectent pas leurs obligations légales en termes de maintien de la sécurité de leurs biens<sup>27</sup>. Si les propriétaires refusent de réaliser les réparations ou ne répondent pas aux appels téléphoniques, messages, courriels ou lettres, les locataires peuvent signaler le délabrement du logement à leur municipalité.

Les locataires peuvent également demander à leur municipalité d'inspecter leur logement si des conditions insalubres affectent leur santé ou leur sécurité. Les autorités locales disposent d'un service de santé environnementale chargé du suivi des conditions de logement, notamment dans les locations privées. Ce service étudiera uniquement les problèmes graves qui pourraient affecter la santé ou la sécurité des locataires. Il peut ordonner aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires ou d'améliorer les conditions de logement.

La municipalité se déplace pour inspecter un logement uniquement si les problèmes semblent graves et si les propriétaires ne prennent pas les mesures nécessaires pour les régler. Elle peut effectuer une visite informelle du logement avant de décider s'il convient de procéder à une inspection sanitaire en vertu du système de notation de la sécurité et de la santé des logements (HHSRS). La municipalité informera généralement les propriétaires si elle compte inspecter le logement.

La législation a introduit des protections pour les locataires contre les « expulsions avec représailles » lorsqu'ils ou elles ont une plainte légitime concernant l'état de leur logement. Le type de plaintes auxquelles ces règles s'appliquent concerne un problème grave qui pourrait entraîner un risque de préjudice pour la santé ou la sécurité des locataires ou d'un membre de leur famille. Parmi les exemples de réparations couvertes par ces règles, une fuite dans la propriété ou un problème de chauffage, surtout par temps froid. La grande majorité des propriétaires règlent rapidement ce genre de problèmes graves. Cette

législation vise ceux et celles qui, non seulement n'effectuent pas ces réparations, mais tentent ensuite d'expulser les locataires en réponse à leur plainte<sup>28</sup>.

### Ecosse

En **Écosse**, il existe plusieurs normes sur la qualité des logements qui s'appliquent aux différents types d'occupation : les logements occupés par leur propriétaire, les logements sociaux (loués par un conseil ou une association de logement) et les logements privés. Ces différentes normes peuvent influencer en partie l'état des logements dans les différents modes d'occupation<sup>29</sup>.

- The « *Tolerable Standard* »<sup>30</sup> ou « norme tolérable » est une norme de base définie par la législation qui s'applique aux logements de toutes les catégories. Les municipalités ont le pouvoir de faire respecter cette norme. On estime que seule une petite proportion des logements écossais, environ 2%, est en dessous de la norme tolérable.
- Les propriétaires privé-e-s ont le devoir de s'assurer que les logements qu'ils et elles louent respectent la « *Repairing standard* »<sup>31</sup> ou « norme de réparation » (qui inclut la norme tolérable), comme le prévoit la législation.

Le secteur locatif social est le mode d'occupation le plus réglementé et dispose actuellement des normes les plus étendues. Les propriétaires sociaux doivent s'assurer que les logements loués respectent la norme tolérable, en plus d'autres aspects de la norme écossaise de qualité du logement et de la norme d'efficacité énergétique pour le logement social.

Le gouvernement prévoit d'introduire une législation pour une norme de logement commune à tous les modes d'occupation.

## IRLANDE

**Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : +16,6 %.**

### Rapports locatifs

La Loi irlandaise relative au Logement de 1992 établit les normes minimales que les propriétaires privé-e-s doivent respecter pour les logements locatifs<sup>32</sup>. Si un logement ne respecte pas ces normes, il est considéré comme impropre à l'habitation. Les obligations des propriétaires sont doubles :

« S'occuper de la structure du logement et des éventuelles réparations nécessaires, et s'assurer que le bâtiment respecte les normes des logements conformément à la section 18 de la Loi relative au Logement de 1992, qui établit les normes pour les logements locatifs. »<sup>33</sup>

« Réaliser les réparations à l'intérieur du logement, telles que les réparations et le remplacement des équipements qui sont nécessaires pour garder l'intérieur et les équipements au moins dans le même état que lors du début de la location et conformément aux normes en vigueur. »<sup>34</sup>

### Instruments juridiques pour lutter contre le logement inadéquat

La loi sur le logement de 2009 introduit un régime de sanctions renforcé pour les propriétaires, en insérant les articles 18A et 18B dans la loi sur le logement (dispositions diverses) de 1992, en introduisant un avis d'amélioration et un avis d'interdiction<sup>35</sup>. La section 18A stipule que lorsqu'un-e propriétaire enfreint une exigence des règlements sur les normes de logement, il

est possible pour une autorité du logement de lui délivrer un « avis d'amélioration » l'informant de l'infraction, des travaux correctifs nécessaires, du délai dans lequel les travaux doivent être effectués et des informations sur la procédure d'appel. Le ou la propriétaire doit informer les locataires et l'autorité locale lorsque les travaux correctifs ont été effectués. Les propriétaires peuvent s'opposer à ce qu'un avis d'amélioration leur soit signifié – si cette objection n'est pas acceptée par l'autorité locale, ils ou elles peuvent faire appel de la décision de l'autorité auprès du tribunal de district. Cette possibilité d'objection par les propriétaires est problématique car elle rend les démarches très longues, lourdes et coûteuses pour l'autorité locale, qui ne recourra à cette procédure qu'en dernier recours. L'autorité locale peut retirer un avis d'amélioration, mais ce faisant, elle n'est pas empêchée d'émettre un autre avis d'amélioration concernant la propriété.

La section 18B stipule que lorsqu'un-e propriétaire ne se conforme pas à un avis d'amélioration, l'autorité du logement peut émettre un « avis d'interdiction » pour l'informer qu'il ou elle ne s'est pas conformé-e à l'avis d'amélioration. L'avis d'interdiction prend effet une fois que la location existante est libérée : le ou la propriétaire ne doit pas relouer la propriété jusqu'à ce qu'il soit remédié à la violation des règlements. Le ou la propriétaire peut faire appel d'un avis d'interdiction auprès du tribunal de district. Lorsque les propriétaires ont remédié à l'infraction, ils ou elles sont tenu-e-s de le confirmer à l'autorité chargée du logement et aux locataires. L'autorité locale doit délivrer un avis écrit de conformité avec l'avis d'interdiction aux propriétaires, avec une copie délivrée aux locataires. L'autorité locale peut retirer un avis d'interdiction, mais ce faisant elle est en droit d'émettre un autre avis d'interdiction concernant la propriété. L'autorité locale peut, dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques, prendre les dispositions qu'elle juge nécessaires et appropriées pour porter le contenu de l'avis d'interdiction à l'attention du public.

En ce qui concerne la loi de 2004 sur les locations résidentielles, bien que les autorités locales soient responsables de l'application des réglementations sur les normes minimales, les questions relatives aux normes et à l'entretien des logements locatifs privés peuvent faire l'objet d'un litige devant la Commission des locations résidentielles (*Residential Tenancies Board*) déposé par les locataires contre leurs propriétaires. La conformité à la réglementation sur les normes minimales est une obligation légale des propriétaires, mais l'application de la loi sur les locations résidentielles nécessite souvent l'introduction d'une requête en litige auprès du *Residential Tenancies Board*.

## FINLANDE

### Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 4,5 %.

En **Finlande**, le système de logement est régi par un système de lois et de règlements à plusieurs niveaux. Les règlements pour la construction de bâtiments sont décrits dans le Code national du bâtiment, qui ne s'applique qu'aux nouvelles constructions. La loi sur l'utilisation des sols et la construction (132/1999) définit les conditions générales de construction, y compris les exigences techniques pour les structures telles que la résistance et la stabilité, la sécurité incendie, la santé et la sécurité des utilisateur-trice-s, l'accessibilité, la réduction du bruit, les conditions acoustiques et l'efficacité énergétique. Ces exigences techniques sont précisées dans le Code du bâtiment et dans d'autres degrés et règlements comme le décret du ministère de l'Environnement sur les plans et rapports concernant la construction (2015)<sup>26</sup>.

Lors de l'édification d'un bâtiment, les entrepreneur-euse-s doivent s'assurer que les structures sont solides et stables, sécurisées contre le feu, saines, sans risques à l'utilisation, acces-

sibles, minimalistes au bruit, écoénergétiques et qu'un manuel d'utilisation et d'entretien est disponible. Le bâtiment et sa cour doivent être adaptés à l'usage prévu et doivent être accessibles aux enfants, aux personnes âgées et aux personnes handicapées. L'efficacité énergétique du bâtiment doit être démontrée par des calculs et améliorée autant que possible. En outre, les fonctionnaires municipaux supervisent les projets de construction pour s'assurer que les dispositions de la loi sur l'utilisation des terres et la construction sont respectées, en tenant compte des facteurs environnementaux et des conditions naturelles.

Le code du bâtiment de la Finlande impose des normes minimales pour l'isolation thermique et la ventilation des nouvelles constructions depuis 1976, avec des modifications ultérieures visant à améliorer l'efficacité énergétique. Conformément au nouveau code du bâtiment entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, des exigences relatives à la consommation totale d'énergie des nouvelles constructions ont été établies, dans le but de définir une référence pour les bâtiments à énergie quasi nulle (NZEB) en Finlande. Les certificats d'énergie sont utilisés dans la plupart des nouvelles constructions depuis 2008, et une exigence supplémentaire a été introduite en 2009 pour rendre obligatoire leur utilisation lors de la vente ou de la location de grands bâtiments ainsi que de nouveaux petits bâtiments résidentiels<sup>37</sup>.

## Rapports locatifs

Pour les logements en location, il existe certaines normes fixées par la législation, notamment la loi sur les baux résidentiels (1995), ainsi que les réglementations locales et les codes de la construction. Ces normes visent à assurer la sécurité et la santé des locataires et comprennent des exigences en matière de chauffage,

de ventilation, d'éclairage et de sécurité électrique. Les bâtiments doivent également être maintenus en bon état et répondre aux normes de sécurité incendie.

Les bailleur·euse·s doivent fournir aux locataires des renseignements détaillés sur le logement et ses caractéristiques, comme l'emplacement des extincteurs et des sorties de secours, et doivent s'assurer que le logement est conforme aux règlements locaux et aux codes du bâtiment. Il peut également y avoir des exigences spécifiques pour l'accès aux personnes handicapées et les appareils écoénergétiques. Plus précisément, les normes relatives à la santé et à la sécurité sont les suivantes<sup>38</sup>:

- Sécurité structurelle : la propriété louée doit être dans un état sûr et habitable et répondre à toutes les normes de sécurité nécessaires. Les bailleur·euse·s doivent maintenir la propriété dans un état sécuritaire pendant la location.
- Assainissement : la propriété louée doit avoir des systèmes de plomberie, de chauffage et de ventilation adéquats, et doit être propre et exempte de risques pour la santé tels que les parasites. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que la propriété demeure salubre pendant la location.
- Sécurité incendie : la propriété louée doit avoir des détecteurs de fumée, des alarmes incendie et des extincteurs, et doit être exempte de risques d'incendie. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que l'équipement de sécurité-incendie est en bon état de fonctionnement.
- Sécurité électrique : le câblage électrique et les appareils de la propriété louée doivent être en bon état et répondre à toutes les normes de sécurité. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que le système électrique est en bon état et fonctionnel.
- Accessibilité : la propriété louée doit être facilement accessible, avec des escaliers, des mains

courantes et un éclairage approprié. Les bailleur·euse·s doivent s'assurer que la propriété demeure accessible pendant la location.

Les locataires ont également la responsabilité de maintenir l'état sanitaire et sécuritaire de la propriété louée, par exemple en signalant tout danger pour la sécurité aux propriétaires. La loi prévoit un mécanisme de règlement des différends entre bailleur·euse·s et locataires concernant les questions de santé et de sécurité. Il peut s'agir d'une médiation ou d'autres formes de règlement extrajudiciaire des différends, ou encore d'une action en justice si le différend ne peut être résolu par d'autres moyens. Dans tous les cas, la loi prévoit un processus clair et structuré pour résoudre les différends et faire en sorte que les propriétaires et les locataires soient tenus responsables du maintien de propriétés locatives sûres et saines.

## SUÈDE

### Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 7,1 %.

En **Suède**, lors de la construction d'un bâtiment, il est obligatoire de tenir compte de diverses exigences légales afin de s'assurer que celle-ci est sans danger, respectueuse de l'environnement et conforme aux réglementations locales. Les codes du bâtiment sont un aspect essentiel du processus de construction dont ils définissent les exigences techniques, telles que les capacités de charge, la sécurité incendie, l'isolation et la ventilation. Ces codes visent à garantir que le bâtiment est structurellement solide et sûr pour les occupants<sup>39</sup>. La protection de l'environnement, la sécurité et l'aménagement du territoire sont des préoccupations majeures lors de la construction d'un logement en **Suède**. Le Code de l'environnement<sup>40</sup> (1998) définit des règles pour minimiser l'impact environnemental et préserver les ressources naturelles.

Les normes minimales pour un logement digne en **Suède** sont régies par la loi suédoise sur le logement (*Bostadsbalken*) et ses règlements associés. Cette loi stipule que toute personne a droit à un logement convenable pour l'habitation humaine, avec accès à l'eau courante, au chauffage, à la ventilation et à un environnement intérieur sûr. Le Conseil national suédois du logement, de la construction et de la planification (*Boverket*) est chargé de mettre en œuvre et d'appliquer la loi, en fournissant des directives et des recommandations sur les normes minimales de logement.

Il est important de noter que si la loi suédoise sur le logement fixe des normes minimales pour un logement digne, ces normes peuvent être dépassées par les fournisseurs de logements individuels, les autorités locales ou d'autres organisations proposant des logements. La loi définit également des procédures pour résoudre les litiges entre locataires et propriétaires et pour faire respecter les normes minimales.

Le Code foncier (1970/994) et le Code de l'environnement (1998/808) comportent des dispositions qui s'appliquent aux propriétés locatives, garantissant qu'elles disposent d'un chauffage continu, d'un accès à l'eau chaude et froide, d'un système d'évacuation des eaux usées, d'installations d'hygiène personnelle, de courant électrique, d'appareils de cuisson, d'espaces de rangement et de buanderie. Le logement ne doit pas non plus présenter de déficiences en termes de solidité, de sécurité incendie ou de conditions sanitaires.

Le règlement sur la construction exige que tous les nouveaux bâtiments répondent à des normes énergétiques spécifiques dans des domaines tels que l'isolation, la ventilation, le chauffage, la climatisation et les systèmes d'éclairage. En outre, la **Suède** a adopté des normes volontaires telles que la norme « Maison passive » et des systèmes de certification environnementale des bâtiments

tels que *Miljöbyggnad* et BREEAM pour évaluer la performance environnementale d'un bâtiment. Tous les bâtiments en Suède doivent avoir un certificat de performance énergétique, qui fournit des informations sur la performance énergétique du bâtiment et son potentiel d'amélioration. Ces normes et règlements visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à promouvoir la durabilité dans le secteur de la construction.

## ESPAGNE

### Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 19,7 %.

En Espagne, les compétences en matière de logement sont régionales, de sorte que les normes nationales ne contiennent pas de descriptions très détaillées. Au niveau régional, la loi sur le logement au Pays basque offre une définition du logement décent et du logement adéquat, ainsi qu'une série de paramètres à respecter pour qu'un logement soit adéquat. D'autres législations autonomes qui contiennent une définition, bien que brève, du logement adéquat sont les lois de l'Andalousie et des îles Baléares et la loi sur le logement de Galice.

Le système juridique espagnol oblige un logement construit à être assorti d'une série de documents qui certifient sa légalité complète, qui prouvent qu'il est habitable et qui garantissent qu'il respecte les conditions nécessaires. Le fait de disposer d'un certificat d'occupation à jour signifie que le logement est propre à l'habitation.

La *cedula de habitabilidad* (certificat d'habitabilité) est le document administratif qui atteste qu'un logement remplit les conditions de base pour être habité. Ces conditions dépendent de la communauté autonome (région) dans laquelle il se trouve et de l'année de sa construction. Toutes les communautés autonomes n'ont pas de réglementation sur les conditions d'obtention du certificat, beaucoup d'entre elles ne l'ont

pas rendu obligatoire. C'est en particulier le cas dans les communautés autonomes d'Andalousie, d'Aragon, de Castille-La Manche, de Castille et Léon, de Galice, de Madrid et du Pays basque<sup>41</sup>.

Dans la communauté de Madrid, par exemple, l'octroi du permis municipal d'urbanisme ou de l'autorisation de travaux, d'utilisation, d'usage de constructions et d'installations ou d'occupation, implique la vérification préalable du respect des conditions d'habitabilité établies dans la réglementation de base de l'État en matière d'urbanisme, en matière de santé, de protection contre le bruit, d'économie d'énergie et d'isolation thermique, dans le code technique de la construction, ainsi que dans le règlement municipal d'urbanisme relatif à l'octroi de licences, qui comprend les plans et les règlements municipaux concernant le respect des règles d'urbanisme, d'environnement et de sécurité.

## Rapports locatifs

Au niveau national, les obligations de conservation et d'entretien du bien sont régies par la loi sur les baux urbains (LAU)<sup>42</sup> et par la loi sur la propriété horizontale (LPH). Du point de vue des obligations des bailleur·euse·s, l'art. 21 LAU prévoit qu'ils et elles doivent effectuer toutes les réparations nécessaires pour maintenir le logement en état d'habitabilité pour servir à l'usage convenu dans le contrat, sans pouvoir augmenter le loyer pour ces travaux. Il s'agit d'une obligation *ex lege*, qui subsiste tant que la détérioration du logement n'est pas imputable aux locataires, et tant que le logement n'est pas perdu ou détruit pour des raisons indépendantes de la volonté des bailleur·euse·s, auquel cas le bail pourrait être résilié.

Du point de vue des obligations des locataires, le même art. 21 LAU établit que, si les travaux

nécessaires pour maintenir le logement en état d'habitabilité présentent une certaine urgence et qu'il n'est pas raisonnablement possible de les différer jusqu'à la fin de la location, les locataires sont tenus d'informer les bailleur·euse·s dans les plus brefs délais de la nécessité des réparations ; de faciliter la vérification de l'état du logement et de permettre leur exécution, même si cela peut entraîner des inconvénients ou même la privation d'une partie du logement.

Toutefois, si les travaux durent plus de vingt jours, le locataire a droit à une réduction du loyer proportionnelle à la partie du logement dont il est privé. Ceci sans préjudice de son droit, après en avoir avisé le propriétaire, d'effectuer les réparations urgentes afin d'éviter des dommages imminents ou une gêne grave, et d'exiger le remboursement immédiat du montant payé pour ces réparations.

Il faut rappeler que, conformément à l'art. 27.1 LAU, l'inexécution des obligations résultant du contrat, par l'une ou l'autre des parties, permettra à la partie qui a rempli ses obligations d'exiger l'exécution de l'obligation ou de favoriser la résiliation du contrat, conformément aux dispositions de l'article 1.124 du Code Civil. Et l'article 27.3 LAU établit expressément que les locataires peuvent résilier le contrat pour « a) le défaut d'exécution par le bailleur des réparations visées à l'article 21 ».

Enfin, la loi ne décrit pas les travaux nécessaires pour maintenir le logement en condition habitable ; il faut dès lors se baser sur la jurisprudence et les interprétations des juridictions civiles selon différents critères. Dans la pratique, cette obligation de maintenir les lieux dans cet état habitable est difficile à faire respecter, dans la mesure où les mécanismes d'exécution impliquent l'introduction d'un recours en justice avec les coûts que cela implique pour le locataire. En l'absence d'une procédure spécifique pour des mesures de précaution, l'application

de ces mesures peut être retardée pendant longtemps. Si les propriétaires refusent de respecter la décision, les locataires doivent demander son exécution devant la Cour de Justice.

Si les propriétaires ne réalisent pas les travaux d'entretien nécessaires, il existe plusieurs recours :

- Introduction d'une poursuite au civil pour demander les travaux d'entretien sur la base de l'article 21 de la LAU via une procédure déclarative ordinaire, qui englobera en outre une procédure d'exécution si le jugement est favorable aux locataires et n'est pas appliqué par les propriétaires sur une base volontaire ;
- Introduction d'une action en justice pour une demande d'indemnisation lorsque les locataires, après avoir demandé des travaux aux propriétaires, réalisent les travaux eux-mêmes à la place des propriétaires ;
- Négociation extrajudiciaire avec les propriétaires afin de réaliser les travaux d'entretien, ce qui est la solution la plus rapide mais qui dépend de la bonne volonté des propriétaires.

Si les locataires sont obligé·e·s d'entamer une procédure en justice pour demander la réalisation des travaux d'entretien, ils ou elles peuvent demander une indemnisation pour les dégâts causés jusqu'à ce que les travaux soient entrepris.

### **Compétence des municipalités**

À Madrid, par exemple, sur la base des compétences que la législation confère aux collectivités locales en matière d'inspection et de contrôle sanitaire des biens immobiliers et de l'environnement urbain, la mairie doit procéder à l'évaluation des conditions d'habitabilité des logements, toujours sur demande et dans des cas justifiés.

Un logement doit répondre à certaines exigences réglementaires, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité, d'espace habitable, de protection contre l'humidité, de collecte et d'élimination des déchets, de qualité de l'air intérieur, d'alimentation en eau, d'évacuation des eaux usées, etc.

À cet égard, un logement insalubre est considéré comme ne remplissant pas les conditions minimales d'habitabilité en raison de problèmes structurels, de surpeuplement, de manque d'éclairage et de ventilation, d'absence d'installations de base, d'un environnement dégradé ou inadéquat, etc<sup>43</sup>.

Tout·e citoyen·ne inscrit·e dans la municipalité de Madrid peut demander une évaluation des conditions d'hygiène, de salubrité et d'habitabilité du logement dans lequel il ou elle vit lorsqu'il existe une ou plusieurs causes de risque pour la santé. Le service municipal inspecte le logement, après en avoir informé le demandeur ou la demandeuse, afin de vérifier les conditions d'habitabilité et de salubrité du logement, d'évaluer ces conditions et d'informer les parties concernées par les mesures à prendre en vue de la résolution du problème.

## PORTUGAL

### Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 25,2 %.

L'article 65 de la Constitution portugaise prévoit le droit au logement adéquat en stipulant que « chacun a droit pour soi et pour sa famille, à un logement de dimension convenable, qui réponde aux normes de l'hygiène et du confort et qui préserve l'intimité personnelle et familiale »<sup>44</sup>. La Loi portugaise sur le logement est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019 et offre un cadre général pour le droit au logement dans le pays, incluant la protection contre la discrimination dans le logement sur une large gamme de motifs<sup>45</sup>.

Au **Portugal**, en vertu de la Loi-Décret 160/2006, les logements inadéquats ne peuvent pas être loués. Outre cette Loi-Décret qui établit que les contrats locatifs doivent indiquer le permis d'utilisation (émis par les municipalités), la récente législation définit les critères des logements inadéquats. C'est le cas de la Loi-cadre relative au logement (Loi 83/2019, article 9) et de la Loi-Décret 37/2018 (1<sup>er</sup> droit – Programme d'aide au logement), qui définit « les conditions de l'habitat indigne » et établit les différentes aides lorsque ces conditions sont constatées (article 5).

Le Décret-loi n° 89/2021 développe les normes de la loi-cadre sur le logement concernant la garantie d'un logement alternatif, le droit légal de préférence et l'inspection des conditions de logement<sup>46</sup>.

## Rapports locatifs

Les propriétaires doivent réaliser les travaux d'entretien sur les logements qu'ils et elles possèdent tous les huit ans<sup>47</sup>. En effet, « le propriétaire doit, quelle que soit cette période, réaliser tous les travaux nécessaires pour maintenir la sécurité, la santé et la disposition visuelle »<sup>48</sup>. D'autres obligations sont prévues pour les propriétaires en matière d'entretien et de réparations, en vertu de l'article 1074 du Code civil.

La loi qui règlemente les relations entre les propriétaires et les locataires (Code civil) ne prévoit qu'un article (l'article 1036) sur les réparations. Cet article stipule que si un·e propriétaire ne réalise pas les réparations, les locataires peuvent les effectuer et exiger un remboursement des coûts. Les locataires peuvent, par exemple, ne pas payer l'intégralité du loyer pendant une certaine période afin de compenser les sommes dépensées, en vertu de l'article 1074 du Code civil<sup>49</sup>.

Dans la pratique, en raison du déséquilibre des forces, les locataires vulnérables avec des baux d'un an font rarement valoir leurs droits. Toutefois, la grande majorité des baux ne sont pas des contrats d'un an, mais plutôt des contrats de 4 ou 5 ans, en vertu des articles 1094, 1095, 1096 du Civil Code, modifiés par la Loi n.13/2019.

### Compétence des municipalités

Les locataires ont le droit de demander une inspection de leur logement par la municipalité. Toutefois, la municipalité ne peut intervenir que si le logement est en état très précaire et s'il existe un risque d'effondrement. Le cas échéant, la municipalité avertit les propriétaires que ceux-ci doivent réaliser des travaux. La municipalité intervient également lorsque les propriétaires souhaitent contribuer à l'amélioration esthétique de certains quartiers.

S'il existe un risque d'effondrement (logement délabré ou à l'abandon), ou si le logement s'effondre réellement, les personnes sont relogées dans des hébergements d'urgence. La réinstallation doit être prise en charge par les services sociaux locaux.

## HONGRIE

### Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 20,4 %.

En **Hongrie**, le cadre juridique du logement englobe les quatre législations suivantes : la Loi fondamentale de la Hongrie<sup>50</sup>, la Loi CLXXXIX de 2011 sur les gouvernements locaux de la Hongrie (ci-après la Loi sur les gouvernements locaux)<sup>51</sup>, la Loi V de 2013 sur le Code civil (ci-après le Code civil hongrois)<sup>52</sup> et la Loi LXXVIII de 1993 sur la location d'appartements et locaux (ci-après la Loi sur le logement)<sup>53</sup>.

Une définition explicite du logement inadéquat est inexistante dans le droit hongrois. En vertu de la Loi fondamentale de la **Hongrie**, l'État hongrois représenté par le gouvernement hongrois doit garantir un logement ou un hébergement pour toutes et tous. Toutefois, cette formulation est difficile à interpréter en termes juridiques et n'établit pas de droit opposable.

La Loi fondamentale stipule également que les gouvernements locaux devraient faire tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir des logements décents. Sur la base de cette disposition, la Loi sur les gouvernements locaux fait référence à la gestion du logement en tant que tâche pouvant être prise en charge par les gouvernements locaux dans le cadre de devoirs publics locaux, mais la législation ne propose aucun outil réglementaire ou administratif aux gouvernements locaux par rapport aux locations privées.

### Rapports locatifs

En vertu de la Loi sur le logement, les propriétaires sont généralement tenus de payer les coûts de réparation nécessaires du logement mais les locataires doivent prendre en charge les coûts d'entretien ordinaire d'un appartement en location, sauf accord contraire.

Dans la pratique, les locataires ne sont pas en position de modifier les conditions locatives définies par les propriétaires. Par ailleurs, les propriétaires louent souvent leurs logements sans passer par un contrat écrit.

Le Code civil hongrois permet aux locataires de résilier leur bail si le logement qu'ils occupent pose un risque pour leur santé. Dans la pratique, étant donné qu'il existe peu de solutions de logement abordable en Hongrie, les locataires sont parfois obligés d'accepter des conditions

précaires voire des violations de contrat. Dès lors, le droit de résiliation n'est pas une solution efficace pour faire exécuter les obligations des propriétaires.

Généralement, les locataires ne peuvent se protéger contre les pratiques abusives des propriétaires. Ils et elles peuvent attaquer les propriétaires en justice pour obtenir des dédommagements, mais, hormis cela, il n'existe pas de règle spécifique ou d'autorité pour les protéger et obtenir que des travaux soient effectués. La Loi sur le logement ne prévoit pas de dispositions protégeant les locataires.

Bien qu'il existe un cadre permettant de classer les appartements en fonction de multiples facteurs (existence d'une pièce d'une superficie minimale, d'une pièce pour cuisiner, d'une salle de bain et de toilettes intérieures à chasse d'eau, d'électricité, de conduite d'eau, d'un accès à l'eau chaude, d'évacuation des eaux usées, de chauffage central, de chauffage individuel), il ne s'agit que d'une simple catégorisation, dont aucune obligation ne découle<sup>54</sup>. Il existe d'autres dispositions sporadiques favorables aux personnes démunies, cependant ces mesures ne sont pas suffisantes pour établir les conditions nécessaires à la garantie de logements dignes.

## POLOGNE

### **Pourcentage de la population vivant en logement inadéquat en 2020 selon Eurostat : 6,0%.**

L'article 75 de la Constitution polonaise stipule que « les pouvoirs publics mettent en œuvre une politique favorisant la satisfaction des besoins des citoyens en matière de logement et, en particulier, ils réagissent contre l'existence de sans-abri, accordent leur soutien au développement de logements sociaux et favorisent l'activité des citoyens visant l'acquisition d'un logement. La loi définit la protection des droits des locataires »<sup>55</sup>.

En vertu de l'article 76 de la Constitution, « les pouvoirs publics protègent les consommateurs, les usagers et les preneurs contre des actions exposant au danger leur santé, leur vie privée, menaçant leur sécurité et contre les pratiques malhonnêtes sur le marché. L'étendue de cette protection est définie par la loi »<sup>56</sup>.

Toutefois, les dispositions de la Constitution ne constituent pas une base juridique suffisante pour les réclamations en justice.

## Rapports locatifs

La loi relative à la protection des locataires de 2001<sup>57</sup> définit uniquement des critères d'habitabilité pour les logements sociaux en termes d'ameublement et de normes techniques<sup>58</sup>.

Dans le marché locatif privé polonais les pouvoirs publics s'immiscent dans la réglementation du marché du logement seulement dans un des types de contrats locatifs (le « bail occasionnel »), qui doit être enregistré auprès de l'administration fiscale.

Les règles générales prévues dans la Loi sur le bâtiment du 7 juillet 1994 régissant les constructions et la procédure de mise en location de bâtiments engagent les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles qui ne sont pas liés aux contrats locatifs. Généralement, un-e propriétaire ou un-e gestionnaire d'immeuble est obligé-e de garantir la sécurité du bâtiment et de réaliser des inspections périodiques.

Certaines dispositions du droit civil obligent les propriétaires à maintenir les appartements locatifs en état décent. Les obligations des propriétaires concernant l'entretien des lieux loués sont principalement inscrites dans le Code civil polonais (l'article 682 et l'article 662)<sup>59</sup> ; et la loi polonaise sur la protection des locataires<sup>60</sup>.

(UOPL) (articles 6a et 6b de la Loi relative aux travaux d'entretien et de rénovation).

Ces dispositions sont applicables dès la signature du contrat locatif. Il convient de souligner que les réglementations stipulées dans l'UOPL empêchent l'application de certaines des dispositions prévues par le Code civil<sup>61</sup>. Cela concerne notamment la répartition des travaux d'entretien et de rénovation entre les parties du contrat locatif. Cependant, les deux réglementations sont souvent ignorées selon un accord entre les parties<sup>62</sup>, et celles-ci rédigent leur relation juridique à leur convenance.

Le Code civil polonais prévoit deux dispositions favorables aux locataires, s'agissant des conditions des logements et des devoirs des propriétaires à cet égard (moins efficient que l'UOPL).

1. La possibilité de résilier le contrat locatif sans préavis si l'appartement présente des défauts qui posent un risque pour la santé des locataires ou de leur famille<sup>63</sup>. Les parties du contrat ne peuvent modifier ce règlement. Il s'applique même lorsque (i) les locataires étaient au courant de ces défauts au moment de la signature du contrat locatif et (ii) lorsque le problème a été résolu. Les locataires ne sont pas obligé-e-s de demander aux propriétaires de régler le problème ou d'attendre la résolution de celui-ci avant de résilier le contrat. Selon la jurisprudence, ces défauts mettant en péril la santé ou la vie des locataires sont, par exemple : l'humidité et la moisissure<sup>64</sup>, l'émission de substances toxiques par des matériaux utilisés pour la construction d'un bâtiment<sup>65</sup>, et les basses températures<sup>66</sup>.
2. Les locataires ont la possibilité de réaliser les rénovations ou réparations nécessaires aux frais des propriétaires<sup>67</sup>. Certaines conditions doivent être remplies :
  - Il incombe juridiquement aux propriétaires de réaliser les réparations ;

- Les travaux doivent être nécessaires pour l'utilisation normale de l'appartement ou telle que prévue au contrat ;
- Les locataires doivent demander aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires et fixer un délai.

Si ces conditions formelles ne sont pas respectées, les locataires ne peuvent prétendre aux avantages de cette disposition. Ce n'est qu'après l'expiration du délai que les locataires peuvent réaliser les travaux nécessaires aux frais des propriétaires.

Dans la pratique, il s'agit d'une solution plus facile pour assurer la réalisation des travaux, dans la mesure où elle ne nécessite pas de jugement de tribunal. En outre, les locataires y ont droit si les conditions sont respectées. Toutefois, c'est les locataires qui financeront les travaux. Les locataires peuvent déduire les coûts encourus du loyer. Si le prix du loyer est insuffisant pour couvrir les coûts, les locataires peuvent demander aux propriétaires de rembourser les coûts restants. S'ils ou elles refusent de rembourser les coûts, une procédure en justice peut s'avérer nécessaire.

La loi polonaise sur la protection des locataires (UOPL) prévoit une réglementation plus détaillée, prévalant ainsi sur le Code civil, sur la répartition des travaux d'entretien et de rénovation, et sur les obligations entre les parties du contrat locatif. Les propriétaires sont obligé-e-s de garantir le bon fonctionnement de tous les équipements, permettant ainsi aux locataires d'utiliser l'eau, le gaz ou autre combustible, le chauffage, l'électricité, les ascenseurs et autres équipements du bâtiment. Les propriétaires sont obligé-e-s de réaliser tous les travaux de réparation du bâtiment ainsi que les rénovations nécessaires en cas de risque de dégâts sur l'appartement, les équipements ou les installations électriques.

Les locataires se doivent de garder les lieux dans des conditions sanitaires correctes et de respec-

ter le règlement du logement. En outre, ils et elles doivent prendre soin du logement et des parties communes de sorte à ne pas les dégrader ou endommager.

Sur le marché privé, ces dispositions peuvent faire l'objet de modifications contractuelles. Toutefois, le ou la locataire dispose d'une certaine marge pour imposer des réparations ou des réparations, et celle-ci est assez large. La doctrine juridique montre que cette marge de manœuvre ne correspond pas toujours à la réglementation du Code civil qui est moins contraignante pour les locataires.

Les locataires doivent entretenir et réparer les sols, fenêtres et portes, meubles, appareils de cuisine, radiateurs, chaudières, chauffages, bains, douches, éviers, parties des installations électriques, fours/poêles/chauffage central. L'étendue de ces réparations peut donc être considérable et leur mise en œuvre coûteuse. Par conséquent, en vertu de l'UOPL, prévalant sur le Code civil, les locataires sont chargé-e-s de la majorité des réparations les plus courantes dans les appartements locatifs.

## 3. CONCLUSIONS

- Le secteur locatif privé repose largement sur la réglementation des relations entre les propriétaires et les locataires, déterminée par des contrats locatifs individuels.
- Les réglementations des logements locatifs donnent aux locataires la possibilité de signaler les problèmes qui relèvent de la responsabilité des propriétaires, mais cet élément ne tient pas compte de la relation de pouvoir locataire-pro-

priétaire qui ne permet pas aux locataires de faire respecter les droits auxquels ils ou elles peuvent prétendre.

- Il reste nécessaire de développer de nouvelles réglementations pouvant contribuer à lutter contre les lacunes de cette approche contractuelle en introduisant des mesures d'intervention des pouvoirs publics.

## 4. BONNES PRATIQUES ET RECOMMANDATIONS

- Face aux problèmes du logement inadéquat, une action en justice longue et coûteuse ne devrait pas être le seul moyen de défense des locataires.
- Mettre à disposition des aides juridiques à destination des locataires pour les aider à comprendre et faire valoir leurs droits, notamment dans un contexte de tension des marchés et de réduction des budgets.

- Introduire des procédures extra-judiciaires comme des sanctions correctives (**Pays-Bas**) ; ou la possibilité pour les locataires de réaliser les réparations ou réparations nécessaires aux frais des propriétaires (**Pologne**).
- Garantir la présence au niveau local d'organismes effectifs chargés de la supervision des conditions de logement. Et fournir aux autorités locales les moyens de contrôler la conformité

des logements locatifs, comme par exemple les arrêtés d'inhabitabilité (**Belgique**) ; les permis de location (**France**) ; le contrôle de salubrité au niveau local (**France**).

- Accorder aux locataires le droit de demander une enquête sanitaire ou une inspection de sécurité : cette mesure peut être augmentée comme en **Belgique** par le droit de ne plus notifier à l'avance le ou la propriétaire de la visite des inspecteur-trice-s ; ou s'accompagner du droit pour les locataires, conformément au système de notification de la santé et de la sécurité des logements du **Royaume Uni**, d'introduire une plainte auprès de l'Ombudsman du gouvernement local et de l'aide sociale, s'ils ou

elles ne sont pas satisfait-e-s de la réponse de la municipalité à leur plainte.

- Donner la possibilité aux locataires de résilier un bail sans préavis si l'appartement présente des défauts qui mettent en péril leur santé ou leur sécurité (**Pologne**).
- Établir des législations protégeant le contrat de location des locataires réclamant la réalisation de travaux d'amélioration : interdiction d'expulser les ménages du logement en cas de demande de travaux de rénovations pour rendre le logement plus digne, pas d'augmentation de loyer en cas de travaux nécessaires, suspension du bail en cas d'insalubrité ou de précarité.

## 5. RECOMMANDATIONS AU NIVEAU EUROPÉEN

Bien que le logement ne soit pas une compétence de l'Union européenne, le droit européen traite le logement dans une large gamme de domaines. Étant donné l'importance accrue des législations relatives à la location et au logement en Europe et les effets collatéraux importants du droit européen et des politiques européennes dans d'autres domaines, le projet TENLAW promeut un plus grand rôle de coordination européenne dans ce domaine. Une harmonisation juridique a été considérée comme irréaliste, mais le projet a démontré que la méthode ouverte de coordination (MOC), qui a été mise en œuvre dans d'autres branches de la politique sociale, était le meilleur outil institutionnel actuellement disponible<sup>68</sup>.

Le droit des consommateurs et consommatrices pourrait également être sollicité. Une politique efficace de protection garantirait des droits des consommateur-trice-s-locataires vis-à-vis des pratiques abusives des bailleur-euse-s et four-

nirait une meilleure protection aux locataires vulnérables. Le renforcement des capacités des consommateur-trice-s et la protection efficace de leur sécurité et de leurs intérêts économiques sont devenus des objectifs essentiels de la politique de l'UE. Il importe dès lors de protéger les droits des locataires en tant que consommateur-trice-s : les locataires ne devraient pas bénéficier d'une protection plus faible que les consommateur-trice-s d'autres biens et services. Les locataires doivent également pouvoir exiger que les contrats soient rédigés de façon transparente, simple et intelligible, comme tout autre contrat conclu avec des consommateur-trice-s. Les locataires devraient également pouvoir exiger que les clauses contractuelles soient portées à leur attention de façon telle que le consommateur ou la consommatrice moyen-ne puisse les comprendre et se défendre<sup>69</sup>.

- 1**  
Observation générale n°4, interprétation de l'article 11.1 en relation avec le logement suffisant, par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels : [http://tbinternet.ohchr.org/\\_layouts/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT/CESCR/GEC/4759&Lang=en](http://tbinternet.ohchr.org/_layouts/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT/CESCR/GEC/4759&Lang=en)
- 2**  
Digest de jurisprudence du Comité européen des Droits sociaux. Le Digest présente l'interprétation des articles de la Charte sociale européenne par le Comité européen des Droits sociaux (version 2018), consulté 27 février 2023.
- 3**  
Centre sur les droits au logement et les expulsions (COHRE) c. Italie, réclamation n° 58/2009, décision sur le bien-fondé du 25 juin 2010, §158.
- 4**  
Fédération internationale des Ligues des Droits de l'Homme (FIDH) c. Irlande, réclamation n° 110/2014, décision sur le bien-fondé le 12 mai 2017, §40-53, 105-106.
- 5**  
Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 6, [https://www.legifrance.gouv.fr/joda/article\\_lc/LEGIARTI0000037670751/](https://www.legifrance.gouv.fr/joda/article_lc/LEGIARTI0000037670751/)
- 6**  
Conseil Constitutionnel, Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995
- 7**  
Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- 8**  
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 6) : [https://www.legifrance.gouv.fr/joda/article\\_lc/LEGIARTI0000037670751/](https://www.legifrance.gouv.fr/joda/article_lc/LEGIARTI0000037670751/) ; Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : <https://www.legifrance.gouv.fr/joda/id/JORFTEXT000000217471/>
- 9**  
Article 84, Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion and Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : [https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=3522D94B28511C991069AC445F4D85B5.tplgfr24s\\_3?cidTexte=JORFTEXT000000159413&dateTexte=20100710](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=3522D94B28511C991069AC445F4D85B5.tplgfr24s_3?cidTexte=JORFTEXT000000159413&dateTexte=20100710)
- 10**  
Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : <https://www.legifrance.gouv.fr/joda/id/LEGITEXT000005630252/2020-10-23/>
- 11**  
Les locaux impropres à l'habitation peuvent être un grenier, une cave, un abri de jardin, un garage, une chambre sans fenêtre, etc.
- 12**  
Insalubrité. En finir avec l'impunité des bailleurs. RBDH: <http://rbdh.bbrow.be/insalubrite-en-finir-impunite-bailleurs/>
- 13**  
*Vide supra.*
- 14**  
Logement en mauvais état et problème de non-conformité : <https://logement.brussels/louer/logement-en-mauvais-etat/>
- 15**  
L'aide à la rénovation est appelée prime « révolution » : <https://renovation.brussels/fr>
- 16**  
<https://environnement.brussels/citoyen/news/indexation-des-loyers-et-certificat-peb>
- 17**  
Loi du 22 juin 1901 contenant des dispositions légales concernant le logement social, Bulletin des actes n° 266.
- 18**  
Cité par : Vols M. et Belloir A. (2019) – « Tackling Rogue Landlords and Substandard Housing : Local Authorities' Legal Instruments and their Effectiveness », *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 11(1), p. 2-19. <https://doi.org/10.1108/JPEL-08-2018-0025>
- 19**  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012.
- 20**  
Vols M. et Belloir A. (2019) – « Tackling Rogue Landlords and Substandard Housing : Local Authorities' Legal Instruments and their Effectiveness », *op. cit.*
- 21**  
Improvement of the Housing Act's Enforcement Instruments Act: [https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33798\\_versterking](https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/33798_versterking)
- 22**  
Vols M. et Belloir A. (2019) – « Tackling Rogue Landlords and Substandard Housing : Local Authorities' Legal Instruments and their Effectiveness », *op. cit.*
- 23**  
Pas de données Eurostat du Royaume Uni après 2018.
- 24**  
Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018 : <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2018/34/enacted>.
- 25**  
Le système d'évaluation du logement, de la santé et de la sécurité (HHSRS) avait été introduit par la loi sur le logement de 2004.
- 26**  
Cette section a été rédigée en utilisant les informations du site web de Shelter : [https://england.shelter.org.uk/housing\\_advice/repairs/complain\\_to\\_environmental\\_health\\_about\\_rented\\_housing](https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/complain_to_environmental_health_about_rented_housing)
- 27**  
Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2018/34/introduction/enacted>
- 28**  
Retaliatory Eviction and the Deregulation Act 2015, guidance note : <https://www.gov.uk/government/publications/retaliatory-eviction-and-the-deregulation-act-2015-guidance-note> ; Revenge eviction if you ask for repairs: [https://england.shelter.org.uk/housing\\_advice/repairs/revenge\\_eviction\\_if\\_you\\_ask\\_for\\_repairs](https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/revenge_eviction_if_you_ask_for_repairs)
- 29**  
<https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed>
- 30**  
[https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed#aba0b576-3d83-11e8-81d5-000d3a23af40\\_dita](https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed#aba0b576-3d83-11e8-81d5-000d3a23af40_dita)
- 31**  
Conditions et normes de logement (mise à jour), Berry K. [https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed#c68f065c-3d66-11e8-8e2d-000d3a23af40\\_dita](https://digitalpublications.parliament.scot/ResearchBriefings/Report/2021/10/13/43a5d8fb-e099-401f-aff6-38f34be2b8ed#c68f065c-3d66-11e8-8e2d-000d3a23af40_dita)
- 32**  
<http://www.irishstatutebook.ie/eli/2019/si/137/made/en/print>
- 33**  
Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1992, Standards for rented houses.
- 34**  
Housing (Miscellaneous Provisions) Act, 1992, Standards for rented houses.
- 35**  
Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2009, schedule 1 part 4. Offenses <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2009/act/22/enacted/en/html>
- 36**  
Les décrets et la législation relatifs à la construction de bâtiments en Finlande peuvent être trouvés ici : <https://ym.fi/en/the-national-building-code-of-finland>
- 37**  
[https://www.ymparisto.fi/enus/Building/Ecoefficiency\\_and\\_energy\\_consumption\\_in\\_buildings/Energy\\_certificate\\_for\\_buildings](https://www.ymparisto.fi/enus/Building/Ecoefficiency_and_energy_consumption_in_buildings/Energy_certificate_for_buildings)
- 38**  
La loi sur les baux résidentiels peut être consultée ici : <https://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481.pdf>

## 39

Vous trouverez de plus amples informations sur les codes de construction suédois sur le lien suivant : <https://www.boverket.se/en/start/building-in-sweden/swedish-market/laws-and-regulations/>

## 40

Le Code de l'environnement est disponible en anglais sur ce lien : [https://www.ecolex.org/details/legislation/swedish-environmental-code-1998808-lex-faac050970/#~:text=Entered%20into%20force%20on%201.Chapters%20\(33%20in%20to](https://www.ecolex.org/details/legislation/swedish-environmental-code-1998808-lex-faac050970/#~:text=Entered%20into%20force%20on%201.Chapters%20(33%20in%20to)

## 41

Informations fournies par le service de plaidoyer de l'Association Provienda.

## 42

Article 21. Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/129-1994.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/129-1994.html)

## 43

<https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Servicios-sociales-y-salud/Salud/Salubridad-y-Habitabilidad-de-la-Vivienda/?vgnextfmt=default&vgnextoid=a79ffe971705c410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=0815c3eb248fe410VgnVCM10000000b205a0aRCRD>

## 44

Constitution of the Portuguese Republic, Seventh Revision, 2005, <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/pt/pt045en.pdf>

## 45

Portugal: UN expert welcomes new law protecting the right to housing <https://www.ohchr.org/en/NewsEvents/Pages/DisplayNews.aspx?NewsID=25083&LangID=E>

## 46

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/lei-de-bases-da-habitacao>

## 47

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=625&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=625&tabela=leis)

## 48

[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=625A0089&mid=625&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so\\_miolo=&nversao=#artigo](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=625A0089&mid=625&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=#artigo) Article 89

## 49

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791228/202011181256/73803953/diploma/indice>

## 50

[https://njt.hu/translated/doc/TheFundamentalLawofHungary\\_20190101\\_FIN.pdf](https://njt.hu/translated/doc/TheFundamentalLawofHungary_20190101_FIN.pdf)

## 51

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1100189.tv>

## 52

[http://njt.hu/translated/doc/J2013T0005P\\_20180808\\_FIN.pdf](http://njt.hu/translated/doc/J2013T0005P_20180808_FIN.pdf)

## 53

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99300078.tv>

## 54

1993 LXXVIII. Act on Certain Rules for the Lease and Disposal of Dwellings and Premises, 1993)

## 55

<https://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/angielski/konl.htm>

## 56

<https://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/angielski/konl.htm>

## 57

<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733>

## 58

<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/National-Report-for-Poland.pdf>, p. 93

## 59

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

## 60

<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20010710733/U/D20010733Lj.pdf>

## 61

Celles-ci ne sont dès lors pas abordées dans cette étude.

## 62

Cela concerne uniquement les baux privés.

## 63

Article 682 du Code civil polonais.

## 64

Arrêt de la Cour suprême polonaise du 21 mai 1974, II CR 199/74.

## 65

Arrêt de la Cour suprême du 1er décembre 1986, II CR 362/86. Mai

## 66

Arrêt de la Cour suprême du 9 septembre 2013, V CSK 467/12.

## 67

Article 663 du Code civil polonais.

## 68

Universität Bremen. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, Rapports [https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user\\_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/POLICY\\_BRIEF\\_final\\_02112016.pdf](https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/POLICY_BRIEF_final_02112016.pdf)

## 69

IUT <https://www.iut.nu/news-events/tenants-rights-as-consumers-must-be-protected/>





A close-up portrait of a young child with curly, light brown hair and brown eyes. The child is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is dark, making the child's face the central focus.

# CHAP. 4

---

**INDEX  
EUROPÉEN**  
DU MAL-LOGEMENT  
2023

---

**107**

# 1. LE SPECTRE DE L'INFLATION



À la faveur du déclenchement de la guerre en Ukraine à la fin du mois de février, la crise provoquée par la pandémie en 2020 semble s'être installée dans la durée. Après deux années difficiles, l'Europe connaît des taux d'inflation inédits depuis plus de vingt ans. Cette inflation, bien qu'elle soit significativement élevée partout, a affecté inégalement les différents pays européens. En décembre 2022, des taux annuels relativement faibles enregistrés en **Espagne** (5 %), au **Luxembourg** (6 %) et en **France** (7 %), contrastaient avec des taux beaucoup plus élevés comme en **Hongrie** (25 %), en **Lettonie** (21 %) et en **Lituanie** (20 %)<sup>1</sup>. Les prix de l'énergie et des denrées alimentaires ont été particulièrement impactés. Les premiers ont fortement augmenté (25 % en décembre 2022) du fait de la fin de l'approvisionnement de l'Europe en gaz russe. Les seconds ont également connu une hausse exceptionnelle (14 % en décembre 2022), l'Ukraine et la Russie représentant près de 30 % des exportations de blé au niveau international<sup>2</sup>. Or dans tous les pays européens, l'alimentation et l'énergie constituent, avec le logement, l'essentiel du budget des ménages à bas revenus. Les dépenses énergétiques pèsent en particulier lourdement sur les salarié-e-s modestes et précaires qui habitent massivement des logements mal isolés, les rendant vulnérables face à la flambée des prix.

En **Autriche**, au deuxième trimestre de 2022, 1,1 millions de personnes ont été confrontées à une charge financière importante liée aux coûts du logement, et environ 19 % de la population âgée de 16 à 69 ans s'attendait à rencontrer des difficultés face à ces coûts au cours des trois mois suivants. Le montant de ces charges et l'anticipation des difficultés financières ont tous deux augmenté de manière significative par rapport aux deux trimestres précédents<sup>3</sup>. En **France**, selon l'Institut des politiques publiques (IPP), le choc énergétique a grevé le niveau de vie des 20 % les plus modestes à hauteur de 6 % en 2022<sup>4</sup>. La Fondation Abbé Pierre redoute une augmentation de la précarité énergétique pour cette part de la population qui rencontre déjà des difficultés pour le paiement des factures d'électricité et de gaz<sup>5</sup>. En 2022, selon le Médiateur de l'énergie, près de 22 % des ménages déclaraient avoir souffert du froid chez eux à cause d'auto-restrictions ou d'une mauvaise isolation, contre 20 % en 2021 et 14 % en 2019<sup>6</sup>. En **Italie**, du fait de l'augmentation des prix, les dépenses énergétiques des ménages ont grimpé de 20 % entre 2020 et 2021. Fin 2021, la pauvreté énergétique touchait 2,2 millions de ménages (soit 9 % des familles italiennes), un chiffre qui pourrait atteindre 4 millions dans les années à venir selon le bureau d'étude CGIA<sup>7</sup>. En **Pologne**, la guerre en Ukraine a eu un impact conséquent sur les coûts relatifs au logement. Le prix des loyers a significativement augmenté (près de 25 % dans les grandes villes), tout comme les taux d'intérêts, rendant les prêts hypothécaires difficiles d'accès. Quant aux prix du gaz et de l'électricité, ils ont augmenté respectivement de 130 % et 40 % depuis le début de la guerre<sup>8</sup>. En octobre 2022, l'inflation annuelle s'élevait à 17 %. Selon l'enquête sur le budget des ménages de l'Office des statistiques polonaises, 1,6 millions de personnes vivaient dans l'extrême pauvreté en 2021, soit 4 % de la population<sup>9</sup>. Les prévisions d'EAPN Pologne pour 2022 sont alarmantes : les organisations craignent un retour aux taux d'ex-

trême pauvreté mesurés en 2015, soit une part de 7 % de la population<sup>10</sup>. La Fédération nationale polonaise pour la résolution du problème du mal-logement alerte elle aussi sur le risque d'un accroissement massif du nombre de personnes sans-abri durant l'hiver 2022-2023, en raison de l'augmentation des prix de l'alimentation, des produits de première nécessité, du carburant et de l'énergie<sup>11</sup>. En **Tchéquie**, la hausse des prix des appartements en 2021 (jusqu'à plus de 30 % dans certaines régions) a poussé les personnes traditionnellement enclines à l'accession à la propriété à se tourner vers de la location. Par voie de conséquence, la demande de logements locatifs augmente, et avec elle, le prix des loyers (environ 5 % par trimestre). Cette augmentation s'ajoute à la flambée des prix de l'énergie et des biens de consommation courante. De ce fait, les groupes cibles des banques alimentaires s'élargissent, et le secteur des ONG se prépare pour des scénarios de crise qui sortent du cadre de leurs activités normales.

Les États européens ont pris diverses dispositions pour amortir ces hausses des coûts et protéger leur population, mais nombre d'entre elles se révèlent insuffisantes pour empêcher les plus vulnérables de basculer ou de s'enfoncer dans la précarité. La plupart des gouvernements ont en effet privilégié des mesures non ciblées consistant à infléchir certains prix (comme la réduction des droits d'accises et de la TVA) au détriment de politiques de soutien aux revenus<sup>12</sup>. En **Allemagne**, le gouvernement fédéral a investi plus de 200 milliards d'euros dans trois paquets de mesures d'allègement courant 2022<sup>13</sup>. Si la plupart des mesures prises en février et en mai visaient à soulager tous les citoyens, indépendamment de leur niveau de revenus (tickets de transports mensuels, forfaits sur le prix de l'énergie, etc.), quelques-unes ont ciblé spécifiquement les plus modestes comme l'augmentation de l'allocation pour frais de chauffage

qui a bénéficié à plus de deux millions de personnes (récipiendaires de l'aide au logement et étudiant-e-s). Le troisième paquet annoncé en octobre 2022 (surnommé « Doppel-Wumms ») est de loin le plus complet : à côté des mesures individuelles (tickets de transports, augmentation des allocations familiales), il comprend deux réformes importantes concernant au premier chef la frange de la population la plus précarisée. La première prévoit une augmentation du montant des allocations de chômage et un ajustement prévisionnel des prestations à l'inflation. La deuxième porte sur l'allocation de logement dont le montant est augmenté et la base des bénéficiaires élargie (une composante chauffage y est également intégrée de façon permanente). Le seuil d'accès à la procédure de demande est cependant très élevé selon plusieurs observateur-trice-s : de nombreux ménages éligibles ne font actuellement pas usage de leur droit<sup>14</sup>. Enfin, le gouvernement fédéral a convenu d'un « frein sur les prix de l'électricité et du gaz », qui plafonne ces derniers pour un quota de 80 % de la consommation annuelle. En **Autriche**, le gouvernement a introduit le « Klimabonus und Teuerungsausgleich », une prime climatique et d'ajustement de l'inflation, dont bénéficie toute personne pouvant témoigner d'une résidence principale en Autriche pendant au moins six mois en 2022<sup>15</sup>. La ville de Vienne a introduit une aide financière de 200 euros pour chaque ménage en décembre 2022, mais cette mesure ne s'applique pas aux personnes hébergées en foyer<sup>16</sup>. En **France**, le gouvernement a engagé des masses financières considérables, mais généralement sans ciblage social. Le « bouclier tarifaire » a gelé les tarifs du gaz et de l'électricité à leur niveau d'octobre 2021, et a limité la hausse du prix à 4 %. Des remises de prix sur les carburants (à la pompe) ont également été mises en place. Cet important dispositif a coûté 24 milliards d'euros aux finances publiques en 2022<sup>17</sup>. Certaines mesures plus redistributives

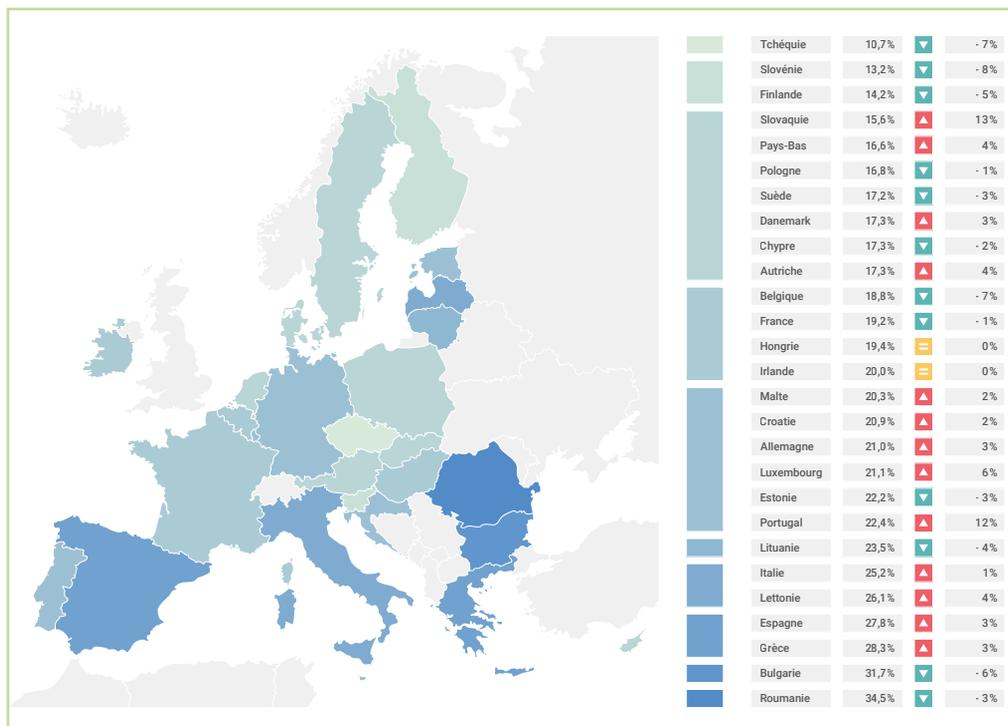
ont aussi été adoptées : une indemnité inflation de 100 euros a été versée fin 2021 aux personnes gagnant moins de 2000 euros par mois (pour un total de 3,8 milliards d'euros) et un chèque énergie de 100 euros, déjà dispensé en 2021, a été reconduit en 2022 (alloué à 12 millions de ménages pour un coût d'1,8 milliards d'euros). Mais globalement, les aides accordées aux ménages les plus en difficulté sont loin de compenser les politiques sociales régressives appliquées depuis plusieurs années, parmi lesquelles les coupes (de plus de 4 milliards d'euros par an) réalisées sur l'Aide personnalisée au logement (APL), une allocation qui s'adresse aux 30 % des ménages les plus modestes<sup>18</sup>. En **Pologne**, une réduction des impôts a permis de maintenir les prix du gaz et de l'électricité pratiquement inchangés pour tous les ménages, indépendamment de leurs revenus. Le gouvernement a également introduit des allocations pour les ménages utilisant d'autres sources d'énergies (comme le charbon, utilisé par près de la moitié des Polonais pour se chauffer), dont les prix ont fluctué en fonction du marché<sup>19</sup>.

## 2. FACE À LA HAUSSE DES PRIX DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Les données mobilisées dans cette section proviennent principalement des statistiques rassemblées et compilées par Eurostat. Pour une large part, elles sont issues de la dernière édition de l'enquête de l'Union européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC)<sup>20</sup>. Les résultats de cette enquête publiée en 2023 portent sur la situation des ménages en 2021<sup>21</sup>. Une partie des tableaux et des graphiques présentés témoignent donc de l'état du mal-logement en Europe durant la deuxième année de la pandémie mondiale de Covid-19, une année marquée notamment par la reprise de l'activité économique et des taux de croissance historiques pour les pays de l'Union européenne<sup>22</sup>. C'est également au cours de cette année charnière que les salaires des ménages décrochent sous l'effet de l'envol des prix du gaz et de l'électricité.

### La précarité en Europe

En 2021, 16,8 % de la population européenne vivait sous le seuil de pauvreté (60 % du revenu équivalent médian après transferts sociaux), soit plus de 73,6 millions de personnes<sup>23</sup>. Cette même année, plus d'un Européen·ne sur cinq (21,7 %) était menacé·e de pauvreté ou d'exclusion sociale<sup>24</sup> – les taux les plus importants ont été enregistrés en **Roumanie** (34,4 %), en **Bulgarie** (31,7 %), en **Grèce** (28,3 %) et en **Espagne** (27,8 %). Alors que la part de la population touchée par ce risque a baissé en moyenne depuis 2015 dans l'UE 27 (-9,6 %), une légère hausse est observée entre 2020 et 2021 (0,5 %). Durant cette année, le nombre de personnes exposées au risque de pauvreté ou d'exclusion sociale a augmenté dans 13 pays, en particulier en **Slovaquie** (13 %), au **Portugal** (12 %), au **Luxembourg** (6 %) et en **Lettonie** (4 %). Les mineur·e·s sont particulièrement concerné·e·s : en 2021, c'est près d'un quart des Européen·ne·s de moins de 18 ans (24,4 %) qui risquaient de basculer dans la pauvreté.

**FIGURE 1  
PERSONNES EN RISQUE DE PAUVRETÉ OU D'EXCLUSION SOCIALE  
(2021, EN % / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)**


Source : Eurostat · [ILC\\_PEPS01N](#) / Dernière mise à jour : 2023-04-16 / Rupture de série en 2020 : Allemagne · Danemark · France · Irlande · Luxembourg / Rupture de série en 2021 : Luxembourg

Plus d'un-e Européen-ne sur dix se trouvait dans l'incapacité de couvrir certaines dépenses jugées nécessaires au maintien d'un niveau de vie acceptable en 2021 (11,9 %). Cette part de la population européenne en situation de privation matérielle et sociale<sup>25</sup> était particulièrement importante en **Roumanie** (34,5 %), en **Bulgarie**

(30,4 %) et en **Grèce** (29,2 %). Si ce taux de privation reste encore trop élevé en moyenne dans l'Union européenne, celui-ci a sensiblement diminué entre 2020 et 2021 (-6,3 %). Cette baisse a été constatée dans tous les États membres à l'exception de **l'Italie** (+2,7 %), de **Malte** (+4,3 %), du **Portugal** (+6,3 %) et du **Luxembourg** (+12,8 %).

TABLEAU 1

PERSONNES EN SITUATION DE PRIVATION MATÉRIELLE ET SOCIALE  
(2021, EN % / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)

	2021	2020 - 2021
Roumanie	34,5	-11,3
Bulgarie	30,4	-9,8
Grèce	29,2	-4,9
Hongrie	17,7	-4,3
Espagne	15,4	0,0
Lituanie	13,6	-20,5
Portugal	13,5	6,3
UE	11,9	-6,3
France	11,4	-15,6
Italie	11,3	2,7
Chypre	11,2	-1,8
Lettonie	11,1	-25,0
Belgique	10,2	-7,3
Malte	9,8	4,3
Irlande	9,7	-19,8
Slovaquie	9,2	-5,2
Allemagne	9,0	-1,1
Croatie	8,4	-10,6
Pologne	6,3	-1,6
Danemark	5,9	-10,6
Luxembourg	5,3	12,8
Estonie	5,1	-22,7
Slovénie	4,8	-21,3
Tchéquie	4,8	-4,0
Pays-Bas	4,6	-20,7
Autriche	4,4	-21,4
Finlande	3,6	-21,7
Suède	3,5	-10,3

Source : Eurostat · [ILC\\_MDS07](#) / Dernière mise à jour : 2023-05-10 / Rupture de série en 2020 : France · Irlande · Luxembourg  
Rupture de série en 2021 : Luxembourg

Selon une enquête menée en 2022 par Ipsos et le Secours populaire auprès de 6 000 Européen·ne·s dans six pays (**France, Italie, Grèce, Allemagne, Pologne** et **Royaume-Uni**), une personne sur quatre déclare faire face à des difficultés financières et matérielles<sup>26</sup>. Les résultats de ce sondage indiquent également que plus de

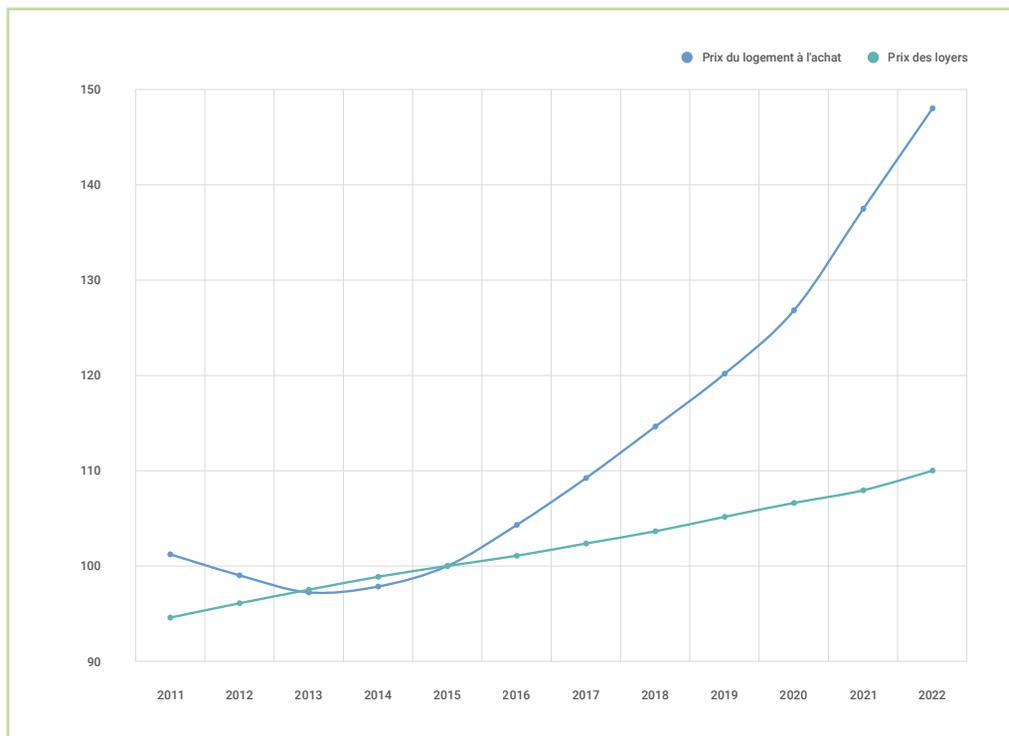
la moitié des personnes (55 %) estiment courir un risque important de se retrouver dans une situation de précarité dans un avenir proche. Toujours selon cette enquête, la grande majorité des Européen·ne·s a déjà été confrontée à des choix compliqués du fait d'une situation financière difficile : 62 % ont déjà eu à réduire

leurs déplacements, 47 % ont dû baisser le chauffage pour limiter le prix de leur facture, 34 % ont déjà renoncé à se soigner et 29 % ont déjà été contraint·e·s de sauter des repas. Pour certain·e·s Européen·ne·s, faire des économies ne suffit plus : 42 % des personnes enquêtées ont déjà demandé à leurs proches de leur prêter ou de leur donner de l'argent pour subvenir à leurs besoins. Par ailleurs, 27 % des personnes interrogées déclarent avoir peur de perdre leur logement et 17 % relatent avoir déjà été hébergées par des ami·e·s ou de la famille parce qu'elles ne pouvaient plus payer leur loyer.

## La flambée des prix du logement

Les indices des prix du logement à l'achat ont augmenté de 49,6 % et ceux des loyers de 14,5 % entre 2012 et 2022 dans l'Union européenne. Cette tendance au long cours est observée dans la quasi totalité des États membres. Durant cette période, seules la **Grèce** (-23,1 %) et **Chypre** (-0,8 %) enregistrent une baisse des loyers. Les pays dans lesquels les augmentations de loyers ont été les plus marquées sont l'**Irlande** (+81,1 %), l'**Estonie** (+115,5 %) et la **Lituanie** (+116,7 %).

**FIGURE 2**  
**ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS**  
**(UE 27, INDEX : 2015 = 100, À PRIX COURANTS)**



Source : Eurostat - [PRC\\_HPI\\_A](#) / [PRC\\_HICP\\_AIND](#) / Dernière mise à jour : 2023-04-05 / 2023-04-19

Au 31 décembre 2022, l'indice des prix immobiliers résidentiels dans l'UE 27 s'élevait à 147,8 (100 équivalant à l'année 2015). Si cet indice a fortement augmenté au cours des dernières années (+20,7 % depuis la fin 2019), cette hausse a sensiblement décéléré durant l'année 2022

(+3,5 % contre +10,2 % en 2021 et +5,8 % en 2020). Il reste que par rapport à l'année de référence 2015, les prix résidentiels immobiliers ont augmenté de plus de 50 % dans 16 États membres – ces prix ont plus que doublé en **Hongrie**, en **Tchéquie** et en **Lituanie**.

**TABLEAU 2**

**INDICE DES PRIX IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS  
(2015 = 100, VALEUR DE TRANSACTION, TOUS TYPES DE LOGEMENTS)**

	Q4 2022
Hongrie	256,2
Tchéquie	214,5
Lituanie	203,5
Portugal	195,9
Estonie	191,4
Luxembourg	189,5
Lettonie	187,4
Pays-Bas	184,4
Slovaquie	179,2
Slovénie	178,4
Bulgarie	175,1
Autriche	173,9
Croatie	170,1
Pologne	169,6
Irlande	168,5
Allemagne	156,7
<b>UE 27</b>	<b>147,8</b>
Malte	147,2
Roumanie	146,8
Espagne	143,0
Belgique	135,8
France	133,7
Suède	133,5
Danemark	128,6
Finlande	108,6
Chypre	108,0
Italie	106,9

Source : Eurostat · [PRC\\_HPL\\_Q](#) / Dernière mise à jour : 2023-04-05

## Des taux d'effort conséquents

La part des coûts relatifs au logement dans le revenu disponible des ménages européens était de 18,9 % en moyenne en 2021, soit une augmentation de 2,2 % par rapport à 2020. Pour les ménages vivant sous le seuil de pauvreté,

cette part atteignait 37,7 %. En **Grèce**, ce n'est pas moins de 60 % du budget de ces ménages en situation de précarité qui était consacré au logement. Pour ces mêmes ménages, la part du coût du logement était également particulièrement conséquente au **Danemark** (56,5 %), aux **Pays-Bas** (48 %), en **Suède** (44,4 %), en **Allemagne** (43,8 %) et en **Tchéquie** (43,4 %).

**TABLEAU 3**
**PART DU COÛT DU LOGEMENT DANS LE REVENU DISPONIBLE DES MÉNAGES  
(2021, EN % / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)**

	MÉNAGES PAUVRES		POPULATION TOTALE	
	2021	2020 - 2021	2021	2020 - 2021
<b>Grèce</b>	<b>60,0</b>	<b>-6,1</b>	<b>34,2</b>	<b>-7,3</b>
<b>Danemark</b>	<b>56,5</b>	<b>1,3</b>	<b>26,3</b>	<b>-0,4</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>48,0</b>	<b>8,4</b>	<b>23,9</b>	<b>7,2</b>
<b>Suède</b>	<b>44,4</b>	<b>1,6</b>	<b>22,1</b>	<b>2,8</b>
<b>Allemagne</b>	<b>43,8</b>	<b>2,6</b>	<b>23,4</b>	<b>8,8</b>
<b>Tchéquie</b>	<b>43,4</b>	<b>4,8</b>	<b>19,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Espagne</b>	<b>39,8</b>	<b>8,7</b>	<b>18,2</b>	<b>7,7</b>
<b>Autriche</b>	<b>39,7</b>	<b>-2,2</b>	<b>17,9</b>	<b>1,1</b>
<b>Bulgarie</b>	<b>37,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>21,6</b>	<b>-6,9</b>
<b>UE 27</b>	<b>37,7</b>	<b>2,2</b>	<b>18,9</b>	<b>2,2</b>
<b>France</b>	<b>37,5</b>	<b>3,3</b>	<b>17,4</b>	<b>-1,1</b>
<b>Finlande</b>	<b>36,1</b>	<b>3,4</b>	<b>17,8</b>	<b>1,7</b>
<b>Belgique</b>	<b>35,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>17,6</b>	<b>-1,1</b>
<b>Pologne</b>	<b>34,7</b>	<b>8,1</b>	<b>17,9</b>	<b>4,7</b>
<b>Italie</b>	<b>32,6</b>	<b>1,2</b>	<b>15,8</b>	<b>3,9</b>
<b>Croatie</b>	<b>31,7</b>	<b>1,9</b>	<b>16,0</b>	<b>1,3</b>
<b>Roumanie</b>	<b>31,6</b>	<b>9,3</b>	<b>17,0</b>	<b>2,4</b>
<b>Portugal</b>	<b>30,7</b>	<b>12,5</b>	<b>15,1</b>	<b>5,6</b>
<b>Slovénie</b>	<b>30,6</b>	<b>1,7</b>	<b>14,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Slovaquie</b>	<b>30,4</b>	<b>1,3</b>	<b>16</b>	<b>-10,6</b>
<b>Estonie</b>	<b>28,6</b>	<b>4,8</b>	<b>14,2</b>	<b>3,6</b>
<b>Lettonie</b>	<b>28,1</b>	<b>0,4</b>	<b>15,2</b>	<b>2,0</b>
<b>Hongrie</b>	<b>25,1</b>	<b>-9,7</b>	<b>12,5</b>	<b>-6,0</b>
<b>Luxembourg</b>	<b>24,4</b>	<b>-28,9</b>	<b>12,7</b>	<b>-23,5</b>
<b>Irlande</b>	<b>24,1</b>	<b>-19,4</b>	<b>14,4</b>	<b>-8,3</b>
<b>Lituanie</b>	<b>24,0</b>	<b>-5,9</b>	<b>11,6</b>	<b>-7,2</b>
<b>Chypre</b>	<b>18,7</b>	<b>3,3</b>	<b>11,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Malte</b>	<b>18,0</b>	<b>5,3</b>	<b>9,0</b>	<b>0,0</b>

Source : Eurostat - ILC\_MDED01 / Dernière mise à jour : 2023-04-03 / Données manquantes en 2021 (données remplacées par les données 2019-2020) : France · Slovaquie / Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg · Pologne / Rupture de série en 2021 : Luxembourg · Portugal

La proportion de ménages européens fournissant un effort financier excessif pour se loger<sup>27</sup> est passée de 7,8 % en 2020 à 8,3 % en 2021 (+6,4 %). La part des ménages précaires concernés par cette surcharge des coûts du logement était de

33 % en 2021, soit une hausse de 4,8 % en un an – l'augmentation de cette frange de la population a été particulièrement importante aux **Pays-Bas** (+40,2 %), au **Portugal** (+38,7 %), à **Malte** (+24,5 %) et à **Chypre** (+24 %).

**TABLEAU 4**  
**PART DES MÉNAGES EN TAUX D'EFFORT EXCESSIF**  
**(2021, EN % / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)**

	MÉNAGES PAUVRES		POPULATION TOTALE	
	2021	2020 - 2021	2021	2020 - 2021
Grèce	76,7	-8,0	28,8	-13,5
Danemark	72,1	2,7	15,5	9,9
Pays-Bas	46,7	40,2	12,5	50,6
Allemagne	41,7	5,8	11,0	22,2
Suède	40,6	6,6	8,5	2,4
Tchéquie	38,2	-1,8	6,2	-4,6
Bulgarie	37,2	-10,8	11,6	-19,4
Espagne	36,2	18,3	9,9	20,7
Belgique	33,3	-2,1	7,5	-3,8
<b>UE 27</b>	<b>33</b>	<b>4,8</b>	<b>8,3</b>	<b>6,4</b>
Autriche	31,1	-16,2	6,1	-3,2
Italie	28,6	0,0	7,2	0,0
Pologne	27,9	18,7	5,7	16,3
Roumanie	26,1	8,8	7,6	7,0
France	24,6	7,9	5,6	1,8
Portugal	24,0	38,7	5,9	43,9
Slovaquie	22,5	-16,0	3,2	-43,9
Croatie	21,5	4,9	4,5	7,1
Slovénie	20,9	-9,5	4,1	-6,8
Estonie	18,7	10,7	4,4	0,0
Finlande	17,8	2,3	4,3	4,9
Lettonie	17,4	0,0	4,9	2,1
Luxembourg	16,8	-51,0	5,1	-40,0
Lituanie	12,9	11,2	2,7	0,0
Hongrie	12,8	-37,6	2,4	-51,0
Malte	12,2	24,5	2,7	-3,6
Chypre	9,3	24,0	2,5	31,6
Irlande	8,8	-54,4	2,5	-44,4

Source : Eurostat · ILC\_LVHO07A / Dernière mise à jour : 2023-04-03 / Données manquantes en 2021 (données remplacées par les données 2019-2020) : France · Slovaquie  
Rupture de série en 2020 : Allemagne · Danemark · France · Irlande · Luxembourg · Pologne / Rupture de série en 2021 : Pologne

Dans l'Union européenne en 2021, un ménage vivant en dessous du seuil de pauvreté dépensait en moyenne 393€ par mois pour se loger<sup>28</sup>, une somme qui a augmentée de 10,2 % en dix ans. Les **Pays-Bas** (631€), le **Danemark** (630€), l'**Allemagne** (572€), l'**Autriche** (560€) et le **Luxembourg** (539€) comptent parmi les pays dans lesquels

cette somme est particulièrement élevée. Les hausses des coûts totaux mensuels les plus marquées entre 2011 et 2021 sont enregistrées en **Roumanie** (+180,6 %), en **Bulgarie** (+67,9 %), en **Pologne** (+36,2 %), en **Estonie** (+29,1 %), en **Slovénie** (+26,8 %) et en **Autriche** (+23,6 %).

**FIGURE 3**  
**COÛTS TOTAUX MENSUELS DU LOGEMENT POUR LES MÉNAGES EN RISQUE DE PAUVRETÉ (PPA €)**  
**ET ÉVOLUTION 2011-2021 (EN %)**



Source : Eurostat · ILC\_MDED03 / Dernière mise à jour : 2023-04-03 / Données manquantes en 2021 (remplacées par les données 2020) : France · Slovaquie / Rupture de série 2020 : France / Rupture de série 2021 : Luxembourg · Portugal

## Des ménages endettés

En 2021, 3,2 % de la population européenne était en retard de paiement de loyer ou d'hypothèque. En l'espace d'un an, cette fraction de la population a fortement augmenté en **Roumanie** (+150,0 %),

en **Estonie** (+85,7 %) et à **Chypre** (+54,3 %). Cette même année, la part de ménages en situation de précarité accusant ce retard s'élevait à 8,7 % – soit une augmentation de 3,6 % depuis 2020. La proportion de ces ménages est particulièrement en hausse à **Chypre** (+126,5 %), en **Roumanie** (+100 %+) et en **Croatie** (+75 %).

### TABLEAU 5

**MÉNAGES EN ARRIÉRÉS DE PAIEMENT DE LOYER OU D'HYPOTHÈQUE**  
(2021, EN % / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)

	MÉNAGES PAUVRES		POPULATION TOTALE	
	2021	2020 - 2021	2021	2020 - 2021
Grèce	18,4	-6,1	8,5	-8,6
France	17,0	-7,1	5,4	-6,9
Espagne	15,8	-5,4	6,5	-5,8
Irlande	13,4	-17,3	7,0	-5,4
Suède	12,1	37,5	2,6	8,3
Chypre	11,1	126,5	5,4	54,3
Slovaquie	8,7	-13,0	3,6	-28,0
<b>UE 27</b>	<b>8,7</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>-3,0</b>
Finlande	8,5	-24,8	4,0	-7,0
Autriche	8,1	-19,8	3,0	-9,1
Portugal	8,0	66,7	2,5	4,2
Tchéquie	7,8	21,9	1,6	-5,9
Hongrie	6,7	9,8	2,2	4,8
Italie	6,6	10,0	2,5	8,7
Pays-Bas	6,5	-4,4	1,7	-15,0
Belgique	6,2	-28,7	1,8	-33,3
Luxembourg	5,9	-15,7	2,3	9,5
Slovénie	5,6	55,6	1,8	0,0
Danemark	5,5	-47,1	1,9	-36,7
Allemagne	4,5	9,8	2,2	15,8
Malte	3,7	-44,8	1,8	-18,2
Lettonie	2,5	-32,4	1,6	-20,0
Lituanie	2,3	-28,1	0,9	-47,1
Bulgarie	1,5	0,0	1,2	-7,7
Croatie	1,4	75,0	0,7	-12,5
Estonie	1,3	30,0	1,3	85,7
Roumanie	1,2	100,0	1,0	150,0
Pologne	0,7	16,7	0,5	-16,7

Source : Eurostat · ILC\_MDES06 / Dernière mise à jour : 2023-04-21 / Données manquantes en 2021 (données remplacées par les données 2019-2020) : Slovaquie / Rupture de série 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg / Rupture de série 2021 : Luxembourg · Portugal

Si les statistiques relatives aux taux d'endettement brut des ménages<sup>29</sup> ne couvrent pas l'ensemble des États membres, les données disponibles indiquent que ce taux a augmenté dans 13 pays entre 2020 et 2021. Ce taux dépasse 100 % du revenu disponible en **France** (103,5 %), en **Belgique** (106,7 %), en **Finlande** (119,1 %) et à

**Chypre** (124,7 %) ; et dépasse 170 % du revenu disponible en **Suède** (172,3 %), au **Luxembourg** (180,9 %), aux **Pays-Bas** (184 %), et au **Danemark** (207,3 %).

**TABLEAU 6**
**TAUX D'ENDETTEMENT BRUT DES MÉNAGES  
(2021, EN % DU REVENU DISPONIBLE / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)**

	2021	2020 - 2021
Danemark	207,3	-2,9
Pays-Bas	184,0	-1,7
Luxembourg	180,9	4,6
Suède	172,3	0,7
Chypre	124,7	-1,7
Finlande	119,1	1,1
Belgique	106,7	1,1
France	103,5	1,2
Irlande	95,0	-7,8
Portugal	94,2	-0,8
Espagne	89,5	-2,7
Allemagne	88,8	2,5
Autriche	86,1	-0,1
Grèce	78,8	-5,2
Slovaquie	75,0	4,8
Estonie	70,3	0,4
Italie	63,9	0,1
Tchéquie	61,2	1,2
Pologne	55,8	2,7
Croatie	52,2	-5,5
Slovénie	41,9	-2,0
Lituanie	38,1	4,7
Hongrie	35,9	1,1
Lettonie	29,2	-4,6

Source : Eurostat - [NASA\\_10\\_KI](#) / Dernière mise à jour : 2023-02-13

## Une augmentation des coûts de l'énergie

Suite à la pandémie de COVID-19 et à l'augmentation de la demande internationale, les prix de l'électricité et du gaz ont commencé à grimper en flèche. « Entre décembre 2020 et décembre 2021, le prix à l'importation de l'énergie dans la zone euro a plus que doublé. Cette hausse était

tout à fait sans précédent dans la mesure où, bien qu'assez volatils, les prix à l'importation de l'énergie n'évoluent en général pas de plus de 30 % environ sur une année »<sup>30</sup>. La suspension progressive des livraisons de gaz de la Russie à certains États membres au cours de l'année 2022 a accentué encore d'avantage cette crise énergétique : la hausse des prix du gaz a entraîné avec elle l'envolée des prix de l'électricité.

**TABLEAU 7**

**INDEX ANNUEL DES PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ, DU GAZ ET DES AUTRES COMBUSTIBLES (2015 = 100) ET ÉVOLUTION 2021-2022 (EN %)**

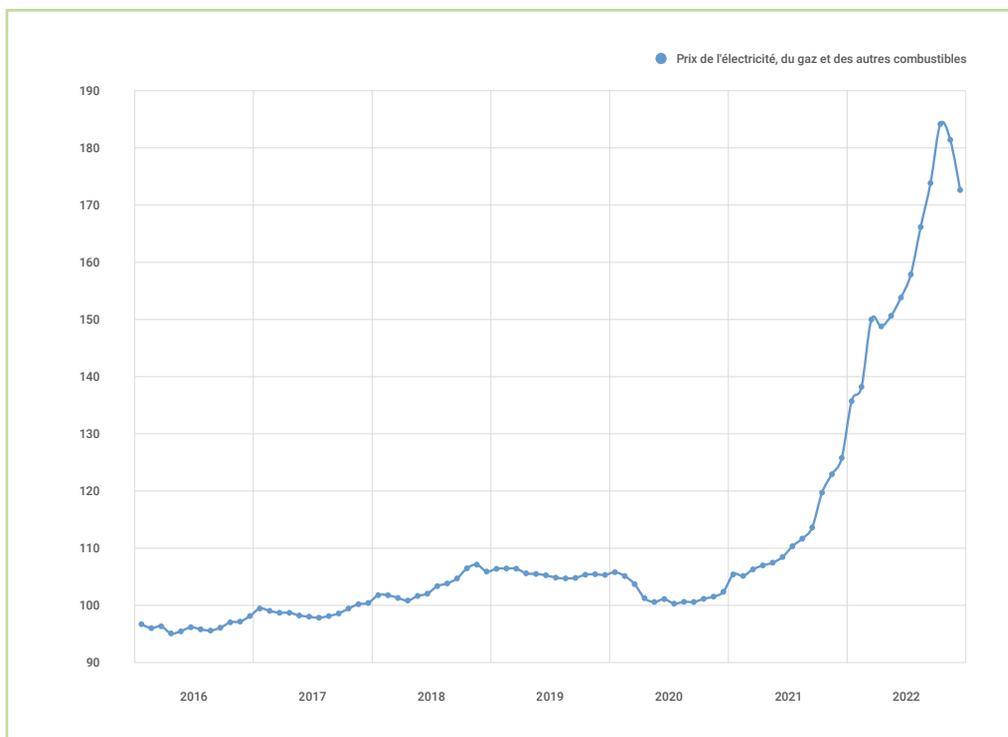
	2022	2021 - 2022
Pays-Bas	264,3	114,0
Belgique	226,7	73,2
Estonie	224,7	82,4
Italie	206,1	85,3
Lituanie	178,5	78,2
Irlande	172,0	52,2
Roumanie	169,1	29,5
Suède	165,0	29,3
Lettonie	162,8	56,3
Chypre	160,7	40,8
<b>UE 27</b>	<b>159,4</b>	<b>42,4</b>
Grèce	158,6	50,8
Finlande	154,0	31,2
Danemark	153,2	47,7
Autriche	151,1	38,2
France	149,1	24,1
Luxembourg	148,1	29,0
Pologne	147,3	32,0
Allemagne	146,5	38,6
Espagne	145,2	31,4
Bulgarie	142,5	22,5
Tchéquie	141,0	31,2
Slovénie	134,7	23,1
Hongrie	131,0	26,0
Portugal	123,1	26,9
Slovaquie	116,1	16,6
Croatie	114,1	17,4
Malte	99,4	0,0

Source : Eurostat - [PRC\\_HICP\\_AIND](#) / Dernière mise à jour : 2023-04-19

Au regard de l'index des prix à la consommation harmonisé<sup>31</sup>, la hausse des prix de l'électricité, du gaz et des autres combustibles entre 2021 et 2022 concerne la totalité des États membres de l'UE 27 à l'exception de **Malte**. L'envolée des prix est particulièrement alarmante en **Irlande** (+52,2 %), en Belgique (+73,2 %), en **Lituanie**

(+78,2 %), en **Estonie** (+82,4 %), en **Italie** (+85,3 %) et aux **Pays-Bas** (+114 %). Entre octobre 2021 et octobre 2022, le prix de l'énergie a augmenté de 53,8 % en moyenne dans l'Union européenne – 38,4 % pour l'électricité et 73,6 % pour le gaz.

**FIGURE 4**  
**ÉVOLUTION MENSUELLE DES PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ, DU GAZ ET DES AUTRES COMBUSTIBLES**  
**(UE 27, INDEX : 2015 = 100)**



Source : Eurostat - [PRC\\_HICP\\_MIDX](#) / Dernière mise à jour : 2023-04-19

En 2021, 6,4 % de la population européenne et 15,9 % des ménages européens vivant sous le seuil de pauvreté étaient en retard de paiement de factures courantes (eau, électricité, gaz, chauffage). Entre 2020 et 2021, une hausse de la

proportion des ménages en situation de précarité accusant ce retard a été enregistrée dans 11 pays, notamment en **Suède** (+19,2 %) à **Chypre** (+23,2 %), en **France** (+29,6 %), et au **Portugal** (+58,1 %).

**TABLEAU 8****MÉNAGES EN ARRIÉRÉS DE FACTURES COURANTES : EAU, ÉLECTRICITÉ, GAZ, CHAUFFAGE  
(2021, EN % / ÉVOLUTION 2020-2021, EN %)**

	MÉNAGES PAUVRES		POPULATION TOTALE	
	2021	2020 - 2021	2021	2020 - 2021
Grèce	49,8	-0,4	26,3	-6,7
Bulgarie	35,6	-19,6	19,2	-13,5
Croatie	27,4	5,0	15,2	11,8
Hongrie	24,0	-4,0	9,7	-6,7
Espagne	23,6	-3,3	9,5	-1,0
Chypre	22,8	23,2	9,1	-1,1
France	19,7	29,6	7,1	29,1
Slovénie	19,2	10,3	7,7	-18,1
Irlande	16,9	-20,7	7,5	-5,1
<b>UE 27</b>	<b>15,9</b>	<b>0,0</b>	<b>6,4</b>	<b>-1,5</b>
Italie	15,8	4,6	6,5	8,3
Roumanie	14,8	-30,5	7,3	-47,5
Slovaquie	13,7	-46,7	5,2	-38,1
Finlande	13,6	-15,5	5,8	-18,3
Portugal	13,6	58,1	5,3	51,4
Lituanie	13,1	4,8	5,5	-12,7
Pologne	12,7	10,4	5,2	10,6
Malte	12,0	-13,7	7,2	14,3
Lettonie	10,7	-24,1	5,8	-30,1
Luxembourg	10,5	8,2	3,6	24,1
Belgique	10,3	1,0	2,9	-23,7
Suède	8,7	19,2	2,2	-8,3
Autriche	7,9	-19,4	2,4	-22,6
Estonie	7,8	-13,3	4,1	-18,0
Danemark	7,4	-40,3	2,9	-31,0
Tchéquie	7,3	-3,9	1,5	-21,1
Allemagne	6,5	-5,8	3,7	12,1
Pays-Bas	4,6	-20,7	1,2	-20,0

Source : Eurostat · ILC\_MDES07 / Dernière mise à jour : 2023-04-21 / Données manquantes en 2021 (données remplacées par les données 2019-2020) : Slovaquie / Rupture de série 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg / Rupture de série 2021 : Luxembourg · Portugal

**1**

Toute l'Europe (2023/01/24) – « Le taux d'inflation en Europe », URL : <https://www.touteleurope.eu/economie-et-social/le-taux-d-inflation-en-europe/>.

**2**

*Ibid.*

**3**

Statistik Austria (2022) – *So geht's uns heute : die sozialen Krisenfolgen im zweiten Quartal 2022 - Schwerpunkt Wohnen*, Wien : Statistik Austria, URL : <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Bericht-Soziale-Krisenfolgen2022.pdf>.

**4**

Institut des politiques publiques (2022-11-17) – « Conférence budgétaire 2022 : quels enjeux budgétaires face au choc énergétique ? », cité dans Fondation Abbé Pierre (2023) – *L'État du mal-logement en France 2023*, Paris : Fondation Abbé Pierre, URL : [https://www.fondation-abbepierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023\\_WEB.pdf](https://www.fondation-abbepierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023_WEB.pdf), p. 12.

**5**

Fondation Abbé Pierre (2023) – *L'État du mal-logement en France 2023*, op. cit., p. 30.

**6**

*Ibid.*, p. 145.

**7**

CGIA Mestre (2022/07/03) – « Sono almeno 9 milioni gli italiani a rischio povertà energetica », URL : <https://www.cgiamestre.com/wp-content/uploads/2022/09/povertaenergetica-03.09.2022.pdf>.

**8**

Gottlieb G. & Krogulski K. (2022/11/07) – « Cztery kryteria walki z kryzysem energetycznym », *Rzeczpospolita*, URL : <https://www.rp.pl/opinie-ekonomiczne/art37364051-cztery-kryteria-walki-z-kryzysem-energetycznym>.

**9**

Statistics Poland (2022) – « Economic Poverty Rates in Poland in 2021 », URL : <https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/en/defaultaktualnosci/3399/4/9/1/economic-poverty-rates-in-poland-in-2021.pdf>.

**10**

Szarfenberg R. (2022) – *Poverty Watch 2022 : Monitoring ubóstwa finansowego i polityki społecznej przeciw ubóstwu w polsce 2021-2022*, Warszawa : EAPN Polska.

**11**

Lettre de la Fédération nationale polonaise pour la résolution du problème du mal-logement adressée au Ministère de la Famille et de la Politique sociale (2022/11/10).

**12**

Sgaravatti G., Tagliapietra S., Trasi C. & Zachmann G. (2023/02/15) – « National Fiscal Policy Responses to the Energy Crisis », Bruegel, URL : <https://www.bruegel.org/dataset/national-policies-shield-consumers-rising-energy-prices>.

**13**

Deutschlandfunk (2022/11/22) – « Von Heizkostenzuschuss bis 200-Milliarden-Euro-Abwehrschirm », *Deutschlandfunk*, URL : <https://www.deutschlandfunk.de/hohe-energiepreise-energiesparen-entlastungspaket-102.html>.

**14**

Deutscher Mieterbund (2022/09/26) – « Stellungnahme zum Referentenentwurf zur Erhöhung des Wohngeldes und zur Änderung des Heizkostenzuschussgesetzes », URL : [https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze\\_Positionen/Stellungnahme\\_DMB\\_Wohngeldreform\\_26.09.2022.pdf](https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Gesetze_Positionen/Stellungnahme_DMB_Wohngeldreform_26.09.2022.pdf).

**15**

Bundeskanzleramt der Republik Österreich (2022) – « Klimabonus », URL : <https://www.klimabonus.gv.at/en/>.

**16**

Stadt Wien (2022) – « Energiebonus '22 : Ansuchen », URL : <https://www.wien.gv.at/amtshefter/gesundheitsrecht/gesundheitsrecht/unterstuetzung/energiebonus22.html>.

**17**

Fondation Abbé Pierre (2023) – *L'État du mal-logement en France 2023*, op. cit., p. 35.

**18**

*Ibid.*, p. 35.

**19**

Gottlieb G. & Krogulski K. (2022/11/07) – « Cztery kryteria walki z kryzysem energetycznym », art. cit.

**20**

Eurostat (2023) – « EU Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) », URL : <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/overview>.

**21**

Cet index vise exclusivement à mettre en miroir les coûts du logement et les difficultés financières des ménages européens : pour un aperçu des principales statistiques portant sur la qualité des logements, le lecteur ou la lectrice peut se référer aux chapitres sur l'habitat indigne. Les statistiques EU-SILC 2021 pour la France et la Slovaquie n'étant pas toujours disponibles, les données utilisées pour ces deux pays sont occasionnellement celles de 2020 (voir mention sous chaque figure). À noter également qu'en 2020 et 2021 des ruptures de série ont été enregistrées en Allemagne, au Danemark, en France, en Irlande, au Luxembourg, en Pologne et au Portugal : les chiffres concernant ces pays sont donc à prendre avec précautions.

**22**

La croissance atteint 13,8% dans l'UE au deuxième trimestre 2021. La Croatie (20,6%), l'Irlande (19,6%) et la France (18,7%) en particulier affichent des taux records. Eurostat – PIB et principaux composants (production, dépenses et revenu) (NAMQ\_10\_GDP), dernière mise à jour : 25/04/2023, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMO\\_10\\_GDP/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMO_10_GDP/default/table).

**23**

Eurostat – Taux de risque de pauvreté par seuil de pauvreté, âge et sexe - enquêtes EU-SILC et PCM (ILC\_LI02), dernière mise à jour : 03/04/2023, URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LI02/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LI02/default/table).

**24**

Le risque de pauvreté ou d'exclusion sociale est un indicateur correspondant à la somme des personnes « menacées de pauvreté après les transferts sociaux, gravement démunies matériellement ou vivant dans des ménages à très faible intensité de travail. Les personnes ne sont comptées qu'une seule fois, même si elles sont affectées par plus d'un de ces phénomènes. Les personnes sont considérées comme menacées de pauvreté après transferts sociaux, si elles ont un revenu disponible équivalent inférieur au seuil de risque de pauvreté, qui est fixé à 60 % du revenu disponible médian national. Les personnes gravement démunies matériellement ou socialement ont des conditions de vie fortement limitées par un manque de ressources. Les personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail sont celles âgées de 0 à 64 ans vivant dans des ménages où les adultes (âgés de 18 à 64 ans) travaillent 20 % ou moins de leur potentiel de travail total au cours de l'année écoulée ». Eurostat (2023) – « At Risk of Poverty or Social Exclusion (ARPE) », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:At\\_risk\\_of\\_poverty\\_or\\_social\\_exclusion\\_\(ARPE\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:At_risk_of_poverty_or_social_exclusion_(ARPE)).

**25**

La privation matérielle et sociale est un indicateur visant à cerner « l'absence effective d'éléments nécessaires et souhaitables pour mener à bien une vie adéquate ». Le taux de privation matérielle et sociale correspond à la part de la population ne pouvant pas se permettre au moins cinq des treize « biens et services » suivants : payer à temps ses factures ; chauffer correctement son logement ; faire face à des dépenses inattendues ; manger des protéines tous les deux jours ; partir une semaine en vacances une fois par an ; remplacer des meubles endommagés ou usés ; avoir une voiture ; posséder deux paires de chaussures ; remplacer des vêtements usés par des neufs ; se retrouver avec des amis pour dîner ou boire un verre une fois par mois ; participer régulièrement à des activités de loisir ; dépenser une petite somme d'argent chaque semaine pour soi-même ; avoir une connexion internet à domicile. Le taux de privation matérielle et sociale sévère (SMSD) renvoie, quant à lui, à la proportion de la population dans l'incapacité de couvrir les dépenses liées à au moins sept des éléments susmentionnés. Eurostat (2023) – « Severe Material and Social Deprivation Rate (SMSD) », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Severe\\_material\\_and\\_social\\_deprivation\\_rate\\_\(SMSD\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Severe_material_and_social_deprivation_rate_(SMSD)).

**26**

Ipsos & Secours populaire français (2022) – « Résultats du premier baromètre européen de la pauvreté et précarité », URL : [https://www.secourspopulaire.fr/sites/default/files/atoms/files/ipsos\\_pour\\_le\\_secours\\_populaire\\_-\\_observatoire\\_de\\_la\\_pauvrete\\_et\\_de\\_la\\_prekarite-sondage\\_europe-2022\\_-\\_web.pdf](https://www.secourspopulaire.fr/sites/default/files/atoms/files/ipsos_pour_le_secours_populaire_-_observatoire_de_la_pauvrete_et_de_la_prekarite-sondage_europe-2022_-_web.pdf).

**27**

Le taux de surcharge des coûts du logement, ou taux d'effort excessif, correspond au « pourcentage de la population vivant dans un ménage où les coûts de logement totaux (déduction faite des allocations de logement) représentent plus de 40 % du revenu total disponible ». Eurostat (2023) – « Housing Cost Overburden Rate », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate).

**28**

Il s'agit d'un calcul à parité de pouvoir d'achat (PPA), un taux de conversion monétaire permettant d'exprimer dans une unité commune les pouvoirs d'achat des différentes monnaies. « Les parités de pouvoir d'achat sont déterminées par la comparaison du niveau des prix d'un panier de biens et services comparables jugés représentatifs des habitudes de consommation des différents pays ». Eurostat (2023) – « Purchasing Power Parities (PPPs) », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Purchasing\\_power\\_parities\\_\(PPPs\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Purchasing_power_parities_(PPPs)).

**29**

Le taux d'endettement brut des ménages est « le rapport entre l'endettement des ménages résultant de crédits, enregistré à la fin d'une année civile, et le revenu disponible brut gagné par les ménages au cours de cette même année ». Eurostat (2023) – « Household Debt-to-Income Ratio », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Household\\_debt-to-income\\_ratio](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Household_debt-to-income_ratio).

**30**

Conseil de l'Union européenne (2023/03/28) – « Energy Price Rise since 2021 », URL : <https://www.consilium.europa.eu/en/infographics/energy-prices-2021/>.

**31**

L'indice harmonisé des prix à la consommation (IPCH) est un indicateur permettant d'estimer le respect du critère de convergence portant sur la stabilité des prix dans le cadre du traité de Maastricht. Cet indice, qui est calculé « selon une approche harmonisée et un ensemble unique de définitions », sert principalement à mesurer l'inflation. Eurostat (2023) – « Harmonised Index of Consumer Prices (HICP) », URL : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Harmonised\\_index\\_of\\_consumer\\_prices\\_\(HICP\)](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Harmonised_index_of_consumer_prices_(HICP)).

# ANNEXE

## SOURCES DES DONNÉES STATISTIQUES

Pays	Références
Allemagne	Statistisches Bundesamt (2022) – « Statistik untergebrachter wohnungsloser Personen », URL : <a href="https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=statistikTabellen&amp;selectionname=22971#abreadcrumb">https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=statistikTabellen&amp;selectionname=22971#abreadcrumb</a>
Autriche	Statistik Austria (2022) – <i>Wohnen 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik</i> , Wien : Statistik Austria, URL : <a href="https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf">https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf</a>
Belgique	Bruss'help (2021) – <i>Dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale. Sixième édition : 9 novembre 2020</i> , Bruxelles : Bruss'help, URL : <a href="http://www.bruss'help.org/images/Denombrement2020_vdef.pdf">http://www.bruss'help.org/images/Denombrement2020_vdef.pdf</a> Fondation Roi Baudouin (2021) – « Dénombrement sans-abrisme et absence de chez-soi », URL : <a href="https://kbs-frb.be/fr/denombrement-sans-abrisme-et-absence-de-chez-soi">https://kbs-frb.be/fr/denombrement-sans-abrisme-et-absence-de-chez-soi</a>
Danemark	Benjaminsen L. (2022) – <i>Hjemløshed i Danmark 2022. National kortlægning</i> , København : VIVE, URL : <a href="https://www.vive.dk/media/pure/18153/9732199">https://www.vive.dk/media/pure/18153/9732199</a>
Espagne	Instituto Nacional de Estadística (2022) – « Survey on homeless people 2022 », URL : <a href="https://www.ine.es/dyns/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica_C&amp;cid=1254736176817&amp;menu=ultiDatos&amp;idp=1254735976608">https://www.ine.es/dyns/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica_C&amp;cid=1254736176817&amp;menu=ultiDatos&amp;idp=1254735976608</a>
Estonie	Sotsiaalministeerium (2019) – « Hoolekandestatistika aruannete internetipõhine koondamine », URL : <a href="https://hveeb.sm.ee/index.php?tid=zTu67uJl00TzLjfOXXu7uJl0K9URdRz7pHsKOja">https://hveeb.sm.ee/index.php?tid=zTu67uJl00TzLjfOXXu7uJl0K9URdRz7pHsKOja</a>
Finlande	ARA (2023) – <i>Asunnottomat 2022</i> , Lahti : ARA, URL : <a href="https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asunnottomuus/Asunnottomat_2022(64974)">https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asunnottomuus/Asunnottomat_2022(64974)</a>
France	Fondation Abbé Pierre (2023) – <i>L'État du mal-logement en France 2023</i> , Paris : Fondation Abbé Pierre, URL : <a href="https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023_WEB.pdf">https://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023_WEB.pdf</a>
Hongrie	Menhely Alapítvány (2022) – « Jelentés a hajléktalan emberek 2022. február 3-i országos kérdőíves adatfelvételéről », URL : <a href="http://www.menhely.hu/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=32&amp;Itemid=37">http://www.menhely.hu/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=32&amp;Itemid=37</a>
Irlande	Department of Housing, Local Government and Heritage (2022) – <i>Monthly Homelessness Report December 2022</i> , Dublin : Government of Ireland, URL : <a href="https://www.gov.ie/en/publication/22abb-homeless-report-december-2022/">https://www.gov.ie/en/publication/22abb-homeless-report-december-2022/</a>
Italie	Istituto Nazionale di Statistica (2022) – « Popolazione residente e dinamica demografica. Anno 2021 », URL : <a href="https://www.istat.it/it/archivio/278826">https://www.istat.it/it/archivio/278826</a>
Lettonie	Labklājības ministrija (2022) – « Statistika sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības jomā 2021. gadā », URL : <a href="https://www.lm.gov.lv/lv/par-2021-gadu">https://www.lm.gov.lv/lv/par-2021-gadu</a>
Lituanie	Statistics Lithuania (2022) – « Oficialiosios statistikos portalas. Duomenų bazė 2021 », URL : <a href="http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize">http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize</a>

Pays	Références
Luxembourg	Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région (2017) – « Conclusions des recensements des structures d'hébergement réalisés entre le 15 octobre 2012 et le 15 mars 2017 », URL : <a href="https://docplayer.fr/122609838-Conclusions-des-recensements-des-structures-d-hebergement-realises-entre-le-15-octobre-2012-et-le-15-mars-2017.html">https://docplayer.fr/122609838-Conclusions-des-recensements-des-structures-d-hebergement-realises-entre-le-15-octobre-2012-et-le-15-mars-2017.html</a>
Pays-Bas	Centraal Bureau voor de Statistiek (2021) – « Aandeel jongere daklozen in 5 jaar tijd gehalveerd », URL : <a href="https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/44/aandeel-jongere-daklozen-in-5-jaar-tijd-gehalveerd">https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/44/aandeel-jongere-daklozen-in-5-jaar-tijd-gehalveerd</a>
Pologne	Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej (2019) – « Wyniki Ogólnopolskiego badania liczby osób bezdomnych. Edycja 2019 », URL : <a href="https://www.gov.pl/web/rodzina/wyniki-ogolnopolskiego-badania-liczby-osob-bezdomnych-edycja-2019">https://www.gov.pl/web/rodzina/wyniki-ogolnopolskiego-badania-liczby-osob-bezdomnych-edycja-2019</a>
Portugal	ENIPSSA (2022) – « Resultados do inquérito de caracterização das pessoas em situação de sem-abrigo. Dez 2021 », URL : <a href="https://www.enipssa.pt/-/resultados-do-inquerito-de-caracterizacao-das-pessoas-em-situacao-de-sem-abrigo-dez-20-2">https://www.enipssa.pt/-/resultados-do-inquerito-de-caracterizacao-das-pessoas-em-situacao-de-sem-abrigo-dez-20-2</a>
Roumanie	Ministerul Muncii și Solidarității Sociale (2017) – « Buletin statistic anul 2017 », URL : <a href="http://www.mmuncii.ro/j33/index.php/ro/transparenta/statistici/buletin-statistic/5124">http://www.mmuncii.ro/j33/index.php/ro/transparenta/statistici/buletin-statistic/5124</a>
Royaume-Uni	Bramley G. (2021) – <i>Research on core homelessness and homeless projections : Technical report on new baseline estimates and scenario projections</i> , Edinburgh : Heriot-Watt University, URL : <a href="https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/44260237/CoreHomelessnessProjections2020_TechReport_final.pdf">https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/44260237/CoreHomelessnessProjections2020_TechReport_final.pdf</a> Bramley G. (2021) – <i>Research on core homelessness and homeless projections : Technical report on new baseline estimates and scenario projections for Scotland and Wales</i> , Edinburgh : Heriot-Watt University, URL : <a href="https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/51616567/CoreHomelessnessProjections2021_TechReport_ScWa2_002_.pdf">https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/51616567/CoreHomelessnessProjections2021_TechReport_ScWa2_002_.pdf</a>
Slovaquie	Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny (2021) – « Správa o sociálnej situácii obyvateľstva Slovenskej republiky za rok 2021 », URL : <a href="https://www.employment.gov.sk/sk/ministerstvo/vyskum-oblasti-prace-socialnych-veci-institut-socialnej-politiky/spravy-socialnej-situacii-obyvateľstva/nova-web-stranka.html">https://www.employment.gov.sk/sk/ministerstvo/vyskum-oblasti-prace-socialnych-veci-institut-socialnej-politiky/spravy-socialnej-situacii-obyvateľstva/nova-web-stranka.html</a>
Slovénie	Inštitut Republike Slovenije za Socialno varstvo (2022) – « Spremljanje izvajanja socialnovarstvenih programov v letu 2021 », URL : <a href="https://irsv.si/institut-republike-slovenije-za-socialno-varstvo/raziskovalna-porocila/raziskovalna-porocila-socialne-zadeve/">https://irsv.si/institut-republike-slovenije-za-socialno-varstvo/raziskovalna-porocila/raziskovalna-porocila-socialne-zadeve/</a>
Suède	Socialstyrelsen (2017) – <i>Hemlöshet 2017. Omfattning och karaktär</i> , Stockholm : Socialstyrelsen, URL : <a href="https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2017-11-15.pdf">https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2017-11-15.pdf</a>
Tchéquie	VÚPS (2019) – <i>Čítání osob bez domova v České republice 2019 : Kategorie bez střechy a vybrané kategorie bez bytu podle typologie ETHOS</i> , Praha : Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, URL : <a href="https://docplayer.cz/164510137-Scitani-osob-bez-domova-v-ceske-republice-kategorie-bez-strechy-a-vybrane-kategorie-bez-bytu-podle-typologie-ethos.html">https://docplayer.cz/164510137-Scitani-osob-bez-domova-v-ceske-republice-kategorie-bez-strechy-a-vybrane-kategorie-bez-bytu-podle-typologie-ethos.html</a>

## ESTIMATION DU NOMBRE DE PERSONNES SANS DOMICILE EN EUROPE SOMME DES RÉSULTATS DES DÉNOMBREMENTS (ETHOS LIGHT 1 - 2 - 3) ET EXTRAPOLATION À LA POPULATION EUROPÉENNE

Pays	Date	ETHOS 1	ETHOS 2	ETHOS 3	Population nationale	%
Allemagne	2022	210.612			83.237.124	0,253
Belgique	2021	6.700			11.554.767	0,058
Danemark	2022	3.738			5.873.420	0,064
Espagne	2022	16.006			47.432.805	0,034
Finlande	2022	794			5.548.241	0,014
France	2021	209.074			67.656.682	0,309
Hongrie	2022	6.944			9.689.010	0,072
Irlande	2022	11.632			5.060.005	0,230
Luxembourg	2017	420			590.667	0,071
Pologne	2019	23.812			37.972.812	0,063
Portugal	2021	9.604			10.298.252	0,093
Suède	2017	14.065			9.995.153	0,141
Tchéquie	2019	19.653			10.649.800	0,185
<b>Total</b>		<b>533.054</b>		→	<b>305.558.738</b>	→ <b>0,174</b>
<b>Europe</b>	2022	<b>896.430</b>		←	<b>513.854.345</b>	← <b>0,174</b>

# ANNEXE

## BIBLIOGRAPHIE

Les données utilisées pour la rédaction de ce rapport ont été collectées à partir des sources citées ci-dessous, notamment à partir de :

- Entretiens menés avec les membres nationaux / locaux de la FEANTSA et avec les organisations partenaires
- Témoignages indirects provenant de sources décrites en notes de bas de page
- Publications officielles de la FEANTSA, de la Fondation Abbé Pierre et de l'Observatoire Européen du Sans-Abrisme
- Base de données Eurostat / EUSILC

## 1. TRAVAUX ET BASES DE DONNÉES DES INSTITUTIONS ET ORGANISMES D'ÉTUDES

### ALLEMAGNE

#### BMAS

- (2022) - *Ausmaß und Struktur von Wohnungslosigkeit. Der Wohnungslosenbericht 2022*, Bonn : Bundesministerium für Arbeit und Soziales, URL : [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/wohnungslosenbericht-2022.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pm-kurzmeldung/wohnungslosenbericht-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

#### GISS & Kantar Public

- (2022) - *Empirische Untersuchung zum Gegenstand nach § 8 Absatz 2 und 3 Wohnungslosenbericht erstattungsgesetz*, Forschungsbericht, Bremen / München : Bundesministerium für Arbeit und Soziales, URL : [https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-605-empirische-untersuchung-zum-wohnungslosenberichterstattungsgesetz.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-605-empirische-untersuchung-zum-wohnungslosenberichterstattungsgesetz.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

#### Statistisches Bundesamt

- (2022) - « Statistik untergebrachter wohnungsloser Personen », URL : <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=statistikTabellen&selectionname=22971#abreadcrumb>.

#### Zeit der Solidarität

- (2020) - « Nacht der Solidarität : Berlins erste zahlenmäßige Erfassung und Befragung 2020 », URL : <https://zeitdersolidaritaet.de/ergebnisse/erste-zahlenmaessige-erfassung-und-befragung-2020/>.

### AUTRICHE

#### BMSGPK

- (2021) - *Kennzahlen zu Lebensbedingungen 2020. Indikatoren für soziale Inklusion in Österreich*, Wien : Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, URL : [https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:6ec5ef97-7e1d-4282-b00a-9423cdf7b63/Kennzahlen%20zu%20Lebensbedingungen\\_2020.pdf](https://www.sozialministerium.at/dam/jcr:6ec5ef97-7e1d-4282-b00a-9423cdf7b63/Kennzahlen%20zu%20Lebensbedingungen_2020.pdf).

**FSW**

- (2021) – *Zahlen, Daten, Fakten 2021 des Fonds Soziales Wien und seiner Tochterunternehmen*, Wien : FSW, URL : [https://2021.fsw.at/uploads/downloads/GB\\_Zahlen-Daten-Fakten-2021.pdf](https://2021.fsw.at/uploads/downloads/GB_Zahlen-Daten-Fakten-2021.pdf).

**Statistik Austria**

- (2022) – *So geht's uns heute : die sozialen Krisenfolgen im zweiten Quartal 2022 - Schwerpunkt Wohnen*, Wien : Statistik Austria, URL : <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Bericht-Soziale-Krisenfolgen2022.pdf>.
- (2022) – *Wohnen 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*, Wien : Statistik Austria, URL : <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf>.

**BELGIQUE****Direction de l'Inspection Régionale du Logement**

- (2022) – *Rapport d'activités 2021*, Bruxelles : Bruxelles Logement, URL : [https://logement.brussels/wp-content/uploads/2022/06/Rapport-2021-DIRL\\_FR\\_WEB.pdf](https://logement.brussels/wp-content/uploads/2022/06/Rapport-2021-DIRL_FR_WEB.pdf).

**ESPAGNE****Instituto Nacional de Estadística**

- (2022) – « *Survey on homeless people 2022* », URL : [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176817&menu=ultiDatos&idp=1254735976608](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/en/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176817&menu=ultiDatos&idp=1254735976608).

**XAPSLL**

- (2022) – *Diagnosi 2022. La situació del sensellarisme a Barcelona. Evolució i relació amb el mercat laboral*, Barcelona : Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar, URL : <https://www.sensellarisme.cat/wp-content/uploads/Diagnosi-2022.-La-situacio-del-sensellarisme-a-Barcelona.-Evolucio-i-relacio-amb-el-mercat-laboral.pdf>.

**ESTONIE****Sotsiaalministeerium**

- (2019) – « *Hoolekandestatistika aruannete internetipõhine koondamine* », URL : <https://hveeb.sm.ee/index.php?tid=zTu67uJl00TzLjfOXXu7uJl0K9URdRz7pHsKOja>.

**FINLANDE****ARA**

- (2023) – *Asunnottomat 2022*, Lahti : ARA, URL : [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot\\_ja\\_selvitykset/Asunnottomuus/Asunnottomat\\_2022\(64974\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asunnottomuus/Asunnottomat_2022(64974)).

**FRANCE****Atelier parisien d'urbanisme**

- (2021) – *La lutte contre l'habitat indigne à Paris. Bilan des actions menées de 2002 à 2018*, Étude, Paris : APUR, URL : [https://www.apur.org/sites/default/files/lutte\\_habitat\\_indigne\\_2002-2018.pdf?token=3-7QQYUA](https://www.apur.org/sites/default/files/lutte_habitat_indigne_2002-2018.pdf?token=3-7QQYUA).

- (2022) – *Les personnes sans-abri à Paris la nuit du 20-21 janvier 2022*, Étude, Paris : APUR, URL : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/personnes-sans-abri-paris-nuit-20-21-janvier-2022>.

**IRLANDE****Department of Housing, Local Government and Heritage**

- (2022) – *Homeless Quarterly Progress Report : Quarter 4 2022*, Dublin : Government of Ireland, URL : <https://www.gov.ie/en/publication/6c594-homeless-quarterly-progress-report-for-q4-2022/>.
- (2022) – *Monthly Homelessness Report December 2022*, Dublin : Government of Ireland, URL : <https://www.gov.ie/en/publication/22abb-homeless-report-december-2022/>.

**Dublin Region Homeless Executive**

- (2022) – *Monthly Report to Dublin City Councillors on Homelessness*, Dublin : DRHE, URL : <https://www.homelessdublin.ie/content/files/Homeless-update-34-December-2022.pdf>.

**ITALIE****Istituto Nazionale di Statistica**

- (2022) – *Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa*, Roma : ISTAT, URL : [https://www.istat.it/it/files//2022/09/Istat-Audizione-Politiche-per-la-Casa\\_06\\_09\\_22.pdf](https://www.istat.it/it/files//2022/09/Istat-Audizione-Politiche-per-la-Casa_06_09_22.pdf).

- (2022) - *Popolazione residente e dinamica demografica. Anno 2021*, Roma : ISTAT, URL : <https://www.istat.it/it/files//2022/12/CENSIMENTO-E-DINAMICA-DEMOGRAFICA-2021.pdf>.

### Osservatorio nazionale sulle politiche abitative

- (2022) - *Rilanciare le politiche pubbliche per l'abitare*, Roma : Forum Disuguaglianze e Diversità, URL : [https://www.forumdisuguaglianzediversita.org/wp-content/uploads/2022/07/DOCUMENTO\\_Rilanciare-le-politiche-pubbliche-per-l %E2 %80 %99abitare.x37342.pdf](https://www.forumdisuguaglianzediversita.org/wp-content/uploads/2022/07/DOCUMENTO_Rilanciare-le-politiche-pubbliche-per-l%E2%80%99abitare.x37342.pdf).

### LETTONIE

#### Labklājības ministrija

- (2022) - « Statistika sociālo pakalpojumu un sociālās palīdzības jomā 2021. gadā », URL : <https://www.lm.gov.lv/lv/par-2021-gadu>.

### LITUANIE

#### Statistics Lithuania

- (2022) - « Oficialiosios statistikos portalas. Duomenų bazė 2021 », URL : <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize>.

### LUXEMBOURG

#### Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région

- (2017) - « Conclusions des recensements des structures d'hébergement réalisés entre le 15 octobre 2012 et le 15 mars 2017 », URL : <https://docplayer.fr/122609838-Conclusions-des-recensements-des-structures-d-hebergement-realises-entre-le-15-octobre-2012-et-le-15-mars-2017.html>.

### PAYS-BAS

#### Centraal Bureau voor de Statistiek

- (2022) - « Dakloos in Nederland », URL : <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/dakloos-in-nederland>.

### POLOGNE

#### Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej

- (2019) - « Wyniki Ogólnopolskiego badania liczby osób bezdomnych. Edycja 2019 », URL : <https://www.gov.pl/web/rodzina/wyniki-ogolnopolskiego-badania-liczby-osob-bezdomnych-edycja-2019>.

#### Statistics Poland

- (2022) - « Economic poverty rates in Poland in 2021 », URL : [https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/en/defaultaktualnosci/3399/4/9/1/economic\\_poverty\\_rates\\_in\\_poland\\_in\\_2021.pdf](https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/en/defaultaktualnosci/3399/4/9/1/economic_poverty_rates_in_poland_in_2021.pdf).

### PORTUGAL

#### IFRRU

- (2020) - « Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbanas », URL : <https://ifrru.ihru.pt/home-en1>.

### ROUMANIE

#### Ministerul Muncii și Solidarității Sociale

- (2017) - « Buletin statistic anul 2017 », URL : <http://www.mmuncii.ro/j33/index.php/ro/transparenta/statistici/buletin-statistic/5124>.

### ROYAUME-UNI

#### Building Research Establishment

- (2010) - *The Real Cost of Poor Housing*, Bracknell : IHS BRE Press, URL : [https://www.hud.gov/sites/documents/REAL\\_COST\\_POOR\\_HOUSING.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/REAL_COST_POOR_HOUSING.PDF).

- (2023) - *The Cost of Ignoring Poor Housing*, Watford : BRE, URL : [https://files.bregroup.com/corporate/BRE\\_the\\_Cost\\_of\\_ignoring\\_Poor\\_Housing\\_Report\\_Web.pdf](https://files.bregroup.com/corporate/BRE_the_Cost_of_ignoring_Poor_Housing_Report_Web.pdf).

#### Department for Levelling Up, Housing and Communities

- (2022) - *English Housing Survey : Headline Report 2020-2021*, London : United Kingdom Government, URL : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2020-to-2021-headline-report>.

- (2022) - *English Housing Survey : Social rented sector 2020-2021*, London : United Kingdom Government, URL : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2020-to-2021-social-rented-sector>.

#### National Audit Office

- (2021) - *Regulation of private renting*, London : House of Commons, URL : <https://www.nao.org.uk/reports/regulation-of-private-renting/#downloads>.

#### SLOVAQUIE

##### Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny

- (2021) - « Správa o sociálnej situácii obyvateľstva Slovenskej republiky za rok 2021 », URL : <https://www.employment.gov.sk/sk/ministerstvo/vyskum-oblasti-prace-socialnych-veci-institut-socialnej-politiky/spravy-socialnej-situacii-obyvateľstva/nova-web-stranka.html>.

#### SLOVÉNIE

##### Inštitut Republike Slovenije za Socialno varstvo

- (2022) - « Spremljanje izvajanja socialnovarstvenih programov v letu 2021 », URL : <https://irssv.si/institut-republike-slovenije-za-socialno-varstvo/raziskovalna-porocila/raziskovalna-porocila-socialne-zadeve/>.

#### SUÈDE

##### Socialstyrelsen

- (2017) - *Hemlöshet 2017. Omfattning och karaktär*, Stockholm : Socialstyrelsen, URL : <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2017-11-15.pdf>.

#### TCHÉQUIE

##### VÚPSV

- (2019) - *Sčítání osob bez domova v České republice 2019 : Kategorie bez střechy a vybrané kategorie bez bytu podle typologie ETHOS*, Praha : Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, URL : <https://docplayer.cz/164510137-Scitani-osob-bez-domova-v-ceske-republice-kategorie-bez-strechy-a-vybrane-kategorie-bez-bytu-podle-typologie-ethos.html>.

#### UNION EUROPÉENNE

##### Commission européenne

- (2020) - « Renovation wave », URL : [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en).
- (2021) - « Socle européen des droits sociaux », URL : [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights\\_fr](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights_fr).

- (2022) - *Housing market developments in the euro area : Focus on housing affordability*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://data.europa.eu/doi/10.2765/74242>.

- (2022) - « Long-term renovation strategies », URL : [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies_en).

- (2022) - « Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme », URL : <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1550&langId=fr>.

- (2022) - « Révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments », URL : [https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12910-Efficacite-energetique-Revision-de-la-directive-sur-la-performance-energetique-des-batiments\\_fr](https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12910-Efficacite-energetique-Revision-de-la-directive-sur-la-performance-energetique-des-batiments_fr).

##### Conseil de l'Union européenne

- (2023) - « Chronologie : réaction de l'UE face à l'invasion de l'Ukraine par la Russie », URL : <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-response-ukraine-invasion/timeline-eu-response-ukraine-invasion/>.
- (2023) - « Solidarité de l'UE avec l'Ukraine », URL : <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-response-ukraine-invasion/eu-solidarity-ukraine/>.

### Eurofound

- (2016) – *Inadequate housing in Europe : Costs and consequences*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2016/quality-of-life-social-policies/inadequate-housing-in-europe-costs-and-consequences>.
- (2023) – *Unaffordable and inadequate housing in Europe*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2023/unaffordable-and-inadequate-housing-in-europe>.

### European Environment Agency

- (2015) – « Why healthy housing ? », URL : <https://www.eea.europa.eu/articles/a-europe-to-thrive-in/housing-leaflet/view>.
- (2018) – *Unequal exposure and unequal impacts : social vulnerability to air pollution, noise and extreme temperatures in Europe*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eea.europa.eu/publications/unequal-exposure-and-unequal-impacts>.

### European Social Policy Network

- (2019) – *Fighting Homelessness and Housing Exclusion in Europe : A Study of National Policies*, Brussels : European Commission / ESPN, URL : <https://data.europa.eu/doi/10.2767/624509>.

### European Union Agency for Fundamental Rights

- (2023) – *Fleeing Ukraine : Displaced people's experiences in the EU*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://fra.europa.eu/fr/publication/2023/ukraine-survey>.

### Interreg Europe

- (2022) – *Combatting Energy Poverty in Social Housing : Interregional Dialogues on the Impact of Covid-19*, Brussels : European Regional Development Fund, URL : [https://projects2014-2020.interregeurope.eu/fileadmin/user\\_upload/tx\\_tevprojects/library/file\\_1663935629.pdf](https://projects2014-2020.interregeurope.eu/fileadmin/user_upload/tx_tevprojects/library/file_1663935629.pdf).

## INTERNATIONAL

### Fonds Monétaire International

- (2022) – *Quand une crise s'ajoute à une autre. Rapport annuel 2022*, Washington : FMI, URL : <https://www.imf.org/external/pubs/ft/ar/2022/downloads/imf-annual-report-2022-french.pdf>.
- (2023) – *Perspectives de l'économie mondiale : janvier 2023. Inflation au sommet et croissance en berne*, Washington : FMI, URL : <https://www.imf.org/fr/Publications/WEO/Issues/2023/01/31/world-economic-outlook-update-january-2023>.

### OCDE

- (2016) – *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*, Social, Employment and Migration Working Papers, Paris : OCDE, URL : [https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/policies-to-promote-access-to-good-quality-affordable-housing-in-oecd-countries\\_5jm3p5gl4djd-en](https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/policies-to-promote-access-to-good-quality-affordable-housing-in-oecd-countries_5jm3p5gl4djd-en).
- (2020) – *Améliorer les données et les politiques pour lutter contre le sans-abrisme dans les pays de l'OCDE*, Synthèse sur le logement abordable, Paris : OCDE, URL : <https://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/sans-abrisme-synthese-2020.pdf>.
- (2020) – *Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, Paris : OCDE, URL : <https://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/logement-social-synthese-2020.pdf>.
- (2020) – *The Future of Housing : Policy Scenarios*, Economics Department Working Papers, Paris : OCDE, URL : [https://www.oecd-ilibrary.org/economics/the-future-of-housing-policy-scenarios\\_Oadf02cb-en](https://www.oecd-ilibrary.org/economics/the-future-of-housing-policy-scenarios_Oadf02cb-en).

- (2021) - *Construire pour un avenir meilleur : des politiques pour un logement plus abordable*, Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales, Paris : OCDE, URL : [https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060\\_1060078-vkilepncf5&title=FR\\_OECD-affordable-housing-policies-brief](https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=1060_1060078-vkilepncf5&title=FR_OECD-affordable-housing-policies-brief).

#### Organisation des Nations unies

- (2010) - *Le droit à un logement convenable*, Fiche d'information, Genève : Haut-Commissariat aux droits de l'homme / ONU Habitat, URL : <https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>.

#### Organisation Mondiale de la Santé

- (2011) - *Environmental burden of disease associated with inadequate housing*, Copenhagen : World Health Organization, URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/108587>.
- (2016) - *Health 2020 : Social protection, housing and health*, Copenhagen : World Health Organization, URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/363268>.

## 2. TRAVAUX DES FÉDÉRATIONS, FONDATIONS, OPÉRATEURS ET ASSOCIATIONS

### BELGIQUE

#### Bruss'help

- (2021) - *Dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale. Sixième édition : 9 novembre 2020*, Bruxelles : Bruss'help, URL : [http://www.bruss'help.org/images/Denombrement2020\\_vdef.pdf](http://www.bruss'help.org/images/Denombrement2020_vdef.pdf).

#### Fondation Roi Baudouin

- (2021) - « Dénombrement sans-abrisme et absence de chez-soi », URL : <https://kbs-frb.be/fr/denombrement-sans-abrisme-et-absence-de-chez-soi>

#### RBDH

- (2021) - *Insalubrité : En finir avec l'impunité des bailleurs. Permis locatif et autres leviers*, Bruxelles : RBDH, URL : <http://rbdh-bbrow.be/insalubrite-en-finir-impunite-bailleurs/>.
- (2022) - *Lutter contre la précarité énergétique et hydrique*, Bruxelles : RBDH, URL : <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Etude-RBDH-%C2%B7-Precarite-energetique-et-hydrique.pdf>.

### DANEMARK

#### VIVE

- (2022) - *Hjemløshed i Danmark 2022. National kortlægning*, København : VIVE, URL : <https://www.vive.dk/media/pure/18153/9732199>.

### FRANCE

#### Caritas France

- (2022) - *État de la pauvreté en France 2022*, Paris : Secours Catholique, URL : <https://www.secours-catholique.org/m-informer/publications/etat-de-la-pauvrete-en-france-2022>.

#### Fondation Abbé Pierre

- (2019) - « Toits d'Abord. Un engagement durable pour créer des logements d'insertion », URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/plaquette\\_8pages\\_.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/plaquette_8pages_.pdf).
- (2023) - *L'État du mal-logement en France 2023*, Paris : Fondation Abbé Pierre, URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023\\_WEB.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-01/REML2023_WEB.pdf).
- (2023) - *La précarité énergétique d'été. Une nouvelle forme de mal-logement*, Paris : Fondation Abbé Pierre, URL : <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-06/Brochure-Precarite-energetique-ete.pdf>.

**HONGRIE****Menhely Alapítvány**

- (2022) - « Jelentés a hajléktalan emberek 2022. február 3-i országos kérdőíves adatfelvételéről », URL : [http://www.menhely.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=32&Itemid=37](http://www.menhely.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=32&Itemid=37).

**POLOGNE****EAPN**

- (2022) - *Poverty Watch 2022 : Monitoring ubóstwa finansowego i polityki społecznej przeciw ubóstwu w polsce 2021-2022*, Warszawa : EAPN Polska, URL : [https://www.eapn.org.pl/eapn/uploads/2022/10/monitoring\\_ubostwa\\_2022\\_ost.pdf](https://www.eapn.org.pl/eapn/uploads/2022/10/monitoring_ubostwa_2022_ost.pdf).

**PORTUGAL****ENIPSSA**

- (2022) - « Resultados do inquérito de caracterização das pessoas em situação de sem-abrigo. Dez 2021 », URL : <https://www.enipssa.pt/-/resultados-do-inquerito-de-caracterizacao-das-pessoas-em-situacao-de-sem-abrigo-dez-20-2>.

**ROYAUME-UNI****Crisis**

- (2022) - *The homelessness monitor : England 2022*, London : Crisis, URL : <https://www.crisis.org.uk/ending-homelessness/homelessness-knowledge-hub/homelessness-monitor/england/the-homelessness-monitor-england-2022/>.
- (2021) - *Research on core homelessness and homeless projections : Technical report on new baseline estimates and scenario projections*, Edinburgh : Heriot-Watt University, URL : [https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/44260237/CoreHomelessnessProjections2020\\_TechReport\\_final.pdf](https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/44260237/CoreHomelessnessProjections2020_TechReport_final.pdf).
- (2021) - *Research on core homelessness and homeless projections : Technical report on new baseline estimates and scenario projections for Scotland and Wales*, Edinburgh : Heriot-Watt University, URL : [https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/51616567/CoreHomelessnessProjections2021\\_TechReport\\_ScWa2\\_002\\_.pdf](https://pure.hw.ac.uk/ws/portalfiles/portal/51616567/CoreHomelessnessProjections2021_TechReport_ScWa2_002_.pdf).

**Institute of Health Equity**

- (2020) - *Health Equity in England : The Marmot Review 10 Years On*, London : The Health Foundation / Institute of Health Equity, URL : [https://www.health.org.uk/publications/reports/the-marmot-review-10-years-on?gclid=Cj0KCQiA\\_c-OBhDFARIsAIFg3ezLkuf8jh\\_H84t5ardOLQHziIRJsolGNxM7ekyZ08Nw2JTcJFVXQkaAn87EALw\\_wcB](https://www.health.org.uk/publications/reports/the-marmot-review-10-years-on?gclid=Cj0KCQiA_c-OBhDFARIsAIFg3ezLkuf8jh_H84t5ardOLQHziIRJsolGNxM7ekyZ08Nw2JTcJFVXQkaAn87EALw_wcB).
- (2022) - *Fuel Poverty, Cold Homes and Health Inequalities in the UK*, London : Institute of Health Equity, URL : <https://www.instituteofhealthequity.org/resources-reports/fuel-poverty-cold-homes-and-health-inequalities-in-the-uk>.

**EUROPE****FEANTSA**

- (2020) - « A Renovation Wave for Europe : Energy Efficiency for Whom ? », URL : <https://www.feantsa.org/en/news/2020/11/13/a-renovation-wave-for-europe-energy-efficiency-for-whom?bcParent=27>.
- (2022) - « Existing Tools to Prevent Renovictions », URL : <https://www.feantsa.org/en/event/2022/05/24/webinar-existing-tools-to-prevent-renovictions>.

- (2022) - *How to avoid a Renovation Wave*, Brussels : FEANTSA, URL : [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/1\\_How\\_to\\_avoid\\_a\\_Renovation\\_wave.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/1_How_to_avoid_a_Renovation_wave.pdf)
- (2022) - *Increasing Energy Standards and Unfit Housing : Cases, Solutions and Dilemmas*, Bruxelles : FEANTSA, URL : [https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/5\\_Increasing\\_energy\\_standards\\_and\\_unfit\\_housing\\_cases.pdf](https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/5_Increasing_energy_standards_and_unfit_housing_cases.pdf)

#### FEANTSA & Fondation Abbé Pierre

- (2019) - *Lutte contre la précarité énergétique : quelles bases pour un pacte vert et social pour l'Europe ?*, Bruxelles / Paris : FEANTSA / Fondation Abbé Pierre, URL : [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/lutter\\_contre\\_la\\_precaire\\_energetique.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/lutter_contre_la_precaire_energetique.pdf)
- (2021) - *Habiter le déclin. Défis et opportunités de logement dans les territoires en déprise*, Bruxelles / Paris : FEANTSA / Fondation Abbé Pierre, URL : <https://www.housing-solutions-platform.org/single-post/living-well-with-shrinkage-challenges-and-opportunities-for-housing-in-shrinking-regions>
- (2022) - *Septième Regard sur le mal-logement en Europe*, Bruxelles / Paris : FEANTSA / Fondation Abbé Pierre, URL : <https://www.feantsa.org/fr/report/2022/06/30/the-7th-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2022>

#### Habitat for Humanity

- (2021) - « How does housing affect children's education ? », URL : [https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/21-81776\\_RD\\_EvidenceBrief-6-Education\\_FASH-lores\\_1.pdf](https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/21-81776_RD_EvidenceBrief-6-Education_FASH-lores_1.pdf)
- (2021) - « How does housing impact health ? », URL : <https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/EvidenceBrief-How-housing-impacts-health.pdf>

#### Housing Europe

- (2021) - *The State of Housing in Europe 2021*, Brussels : Housing Europe, URL : <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>

#### Housing Rights Watch

- (2021) - *L'habitat indigne et les marchands de sommeil en Europe. Différentes législations pour protéger les locataires vulnérables*, Brussels : Housing Rights Watch, URL : <https://www.housingrightswatch.org/fr/resource/1%E2%80%99habitat-indigne-et-les-marchands-de-sommeil-en-europe>

### 3. OUVRAGES, ARTICLES, REVUES

- Baker M.G., Cunningham M., Howden-Chapman P., Keall M. & Ormandy D. (2010) - « Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability », *Journal of Epidemiology and Community Health*, vol.64, n°9, p. 765-771.
- Best A., Lehrmann J. & Petit C. (2017) - « Le surpeuplement, une forme de mal-logement toujours prégnante et socialement discriminante », *Recherche sociale*, vol.224, n°4, p. 5-134.
- Bonderup S. & Middlemiss L. (2023) - « Mould or cold ? Contrasting representations of unhealthy housing in Denmark and England and the relation to energy poverty », *Energy Research & Social Science*, vol.102, URL : <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214629623002360>
- Bourillon F. (2000) - « La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre », *Revue d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle*, n°20-21, p. 117-134.
- Busch-Geertsema V. (2010) - « Defining and Measuring Homelessness » in Busch-Geertsema V., O'Sullivan E., Pleace N. & Quilgars D. (dir.), *Homelessness Research in Europe*, Brussels : FEANTSA, p. 19-39.

- Damon J. (2004) - « Mal-logement, bidonvilles et habitat indigne en France », *Revue des politiques sociales et familiales*, vol. 76, n° 2, p. 116 119.
- Dewilde C. (2018) - « Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe », *Urban Studies*, vol. 55, n° 12, p. 2618 2639.
- Dittmann J., Drilling M., Mondelaers N., Ondrušová D. & Teller N. (2020) - « Measuring Homelessness by City Counts : Experiences from European Cities », *European Journal of Homelessness*, vol. 14, n° 3, p. 95 120.
- Edgar B. (2009) - *Sixth European Review of Statistics on Homelessness*, Brussels : FEANTSA.
- Engelmann C. (2021) - « De Jure Temporary, De Facto Permanent : Shelters for People Experiencing Homelessness in Germany », *European Journal of Homelessness*, vol. 15, n° 1, p. 109 129.
- European Observatory on Homelessness (2014) - *Extent and Profile of Homelessness in European Member States : A Statistical Update*, EOH Comparative Studies on Homelessness n° 4, Brussels : FEANTSA.
- Fée D. (2019) - « Politique du logement et bien-être en Angleterre : perspective historique et réflexions sur la situation contemporaine », *Interventions économiques*, n° 62.
- Fijalkow Y. (2000) - « La notion d'insalubrité. Un processus de rationalisation 1850-1902 », *Revue d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle*, n° 20 21, p. 135 156.
- Florentin D. (2010) - « The "Perforated City" : Leipzig's Model of Urban Shrinkage Management », *Berkeley Planning Journal*, vol. 23, n° 1, p. 83 101.
- Florentin D., Fol S. & Roth H. (2009) - « La "Stadtschrumpfung" ou "rétrécissement urbain" en Allemagne : un champ de recherche émergent », *Cybergeo, Espace, Société, Territoire*, URL : <https://journals.openedition.org/cybergeo/22123>.
- Harvey D. (2010) - *Géographie et capital : Vers un matérialisme historico-géographique*, Mille Marxismes, Paris : Syllepse.
- Hearne R., Lima V. & Murphy M.P. (2022) - « Housing financialisation and the creation of homelessness in Ireland », *Housing Studies*, p. 1 24.
- Hermans K. & Pleace N. (2020) - « Counting All Homelessness in Europe : The Case for Ending Separate Enumeration of "Hidden Homelessness" », *European Journal of Homelessness*, vol. 14, n° 3, p. 43 70.
- Le Mée R. (1998) - « Le choléra et la question des logements insalubres à Paris (1832-1849) », *Population*, vol. 53, n° 1, p. 379 397.
- Ledésert B. (2014) - « Quand le logement rend malade : l'impact de la précarité énergétique sur la santé », *Informations sociales*, vol. 184, n° 4, p. 32 37.
- Mackie P. (2023) - « Preventing Homelessness and Housing Exclusion : A Focus on Early Intervention », *European Journal of Homelessness*, vol. 17, n° 1, p. 13 31.
- Marpsat M. (2008) - « Le logement, une dimension de la pauvreté en conditions de vie », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 4, n° 2, p. 70 82.
- Platt H.L. (2007) - « From Hygeia To the Garden City : Bodies, Houses, and the Rediscovery of the Slum in Manchester, 1875-1910 », *Journal of Urban History*, vol. 33, n° 5, p. 756 772.
- Yelling J.A. (2015) - *Slums and Slum Clearance in Victorian London*, London : Routledge.
- Zitouni F. (2021) - « La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité », *Droit et Ville*, vol. 91, n° 1, p. 243 260.

# LES CHIFFRES C DU MAL-LOGEM

196 012 400

100 %

**MÉNAGES DANS L'UNION EUROPÉENNE**

LA POPULATION EUROPÉENNE (UE27) ÉTAIT DE 447,5 MILLIONS DE PERSONNES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020.

15 288 967

**MÉNAGES EN TAUX D'EFFORT EXCESSIF**

PLUS DE 40 % DES REVENUS CONSACRÉS AUX DÉPENSES LOGEMENT

7,8 %

34 106 158

17,4 %

**MÉNAGES DANS UN LOGEMENT SUROCCUPÉ**

8 428 533

**MÉNAGES EN PRIVATION SÉVÈRE  
LIÉE AU LOGEMENT**

4,3 %

895 000

!

**ESTIMATION MINIMALE DU NOMBRE DE PERSONNES  
SANS DOMICILE (ETHOS LIGHT 1, 2 ET 3)**

# CLÉS

# ENT EN EUROPE

6 468 409

3,3 %

MÉNAGES EN ARRIÉRÉ  
DE LOYER OU DE REMBOURSEMENT  
DE CRÉDIT IMMOBILIER

14 700 930

MÉNAGES EN INCAPACITÉ FINANCIÈRE  
DE MAINTENIR UNE TEMPÉRATURE  
ADÉQUATE DU LOGEMENT

7,5 %

%

POURCENTAGE  
DU TOTAL DES  
MÉNAGES

29 009 835

14,8 %

MÉNAGES EN LOGEMENT HUMIDE

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

26 853 699

MÉNAGES DONT LE LOGEMENT  
EST SITUÉ DANS UNE ZONE  
PARTICULIÈREMENT POLLUÉE

13,7 %

FUMÉE, POUSSIÈRE, ODEURS DÉSAGRÉABLES  
OU EAUX POLLUÉES RÉGULIÈRES.

SOURCE : EUROSTAT 2020

Crédits photos :  
Mimagephotography,  
Donot6 Studio, Sebra,  
Jacob Lund, Polya Olya,  
(Shutterstock), Chloé Thôme







FEANTSA

FEANTSA  
194, Chaussée de Louvain  
1210 Brussels – Belgium  
Tel. : +32 (0)2 538 66 69  
[www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)



FONDATION  
**Abbé Pierre**

Fondation Abbé Pierre  
3-5 rue de Romainville  
75019 Paris – France  
Tel. : +33 (0)1 55 56 37 00  
[www.fondation-abbe-pierre.fr](http://www.fondation-abbe-pierre.fr)