



**Synthèses sur l'emploi, le travail et les affaires sociales**

---

**Le logement social : un élément essentiel des politiques de logement d'hier et de demain**

Citation : 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, OCDE, Paris, <http://oe.cd/logement-social-2020>.

Url du site web : [oe.cd/ahd-fr](http://oe.cd/ahd-fr)

Ce document, ainsi que les données et cartes qu'il peut comprendre, sont sans préjudice du statut de tout territoire, de la souveraineté s'exerçant sur ce dernier, du tracé des frontières et limites internationales, et du nom de tout territoire, ville ou région.

Les données statistiques concernant Israël sont fournies par et sous la responsabilité des autorités israéliennes compétentes. L'utilisation de ces données par l'OCDE est sans préjudice du statut des hauteurs du Golan, de Jérusalem Est et des colonies de peuplement israéliennes en Cisjordanie aux termes du droit international.

Financé par la programme de l'UE pour l'emploi et l'innovation sociale « EaSI » (2014-2020).

Les opinions et les interprétations exprimées ne reflètent pas nécessairement les vues officielles des pays membres de l'OCDE ou de l'Union européenne.



Co-financé par  
l'Union européenne

# 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



**Le logement social est un élément important de l'action publique en matière de protection sociale et de l'apport de logements abordables** : il représente plus de 28 millions d'unités d'habitation et quelque 6 % du parc immobilier total dans l'OCDE et les pays de l'UE non membres de l'OCDE.



**Il existe des différences marquées entre pays en termes de définition, de taille, d'étendue, de population cible et de type de fournisseurs de logements sociaux.** Par exemple, le logement social locatif représente moins de 10 % du parc immobilier total dans la plupart des pays de l'OCDE et de l'UE, mais plus de 20 % en Autriche, au Danemark et aux Pays-Bas, où il constitue un « secteur tiers » essentiel sur le marché du logement.



**La mixité sociale reste dans de nombreux pays un objectif majeur du secteur du logement social.** Néanmoins, celui-ci accueille une concentration de plus en plus élevée de locataires vulnérables et à bas revenu et moins de ménages ayant d'autres niveaux de revenus. Cette situation est susceptible de créer des difficultés en termes de viabilité économique du secteur et d'entraîner une augmentation de la concentration spatiale de la pauvreté et de la précarité.



**La taille relative du secteur du logement social a diminué ces dernières années dans l'ensemble des pays pour lesquels il existe des données à l'exception de six d'entre eux** ; parallèlement, le nombre absolu d'unités de logement social a diminué dans quatre pays pour lesquels il existe des données. Cette situation est due en partie à un recul de l'investissement public dans le parc immobilier.



**De nombreux pays ont lancé de grands projets de rénovation des bâtiments pour améliorer la qualité des logements sociaux et de leurs alentours** afin de venir à bout des difficultés persistantes qui sont associées aux logements sociaux, notamment la ségrégation. Les autorités devraient veiller à ce que les ménages à bas revenu ne soient pas déplacés de force à cause des travaux de rénovation.



**La pandémie de COVID-19 a mis en évidence les insuffisances auxquelles de nombreux ménages sont en permanence confrontés en termes d'accessibilité financière et de qualité des logements.** Les investissements dans la construction et la rénovation du logement social devraient être au cœur d'une relance économique plus durable et inclusive, renforcée par la « vague de rénovation » que l'UE a annoncée début 2020 dans le cadre du pacte vert pour l'Europe.

## Introduction

La hausse des prix de l'immobilier, la stagnation des salaires, les pressions démographiques et le recul de l'investissement public dans le logement dans de nombreux pays remettent de plus en plus en question l'accessibilité financière du logement dans bien des pays de l'OCDE et de l'UE non membres de l'OCDE (OCDE, 2020<sup>[1]</sup>). Entre 2005 et 2019, les prix réels de l'immobilier ont augmenté dans 31 pays de l'OCDE et les prix des

loyers ont grimpé dans tous les pays de l'OCDE sauf deux (le Japon et la Grèce) (OCDE, 2020<sup>[1]</sup>). Qui plus est, depuis la crise financière mondiale, les prix de l'immobilier ont augmenté plus vite que les revenus dans 21 des 33 pays de l'OCDE pour lesquels il existe des données. À cause de ces tendances, les ménages ont plus de mal à se payer un logement. En effet, dans la moyenne de l'OCDE, malgré un léger mieux ces dernières années, plus d'un tiers des locataires à bas revenu ont consacré plus de 40 % de leurs revenus disponibles au logement, ce qui est jugé excessif (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>).

La pandémie de COVID-19 et les mesures de confinement imposées pour gérer la crise ont mis en lumière ces insuffisances auxquelles les ménages sont en permanence confrontés en termes d'accessibilité financière et de qualité des logements, notamment les ménages vulnérables et à bas revenu (OCDE, 2020<sup>[3]</sup> ; OCDE, 2020<sup>[4]</sup>). Les gens qui vivent dans des logements de mauvaise qualité ou dans des conditions insalubres (surpopulation et sans-abrisme, par exemple) ont été exposés à des risques élevés pour leur santé et leur sécurité tandis que les travailleurs qui ont subi une perte de revenu soudaine ont eu du mal à payer sans aide leurs loyers, factures ou remboursements hypothécaires mensuels (OCDE, 2020<sup>[4]</sup>). La pandémie a mis en évidence la nécessité impérieuse de lutter contre la précarité persistante dans le logement et contre le sans-abrisme, ce qui a poussé de nombreux gouvernements à prendre une série de mesures d'urgence en termes d'aide au logement (voir Tableau 3.1 dans la Section 3).

À mesure que les pouvoirs publics tracent la voie à suivre vers une relance économique, un nouvel élan se fait jour dans de nombreux pays en faveur d'une hausse de l'investissement dans le logement social, par exemple dans l'UE avec le pacte vert pour l'Europe. En fait, dans bien des pays, le logement social reste un élément important de la solution en matière de logement abordable et une manière d'offrir un logement décent, financièrement accessible, à ceux qui n'ont pas les moyens de passer par le marché privé. La « vague de rénovation » annoncée par la Commission européenne début 2020 dans le cadre de son pacte vert pour l'Europe a par ailleurs renforcé l'appel à action adressé aux décideurs et aux fournisseurs de logements pour améliorer la qualité du parc immobilier, et notamment du parc social. Néanmoins, les décideurs devront veiller à ce que les rénovations destinées à améliorer la qualité et les performances énergétiques des logements ne causent pas le déplacement forcé des résidents à bas revenu.

Bien que le logement social semble très différent et ne fonctionne pas du tout de la même façon d'un pays à l'autre, la présente note de synthèse résume les principales caractéristiques, tendances, difficultés et opportunités de ce secteur. La section 1 offre un aperçu de ce secteur hautement hétérogène et résume les caractéristiques distinctives du logement social dans l'OCDE et l'UE. La section 2 souligne les principaux changements et défis auxquels le secteur est confronté dans le cadre du marché du logement dans son ensemble et du système de protection sociale. La section 3 examine les opportunités qui se présenteront en termes de logement social dans les années à venir compte tenu du regain d'intérêt à l'égard du logement abordable dans les débats stratégiques nationaux et supranationaux.

## 1. Les modèles de logement social diffèrent d'un pays à l'autre

### **Qu'est-ce que le logement social ?**

Dans les pays de l'OCDE et les pays de l'UE non membres de l'OCDE, le logement social locatif représente plus de 28 millions d'unités d'habitation et, en moyenne, environ 6 % du parc immobilier total<sup>1</sup>. Il existe pourtant des différences marquées entre pays en termes de définition, de taille, d'étendue, de population cible et de type de fournisseurs de logements sociaux.

Dans la présente note de synthèse, le logement social est défini comme des logements loués à des prix inférieurs à ceux du marché ciblés et attribués selon des règles particulières, par exemple en fonction des besoins ou d'une liste d'attente (Salvi del Pero et al., 2016<sup>[5]</sup>). Il est entre autres appelé *logement social* ou *subventionné* (Allemagne, Australie, Canada et Royaume-Uni), « public housing » (Australie, États-Unis), « council housing » (Royaume-Uni) ou « general housing » (Danemark) (Encadré 1.1). Dans certains pays, le logement social revêt de multiples formes : en Autriche, en Lettonie et en Lituanie, le *logement social* est fourni parallèlement au *logement municipal* (en outre, en Lituanie, les villes sont encouragées à louer des logements sur le marché privé et à les sous-louer à des ménages sur liste d'attente pour un logement social) ; au

Royaume-Uni, les systèmes de « council housing » et de « social housing » coexistent<sup>2</sup> ; aux États-Unis, le logement public est fourni par les autorités locales du logement parallèlement aux programmes à destination des personnes âgées (« Section 2020 ») et des personnes handicapées (« Section 811 »), ainsi que les logements loués en dessous du prix du marché par des développeurs privés ou sans but lucratif dans le cadre du programme intitulé « Low-income Housing Tax Credit » (LIHTC). Dans de nombreux pays, la définition du logement social a évolué au fil du temps, parallèlement aux méthodes d'action visant à modifier les conditions du marché<sup>3</sup>.

Il existe une différence entre l'expression *logement social* et l'expression plus large *logement abordable* : cette dernière renvoie à des habitations louées ou occupées par leurs propriétaires qui sont rendues plus abordables pour les ménages grâce à un vaste système de soutien à l'offre et à la demande (notamment par des aides au logement ou des chèques-logement, des subventions ou des allègements fiscaux pour les primo-accédants). La gamme de mesures dont disposent les pouvoirs publics pour rendre le logement plus abordable sera décrite dans une note de synthèse de l'OCDE à paraître sur le logement abordable.

Néanmoins, dans certains pays, il peut être difficile de différencier le logement social d'autres régimes d'occupation du logement. En Irlande, par exemple, le logement social est habituellement constitué d'unités d'habitation qui sont louées par les autorités publiques à des propriétaires privés et attribuées à des personnes touchant des aides au logement (Norris et Byrne, 2017<sup>[6]</sup>). La Colombie et la Norvège proposent aussi bien des logements sociaux locatifs que des logements en propriété occupante ; en Colombie, le nouveau programme de logement social locatif – « semillero de propietarios » – vient compléter le programme plus ancien intitulé « vivienda de interés », qui continue de fournir aussi bien des logements locatifs que des logements en propriété occupante. En Suède, où il n'existe pas de secteur officiel du logement social, les organismes municipaux chargés du logement fournissent des unités d'habitation et des propriétés dans lesquelles vivent de plus en plus de ménages à bas revenu, alors que les loyers ne sont pas inférieurs aux prix du marché ; le parc immobilier municipal suédois n'est donc pas pris en considération dans cette note de synthèse. Cela étant, comme indiqué plus bas, en Allemagne, les obligations liées au logement social en termes de conditions à remplir et de niveaux de loyer n'existent que pendant la durée du financement subventionné, après quoi les logements sont transférés au parc immobilier privé. Avec une telle diversité de systèmes et de définitions, il est difficile de comparer le logement social entre pays. En outre, à cause de l'insuffisance des données disponibles pour évaluer le logement social entre pays, un nombre limité de pays sont évoqués pour certains des aspects du secteur qui sont explorés dans la présente note.

## **Quelle est la taille du secteur du logement social ?**

*La taille du parc de logements sociaux varie dans de grandes proportions d'un pays à l'autre*

Gardant à l'esprit les différences de définition, la taille du parc de logements sociaux varie considérablement d'un pays à l'autre (Graphique 1.1). D'un côté, le logement social représente plus de 20 % de toutes les unités d'habitation dans trois pays (aux Pays-Bas, au Danemark et en Autriche) et il accueille depuis toujours, à dessein, un échantillon assez large de ménages à faible revenu et à revenu intermédiaire. De l'autre, bien que le logement social représente dans cinq pays entre 10 et 19 % du parc immobilier total (au Royaume-Uni, en France, en Irlande, en Islande, et en Finlande), il en représente moins de 10 % dans la plupart des pays de l'OCDE et de l'UE.

## **Qui vit en logement social ?**

*La plupart – mais pas la totalité – des systèmes du logement social ciblent les ménages à bas revenu et certains ménages vulnérables*

L'une des différences essentielles entre systèmes de logement social est la population ciblée ou réunissant les conditions d'octroi d'un logement social. De nos jours, dans de nombreux pays, le logement social est prévu pour les ménages qui n'ont pas les moyens de se loger aux prix du marché, même si ça n'a pas toujours été le cas auparavant (voir, par exemple, Pearce et Vine (2014<sup>[7]</sup>) et Hoekstra (2017<sup>[8]</sup>)). En général, les politiques de logement en Europe se sont orientées vers des modèles davantage axés sur le marché au cours des

## Encadré 1.1. Qu'est-ce que le logement social ? Exemples tirés de pays de l'OCDE<sup>1</sup>

Parc social étendu (au moins 20 % du parc immobilier total) :

- ▶ **Autriche** : le secteur de logement social, appelé logement subventionné (« Geförderte Wohnungen ») ou logement municipal (« Gemeindewohnungen »), est géré par divers fournisseurs qui appliquent les mêmes règles de fixation des loyers en fonction des coûts et les mêmes conditions d'accès aux logements sociaux. Celles-ci sont fondées sur des seuils de revenu assez élevés qui rendent le secteur accessible à quelque 80 % de l'ensemble des ménages.
- ▶ **Danemark** : le logement social, aussi appelé logement général (« almen bolig ») – ce qui traduit l'objectif théorique de loger un large éventail de la population danoise – est proposé à des loyers basés sur les coûts, par l'intermédiaire de plusieurs organismes de logement d'intérêt public.
- ▶ *Autres pays ayant un parc social étendu* : les Pays-Bas.

Parc social de taille moyenne (entre 10 et 19 % du parc immobilier total) :

- ▶ **Finlande** : les logements locatifs subventionnés par les pouvoirs publics proposent des loyers calculés en fonction des coûts ; s'ils sont en théorie ouverts à tous, les conditions d'accès dépendent dans la pratique de critères sociaux et des besoins.
- ▶ **France** : le système français de logement social (*habitation à loyer modéré*) propose à des locataires à bas revenu ou revenu intermédiaire des unités d'habitation dont les loyers sont calculés en fonction des coûts. Comme le parc est étendu et en pleine croissance et en raison des initiatives à grande échelle en matière de mixité sociale, le logement social concerne un vaste éventail de situations sociales car le seuil de revenu est relativement élevé (environ 60 % de la population française remplit les conditions requises). Les HLM abritent une part de plus en plus élevée de locataires à bas revenu, conformément aux objectifs stratégiques adoptés ces dernières décennies.
- ▶ *Autres pays ayant un parc social de taille moyenne* : Islande, Irlande, Royaume-Uni.<sup>2</sup>

Parc social réduit (entre 2 et 9 % du parc immobilier total) :

- ▶ **Australie** : les logements sociaux sont des unités locatives dont les loyers sont inférieurs aux prix du marché et ne dépassent généralement pas 30 % du revenu brut du locataire, et qui sont subventionnées par les pouvoirs publics, par des organismes sans but lucratif ou par des organisations non gouvernementales pour aider les gens qui ne sont pas en mesure d'accéder à un hébergement convenable sur le marché locatif privé.
- ▶ **Allemagne** : si les modèles de logement social varient d'une région allemande à l'autre, les conditions sont dans l'ensemble les suivantes : une aide financière publique est versée aux fournisseurs de logements qui louent des unités d'habitation aux ménages qui y ont droit, conformément aux règles en vigueur et pendant une période déterminée (Marquardt et Glaser, 2020<sup>[12]</sup>).
- ▶ *Autres pays ayant un parc social réduit* : Belgique, Canada, Corée, États-Unis, Hongrie, Italie, Japon, Malte, Nouvelle-Zélande, Norvège, Pologne, Portugal, Slovaquie, Suisse et Turquie.

Parc social très réduit (moins de 2 % du parc immobilier total) :

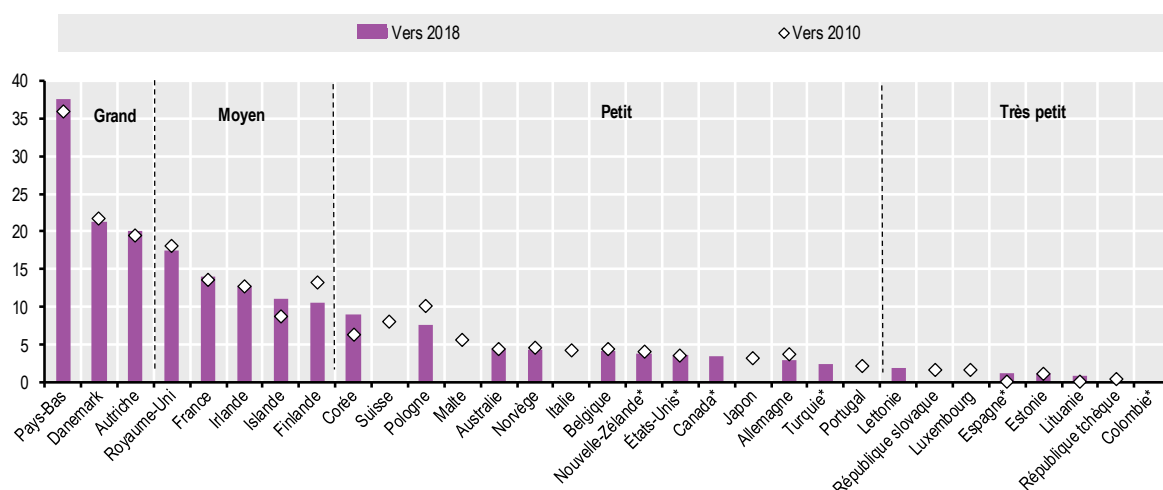
- ▶ **Colombie** : dans le cadre du programme *vivienda de interés*, le logement social comprend des unités locatives et des unités en propriété occupante. Depuis 2019, le programme *semillero de propietarios* fournit à des ménages défavorisés des logements sociaux locatifs dont les loyers sont subventionnés.
- ▶ **Lettonie** : le logement social, qui est géré par les municipalités, est ouvert aux ménages qui remplissent la condition de revenu minimum. Un logement municipal est aussi proposé à certains ménages vulnérables et à bas revenu au titre de la loi sur l'aide face aux problèmes de logement.
- ▶ **Autres pays ayant un parc social très réduit** : Espagne, Estonie, Lituanie, Luxembourg, République tchèque.

*Remarque* : 1. Voir la base de données de l'OCDE sur le logement abordable (AHD), indicateur 4.3, pour une vue d'ensemble du logement social dans tous les pays de l'OCDE et de l'UE. 2. Au Royaume-Uni, la politique de logement est déléguée ; de ce fait, les systèmes de logement social diffèrent à divers égards d'un endroit à l'autre du pays.

*Source* : base de données AHD de l'OCDE, indicateur 4.3, enquête QuASH de l'OCDE 2019, Housing Europe, Nielsen et Haagerup (2017<sup>[13]</sup>), Scanlon, Whitehead et Arrigoitia (2014<sup>[14]</sup>).

## Graphique 1.1. La taille du parc de logements sociaux varie d'un pays à l'autre

Logements sociaux locatifs, % du parc immobilier total certaines années (2010, 2018)



*Remarque* : 1. Pour la Nouvelle-Zélande, les données se réfèrent au nombre de logements sociaux (logements publics) financés par les pouvoirs publics et n'incluent pas les logements sociaux fournis par les autorités locales. Pour les États-Unis, le parc de logements sociaux comprend les logements sociaux, les logements subventionnés développés grâce aux programmes spécifiques à destination des personnes âgées (section 202) et des personnes handicapées (section 811) et les logements à destination des revenus restreints créés grâce au programme de crédit d'impôt pour les logements à faible revenu (LIHTC). Pour éviter le double comptage, les logements sociaux ainsi que les logements pour personnes âgées (section 202) et handicapés (section 811) financés par le programme LIHTC ont été ajustés après correspondance avec le Département américain du logement et du développement urbain. Pour le Canada, les données excluent les logements gérés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour la province de Québec. Pour la Turquie, les données ne concernent que les logements sociaux produits entre 2002 et 2020 par l'administration du logement (TOKI) et pas ceux que fournissent les collectivités locales. Pour l'Espagne, les nombres peuvent aussi faire référence à d'autres types de logements à loyers réduits, par exemple des logements de fonction. Pour la Colombie, les données ne concernent que les logements sociaux locatifs produits depuis 2019 dans le cadre du programme *semillero de propietarios*. 2. Les données sont tirées des réponses des pays à l'édition 2019 de l'enquête de l'OCDE sur le logement abordable et social (QuASH), sauf les données concernant les Pays-Bas et la Corée « vers 2010 », qui sont tirées de l'édition 2016 de QuASH. 3. Pour le Canada, l'Italie, le Japon, le Luxembourg, Malte, le Portugal, la République slovaque, la République tchèque et la Suisse, aucune donnée n'est disponible pour « vers 2010 ». Pour la Colombie, l'Espagne, les États-Unis, la Lettonie et la Turquie aucune donnée n'est disponible pour « vers 2010 ». Pour la Bulgarie, la Croatie, la Grèce, la Hongrie, Israël, le Mexique, la Roumanie et la Slovaquie, aucune donnée n'était disponible pour ces deux périodes. Au Chili et en Suède, il n'existe pas de secteur du logement social selon la définition employée dans la présente note de synthèse. *Source* : enquête QuASH de l'OCDE 2016, 2019 ; Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (2016<sup>[17]</sup>) ; Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (2019<sup>[18]</sup>) ; Service coréen d'information statistique (2020<sup>[19]</sup>) ; gouvernement écossais (2019<sup>[20]</sup>) ; Northern Ireland Housing Executive (2018<sup>[21]</sup>) ; Statistics for Wales (2019<sup>[22]</sup>) ; Canada Mortgage and Housing Corporation (2019<sup>[23]</sup>) échanges de l'OCDE avec le ministère turc de l'Environnement et de l'Urbanisation et le Département américain du logement et du développement urbain en août 2020 ; Poggio and Boreiko (2017<sup>[24]</sup>).

Les systèmes de logement social peuvent grosso modo être rangés soit dans la catégorie des systèmes *universalistes* soit dans celle des systèmes *ciblés*. Les modèles universalistes sont en principe ouverts à un large éventail de population. Les modèles ciblés, en revanche, attribuent les logements sociaux principalement (ou exclusivement) aux personnes à bas revenu, vulnérables, et/ou aux travailleurs essentiels (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup> ; Braga et Palvarini, 2013<sup>[11]</sup>), même si dans les systèmes ciblés certaines personnes vulnérables, notamment les sans-abri, continuent de rencontrer d'énormes difficultés pour accéder à un logement social. Dans la pratique, la différence entre les systèmes universalistes et les systèmes ciblés n'est pas toujours bien nette et de nombreux systèmes de logement social qui étaient au départ universalistes sont petit à petit devenus plus ciblés (voir, par exemple, Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead (2015<sup>[10]</sup>)).

L'Autriche, le Danemark et les Pays-Bas utilisent depuis longtemps des modèles universalistes : ce n'est pas une coïncidence que les plus grands secteurs du logement social se trouvent dans ces pays. Quoi qu'il en soit, comme indiqué dans la section suivante, certains de ces pays s'orientent vers un modèle de plus en plus ciblé, ce qui fait que la concentration de locataires vulnérables et à bas revenu est de plus en plus importante. Les Pays-Bas sont passés à un modèle plus ciblé après une décision de la Commission européenne au sujet de l'aide publique, exigeant des règles plus claires en matière d'attribution de logements sociaux. La Commission a approuvé la proposition des Pays-Bas visant à ce que les organismes de logement ciblent dorénavant les ménages dont le revenu est inférieur à un certain niveau (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup>). Néanmoins, plus de la moitié de la population néerlandaise continue d'avoir droit à un logement social avec les nouveaux plafonds de revenu.

En revanche, la majorité des pays ont adopté un modèle plus ciblé pour les conditions d'octroi et d'attribution d'un logement social. Ces pays peuvent être rangés dans deux groupes. La plupart des modèles ciblés sont dits ciblés-généralistes : les ménages qui ne peuvent pas trouver un logement sur le marché privé ont en général droit à un logement social, qui leur est attribué en application de divers critères (Parlement Européen, 2013<sup>[15]</sup>). C'est ainsi qu'en France et au Royaume-Uni, dont le parc social est de taille moyenne, le modèle, traditionnellement généraliste, est devenu de plus en plus ciblé au fil du temps. En Corée, la majeure partie des logements sociaux récemment créés sont destinés à loger les étudiants et les jeunes professionnels qui sont en situation précaire en matière de logement (Hwang et al., 2019<sup>[16]</sup>). Parallèlement, de nombreux pays ayant un parc social très réduit peuvent être considérés comme suivant une approche résiduelle, à savoir une approche restrictive quant à la détermination des critères d'octroi et d'attribution des logements sociaux, et limitant celle-ci à des ménages à très bas revenu et à certains ménages vulnérables (Parlement Européen, 2013<sup>[15]</sup>). Avec l'approche résiduelle, qui est par exemple suivie dans de nombreux pays d'Europe orientale, le logement social sert avant tout à loger les ménages dans le besoin, même si de nombreuses personnes dans le besoin (comme les sans-abri) ne peuvent pas en bénéficier.

Il est néanmoins important d'examiner la situation de l'ensemble du marché du logement dans chaque pays, celle-ci pouvant aider à expliquer la taille relative du parc social et le degré de ciblage du secteur du logement social. Dans les pays où le taux de propriétaires occupants est très élevé – par exemple dans de nombreux pays d'Europe orientale, où plus de 70 % de la population accède à la propriété sans condition – celui-ci est en règle générale plus réduit et plus ciblé. C'est le résultat de la privatisation massive des logements publics qui a eu lieu à la suite de la transition vers une économie de marché, et qui a notamment touché les ménages à bas revenu. La prépondérance des logements occupés par leur propriétaire a laissé peu de place au logement locatif privé ou social, mais il demeure urgent qu'il y ait davantage de logements abordables (OECD, 2020<sup>[25]</sup>).

### *Les conditions à remplir déterminent l'accès au logement social, et certains pays attribuent des unités aux dossiers prioritaires*

La plupart des pays définissent des conditions à remplir pour l'accès au logement social, qui sont généralement fondées sur le niveau de revenu, la citoyenneté, la situation d'un ménage en matière de logement ou sur d'autres caractéristiques relatives aux ménages (Tableau 1.1). Les seuils de revenu sont le critère le plus couramment pris en compte pour déterminer si un ménage a droit ou non à un logement social : à quelques exceptions près, tous les pays de l'OCDE et les pays de l'UE non membres de l'OCDE<sup>4</sup> imposent un plafond de revenu pour améliorer le ciblage du logement social (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>). Cela étant, l'Autriche, le Danemark, la Finlande, la



France ainsi que l'Irlande du Nord et l'Écosse (Royaume-Uni) ont fixé un plafond de revenu plus élevé afin d'englober un éventail de population plus large et plus hétérogène pour favoriser plus de mixité sociale (voir section 2). Seize pays exigent que les demandeurs soient des citoyens ou des résidents permanents pour avoir droit à un logement social. Pour venir en aide à certains groupes dans le besoin, 11 pays imposent d'autres critères liés aux caractéristiques des ménages : la santé ou l'âge des demandeurs (jeunes, personnes âgées ou handicapées), ou leur appartenance à certains groupes de population (par ex. les communautés roms en République tchèque, et les populations indigènes en Australie et au Canada) (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>).

Comme la demande de logement social a tendance à dépasser l'offre, l'attribution se fait habituellement en fonction d'une liste d'attente ou de catégories de difficultés. Les ménages dont un membre est handicapé sont prioritaires dans 20 pays ; 15 pays indiquent prendre en compte la situation du ménage en matière de logement au moment de la demande afin de donner la priorité à ceux qu'il faut loger en urgence ; 15 pays prennent en compte la durée depuis laquelle un ménage est sur la liste d'attente ; les ménages âgés et à bas revenu sont prioritaires dans 12 pays (pour en savoir plus, voir indicateur PH4.3 dans OCDE (2020<sup>[2]</sup>))<sup>5</sup>. L'administration dispose néanmoins d'une marge de manœuvre dans la gestion des listes d'attente : la Finlande accorde la priorité en fonction des besoins et de l'urgence alors que le Danemark permet à des travailleurs et à des étudiants de passer avant des ménages plus vulnérables afin de faciliter la mixité sociale dans certains ensembles résidentiels. Malgré tout, comme la demande dépasse l'offre, les ménages qui réunissent les critères de priorité n'ont pas toujours accès au logement social (voir notamment l'exemple du Royaume-Uni (Angleterre, (Fitzpatrick et al., 2019<sup>[26]</sup>)).

### **Qui fournit le logement social ?**

*Il existe toute une série de fournisseurs mais les autorités infranationales sont prépondérantes dans l'offre de logements sociaux*

Les fournisseurs sont variés : selon le pays, le logement social peut être créé et géré par des entités publiques, privées, à but non lucratif ou à lucrativité limitée, par des coopératives ou par un ensemble de fournisseurs (Graphique 1.2). Dans plusieurs pays, le logement social représente une part importante du parc immobilier locatif global et il s'agit d'un « secteur tiers » essentiel sur le marché du logement, exploité parallèlement aux secteurs publics et à but lucratif. Cette diversité traduit plus généralement le fait que la gouvernance des politiques de logement est complexe car celles-ci recouvrent de nombreux ministères et plusieurs niveaux d'administration (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>).

Le logement social est en moyenne plus décentralisé au Canada, en Estonie, en Colombie, en Islande et aux Pays-Bas, et, globalement, la prise de décision est davantage déléguée à des acteurs d'un niveau d'administration inférieur dans les pays fédéraux par rapport aux pays unitaires (Phillips, 2020<sup>[27]</sup>). En moyenne, dans l'ensemble de l'OCDE et de l'UE, les autorités régionales et municipales assurent environ la moitié de l'offre de logements sociaux ; le reste est réparti entre les organismes à but non lucratif, à lucrativité limitée ou coopératifs (15 %), les autorités nationales (14 %), les fournisseurs à but lucratif (11 %) d'autres entités (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>). Les organismes à but non lucratif ou à lucrativité limitée fournissent la plupart des logements sociaux en Autriche, en Finlande, en France, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni (Angleterre et pays de Galles). Les fournisseurs à but lucratif et les entités privées sont couramment présents dans ce secteur aux États-Unis, notamment s'il s'agit d'unités construites au titre du programme « Low-income Housing Tax Credit » (LIHTC). Si dans la plupart des pays un type de fournisseur domine, c'est un ensemble de fournisseurs qui intervient dans certains pays, dont l'Autriche, le Danemark, les États-Unis, la France, l'Irlande, le Royaume-Uni et la Slovaquie.

## Tableau 1.1. Les critères d'accès au logement social varient énormément au sein de l'OCDE

Conditions requises pour obtenir un logement social dans certains pays de l'OCDE<sup>1</sup>

	Conditions à remplir	Seuil de revenu ?	Attribution prioritaire
<b>Pays ayant un parc social étendu (plus de 20 % du parc immobilier total)</b>			
Autriche	Les critères retenus pour voir si un ménage a droit à un logement social sont le niveau de revenu et la composition/taille du ménage.	Oui	Critères de priorité retenus : temps passé sur liste d'attente, présence d'une personne handicapée dans le ménage et situation en matière de logement au moment de la demande. Les régimes d'attribution varient en fonction du fournisseur ; dans le cas de Wiener Wohnen, il y a des procédures accélérées pour les dossiers urgents.
Danemark	Tous les ménages peuvent avoir accès au logement social.	Non	Critères de priorité retenus : temps passé sur liste d'attente, présence d'une personne handicapée ou âgée dans le ménage et situation en matière de logement ainsi que composition/taille du ménage au moment de la demande. En outre, les municipalités peuvent accorder l'accès à un logement social à des ménages, qui sont alors prioritaires par rapport à la liste d'attente.
Pays-Bas	80 % des nouvelles unités doivent être attribuées à des ménages dont le revenu annuel ne dépasse pas un certain seuil ; 10 % des nouvelles unités peuvent être attribuées à des ménages dont le revenu annuel se situe dans une tranche légèrement supérieure ; les 10 % restants peuvent être librement attribués par les organismes de logement.	Oui	Certains groupes sont prioritaires : les ménages ayant des problèmes liés à leur état de santé, à des considérations de sécurité, à des facteurs sociaux, à un cas de force majeure ou à une catastrophe.
<b>Pays ayant un parc social de taille moyenne (entre 10 et 19 % du parc immobilier total)</b>			
Irlande	Plafonds de revenu ; aucun arriéré de loyer ; aucune autre solution de logement satisfaisante	Oui	Série de critères sociaux permettant de déterminer la vulnérabilité ; à Dublin, parmi les ménages remplissant les conditions requises, les logements sociaux sont attribués en premier à certains dossiers (en fonction de l'état de santé ou la précarité, aux sans-abri et aux Gens du voyage) ; en second entre autres à des personnes vivant dans des logements surpeuplés, et en troisième à tous les autres ménages ayant accès au logement social.
Royaume-Uni (Angleterre) <sup>2</sup>	Tous les citoyens britanniques ou les ressortissants étrangers ayant un titre de séjour au R.-U. d'une durée indéterminée peuvent demander un logement social. Les autorités locales appliquent chacune leurs propres critères pour attribuer les logements.	Il varie d'une autorité à l'autre	Les autorités locales doivent accorder une « préférence raisonnable » aux personnes qui sont officiellement reconnues comme étant des sans-abri ; aux personnes vivant dans des logements surpeuplés, ou des logements médiocres ou insalubres ; aux personnes qui ont besoin de déménager pour des raisons médicales ou de protection sociale, notamment à cause d'un handicap ; et aux personnes qui doivent déménager pour éviter de se retrouver en situation précaire ou de placer d'autres personnes dans une telle situation. D'autres critères peuvent s'appliquer à l'échelon local.
<b>Pays ayant un parc social réduit (entre 2 et 9 % du parc immobilier total)</b>			
Allemagne	Les plafonds de revenu sont fixés par chaque autorité régionale (Länder) et l'attribution se fait directement par les municipalités ; les demandeurs doivent avoir résidé légalement dans le pays depuis au moins un an.	Oui	
Italie	Plafonds de revenu ; il faut travailler ou résider dans la municipalité ; nationalité	Oui	Système à points fondé sur les conditions de logement et le nombre d'enfants à charge
<b>Pays ayant un parc social très réduit (moins de 2 % du parc immobilier total)</b>			
Estonie	Les municipalités peuvent fixer leurs propres conditions d'accès.	Il varie d'une autorité à l'autre	Dans la région de la capitale, la priorité est accordée aux familles jeunes et aux travailleurs essentiels (par ex. les enseignants, les médecins et les infirmiers).
Lettonie	Ménages à bas revenu	Oui	La priorité est accordée aux personnes victimes d'une catastrophe naturelle ainsi qu'aux ménages à bas revenu qui ont été expulsés, aux personnes âgées, handicapées, aux personnes qui ont des enfants à charge ou des personnes âgées ou handicapées à charge, et/ou dans certains autres cas précis.

Remarque : 1. pour des informations sur d'autres pays, voir [indicateur PH4.3](#) dans OCDE (2020<sup>[2]</sup>). 2. Au Royaume-Uni, la politique de logement est déléguée ; de ce fait, les systèmes de logement social diffèrent à divers égards d'un endroit à l'autre du pays.

Source : adapté d'OCDE (2020<sup>[25]</sup>), Parlement européen (2013<sup>[15]</sup>) ; enquête QuASH de l'OCDE ; OCDE (2020<sup>[2]</sup>).

## **Comment le logement social est-il financé ?**

Le financement du logement social revêt des formes différentes et le plus souvent plusieurs sources et contributeurs y sont associés. Trois sources principales sont susceptibles d'aider à financer le logement social : 1) les loyers versés par les locataires ; 2) un emprunt contracté par les fournisseurs de logements sociaux ; et 3) les paiements et/ou subventions par d'autres entités, notamment les pouvoirs publics (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup>). Les pouvoirs publics, qui sont en fait une source essentielle, peuvent soutenir l'offre de logements sociaux par l'apport direct d'unités d'habitation ou par des subsides, des crédits d'impôt, des prêts et/ou des garanties d'emprunt à l'intention des fournisseurs de logements sociaux ; dans bien des cas, les collectivités locales peuvent fournir des terrains à prix réduits pour la construction de logements sociaux. Le niveau des subventions publiques, aussi bien directes qu'indirectes, influe sur la somme à couvrir grâce aux loyers ou à un emprunt (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup>).

Dans de nombreux pays, les budgets publics assurent depuis longtemps la majeure partie du financement du logement social. En Lituanie, par exemple, entre 2014 et 2020, la création de logements sociaux était financée à hauteur de 85 % sur fonds publics, au titre du Fonds européen de développement régional, et à 15 % au titre des budgets municipaux (ESPN, 2019<sup>[28]</sup>). Au Canada, le gouvernement fédéral a augmenté ses contributions au logement social avec la Stratégie nationale de 2017 sur le logement, qui prévoit 4,3 milliards CAD sur neuf ans dans le cadre des Ententes fédérales-provinciales-territoriales sur le logement afin d'étendre le parc de logements sociaux et d'en améliorer la qualité ainsi que d'en préserver l'accessibilité financière (Parliamentary Budget Officer, 2019<sup>[29]</sup>). Par ailleurs, l'Australie a renouvelé ses investissements dans le logement social au lendemain de la crise financière mondiale, avec plus de 5 milliards AUD consacrés à de nouvelles constructions et à des rénovations (KPMG, 2012<sup>[30]</sup> ; Department of Social Services (Australia), 2013<sup>[31]</sup>). Lorsque le logement social est surtout fourni par les pouvoirs publics, à l'échelon national ou local, il est à la merci des coupes dans les dépenses publiques, du plafonnement des emprunts publics dédiés aux dépenses d'infrastructure, et de l'augmentation des prix des terrains, ce qui a été monnaie courante ces dernières décennies dans l'ensemble de l'OCDE (voir, par exemple, Lawson et al. (2018<sup>[32]</sup>)).

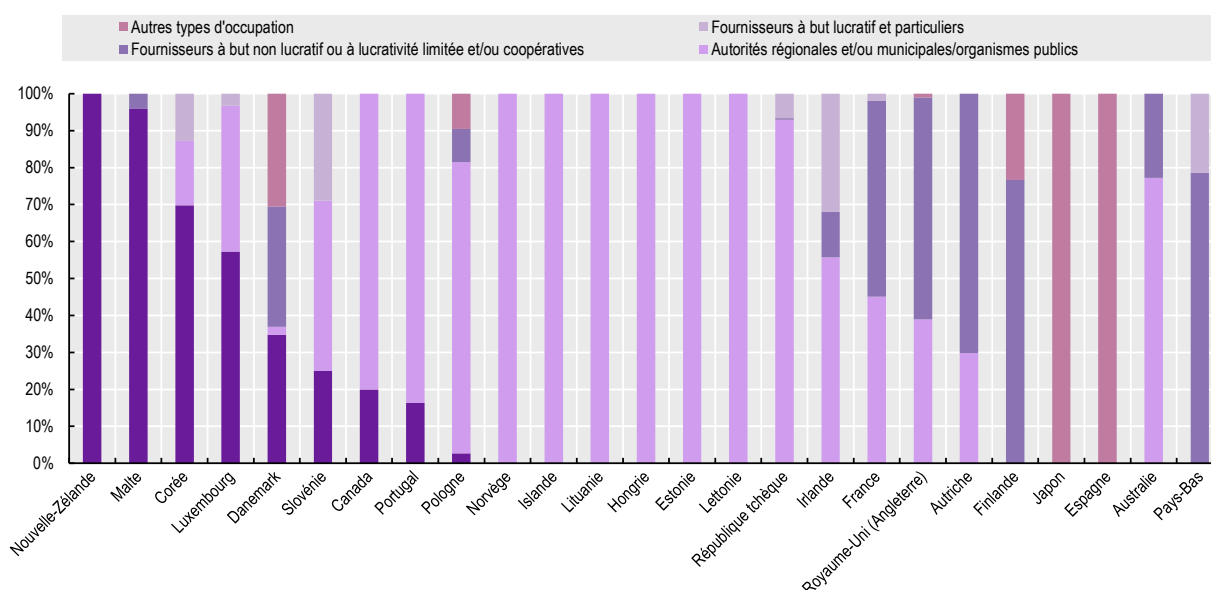
Le modèle de financement a des implications en matière de politique sociale. Le financement des coûts peut influencer sur le mécanisme de fixation des loyers, sur la question de savoir *pour qui* les unités d'habitation seront abordables ainsi que, dans certains pays, sur la question de savoir *pendant combien de temps* elles le resteront. Les démarches divergentes qu'appliquent l'Autriche – où la planification à long terme et un cadre d'action complet ont fait du logement social une solution de logement abordable permanente et accessible à un vaste éventail de la population – et l'Allemagne – où le logement social est une mesure semi-permanente dans laquelle les unités d'habitation sont transférées au marché privé lorsque les subventions publiques sont amorties, après 20 à 40 ans – ont donné des résultats différents (Encadré 1.2).

Toutefois, comme examiné dans la section suivante, le paysage a considérablement évolué ces dernières années car les fournisseurs de logements sociaux cherchent des sources de financement plus diversifiées, et dans certains cas s'orientent vers des outils de financement privés plus complexes, à court terme, et parfois onéreux par rapport aux anciens emprunts publics à long terme (Williams et Whitehead, 2015<sup>[33]</sup>).

Outre le financement, la création de logements sociaux est fortement tributaire d'une gestion efficace des biens fonciers afin que des terrains puissent être mis à disposition pour construire des logements qui seront loués en dessous du prix du marché. En fait, l'augmentation des coûts des terrains, notamment en zone urbaine, représente une difficulté majeure pour la construction de nouveaux logements sociaux. Les politiques foncières susceptibles de soutenir la création de logements sociaux abordables prévoient des dispositions relatives à la constitution de réserves foncières publiques ou aux baux fonciers, au réaménagement du territoire et à la récupération des valeurs foncières, et divers outils réglementaires et de planification (voir Lawson et Ruonavaara (2020<sup>[34]</sup>)).

## Graphique 1.2 Les fournisseurs de logements sociaux varient entre pays et au sein des pays

Part du parc social locatif total par type de fournisseur, 2018 ou année la plus récente



Remarque : les données sont tirées des réponses à l'enquête QuASH de 2019 sauf pour le Canada, la Corée, l'Estonie, la Hongrie, la Lettonie, le Luxembourg, Malte, le Portugal, la République tchèque et la Slovénie, où elles sont tirées de l'édition 2016 de QuASH. Les données concernant l'Allemagne ne sont pas disponibles mais dans la plupart des États fédérés (Länder), la majorité des logements sociaux sont fournis par les municipalités ou d'autres entités publiques ainsi que par des coopératives de logement ; dans certains États fédérés, des fournisseurs privés sont responsables d'une part considérable du parc de logements sociaux. Les données concernant les États-Unis ne sont pas disponibles, mais, dans l'ensemble, le logement public est fourni par les autorités publiques locales responsables du logement ; des fournisseurs à but lucratif et dans certains cas à but non lucratif, fournissent habituellement les unités de logement construites au titre du programme « Low-income Housing Tax Credit » (LIHTC).

Source: indicateur PH4.3, [Base de données de l'OCDE sur le logement abordable](#).

### Encadré 1.2. Les démarches divergentes suivies en Autriche et en Allemagne pour financer et réglementer le logement social

Au fil du temps, les systèmes de logement social ayant des conditions-cadres similaires peuvent donner des résultats nettement différents en raison de différentes approches de financement.

Les systèmes autrichiens et allemands étaient placés au départ sous le contrôle des gouvernements fédéraux mais ils ont depuis lors été transférés aux États fédérés et aux régions. Toutefois, si l'on compare les marchés du logement social de Berlin et Vienne, des différences majeures apparaissent entre les deux pays dans les démarches suivies et les résultats obtenus. La réglementation autrichienne favorise un système permanent alors que la démarche allemande lie les unités de logement social locatif à la période d'amortissement des subventions publiques, ce qui favorise un système semi-permanent.

À Vienne, la planification à long terme et un cadre d'action complet font du logement social une solution de logement abordable permanente et accessible à un vaste éventail de la population. Grâce à la structure institutionnelle, les organismes de logement, qui sont exonérés d'impôts et à lucrativité limitée, doivent continuellement réinvestir leurs bénéfices dans le logement social, ce qui fait que l'offre d'unités reste constamment assez élevée. Par ailleurs, les loyers des logements sociaux sont en permanence réglementés. En revanche, à Berlin, chaque logement social locatif est fourni « à titre provisoire pour corriger les déséquilibres temporaires du marché » (Marquardt et Glaser, 2020<sup>[12]</sup>). À ce titre, les unités d'habitation sont louées en dessous des prix du marché jusqu'à ce que les subventions publiques aient été amorties, soit généralement au bout de 20 à 40 ans. En raison de ces longues périodes d'obligation de

logement social (*Sozial-wohnungsbindung*), cette démarche semi-permanente permet aux responsables d'avoir la souplesse nécessaire pour s'adapter à la situation sur tel ou tel marché du logement. Toutefois, alors que le nombre d'unités d'habitation pour lesquelles les subventions publiques ont été amorties augmente plus rapidement que le rythme de construction de nouvelles unités, le parc social total a diminué ces dernières années. Vienne a pu en revanche maintenir jusqu'à présent une plus grande part d'unités de logement abordable à long terme (Marquardt et Glaser, 2020<sup>[12]</sup>).

Comme l'indique Mundt (2018<sup>[35]</sup>), le modèle viennois présente néanmoins des limites. Premièrement, les locataires doivent verser une caution en entrant dans un logement social au titre du cofinancement d'une part de la construction et des coûts du terrain (la somme est reversée aux locataires lorsqu'ils déménagent, moins un taux d'amortissement annuel de 1 %), ce qui peut constituer un obstacle important pour les ménages vulnérables et à très bas revenu, notamment dans les zones urbaines dynamiques (mais des prêts publics assortis de taux d'intérêt faibles sont proposés pour couvrir ces coûts). Deuxièmement, les nouveaux locataires paient des loyers plus élevés et leurs contrats sont plus précaires par rapport aux locataires qui occupent des unités plus anciennes, ce qui pose un problème « entrant-sortant ». Enfin, la rénovation des unités plus anciennes et de moins bonne qualité (en ce compris les logements locatifs privés) a entraîné une offre insuffisante de logements abordables pour les ménages à très bas revenu, par exemple les jeunes, les migrants et les ménages monoparentaux ; il est à noter qu'il n'y a pas de différence marquée dans le taux de sans-abrisme entre Vienne et Berlin.

Source: Mundt (2018<sup>[35]</sup>), Marquardt et Glaser (2020<sup>[12]</sup>).

### *Les modalités de fixation des loyers ont des conséquences sur la viabilité économique et l'accessibilité financière du logement social*

Les loyers des logements sociaux peuvent être fixés de diverses manières et certains pays prennent un ensemble de facteurs en considération pour ce faire (Tableau 1.2). La méthode pour fixer les loyers peut aussi jouer un rôle déterminant quant à la viabilité économique et à l'accessibilité financière à long terme du secteur.

### **Tableau 1.2. Les pays fixent les niveaux de loyers dans le secteur du logement social de diverses manières.**

#### Méthodes de fixation des loyers dans le secteur du logement social

Méthode de fixation des loyers	Description	Pays
En fonction du marché	Les niveaux des loyers sont calculés (au moins en partie) comme un pourcentage des niveaux du marché pour des biens similaires.	Allemagne, Australie, Canada, Colombie, Irlande, Israël et Royaume-Uni (Angleterre).
En fonction des coûts	Les niveaux des loyers sont calculés (au moins en partie) en fonction des coûts de construction/acquisition des logements afin de permettre un amortissement des coûts sur le long terme.	Afrique du Sud, Autriche, Danemark, Estonie, Finlande, France, Hongrie, Japon, République slovaque, République tchèque, Royaume-Uni (Écosse), et Suisse.
En fonction du revenu	Les niveaux des loyers sont déterminés (au moins en partie) en fonction des niveaux de revenu des ménages (ajustés pour indiquer ce que les ménages peuvent se permettre de payer)	Australie, Bulgarie, Canada, États-Unis, France, Irlande, Japon, Luxembourg, Malte Nouvelle-Zélande, Portugal et Royaume-Uni (Angleterre, Écosse).
En fonction des caractéristiques	Les niveaux des loyers sont fixés administrativement (au moins en partie) en fonction des caractéristiques des logements (notamment taille, aménagements, emplacement), souvent à l'aide d'un système à points	Espagne, États-Unis, France, Israël, Lituanie, Pays-Bas, Pologne, Royaume-Uni (Angleterre, Irlande du Nord, Écosse, pays de Galles)
Loyers plafonnés	Les loyers sont susceptibles d'être plafonnés en sus d'autres critères	France, Corée, Pays-Bas, Espagne et les États-Unis

Source: OCDE (2020<sup>[2]</sup>) ; gouvernement d'Irlande du Nord (2019<sup>[36]</sup>) ; gouvernement écossais (2019<sup>[37]</sup>) ; gouvernement gallois (2015<sup>[38]</sup>).

Chaque méthode employée pour fixer les loyers présente des avantages et des inconvénients. Si la méthode de calcul *en fonction du marché* garantit par définition que le logement social sera plus abordable qu'un logement aux prix du marché, le loyer social n'a pas de lien avec les moyens financiers des ménages, ce qui risque de rendre le logement social inabordable pour les ménages à très bas revenu. La méthode de calcul *en fonction des coûts* a pour avantage de tenir compte des coûts réels de construction, de gestion et d'entretien du parc, et peut envoyer des signaux au marché sur le coût réel de la construction de logements. Néanmoins, elle peut susciter des inefficiences si les coûts ne sont pas contrôlés (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup>), et, là encore, ne tient pas compte des moyens financiers des ménages à bas revenu. En zone urbaine, à cause des prix élevés des terrains, il peut y avoir une énorme différence entre le niveau des loyers des ensembles résidentiels neufs par rapport aux anciens. Les responsables pourraient essayer de réduire les coûts des terrains et de financement grâce à des mesures d'affectation des terres et à des instruments financiers ad hoc. La *méthode basée sur les revenus* tient compte en revanche du niveau de loyer que les ménages ont les moyens de payer mais elle risque – en particulier lorsque le secteur est de plus en plus marginalisé – de compromettre la viabilité économique du logement social sur le long terme. Par conséquent cette méthode peut inciter les fournisseurs de logements sociaux à donner la priorité aux ménages à plus haut revenu (et donc à écarter les ménages vulnérables et à très bas revenu) afin d'assurer la viabilité économique du système de logement social. Enfin, la *méthode de calcul en fonction des caractéristiques* tient compte de certains aspects essentiels relatifs à la qualité du quartier et du logement mais nombre des avantages des autres modèles lui font défaut.

## 2. Un secteur en pleine évolution et pourtant résilient : évolution et difficultés du logement social

### ***Le logement social : un secteur en pleine évolution dans un contexte évolutif...***

Le secteur du logement social a évolué au cours des dernières décennies. Le secteur a évolué en partie suite à la nécessité de s'adapter à l'évolution socio-économique globale et aux tendances du marché du logement, avec des incidences considérables sur l'offre et la demande de logements sociaux.

#### *Baisse de l'investissement public dans le logement et réorientation progressive de l'offre de logements sociaux vers les aides au logement dans de nombreux pays*

La tendance globale de l'investissement public dans l'offre de logements est notamment marquée par le recours de plus en plus fréquent aux aides au logement pour répondre aux besoins des ménages vulnérables et à bas revenu, et par la baisse du soutien à l'offre de logements sociaux dans certains pays.

Bien qu'il existe des différences prononcées entre pays, ces dernières décennies l'investissement public dans la création de logements a reculé en moyenne dans l'OCDE, tandis que les dépenses au titre des aides au logement sont restées à peu près stables<sup>6</sup> (Graphique 2.1). Cette situation est en partie due au fait que le logement social, en tant que forme de protection sociale, est moins souple que les aides au logement : le parc de logements sociaux ne peut pas être rapidement adapté en réaction à l'évolution de l'accessibilité financière du logement ou des changements démographiques ; les aides au logement, en revanche, peuvent être plus rapidement ciblées, étendues ou supprimées (Salvi del Pero et al., 2016<sup>[5]</sup>). Le logement social peut en outre – dans certains cas – entraîner des effets de rétention (examinés plus loin dans cette note) en raison desquels il est plus difficile de s'assurer que les aides publiques atteignent les ménages qui sont le plus dans le besoin. Les aides au logement, en revanche, peuvent être plus efficaces pour réduire les barrières à la mobilité et la distance à l'emploi (Causa et Pichelmann, 2020<sup>[39]</sup>), et il a été constaté qu'elles renforçaient la probabilité que les ménages quittent des logements surpeuplés en Norvège (Nordvik, 2015<sup>[40]</sup>).

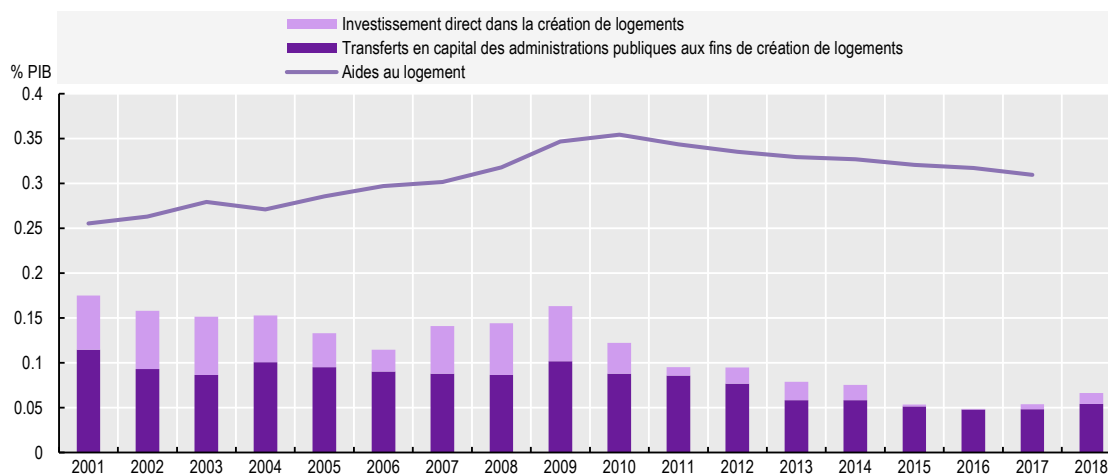
Toutefois, lorsque l'offre de logement est inélastique, les aides au logement peuvent faire grimper les loyers et donc, dans certains cas, elles sont versées aux propriétaires au lieu d'être versées aux ménages dans le besoin (Salvi del Pero et al., 2016<sup>[5]</sup>). Par ailleurs, le logement social peut contribuer à ce que les loyers restent abordables pour les locataires, bien que ce soit dans certains cas plus difficile à cause des méthodes de fixation des loyers et de financement du logement social. Qui plus est, l'investissement dans la création de logements

sociaux peut générer de vastes retombées économiques le long de la chaîne logistique (Chaloner, Colquhoun et Pragnell, 2019<sup>[41]</sup>).

Le recul progressif de l'investissement public dans le secteur du logement dans la plupart des pays a contribué à pousser les fournisseurs de logements sociaux à devoir diversifier les modèles de financement. Le secteur s'oriente donc vers des instruments de financement plus complexes (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup>). Le recours aux emprunts et au financement sur fonds propres a en particulier augmenté, ce qui, dans certains pays, s'est traduit par la vente des logements sociaux existants pour obtenir des capitaux propres afin de garantir des emprunts (Scanlon, Fernández Arrigoitia et Whitehead, 2015<sup>[10]</sup>). Le financement par emprunt est en outre passé petit à petit des emprunts essentiellement publics, à des taux inférieurs à ceux du marché, à des emprunts sur le marché privé. Cela étant, des fonds renouvelables ont été mis en place dans certains pays, par exemple en Autriche et au Danemark, dans le cadre d'une stratégie de financement à long terme pour le logement social, à la fois par des prêts garantis par l'État et par des prêts aux conditions du marché (Encadré 2.1).

### Graphique 2.1. L'investissement public dans la création de logement a chuté tandis que les dépenses au titre des aides au logement restent stables

Transferts en capital des administrations publiques et investissement public direct dans la création de logements, et dépenses publiques consacrées aux allocations logement et aux subventions locatives, moyenne de l'OCDE-25, en % du PIB, 2001 à 2018



Remarque : la moyenne de l'OCDE-25 est la moyenne non pondérée de 25 pays de l'OCDE pour lesquels on dispose des données relatives aux transferts en capital et à la formation brute de capital pour toutes les années comprises entre 2001 et 2018. Elle ne prend pas en compte les pays suivants : Australie, Canada, Chili, Corée, États-Unis, Islande, Israël, Japon, Nouvelle-Zélande, Pays-Bas et Turquie. L'investissement direct dans la création de logements (CFAP, série P5\_K2CG) se rapporte à la formation brute de capital des administrations publiques dans la création de logements. Les transferts en capital des administrations publiques aux fins de création de logements (CFAP, série D9CG) se rapportent aux dépenses d'investissement indirectes effectuées par le biais de transferts à des organismes extérieurs à l'administration publique. La création de logements couvre, entre autres, l'acquisition des terrains nécessaires à leur construction, la construction ou l'achat et la rénovation d'unités d'habitation destinées à la population en général ou à des personnes ayant des besoins particuliers, et les subventions ou prêts à l'appui de l'expansion, de l'amélioration ou de l'entretien du parc immobilier. Pour en savoir plus, voir le manuel d'Eurostat intitulé : « Manual on sources and methods for the compilation of COFOG Statistics » (<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5917333/KS-RA-11-013-EN.PDF>). Les dépenses au titre des aides au logement ne comprennent pas les dépenses au titre des allègements hypothécaires, des subventions aux investissements dans la construction et les subventions implicites aux frais de logement.

Source : base de données de l'OCDE sur le logement abordable (<http://oe.cd/ahd>), indicateur PH1.1, tiré des données de la [base de données des comptes nationaux de l'OCDE](#), et données provisoires tirées de la [base de données sur les dépenses sociales de l'OCDE](#).

## Encadré 2.1. Fonds renouvelables et financement du logement social : les cas de l'Autriche et du Danemark

En **Autriche**, des fonds renouvelables soutiennent la création de logements sociaux et l'entretien du parc social. Le plus souvent, environ 40 % des projets sont financés par des prêts hypothécaires contractés auprès de banques, avec un délai de remboursement de 25 ans (taux d'intérêt de 1,5 %), et le reste est financé par des emprunts publics (délai de remboursement de 35 ans et taux d'intérêt entre 0,5 et 1,5 %) et par des apports de fonds propres par les organismes de logement. La loi sur les organismes de logement à lucrativité limitée pose les principes de gouvernance essentiels des organismes de logement, notamment un plafond de 3,5 % du capital nominal versé aux actionnaires, le calcul des prix en fonction des coûts réels, le réinvestissement continu du capital et un contrôle régulier de l'utilisation efficace des ressources et du respect de cette loi. Pour leurs activités principales, les organismes de logement sont exonérés de l'impôt sur les sociétés. Leur modèle économique est basé sur la tarification au coût réel et un réinvestissement continu des éventuels excédents dans de nouvelles constructions ou dans la rénovation. Cela signifie qu'un organisme de logement est juridiquement tenu de répercuter les coûts de construction et d'entretien d'un bâtiment. Tous les calculs sont effectués au niveau de chaque bâtiment, ce qui veut dire que chacun d'entre eux doit être financièrement viable. La réglementation est stricte au sujet des excédents éventuels.

Au **Danemark**, le Fonds national du bâtiment, créé en 1967, est la pierre angulaire du modèle national permettant de fournir des logements sociaux et abordables et il est largement utilisé par les organismes de logement. Le Fonds national du bâtiment est une institution indépendante, qui ne relève pas du budget de l'État. Le financement est basé sur une part des loyers des locataires (soit 2,8 % annuellement du coût total d'acquisition de la propriété) et sur les contributions des organismes de logement aux prêts hypothécaires (soit environ 2 % du coût d'acquisition de la propriété). Les versements sont ajustés annuellement pendant les vingt premières années du prêt, puis le taux diminue légèrement jusqu'à la 45<sup>e</sup> année, et les loyers sont maintenus au montant nominal atteint. Une part du loyer des occupants sert à rembourser le prêt hypothécaire de l'organisme de logement pendant les trente premières années environ, puis elle va à l'État pendant les dix années suivantes, après quoi elle va au Fonds national du bâtiment. Environ un tiers des ressources du Fonds servent à soutenir la construction de nouveaux logements sociaux.

Ce système permet à chaque organisme de logement de contribuer au Fonds et d'emprunter auprès de celui-ci, qui soutient un vaste éventail d'activités : notamment les travaux de rénovation du parc immobilier existant et les mesures sociales et préventives dans les zones précaires, l'élaboration de plans directeurs en matière d'action sociale cofinancés par les municipalités en faveur des interventions dans les domaines de la sécurité et de la protection sociale, de la prévention de la criminalité, de l'éducation, de l'emploi et du soutien parental. L'élaboration d'un plan directeur en matière fiscale, convenu avec les municipalités, est la condition sine qua non pour pouvoir obtenir un financement auprès du Fonds. Le nombre d'organismes de logement à avoir remboursé leurs prêts est en augmentation, ce qui signifie que dans les années à venir, les ressources générées par les loyers pourront servir à payer une plus grande part des programmes de modernisation physique et sociale arrêtés dans le secteur.

Source: adaptée à partir de OCDE (2020<sup>[25]</sup>).



## *Le parc de logements sociaux s'amenuise dans de nombreux pays mais pas tous*

Il n'y a pas de données pour tous les pays de l'OCDE et de l'UE mais la part du logement social a diminué au cours des dix dernières années dans nombre de ceux pour lesquels il en existe (Graphique 1.1). C'est en Pologne, en Finlande et en Allemagne que la réduction la plus importante de la taille relative du parc de logements sociaux a été enregistrée, celle-ci ayant chuté d'au moins 20 % depuis 2010 environ. Le secteur s'est également contracté en Norvège, en Nouvelle-Zélande, en Estonie, au Royaume-Uni et au Danemark. Ce recul est en partie lié au ralentissement de la construction de logements sociaux neufs et à la privatisation du parc, en raison de laquelle les logements sociaux deviennent des unités locatives louées au prix du marché (Allemagne) ou sont achetés par les occupants et deviennent donc des logements en propriété occupante (Royaume-Uni (Angleterre et Irlande du Nord)<sup>7</sup>). Au Danemark, si le nombre de logements sociaux neufs a dans l'ensemble augmenté entre 2010 et 2018, la construction d'autres types de logements a augmenté encore plus rapidement.

En revanche, la part du logement social locatif a augmenté entre 0,5 et 2 points de pourcentage en Autriche, en France et aux Pays-Bas au cours de la dernière décennie. L'Islande et la Corée ont enregistré de loin la croissance la plus importante, avec 2,5 points de pourcentage (voir indicateur PH4.2 dans OCDE (2020<sup>[2]</sup>)).

## *Marginalisation croissante du logement social*

Dans pratiquement tous les pays, le parc de logements sociaux accueille une part de plus en plus grande d'occupants vulnérables et à bas revenu (Poggio et Whitehead, 2017<sup>[9]</sup>), notamment en Australie (Morris, 2015<sup>[42]</sup>), aux Pays-Bas (Musterd, 2014<sup>[43]</sup>), au Royaume-Uni (Pearce et Vine, 2014<sup>[7]</sup>) et dans les pays d'Europe orientale (Hegedüs et al., 2014<sup>[44]</sup>). Quelle que soit la taille du secteur du logement social, les conditions d'octroi et d'attribution d'un logement sont davantage ciblées, et le parc s'est marginalisé à cause de l'augmentation de la part des ménages vulnérables et à bas revenu ayant des perspectives économiques limitées (Jacobs et al., 2011<sup>[45]</sup>). Accroître le ciblage peut servir à s'assurer que lorsque les ressources sont limitées, le logement social puisse être réservé aux ménages qui en ont le plus besoin. Cependant, la concentration de ménages vulnérables et à bas revenu qui en résulte peut également créer des difficultés pour la stabilité économique, sociale et politique du secteur. Les locataires à bas revenu ne peuvent en règle générale payer que des loyers moins onéreux et présentent un risque plus élevé d'insolvabilité. Le renforcement du ciblage et la marginalisation peuvent être incompatibles avec la mixité sociale : plus le secteur du logement social est ciblé, moins il est socialement mixte et l'action publique peut entraîner la création de « ghettos sociaux et économiques » si elle suscite une concentration spatiale des ménages vulnérables et à bas revenu (Poggio et Whitehead, 2017<sup>[9]</sup>). Par ailleurs, dans certains pays, le fait de vivre dans des logements sociaux est souvent un facteur de stigmatisation sociale (voir Jacobs et al. (2011<sup>[45]</sup>)).

Outre l'application de critères plus ciblés dès le départ pour déterminer si des ménages ont droit à un logement social, des fournisseurs ont adopté diverses mesures obligeant ou incitant les occupants à quitter leur logement lorsque leur situation économique s'améliore, afin de laisser la place à des ménages qui en ont davantage besoin. Plusieurs outils sont utilisés à cet effet : le réexamen périodique des critères d'octroi d'un logement social, des baux à durée déterminée (BDT) et l'augmentation des loyers en fonction du revenu :

- ▶ **Réexamen périodique des critères d'octroi d'un logement social** : les critères qui ont permis aux locataires en place d'obtenir leur logement social sont en règle générale réexaminés tous les trois ans en France, en Nouvelle-Zélande et en République slovaque.
- ▶ **Baux à durée déterminée** : au Royaume-Uni (Angleterre), par exemple, le Localism Act, de 2011, a permis aux bailleurs sociaux de proposer des BDT à leurs locataires, le plus souvent pour cinq ans minimum, afin de pouvoir donner la priorité aux plus démunis. Plusieurs États australiens proposent des BDT d'une durée qui varie selon la gravité de la situation des locataires.
- ▶ **Augmentation des loyers en fonction du revenu** : le montant des loyers des logements sociaux est lié au revenu des occupants, de sorte que le loyer augmente lorsque leur situation économique s'améliore et leur revenu dépasse un certain seuil. C'est le cas depuis 2013 aux Pays-Bas, où l'augmentation du montant des loyers sociaux est calculée à partir du revenu total du ménage pour chaque location (Encadré 2.2).

## Encadré 2.2. Gérer la transition des résidents vers la sortie du logement social : l'augmentation des loyers en fonction du revenu aux Pays-Bas

Normalement, l'augmentation annuelle des loyers à laquelle procèdent les sociétés néerlandaises de logement social est indexée sur l'inflation. Toutefois, depuis 2013, l'augmentation maximale du montant des loyers est calculée à partir du revenu total des ménages pour chaque location afin d'inciter ceux dont le revenu dépasse le seuil d'octroi d'un logement social (*scheefwoners*) à aller vivre dans un logement normal. Kattenberg et Hassink (2017<sup>[46]</sup>) montrent que cette disposition peut accroître le nombre de ménages quittant le secteur du logement social car les prestations liées au contrôle des loyers dans ce secteur sont nettement inférieures pour les ménages à plus haut revenu. En conséquence, le nombre de ménages *scheefwoners* a diminué de 75 000 en 2018, pour s'établir à 457 000 (Rijksoverheid, 2019<sup>[47]</sup>)

Depuis cette réforme, l'augmentation maximale du montant des loyers et les seuils de revenu sont fixés chaque année par décret ministériel dans le règlement relatif au prix des locations (*Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte*). La dernière hausse autorisée, en juillet 2020, sur la base du revenu des occupants en 2018, était de 5,1 % pour les ménages ayant un revenu inférieur à 43 574 EUR et 6,6 % pour ceux qui avaient un revenu supérieur à ce montant. Le taux le plus élevé ne s'applique pas aux ménages de grande taille (au moins quatre membres) ni à ceux qui comptent au moins une personne retraitée.

Cette méthode peut être efficace dans les pays où le secteur du logement social est étendu et accueille un large éventail de population, notamment parmi les actifs, car elle ne crée pas forcément de grands obstacles à l'emploi. La hausse des loyers en fonction du revenu peut toutefois être une mesure moins efficace dans les pays où le parc de logements sociaux est plus restreint car elle pourrait dissuader les gens de prendre un emploi et réduire la mobilité globale de la main-d'œuvre, en particulier lorsqu'elle est liée à des seuils rigides. Plutôt que de fixer des seuils rigides, il est possible de calculer les loyers des logements sociaux proportionnellement au revenu des ménages, quel qu'en soit le montant, ce qui est partiellement le cas en Australie, et ce afin d'éviter de créer des obstacles potentiels à l'emploi.

Source : [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2020](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2020).

Il n'en reste pas moins que de telles mesures peuvent être concrètement – et politiquement – difficiles à mettre en œuvre. Après l'introduction des BDT au Royaume-Uni (Angleterre), seuls 15 % des nouveaux locataires avaient un bail à durée déterminée les années suivantes, probablement à cause d'une question de stabilité, d'enjeux locaux et de l'alourdissement des formalités administratives (DCLG, 2016<sup>[48]</sup>).<sup>8</sup> Lorsque la Nouvelle-Zélande a adopté le réexamen périodique des critères d'octroi des logements sociaux, les dérogations ont été élargies à tel point qu'au bout du compte moins de 20 % des locataires étaient soumis à ce réexamen (OCDE, 2019<sup>[49]</sup>). En outre, les tendances à long terme à la marginalisation du secteur du logement social, le peu de BDT librement conclus et le faible recours au non-renouvellement du droit à un logement social, ont limité l'efficacité de bon nombre de ces outils. Par ailleurs, les obstacles les plus importants empêchant les locataires les mieux lotis de quitter leur logement social ne résident pas forcément dans le système de logement social lui-même, mais plutôt dans l'insuffisance de biens abordables sur le marché locatif privé et sur celui des biens en propriété occupante (Wiesel et Pawson, 2016<sup>[50]</sup>).

Par ailleurs, inciter les locataires les mieux lotis à quitter le logement social présente des avantages et des inconvénients. D'une part, les mesures visant à mieux gérer la « transition vers le départ » des occupants sont prises à cause de la réduction du parc de logements sociaux, de la diminution de l'accessibilité financière du

logement et de la crainte que le financement du logement ne favorise une allocation plus efficace des maigres ressources sociales (Fitzpatrick et Pawson, 2014<sup>[51]</sup>).<sup>9</sup> D'autre part, faire partir des locataires de longue date peut ralentir le développement communautaire et l'accumulation de capital social à l'échelon local, et limiter la possibilité de mixité sociale. En outre, la précarité de l'occupation de leur logement peut être pénible à supporter pour les locataires (Fitzpatrick et Watts, 2017<sup>[52]</sup>).<sup>10</sup>

Pour garantir l'efficacité des mesures permettant de quitter le secteur du logement social, il faut s'assurer que les occupants dont la situation s'améliore trouvent une solution durable et abordable pour se reloger. Il faut donc renforcer l'accès à des logements abordables *en dehors* du secteur du logement social.

### *Enjeux croissants en matière d'accessibilité financière et changements démographiques*

L'urbanisation, l'intensification des migrations vers de nombreuses villes européennes ces dernières années, et le vieillissement de la population ont accru la pression sur les marchés du logement et les systèmes de protection sociale. En effet, une plus grande part de personnes âgées parmi les occupants de logements sociaux implique la nécessité d'adapter les unités d'habitation, les abords et les services de soutien à des résidents dont les besoins et les capacités physiques changent. Plus généralement, une population vieillissante signifie une main-d'œuvre potentiellement plus réduite et un renforcement de la pression sur les systèmes de pension publics. Non seulement ces tendances ont-elles pour effet de renforcer la demande de logements sociaux mais il en découle aussi la nécessité d'offrir aux résidents qui vivent déjà dans des logements sociaux des services de l'emploi et des services sociaux plus diversifiés. C'est ainsi que la marginalisation croissante du secteur a poussé de nombreux fournisseurs de logements sociaux à accroître le soutien aux groupes vulnérables, ce qui passe notamment par un élargissement des services fournis aux locataires sociaux en place, par exemple avec le programme « 10 000 logements accompagnés » en France, ou par l'amplification de l'offre de services publics dans les logements sociaux en Italie et en Espagne. En outre, les fournisseurs de logements sociaux ont contribué aux initiatives *Le logement d'abord*, qui visent à offrir un logement pérenne aux sans-abri, par exemple en Belgique, au Danemark, en Finlande et en France, même si ce type de logements reste dans l'ensemble relativement restreint en Europe. Le secteur a par ailleurs pris des mesures face à l'évolution des besoins en matière de logement, de services et d'intégration sociale d'une population vieillissante (Housing Europe, 2019<sup>[53]</sup>).

Le secteur du logement social doit aussi faire face à la réduction des possibilités d'obtenir un logement social pour les jeunes générations, qui sont confrontées à une hausse des loyers et des prix du logement, et davantage d'instabilité sur le marché du travail (OCDE, 2020<sup>[11]</sup>). Il s'ensuit que, dans la moyenne de l'OCDE, la majorité des jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans vivent habituellement chez leurs parents et, dans certains pays, ont de plus en plus de difficultés à devenir propriétaires (OCDE, 2020<sup>[11]</sup>). La pandémie de COVID-19 est susceptible d'aggraver encore les difficultés que rencontrent les jeunes pour pouvoir se payer un logement. Cependant, de nombreux ménages vulnérables et à faible revenu ont du mal à trouver un logement dans le parc de logements sociaux. Le déclin relatif du parc de logements sociaux dans de nombreux pays de l'OCDE, conjugué à la hausse des prix des loyers - notamment sur le marché locatif privé - fait qu'il est difficile pour les ménages à faible revenu et vulnérables de se loger. Depuis 2005, les prix des loyers ont augmenté en moyenne dans tous les pays de l'OCDE à l'exception de deux, et ont plus que doublé en Turquie, en Lituanie, en Islande et en Estonie (OCDE, 2020<sup>[11]</sup>). De plus, les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les revenus dans la majorité des pays de l'OCDE. Ainsi, de nombreux ménages à faible revenu consacrent une part importante de leurs revenus au logement: en moyenne dans la zone OCDE en 2018, plus d'un locataire à faible revenu sur trois du marché privé consacrait plus de 40% de son revenu disponible au logement, et ont donc été considérés comme surchargés par les coûts de logement; en Nouvelle-Zélande, en Israël, au Chili et au Royaume-Uni, plus de la moitié des locataires à faible revenu étaient surchargés par les frais de logement. Les défis auxquels le logement social est confronté peuvent résonner plus largement dans le secteur du logement.

### **Relever les défis tenaces auxquels le secteur est confronté**

Parallèlement, le secteur du logement social doit continuer de relever certains défis tenaces, parmi lesquels la concentration spatiale de la pauvreté et de la précarité, les effets négatifs de l'occupation d'un logement social

sur la mobilité, et le déclin de la qualité du parc de logements sociaux notamment en termes d'inefficacité énergétique, et ce dans un contexte de changement climatique.

### *Éviter la concentration spatiale de la pauvreté dans les logements sociaux*

La marginalisation croissante du secteur du logement social – associée aux systèmes de conversion du mode d'occupation<sup>11</sup>, aux systèmes de location fondés sur le choix (Manley et Van Ham, 2011<sup>[54]</sup>), et à la réduction des critères d'accès aux logements sociaux – a renforcé le risque de ségrégation socio-économique dans les grands ensembles sociaux. La ségrégation, qui se définit comme la répartition géographique des ménages selon des caractéristiques socio-économiques, ethniques ou raciales, a augmenté dans les villes et les régions dans l'ensemble de l'OCDE (OCDE, 2018<sup>[55]</sup>). Dans la plupart des pays nordiques, il existe un lien net entre la concentration de logements sociaux dans certains quartiers et le niveau global de ségrégation ethnique (Andersen et al., 2016<sup>[56]</sup>). En France, le parc de logements sociaux – qui accueille une part de plus en plus importante de travailleurs manuels et d'immigrants non européens – reste davantage frappé par la ségrégation que le marché locatif privé ou celui des logements occupés par leurs propriétaires, mais la ségrégation y a tout de même diminué depuis les années 1990 (Botton et al., 2020<sup>[57]</sup>). Si un certain degré de ségrégation est naturel voire parfois bénéfique (par exemple en termes de réseaux sociaux), la situation devient problématique lorsqu'elle réduit les possibilités sur le plan économique, éducatif et social (OCDE, 2018<sup>[55]</sup>).

Cela étant, de nombreuses stratégies explicites de mixité sociale n'ont pas eu d'effets positifs appréciables. S'agissant de la France, Blanc (2010<sup>[58]</sup>) estime que les stratégies explicites de mixité sociale, qui imposent un minimum de 20 % de logements sociaux dans chaque municipalité, ont accru la ségrégation sociale globale tout en réduisant l'accès au logement social pour les plus pauvres. Les seuils de logements sociaux sont souvent inefficaces, en particulier car les sanctions pour non-respect des règles sont assez basses (Bilek, Costes et Monmousseau, 2008<sup>[59]</sup>).<sup>12</sup> Toutefois, la loi sur la mixité sociale (SRU 2000) a évolué au fil du temps pour améliorer l'efficacité et s'adapter aux situations locales. En général, les mesures visant à promouvoir la mixité sociale ont montré qu'elles étaient peu prometteuses à long terme pour éliminer la précarité des ménages vulnérables, en particulier si les causes sous-jacentes de la ségrégation ne sont pas traitées (OCDE, 2018<sup>[55]</sup>).

À la place de stratégies explicites de mixité sociale, des pays tels que le Canada, le Chili, les États-Unis, la France et le Mexique, ont lancé de vastes projets de rénovation des grands ensembles de logements sociaux et des abords immédiats. Les résultats sont variables entre pays et au sein de chacun d'eux. Au Canada, un grand projet de rénovation des logements sociaux a, dans une certaine mesure, amélioré la qualité du quartier pour les locataires sociaux, grâce à des mesures de soutien généreuses durant la période de déplacement, au plein droit de retour une fois le projet exécuté, et à la participation de la collectivité aux phases de planification et de construction (Encadré 2.3). Toutefois, il est ressorti de recherches antérieures au Canada que la qualité du quartier a très peu d'effet sur les résultats économiques futurs des jeunes locataires de logements sociaux (Oreopoulos, 2003<sup>[60]</sup>). Aux États-Unis, il s'est avéré que les projets à grande échelle pour lesquels les occupants de logements sociaux ont été réinstallés dans des quartiers de meilleure qualité, par exemple HOPE VI, réduisent la qualité des liens sociaux et le capital social (Manzo, Kleit et Couch, 2008<sup>[61]</sup> ; Goetz, 2010<sup>[62]</sup> ; Clampet-Lundquist, 2010<sup>[63]</sup>). Une autre démarche consiste à envisager de créer des ensembles résidentiels sociaux de plus petite taille qui soient répartis plus uniformément au sein des zones urbaines et entre elles afin de déconcentrer réellement ces ensembles plutôt que les gens qui y vivent.

Néanmoins, une question plus fondamentale est celle de savoir si de telles actions sont nécessaires et souhaitables dans la mesure où les grands ensembles dans lesquels vivent de nombreux locataires à bas revenu ne posent pas forcément problème, et où les grands ensembles où il règne une meilleure mixité sociale ne sont pas dénués de difficultés. Néanmoins, une question plus fondamentale est celle de savoir si de telles actions sont nécessaires et souhaitables dans la mesure où les grands ensembles dans lesquels vivent de nombreux locataires à bas revenu ne posent pas forcément problème, et où les grands ensembles où il règne une meilleure mixité sociale ne sont pas dénués de difficultés.

## Encadré 2.3. Améliorer la qualité des logements sociaux grâce à des projets de rénovation de grande ampleur : l'exemple de Regent Park à Toronto (Canada)

En 2005, dans la ville de Toronto, a été lancé un grand projet de rénovation de Regent Park, première cité de logements sociaux au Canada, construite en 1948, qui abritait alors quelque 7 600 locataires. Habituellement associé à la concentration de la pauvreté, à la criminalité et à la dépendance à l'égard des prestations sociales, Regent Park était en tête des quartiers les plus défavorisés de Toronto (Rowe et Dunn, 2015<sup>[64]</sup>). La stigmatisation dont cette cité faisait l'objet a peut-être fait passer au second plan les liens sociaux profonds qui unissaient ses habitants, mais il n'en reste pas moins qu'elle pâtissait depuis longtemps des mesures d'austérité et qu'elle était délabrée (August, 2014<sup>[65]</sup>).

Le projet de rénovation, qui était programmé sur 15 à 20 ans avec un budget d'un milliard de CAD en cinq phases, et auquel étaient associés des partenaires locaux, l'agence municipale du logement social et des promoteurs du secteur privé, visait à loger 12 500 personnes après exécution. Le plan, qui, afin de favoriser la mixité sociale, prévoyait à la fois des logements sociaux, des copropriétés au prix du marché et des unités de logement abordable, nécessitait de démolir les biens existants et de repenser l'ensemble pour mieux relier la zone au cœur de la ville. Contrairement à d'autres projets de rénovation, celui-ci prévoyait un « droit de retour » formel pour les anciens locataires ainsi qu'une aide financière couvrant le loyer du logement que ces derniers devaient occuper pendant les travaux ainsi que les frais de déménagement.

En 2020, le projet touche à sa fin. D'un côté, la réinstallation temporaire a créé des difficultés pour les anciens locataires car les unités qu'ils vont revenir occuper sont plus petites à cause de la densification de l'ensemble immobilier. De l'autre, il ressort de la première phase de rénovation qu'environ 60 % des ménages sont revenus là où ils habitaient ou à proximité tandis que 10 à 20 % d'entre eux ont trouvé un autre logement social à Toronto (Johnson et Johnson, 2017<sup>[66]</sup>). Dans l'ensemble, les résidents se disent davantage satisfaits et ils ont une attitude positive à l'égard de la mixité sociale de l'habitat (Rowe et Dunn, 2015<sup>[64]</sup>). Regent Park suscite un optimisme prudent quant aux projets de rénovation du logement social visant à favoriser la cohésion sociale.

Source : [www.torontohousing.ca/capital-initiatives/revitalization/Regent-Park/Pages/default.aspx](http://www.torontohousing.ca/capital-initiatives/revitalization/Regent-Park/Pages/default.aspx), [www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/11/902b-cp-official-plan-SP-28-RegentPark.pdf](http://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/11/902b-cp-official-plan-SP-28-RegentPark.pdf)

### *Réduire les effets négatifs de l'occupation de logements sociaux sur la mobilité*

Les occupants de logements sociaux ont tendance à être moins mobiles que les ménages qui louent un logement sur le marché privé mais davantage que les propriétaires occupants, ce qui pourrait être lié au choix de locataires moins mobiles dans le logement social ou aux effets de rétention dus aux loyers inférieurs au prix du marché (Causa et Pichelmann, 2020<sup>[39]</sup>). Ces effets se produisent lorsque rien n'incite les ménages à quitter un logement social alors même que cela pourrait leur permettre de trouver ailleurs un (meilleur) emploi et un revenu (stable). Ils se caractérisent par de nettes différences entre les loyers sociaux et ceux du marché privé, et sont liés à l'accessibilité d'autres logements à loyers sociaux ailleurs. Dans l'ensemble, les effets de rétention peuvent expliquer en partie le lien positif entre l'occupation de logements sociaux et le chômage, la longueur des périodes de chômage et la probabilité de déménager vers des marchés du travail plus éloignés, même si les faits observés ne sont pas pleinement concluants d'un pays à l'autre (Flatau, Forbes et Hendershott, 2003<sup>[67]</sup> ; Battu, Ma et Phimister, 2008<sup>[68]</sup> ; Gregoir et Maury, 2018<sup>[69]</sup>).<sup>13</sup> Malgré tout, la mobilité résidentielle n'est pas toujours positive et les ménages peuvent être forcés d'aller dans des logements ou des quartiers de moins bonne qualité, ce qui peut avoir des incidences négatives sur la scolarité des enfants et les liens sociaux.

Différents outils stratégiques peuvent contribuer à la mobilité résidentielle et professionnelle des occupants de logements sociaux et constituer une incitation à l'emploi. Ces mesures devraient, dans un premier temps, viser à ce que les ménages plus vulnérables puissent trouver des logements abordables dans d'autres marchés du travail, potentiellement éloignés, où ils pourraient trouver un emploi. Cela pourrait par exemple passer par le fait de supprimer l'obligation de figurer sur liste d'attente ou de résidence en cas d'embauche, ce que des organismes de logement anglais ont mis en application en 2015 en instaurant le « droit de déménager » (Encadré 2.4). Peut-être faudrait-il aussi renforcer le soutien institutionnel car la mobilité résidentielle risque d'être freinée pour les plus vulnérables par les obstacles à l'information ainsi que par l'absence d'aide à la recherche et à la demande de logement (Schwartz, Mihaly et Gala, 2017<sup>[70]</sup> ; Bergman et al., 2020<sup>[71]</sup>)<sup>14</sup>. Une méthode convaincante a cours en région parisienne, en France : il s'agit d'une plateforme en ligne – *echangerhabiter.fr* – qui recueille des informations auprès des 24 principaux bailleurs de logements sociaux (soit environ 60 % du parc régional de logements sociaux) pour permettre aux locataires d'échanger leurs logements. En outre, il est possible de réduire les barrières à la mobilité et les effets de rétention pour les locataires à bas revenu en diminuant les aides au logement pour les ménages dont le revenu est plus élevé, comme c'est le cas des mesures d'augmentation de loyer en fonction du revenu qui ont été adoptées aux Pays-Bas (voir Encadré 2.2) ou en France. Ces mesures peuvent réduire les listes d'attente pour des logements sociaux, ce qui permettrait alors de faciliter la mobilité résidentielle des ménages vulnérables au sein du système de logement social.

Par ailleurs, des simulations effectuées par Causa et Pichelmann (2020<sup>[39]</sup>) ont montré qu'augmenter les dépenses sociales pour le logement (notamment au titre des aides au logement et du logement social) pourrait sensiblement renforcer la mobilité résidentielle entre occupants, à condition que les critères d'octroi soient pensés de manière à éviter les effets de rétention. En effet, élargir le parc de logements sociaux accroîtrait les chances qu'un ménage quittant un logement social (par ex. pour un nouvel emploi ou suite à un changement de situation) en trouve un autre ailleurs.

## Encadré 2.4. Encourager la mobilité résidentielle des locataires de logements sociaux : la règle du « droit de déménager » en Angleterre (Royaume-Uni)

En 2015, le gouvernement britannique a adopté la règle du « Right to Move » (droit de déménager) dans le cadre de la nouvelle réglementation sur l'octroi d'un logement en Angleterre. Cette règle garantit que les exigences de résidence et de liste d'attente pour les logements sociaux seront levées si les locataires potentiels déménagent pour prendre un emploi ou suivre un apprentissage. Dans ce cadre, les critères de « précarité » qui étaient autrefois appliqués ont été élargis aux personnes qui déménagent pour raisons professionnelles. Les autorités locales doivent désormais offrir au minimum de 1 % de leur parc immobilier dans le cadre du droit de déménager.

Auparavant, les locataires cherchant un nouveau logement social étaient souvent obligés de quitter leur logement à loyer contrôlé pour pouvoir accepter un travail ailleurs, ce qui était un réel obstacle à l'emploi car les listes d'attente pour un nouveau logement social étaient souvent longues et les locations trop chères sur le marché privé pour ces ménages. La nouvelle règle a donc levé les obstacles qui empêchaient les personnes déménageant pour motif professionnel de percevoir des aides au logement et d'avoir accès à un logement abordable, et elle encourage la mobilité résidentielle au sein du secteur du logement social et entre quartiers. On ignore si le programme « Right to move » a facilité les déménagements entre quartiers et réduit certaines des barrières à la mobilité.

Source : [www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/967/pdfs/ukxi\\_20150967\\_en.pdf](http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/967/pdfs/ukxi_20150967_en.pdf),  
[www.gov.uk/government/news/new-support-for-social-tenants-who-want-to-work](http://www.gov.uk/government/news/new-support-for-social-tenants-who-want-to-work)

## *Maintenir et améliorer la qualité du parc de logements sociaux*

La qualité du parc de logements sociaux requiert une attention dans de nombreux pays, bien que les données transnationales sur la qualité des logements sociaux soient limitées. Plusieurs pays font état de la qualité du parc de logements sociaux et / ou sondent la satisfaction des locataires. L'enquête sur le logement en Angleterre (Royaume-Uni), par exemple, montre qu'en 2015, environ 6% des logements sociaux du pays étaient exposés à de graves risques pour la santé, tels que l'humidité et la moisissure ou un froid excessif – en dépit d'une amélioration de 16% logements sociaux en 2007 (Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2017<sup>[72]</sup>). En Lettonie, environ 20% du parc de logements communaux restent vacants parce que les logements sont impropres à l'habitation (OECD, 2020<sup>[25]</sup>). Parallèlement, en Australie, seulement 81% des logements sociaux et 75% des logements autochtones appartenant à l'État et gérés par l'État répondaient aux normes minimales acceptables en 2016, laissant environ 20% des locataires de logements publics insatisfaits de la sécurité de leur logement (Liu, Martin et Easthope, 2019<sup>[73]</sup>). En France, en moyenne environ 15% des résidents des logements sociaux sont insatisfaits de la qualité de leur logement; une mauvaise isolation thermique et acoustique et une consommation d'énergie élevée sont parmi les caractéristiques les plus courantes des logements pour lesquelles les locataires de logements sociaux se sont déclarés insatisfaits (L'Union sociale pour l'habitat, 2020<sup>[74]</sup>).

L'amélioration de la qualité du parc de logements sociaux peut également répondre à certains des défis environnementaux auxquels est confronté le secteur résidentiel. Le secteur du bâtiment est le plus grand consommateur d'énergie et est responsable de près de 30 % des émissions mondiales de CO<sub>2</sub> en 2019 (AIE, 2020<sup>[75]</sup>). Les émissions du secteur résidentiel ont régulièrement augmenté depuis 1990 pour atteindre un niveau record en 2019, largement dû à une hausse des émissions de CO<sub>2</sub> de l'électricité. Si des progrès ont été accomplis pour rénover et décarboniser le parc immobilier, il est toutefois nécessaire d'accélérer radicalement le rythme et l'échelle des rénovations afin d'atteindre les objectifs de réduction des émissions à l'échelon mondial. Par exemple, au Royaume-Uni, en Irlande, à Malte, en France et en Belgique, plus d'un ménage à faible revenu sur cinq dans le secteur du logement social a eu du mal à garder son logement au chaud en 2017 (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>).

La rénovation du parc social a été une priorité pour les fournisseurs de logements sociaux ces dernières années, afin de moderniser les unités vétustes mais également d'améliorer les performances énergétiques globales du parc sur fond de précarité énergétique et de changement climatique. Selon Housing Europe (2020<sup>[76]</sup>), avant le COVID-19, les fournisseurs de logements sociaux en Europe essayaient de consacrer environ 40 % des dépenses à la rénovation et à la maintenance du parc existant, le reste allant à la construction de bâtiments neufs. La rénovation du parc de logements sociaux est un élément clé de la stratégie nationale du logement annoncée en France en 2017 (Gouvernement Français, 2017<sup>[77]</sup>). Par ailleurs, dans le cadre du pacte vert pour l'Europe, présenté en 2019 comme une feuille de route ambitieuse pour une économie de l'UE plus durable, l'UE a annoncé une « vague de rénovation » (Encadré 2.5).

### **Encadré 2.5. Le pacte vert pour l'Europe et la « vague de rénovation » destinée à renforcer les performances énergétiques du parc immobilier**

Le pacte vert pour l'Europe vise à atteindre l'absence d'émission nette de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050 et à dissocier la croissance économique de l'utilisation des ressources (Commission européenne, 2020<sup>[78]</sup>). Pour atteindre cet objectif ambitieux, la Commission européenne a annoncé une « vague de rénovation » en janvier 2020 afin d'améliorer les performances énergétiques et de réduire les gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment.

La rénovation du secteur du bâtiment est une pièce maîtresse de l'action en faveur de la décarbonation. Non seulement le secteur du bâtiment est-il le plus grand consommateur d'énergie et producteur d'émissions de gaz à effet de serre dans l'UE, mais l'on estime aussi qu'environ trois quarts du parc immobilier existant *n'est pas* économe en énergie, bien souvent car les bâtiments datent d'avant la législation sur les performances énergétiques. La vaste majorité du parc d'aujourd'hui servira encore en 2050. À l'heure actuelle, en moyenne, seuls 11 % des bâtiments bénéficient de certains travaux de rénovation chaque année en Europe, mais ceux-ci ne font que réduire d'environ 1 % la consommation estimée d'énergie primaire de l'ensemble du parc (Commission européenne, 2020<sup>[78]</sup>). En revanche, les bâtiments neufs sont en règle générale bien plus économes en énergie. Il est donc urgent de redoubler d'efforts.

La « vague de rénovation » aura pour objet de lever les obstacles – d'ordre structurel, informationnel, commercial et autres – qui entravent les rénovations destinées à améliorer les performances énergétiques dans le secteur du bâtiment, et de favoriser les investissements visant à rendre les bâtiments et les quartiers plus économes en énergie. Parmi les priorités, l'un des engagements pris consiste à lutter contre la précarité énergétique en favorisant la rénovation des logements sociaux.

Plus récemment, bien que le plan de relance européen 2020, approuvé en juillet 2020, ne prévoit pas d'enveloppe spécifiquement pour des projets immobiliers ou de rénovation, il affecte 30 % des fonds à des projets à visée écologique qui sont élaborés dans chaque État membre. À cet égard, le fonds de relance post-COVID pourrait apporter à certains pays membres de l'UE des liquidités supplémentaires pour la rénovation de l'immobilier.

Source : Commission européenne (2020<sup>[78]</sup>); Commission européenne (2020<sup>[79]</sup>).

### 3. Quel est l'avenir du logement social ?

#### ***La pandémie de COVID-19 a mis en évidence les différences tenaces en termes d'accessibilité financière et de qualité des logements, ce qui a entraîné l'adoption d'une série de mesures temporaires d'aide***

Au cours des dernières décennies, et en particulier depuis la crise financière mondiale de 2008, de plus en plus de ménages à bas revenu et à revenu intermédiaire ont du mal à se payer un logement. Même avant la pandémie de COVID-19, le secteur du logement social était déjà en grande difficulté, avec une compression des dépenses publiques et un repli des investissements. C'est ainsi qu'au Royaume-Uni (Angleterre), avant la pandémie, plus de la moitié des ménages à bas revenu louant un logement locatif privé dépensaient plus de 40 % de leur revenu disponible pour leur loyer (OCDE, 2020<sup>[2]</sup>), et plus d'un million de ménages étaient inscrits sur une liste d'attente pour obtenir un logement social. Même parmi les ménages vivant déjà dans un logement social, un tiers des locataires étaient surchargés par les coûts du logement, ce qui s'est soldé par 64 664 actions en justice engagées par des bailleurs sociaux pour récupérer des loyers impayés, et ce rien qu'en 2019, et par 50 845 ordonnances d'expulsion (OCDE, 2019<sup>[80]</sup> ; UK Ministry of Justice, 2020<sup>[81]</sup>). Vu les pertes de revenu que les ménages ont subies à cause de la pandémie de COVID-19 (OCDE, 2020<sup>[4]</sup>), la pression exercée sur les systèmes de logements sociaux et sur leurs locataires dans l'ensemble de l'OCDE a nettement augmenté.

La pandémie de COVID-19 a renforcé le rôle essentiel que jouent les fournisseurs de logements sociaux dans l'offre de logements stables, sûrs et abordables, et rappelé la nécessité impérieuse de lutter contre la précarité en matière de logement. Les pouvoirs publics à tous les niveaux ont mis en œuvre des mesures d'urgence pour que les gens puissent conserver leur logement (Tableau 3.1). C'est ainsi que les expulsions, notamment de logements sociaux, ont été temporairement interdites dans 16 pays<sup>15</sup>. Parallèlement, certains fournisseurs de logements sociaux ont pris d'autres mesures pour que les locataires puissent faire face financièrement à la situation. L'Association des organismes néerlandais de logement social (AEDES), par exemple, a recommandé aux bailleurs sociaux de geler temporairement les loyers, d'en réduire le montant ou de reloger les locataires.



Pour leur part, certains fournisseurs municipaux, comme la ville de Lisbonne (Portugal), ont temporairement suspendu les loyers des logements sociaux pour l'ensemble des locataires<sup>16</sup>.

Parallèlement, la pandémie a donné la possibilité aux pouvoirs publics de mieux évaluer les caractéristiques et les besoins des ménages vulnérables et des sans-abri, dont un grand nombre a bénéficié d'un hébergement temporaire dans des hôtels ou d'autres locaux. Disposer de meilleures informations sur les caractéristiques des personnes dans le besoin peut permettre d'adapter les mesures prises sur le plan social et en matière de logement abordable pour faire face aux besoins. À l'avenir, le secteur du logement social peut et doit continuer de jouer un rôle central dans l'aide à apporter aux ménages vulnérables et à bas revenu, notamment aux sans-abri. Le logement social ne peut à lui seul résoudre la crise du sans-abrisme (une multitude d'interventions sont nécessaires, voir OCDE (2020<sub>[82]</sub>)), mais il peut jouer un rôle important pour le réduire, notamment avec la politique du logement d'abord visant à fournir aux sans-abri un foyer stable et permanent (OCDE, 2020<sub>[82]</sub>).

## **Le secteur du logement social peut faire partie intégrante d'une relance économique verte et inclusive – mais il a besoin d'une reprise de l'investissement public**

L'avenir du logement social continuera d'être façonné par l'évolution de la situation démographique, socio-économique et environnementale, par celle du marché de l'immobilier et de la nature de l'emploi, ainsi que par les décisions stratégiques que prendront les pays lorsqu'ils définiront la voie de la relance économique. Dans ce contexte de tendances structurelles à plus long terme, la crise du COVID offre une occasion majeure de lutter contre la crise du logement abordable, qui date de bien avant la pandémie. Il faut relancer l'investissement public dans le logement social et abordable et notamment consentir des investissements importants dans la construction et le développement du secteur du logement social.

Les avantages potentiels d'un accroissement des investissements publics dans le logement social et abordable sont triples :

- ▶ Premièrement, en termes de reprise économique: alors que l'on s'attend à ce que la construction de logements ne réponde pas à la demande dans de nombreux pays, l'investissement dans le logement et l'aménagement urbain pourrait entraîner une relance économique durable, en particulier car la plupart des projets ont un volume fiscal et une intensité d'emploi souvent élevés et sont plutôt à long terme. OECD (2020<sub>[83]</sub>) constate qu'une augmentation des dépenses en capital pour le logement social peut générer des avantages à la fois pour l'abordabilité du logement à court terme et pour l'offre de logements à plus long terme, avec des conséquences négatives limitées sur la mobilité de la main-d'œuvre tant que l'éligibilité des travailleurs aux logements sociaux est transférable entre les juridictions.
- ▶ Deuxièmement, un investissement accru dans le soutien au logement social et abordable peut contribuer à assurer une reprise économique plus inclusive, en aidant à corriger les tendances récentes de retrait public du marché du logement dans de nombreux pays, à stimuler l'emploi et à relever les défis persistants du logement auxquels sont confrontés les ménages à faibles revenus et les ménages vulnérables. Par exemple, des décideurs et des défenseurs du droit au logement ont d'ailleurs souligné, notamment en Australie, en Irlande, au Portugal et au Royaume-Uni (Angleterre), la nécessité de donner la priorité au logement social et abordable, facteur clé favorable à l'investissement anticyclique, lequel est susceptible d'aider à soutenir l'emploi et les PME du secteur du bâtiment et d'accroître la quantité de logements abordables sur le marché (voir, par exemple, Bibby et Bhakta (2020<sub>[84]</sub>)).
- ▶ Troisièmement, les investissements dans le logement social peuvent également favoriser une reprise économique plus verte, aidant les gouvernements à accélérer l'adoption de techniques de construction écologiquement durables (OCDE, 2020<sub>[83]</sub>). Compte tenu des leçons tirées de la crise financière mondiale, l'investissement à grande échelle dans la rénovation et la modernisation des logements sociaux, qui est au cœur du pacte vert pour l'Europe, peut aider à atteindre les objectifs de viabilité écologique.

Ensemble, ces investissements peuvent améliorer le bien-être des habitants dans l'ensemble de l'OCDE et de l'UE, ce qui contribuera à veiller à ce que davantage de personnes aient un foyer sûr et abordable.

## Tableau 3.1. De nombreux pays ont adopté des mesures de logement d'urgence en réponse au COVID-19

Types de mesures d'urgence, temporaires, adoptées par des pays de l'OCDE en matière de logement

Type de mesure ou d'aide	Pays
<b>Pour les locataires :</b>	
Interdiction des mesures d'expulsion pour non-paiement des loyers	Allemagne, Australie*, Autriche*, Belgique*, Canada*, Espagne, États-Unis*, France, Hongrie, Irlande, Israël*, Luxembourg, Nouvelle-Zélande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni.
Report de paiement des loyers	Autriche, Espagne*, Mexique, Portugal*
Réduction ou suspension temporaires du paiement des loyers pour certains ménages	Espagne*, Grèce, Portugal*
Gel des loyers	Espagne*, Irlande, Nouvelle-Zélande
Réformes des systèmes d'aides financières aux locataires	Espagne, Irlande, Japon*, Luxembourg, Portugal*
<b>Pour les propriétaires :</b>	
Assouplissement des conditions des crédits hypothécaires	Allemagne, Australie*, Autriche, Belgique, Canada*, Colombie, Espagne, États-Unis*, Grèce, Irlande, Israël, Italie, Lituanie, Mexique*, Portugal, République slovaque, République tchèque, Royaume-Uni.
Interdiction des saisies pour non-paiement	États-Unis*, Pays-Bas
<b>Pour tous les ménages :</b>	
Report du paiement des factures et/ou garantie de continuité des services même en cas de non-paiement	Allemagne, Autriche, Belgique*, Colombie, Corée, Espagne, États-Unis*, Japon
Réformes des régimes de subventions au logement	Espagne, France (report de la réforme prévue)
<b>Pour les sans-abri :</b>	
Aides d'urgence visant à fournir un abri et/ou des services aux sans-abri	Australie, Autriche, Canada, Espagne, États-Unis*, France, Irlande*, Nouvelle-Zélande, Royaume-Uni*

*Remarque :* Ce tableau a été préparé sur la base de sources officielles et de rapports de presse. Compte tenu de l'évolution rapide des événements et des mesures, les informations contenues dans le tableau peuvent ne pas être complètes ou entièrement à jour. Il sera mis à jour périodiquement. \* indique que la mesure s'applique uniquement dans certaines circonscriptions territoriales et/ou aux ménages remplissant les conditions requises.

Source: OCDE (2020<sub>[4]</sub>), OCDE (2020<sub>[3]</sub>) et le système de suivi des politiques par pays, <http://oe.cd/covid19tablesocial>.

## Références

- AIE (2020), *Tracking Buildings 2020*, [www.iea.org/reports/tracking-buildings-2020](http://www.iea.org/reports/tracking-buildings-2020). [75]
- Andersen, H. et al. (2016), « The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: comparing the capital cities of four Nordic welfare states. », *International Journal of Housing Policy*, vol. 16/1, pp. 1-30, <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1110375>. [56]
- August, M. (2014), « Challenging the rhetoric of stigmatization: The benefits of concentrated poverty in Toronto's Regent Park », *Environment and Planning A*, vol. 46/6, pp. 1317-1333, <https://doi.org/10.1068/a45635>. [65]
- Battu, H., A. Ma et E. Phimister (2008), « Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK », *The Economic Journal*, vol. 118/527, pp. 311-328, <https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2007.02122.x>. [68]

- Bergman, P. et al. (2020), « Creating moves to opportunity: Experimental evidence on barriers to neighborhood choice », *NBER Working Paper*, vol. No. 26164. [71]
- Bibby, J. et T. Bhakta (2020), *Rescue, recovery and reform: Housebuilding and the pandemic*, Shelter. [84]
- Bilek, A., N. Costes et F. Monmousseau (2008), « La loi SRU incite-t-elle les maires à construire du logement social? Les enseignements d'une analyse principal-agent. », *Economie Publique*, vol. 20/1, pp. 207–237, <http://journals.openedition.org/economiepublique/6442>. [59]
- Blanc, M. (2010), « The impact of social mix policies in France. », *Housing Studies*, vol. 25/2, pp. 257-272, <https://doi.org/10.1080/02673030903562923>. [58]
- Botton, H. et al. (2020), *Note d'analyse - Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France ?*, France Stratégie, [www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2020-na92-segregation-juillet.pdf](http://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2020-na92-segregation-juillet.pdf). [57]
- Bouzarovski, S., J. Frankowski et S. Tirado Herrero (2018), « Low-Carbon Gentrification: When Climate Change Encounters Residential Displacement », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 42/5, pp. 845-863, <http://dx.doi.org/10.1111/1468-2427.12634>. [85]
- Braga, M. et P. Palvarini (2013), *Social Housing in the EU*, European Parliament, Directorate-General for Internal Policies, Economic and Scientific Policy. [11]
- BZK (2017), *Staat van de Woningmarkt*, [www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/11/01/rapport-%CB%9Dstaat-van-de-woningmarkt-2017%CB%9D](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/11/01/rapport-%CB%9Dstaat-van-de-woningmarkt-2017%CB%9D). [88]
- Canada Mortgage and Housing Corporation (2019), *Number of Social and Affordable Rental Housing Units*, [www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/data-tables/number-social-affordable-rental-housing-units](http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/data-tables/number-social-affordable-rental-housing-units). [23]
- Causa, O. et J. Pichelmann (2020), « Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries », *OECD Working Paper*. [39]
- Chaloner, J., G. Colquhoun et M. Pragnell (2019), *Increasing Investment in Social Housing: Analysis of public sector expenditure on housing in England and social housebuilding scenarios*, Capital Economics, [https://england.shelter.org.uk/\\_data/assets/pdf\\_file/0007/1641175/Capital\\_Economics\\_Confidential\\_-\\_Final\\_report\\_-\\_25\\_October\\_2018.pdf](https://england.shelter.org.uk/_data/assets/pdf_file/0007/1641175/Capital_Economics_Confidential_-_Final_report_-_25_October_2018.pdf). [41]
- Clampet-Lundquist, S. (2010), « Everyone had your back”: Social ties, perceived safety, and public housing relocation. », *City & Community*, vol. 9/1, pp. 87-10, <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01304.x>. [63]
- Commission européenne (2020), *A Renovation Wave initiative for public and private buildings*, <https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12376-Commission-Communication-Renovation-wave-initiative-for-the-building-sector>. [78]
- Commission européenne (2020), *Europe's moment: Repair and Prepare for the Next Generation*, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0456&from=EN>. [79]
- DCLG (2016), *Lifetime Tenancies: Equality Impact Assessment*, [www.gov.uk/government/publications/lifetime-tenancies-equalities-impact-assessment](http://www.gov.uk/government/publications/lifetime-tenancies-equalities-impact-assessment). [48]
- DCLG (2015), *Social Housing Lettings: April 2014 to March 2015, England. Statistical Release*, [www.gov.uk/government/statistics/social-housing-lettings-in-england-april-2014-to-march-2015](http://www.gov.uk/government/statistics/social-housing-lettings-in-england-april-2014-to-march-2015). [96]

- Department of Social Services (Australia) (2013), *Social Housing Initiative - Fact Sheet*, [31]  
[www.dss.gov.au/sites/default/files/documents/11\\_2013/social\\_housing\\_initiative\\_fact\\_sheet.pdf](http://www.dss.gov.au/sites/default/files/documents/11_2013/social_housing_initiative_fact_sheet.pdf).
- Dujardin, C. et F. Goffette-Nagot (2008), « Does public housing occupancy increase [95]  
 unemployment? », *GATE Working Paper*, vol. 8/33, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1331922>.
- ESPN (2019), *National strategies to fight homelessness and housing exclusion: Lithuania*, [28]  
<https://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=21622&langId=da>.
- Fitzpatrick, S. et H. Pawson (2014), « Ending security of tenure for social renters: Transitioning to [51]  
 'ambulance service' social housing? », *Housing Studies*, vol. 29/5, pp. 597-615,  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2013.803043>.
- Fitzpatrick, S. et al. (2019), *The homelessness monitor: England 2019*, [www.crisis.org.uk](http://www.crisis.org.uk). [26]
- Fitzpatrick, S. et B. Watts (2017), « Competing visions: security of tenure and the welfarisation of [52]  
 English social housing. », *Housing Studies*, vol. 32/8, pp. 1021-1038,  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291916>.
- Flatau, P., M. Forbes et P. Hendershott (2003), « Homeownership and unemployment: the roles of [67]  
 leverage and public housing », *NBER Working Paper*, vol. No. 10021,  
<http://dx.doi.org/10.3386/w10021>.
- Goetz, E. (2010), « Better neighborhoods, better outcomes? Explaining relocation outcomes in HOPE [62]  
 VI », *Cityscape*, vol. 12/1, pp. 5-31, <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1585369>.
- Gouvernement Français (2017), *The Government's housing strategy*, [www.gouvernement.fr/en/the- \[77\]  
 government-s-housing-  
 strategy#:~:text=To%20double%20the%20National%20Urban,be%20possible%20in%20those%20  
 areas](http://www.gouvernement.fr/en/the-government-s-housing-strategy#:~:text=To%20double%20the%20National%20Urban,be%20possible%20in%20those%20areas).
- Gregoir, S. et T. Maury (2018), « The Negative and Persistent Impact of Social Housing on [69]  
 Employment. », *Annals of Economics and Statistics*, vol. 130, pp. 133-166,  
<http://dx.doi.org/10.15609/annaeconstat2009.130.0133>.
- Hoekstra, J. (2017), « Reregulation and Residualization in Dutch social Housing: a critical Evaluation [8]  
 of new Policies », *Critical Housing Analysis*, vol. 4/1, pp. 31-39,  
<http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.322>.
- Housing Europe (2020), *Housing Europe - What is needed to strengthen the renovation efforts within [76]  
 the social, cooperative and public housing sector: Our position regarding the EU 'renovation wave'*,  
[www.housingeurope.eu/resource-1393/what-is-needed-to-strengthen-the-renovation-efforts-within- \[76\]  
 the-social-cooperative-and-public-housing-sector](http://www.housingeurope.eu/resource-1393/what-is-needed-to-strengthen-the-renovation-efforts-within-the-social-cooperative-and-public-housing-sector).
- Housing Europe (2019), *The State of Housing in the EU in 2019*, [www.housingeurope.eu/resource- \[53\]  
 1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019](http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019).
- Hwang, S. et al. (2019), « Korean public rental housing for residential stability of the younger [16]  
 population: analysis of policy impacts using system dynamics. », *Journal of Asian Architecture and  
 Building Engineering*, vol. 18/3, pp. 180-189, <https://doi.org/10.1080/13467581.2019.1615494>.
- Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (2019), *Parc de logements sociaux*, [18]  
<https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-logements-sociaux>.
- Jacobs, K. et al. (2011), *The stigmatisation of social housing: findings from a panel investigation*, [45]  
 Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI),

[www.ahuri.edu.au/\\_data/assets/pdf\\_file/0009/2106/AHURI\\_Final\\_Report\\_No166\\_The\\_stigmatisation\\_of\\_social\\_housing\\_findings\\_from\\_a\\_panel\\_investigation.pdf](http://www.ahuri.edu.au/_data/assets/pdf_file/0009/2106/AHURI_Final_Report_No166_The_stigmatisation_of_social_housing_findings_from_a_panel_investigation.pdf).

- Johnson, L. et R. Johnson (2017), *Regent park redux: Reinventing public housing in Canada.*, Taylor & Francis, <http://dx.doi.org/10.4324/9781315748993>. [66]
- Jones, C. et A. Murie (2008), *The right to buy: Analysis and evaluation of a housing policy*, John Wiley & Sons, [www.researchgate.net/deref/http%3A%2F%2Fdx.doi.org%2F10.1002%2F9780470759646](http://www.researchgate.net/deref/http%3A%2F%2Fdx.doi.org%2F10.1002%2F9780470759646). [92]
- Kattenberg, M. et W. Hassink (2017), « Who moves out of social housing? The effect of rent control on housing tenure choice. », *De Economist*, vol. 165/1, pp. 43-66, <https://doi.org/10.1007/s10645-016-9286-z>. [46]
- Korean Statistical Information Service (2020), *Rental housing inventory (2009-2018).*, [http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M\\_01\\_01&vwcd=MT\\_ZTITLE&parmTabId=M\\_01\\_01&statId=1962005&themald=I#SelectStatsBoxDiv](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01&statId=1962005&themald=I#SelectStatsBoxDiv). [19]
- Korsu, E. (2016), « Building social mix by building social housing? An evaluation in the Paris, Lyon and Marseille Metropolitan Areas. », *Housing Studies*, vol. 31/5, pp. 598-623, <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1114075>. [94]
- KPMG (2012), *Housing Ministers' Advisory Committee: Social Housing Initiative Review*. [30]
- Lawson, J. et al. (2018), *Social housing as infrastructure: an investment pathway*, AHURI, <http://dx.doi.org/10.18408/ahuri-5314301>. [32]
- Lawson, J. et H. Ruonavaara (2020), *Land policy for affordable and inclusive housing An international review*, RMIT University - University of Turku - Strategic Research - Academy of Finland, <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>. [34]
- Liu, E., C. Martin et H. Easthope (2019), *Poor-quality housing and low-income: Review of evidence and options for reform*, [www.sheltersnsw.org.au/uploads/1/2/1/3/121320015/poor\\_quality\\_housing\\_report\\_2019.pdf](http://www.sheltersnsw.org.au/uploads/1/2/1/3/121320015/poor_quality_housing_report_2019.pdf). [73]
- L'Union sociale pour l'habitat (2020), *Observatoire de la perception de la qualité de vie dans l'habitat*, [www.union-habitat.org/observatoire-de-la-perception-de-la-qualite-de-vie-dans-l-habitat/satisfaction-globale](http://www.union-habitat.org/observatoire-de-la-perception-de-la-qualite-de-vie-dans-l-habitat/satisfaction-globale). [74]
- Manley, D. et M. Van Ham (2011), « Choice-based letting, ethnicity and segregation in England. », *Urban studies*, vol. 48/14, pp. 3125-3143, <https://doi.org/10.1177/0042098010394685>. [54]
- Manzo, L., R. Kleit et D. Couch (2008), « "Moving three times is like having your house on fire once": The experience of place and impending displacement among public housing residents. », *Urban studies*, vol. 45/9, pp. 1855-1878, <https://doi.org/10.1177%2F0042098008093381>. [61]
- Marquardt, S. et D. Glaser (2020), « How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna », *German Politics*, pp. 1-20, <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>. [12]
- Ministry of Housing, Communities & Local Government (2017), *English Housing Survey 2015 to 2016: potential for stock improvements*, [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/627688/Potential\\_stock\\_improvements\\_Report\\_2015-16.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/627688/Potential_stock_improvements_Report_2015-16.pdf). [72]

- Morris, A. (2015), « The residualisation of public housing and its impact on older tenants in inner-city Sydney, Australia », *Journal of sociology*, vol. 51/2, pp. 154-169, <https://doi.org/10.1177%2F1440783313500856>. [42]
- Mundt, A. (2018), « Privileged but challenged: The state of social housing in Austria in 2018 », *Critical Housing Analysis*, vol. 5/1, pp. 12-25, <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2018.5.1.408>. [35]
- Murie, A. (dir. pub.) (2016), *The Right to Buy?: Selling Off Public and Social Housing*, Bristol University Press, <http://dx.doi.org/10.2307/j.ctt1t893dc>. [93]
- Musterd, S. (2014), « Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. », *Housing Studies*, vol. 29/4, pp. 467-484, <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873393>. [43]
- Nielsen, R. et C. Haagerup (2017), « The Danish social housing sector: recent changes and future challenges », *Critical Housing Analysis*, vol. 4/1, pp. 142-149, <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.333>. [13]
- Nordvik, V. (2015), « Housing allowances, mobility and crowded living: the Norwegian case », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 30/4, pp. 667-681, <http://dx.doi.org/10.1007/s10901-015-9439-4>. [40]
- Norris, M. et M. Byrne (2017), « A tale of two busts (And a boom): Irish social housing before and after the global financial crisis », *Critical Housing Analysis*, vol. 4/2, pp. 19-28, <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.2.383>. [6]
- Northern Ireland Housing Executive (2018), *2016 Northern Ireland House Condition Survey (HCS)*, [www.nihe.gov.uk/Documents/Research/HCS-2016-Main-Reports/HCS-Main-Report-2016.aspx](http://www.nihe.gov.uk/Documents/Research/HCS-2016-Main-Reports/HCS-Main-Report-2016.aspx). [21]
- Northern Irish Government (2019), *The Rent Scheme - how we work out your rent*, [www.nihe.gov.uk/My-Housing-Executive/Advice-for-Housing-Executive-Tenants/Rent-scheme](http://www.nihe.gov.uk/My-Housing-Executive/Advice-for-Housing-Executive-Tenants/Rent-scheme). [36]
- OCDE (2020), *Améliorer les données et les politiques pour lutter contre le sans-abrisme dans les pays de l'OCDE. Synthèse sur le logement abordable*, Éditions OCDE, Paris, <http://oe.cd/sans-abrisme-2020>. [82]
- OCDE (2020), *Base de données sur le logement abordable - OCDE*, [www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/](http://www.oecd.org/fr/social/base-de-donnees-logement-abordable/). [2]
- OCDE (2020), *Housing Amid Covid-19: Policy Responses and Challenges*, [https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=135\\_135322-lju8yj5sib&title=Housing-Amid-Covid-19-Policy-Responses-and-Challenges](https://read.oecd-ilibrary.org/view/?ref=135_135322-lju8yj5sib&title=Housing-Amid-Covid-19-Policy-Responses-and-Challenges). [83]
- OCDE (2020), *Housing and Inclusive Growth*, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>. [1]
- OCDE (2020), *OECD Employment Outlook 2020: Worker Security and the COVID-19 Crisis*, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/1686c758-en>. [4]
- OCDE (2020), *Supporting people and companies to deal with the COVID-19 virus: Options for an immediate employment and social-policy response*, OCDE, Paris, <http://oe.cd/covid19briefsocial>. [3]
- OCDE (2019), *Base de données sur le logement abordable - HC1.2 Coûts du logement sur le revenu*, [www.oecd.org/els/family/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf](http://www.oecd.org/els/family/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf). [80]
- OCDE (2019), *OECD Economic Surveys: New Zealand 2019*, Éditions OCDE, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/b0b94dbd-en>. [49]

- OCDE (2018), *Divided Cities : Understanding Intra-urban Inequalities*, Éditions OCDE, Paris, [55]  
<https://dx.doi.org/10.1787/9789264300385-en>.
- OECD (2020), *Policy Actions for Affordable Housing in Latvia*, [www.oecd.org/economy/latvia-economic-snapshot/](http://www.oecd.org/economy/latvia-economic-snapshot/). [25]
- Oreopoulos, P. (2003), *The Long-Run Consequences of Living in a Poor Neighborhood*. [60]
- Parlement Européen (2013), *Social Housing in the EU*, [15]  
[www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL\\_NT\(2013\)492469\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf).
- Parliamentary Budget Officer (2019), *Federal Program Spending on Housing Affordability*, [www.pbo-dpb.gc.ca/web/default/files/Documents/Reports/2019/Housing\\_Affordability/Federal%20Spending%20on%20Housing%20Affordability%20EN.pdf](http://www.pbo-dpb.gc.ca/web/default/files/Documents/Reports/2019/Housing_Affordability/Federal%20Spending%20on%20Housing%20Affordability%20EN.pdf). [29]
- Pearce, J. et J. Vine (2014), « Quantifying residualisation: the changing nature of social housing in the UK. », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 29/4, pp. 657-675, [7]  
<http://dx.doi.org/10.1007/s10901-013-9372-3>.
- Phillips, L. (2020), *Decentralisation and Governance in the Housing Sector*, OECD Working Papers on Fiscal Federalism, [www.oecd-ilibrary.org/docserver/2d3c3241-en.pdf?expires=1593432474&id=id&acname=guest&checksum=BCC18E67833895799AE01EBB7344AD3F](http://www.oecd-ilibrary.org/docserver/2d3c3241-en.pdf?expires=1593432474&id=id&acname=guest&checksum=BCC18E67833895799AE01EBB7344AD3F). [27]
- PIH (2015), *Overincome Families Resided in Public Housing Units.*, [89]  
[www.hudoig.gov/sites/default/files/documents/2015-PH-0002.pdf](http://www.hudoig.gov/sites/default/files/documents/2015-PH-0002.pdf).
- Poggio, T. et D. Boreiko (2017), « Social housing in Italy: old problems, older vices and some new virtues? », *Critical Housing Analysis*, vol. 4/1, pp. 112-123, [24]  
<http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.330>.
- Poggio, T. et C. Whitehead (2017), *Social Housing in Europe: Legacies, New Trends and the Crisis*, Critical Housing Analysis, [www.housing-critical.com/home-page-1/social-housing-in-europe-legacies-new-trends-an](http://www.housing-critical.com/home-page-1/social-housing-in-europe-legacies-new-trends-an). [9]
- Rijksoverheid (2019), *Ruimte voor wonen: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*, [47]  
[www.woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=174](http://www.woononderzoek.nl/handlers/ballroom.ashx?function=download&id=174).
- Rowe, D. et J. Dunn (2015), « Tenure-mix in Toronto: resident attitudes and experience in the Regent Park community. », *Housing Studies*, vol. 30/8, pp. 1257-1280, [64]  
<https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1013091>.
- Salvi del Pero, A. et al. (2016), « Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries », *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, n° 176, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>. [5]
- Sandlie, H. et L. Gulbrandsen (2017), « The Social Homeownership Model-the case of Norway. », *Critical Housing Analysis*, vol. 4/1, pp. 52-60, <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.324>. [86]
- Scanlon, K., M. Fernández Arrigoitia et C. Whitehead (2015), *Social housing in Europe. European Policy Analysis*, Swedish Institute for European Policy Studies, [http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf). [10]
- Scanlon, K., C. Whitehead et M. Arrigoitia (dir. pub.) (2014), *Social Housing in Post-Socialist Countries.*, Wiley Blackwell, <http://dx.doi.org/10.1002/9781118412367.ch14>. [44]

- Scanlon, K., C. Whitehead et M. Fernández Arrigoitia (2014), *Social Housing in Europe.*, John Wiley & Sons. [14]
- Schier, M. et M. Voigtländer (2016), « Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand. », *IW-Trends-Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, vol. 43/1, pp. 21-35, [www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/266056/IW-Trends\\_2016-01-02\\_Schier-Voigtlaender.pdf](http://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/266056/IW-Trends_2016-01-02_Schier-Voigtlaender.pdf). [87]
- Schwartz, H., K. Mihaly et B. Gala (2017), « Encouraging residential moves to opportunity neighborhoods: An experiment testing incentives offered to housing voucher recipients. », *Housing Policy Debate*, vol. 27/2, pp. 230-260, <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.2016.1212247>. [70]
- Scottish Government (2019), *Estimated stock of dwellings by tenure: 1993 to 2018*, [www.gov.scot/publications/housing-statistics-stock-by-tenure/](http://www.gov.scot/publications/housing-statistics-stock-by-tenure/). [20]
- Scottish Government (2019), *Rent affordability in the affordable housing sector: literature review*, [www.gov.scot/binaries/content/documents/govscot/publications/research-and-analysis/2019/06/rent-affordability-affordable-housing-sector-literature-review/documents/rent-affordability-affordable-housing-sector-literature-review/rent-affordability-a](http://www.gov.scot/binaries/content/documents/govscot/publications/research-and-analysis/2019/06/rent-affordability-affordable-housing-sector-literature-review/documents/rent-affordability-affordable-housing-sector-literature-review/rent-affordability-a). [37]
- Société wallonne du logement (2016), *Les Chiffres-Cles Du Logement Public En Wallonie*, <https://www.swl.be/images/Chiffres-du-logement-public-en-Wallonie2016FINAL.pdf>. [17]
- Statistics for Wales (2019), *Total social housing stock by local authority area and provider type*, <https://statswales.gov.wales/Catalogue/Housing/Social-Housing-Stock-and-Rents/totalsocialhousingstock-by-area-providertype>. [22]
- Tenants Union of New South Wales (2008), *'Reshaping Public Housing' and Work Disincentives.*, [www.tenants.org.au/tu/research-paper-reshaping-public-housing-and-work-disincentives](http://www.tenants.org.au/tu/research-paper-reshaping-public-housing-and-work-disincentives). [90]
- UK Ministry of Justice (2020), *Mortgage and landlord possession statistics: January to March 2020*, [www.gov.uk/government/statistics/mortgage-and-landlord-possession-statistics-january-to-march-2020](http://www.gov.uk/government/statistics/mortgage-and-landlord-possession-statistics-january-to-march-2020). [81]
- Watts, B. et S. Fitzpatrick (2018), *Fixed Term Tenancies: Revealing divergent views on the purpose of social housing*, [https://ihurerblog.files.wordpress.com/2018/07/ftt\\_report\\_july2018\\_web-2.pdf](https://ihurerblog.files.wordpress.com/2018/07/ftt_report_july2018_web-2.pdf). [91]
- Welsh Government (2015), *Policy for social housing rents*, <https://gov.wales/sites/default/files/publications/2019-06/policy-for-social-housing-rents.pdf>. [38]
- Wiesel, I. et H. Pawson (2016), « Why do tenants leave social housing? Exploring residential and social mobility at the lowest rungs of Australia's socioeconomic ladder. », *Australian Journal of Social Issues*, vol. 50/4, pp. 397-417, <https://doi.org/10.1002/j.1839-4655.2015.tb00357.x>. [50]
- Williams, P. et C. Whitehead (2015), « Financing affordable social housing in the UK; building on success? », *Housing Finance International*, <http://eprints.lse.ac.uk/63399/>. [33]



## Notes

<sup>1</sup> Les données concernant certains aspects ne sont pas incluses pour les pays suivants : l'Allemagne, l'Australie, l'Autriche, la Belgique, le Canada, la Colombie, la Corée, le Danemark, l'Espagne, l'Estonie, les États-Unis, la Finlande, la France, l'Irlande, l'Islande, l'Italie, le Japon, la Lettonie, la Lituanie, le Luxembourg, Malte, la Norvège, la Nouvelle-Zélande, les Pays-Bas, la Pologne, le Portugal, la République slovaque, la République tchèque, le Royaume-Uni, la Suisse et la Turquie.

<sup>2</sup> Au Royaume-Uni, le *council housing* relève des autorités locales et existe parallèlement au *social housing*, qui relève des organismes de logement (également appelés fournisseurs privés déclarés). En Angleterre (tendances similaires au pays de Galles), le *social housing* représente depuis 2007 la majeure partie des logements sociaux locatifs car le *council housing* ne cesse de perdre du terrain. Alors que des tendances similaires prévalent en Écosse et en Irlande du Nord, le *council housing* continue de constituer la majorité du logement social. Bien qu'ils soient toujours familièrement appelés *council housing*, les logements sociaux du parc des *councils* d'Irlande du Nord ont été transférés au *Northern Irish Housing Executive* en 1971.

<sup>3</sup> En Norvège, par exemple, le logement social faisait à l'origine référence à des régimes d'occupation du logement pour lesquels certains types de subventions publiques ou d'aides sociales étaient versées, directement ou indirectement. À ce titre, le système de logement public correspondait avant tout à un modèle d'accès à la propriété sociale dans le cadre duquel l'accès à la propriété était à la portée de tous grâce à des subventions. À mesure que la richesse et la prospérité économique ont augmenté, ce qui pour la plupart des gens a réduit la nécessité de faire appel à des subventions pour accéder à la propriété, le système s'est réorienté vers des aides au logement locatif en fonction des besoins, fournies le plus souvent par les autorités locales et axées avant tout sur le logement des rares ménages vulnérables que compte la société norvégienne (Sandlie et Gulbrandsen, 2017<sup>[86]</sup>).

<sup>4</sup> Le Danemark, l'Estonie, la Finlande, Israël, le Portugal et le Royaume-Uni (Irlande du Nord et Écosse) ne fixent pas de seuil de revenu pour déterminer le droit d'accès au logement social.

<sup>5</sup> Dans certains pays, des règles différentes s'appliquent d'une circonscription territoriale à l'autre pour l'attribution prioritaire d'un logement social (par exemple en Belgique, les règles de priorité et les mécanismes d'attribution sont différents à Bruxelles, en Flandre et en Wallonie), pour en savoir plus, voir [indicateur PH4.3](#) dans OCDE (2020<sup>[2]</sup>).

<sup>6</sup> Il n'y a pas de données permettant de comparer les dépenses des pays au titre du logement social ; les données concernant les dépenses publiques au titre de la création de logement sont ici utilisées.

<sup>7</sup> La possibilité pour les occupants d'un logement social d'acheter leur logement – le *Right to Buy* – a été supprimée en Écosse en 2016 et au pays de Galles en 2019.

<sup>8</sup> Néanmoins, deux tiers des nouveaux occupants étaient placés en période d'essai pendant les douze premiers mois avant de se voir offrir la possibilité d'occuper leur logement à durée indéterminée (DCLG, 2015<sup>[96]</sup>). Cette période d'essai était monnaie courante avant le *Localism Act*.

<sup>9</sup> Par exemple, il a été constaté que l'attribution de logements sociaux à des familles pour lesquelles ça ne semble pas être un besoin clairement établi prévaut en Allemagne (Schiefer et Voigtländer, 2016<sup>[87]</sup>), aux Pays-Bas (BZK, 2017<sup>[88]</sup>) et aux États-Unis (PIH, 2015<sup>[89]</sup>).

<sup>10</sup> En Nouvelle-Galles-du-Sud (Australie), qui utilise les BDT dans le logement social depuis 2006, moins d'un pourcent des baux à court terme n'ont pas été reconduits dans les années qui ont suivi l'adoption de cette règle (Tenants Union of New South Wales, 2008<sup>[90]</sup>). Les premières évaluations des BDT librement conclus en Angleterre montrent également que le nombre de non-reconductions est assez bas (Watts et Fitzpatrick, 2018<sup>[91]</sup>).

<sup>11</sup> Le système du droit d'acheter (*Right to buy*), en Angleterre, qui offre la possibilité aux occupants des logements sociaux d'acheter leur logement à prix très réduits, a fait baisser la mixité sociale du logement social et renforcé la ségrégation spatiale en termes socio-économiques (Jones et Murie, 2008<sup>[92]</sup> ; Murie, 2016<sup>[93]</sup>).

<sup>12</sup> Il est ressorti d'une évaluation plus récente de ces mesures que de constructions neuves à Paris, Lyon et Marseille avaient eu un effet légèrement positif sur la mixité sociale dans les quartiers (Korsu, 2016<sup>[94]</sup>).

<sup>13</sup> Alors que Battu, Ma & Phimister (2008<sup>[68]</sup>) et Gregoir & Maury (2018<sup>[69]</sup>), à l'aide de données sur le R.-U., ainsi que Flatau, Forbes, & Hendershott (2003<sup>[67]</sup>) pour l'Australie, trouvent un lien négatif entre occupation de logements sociaux locatifs et emploi, d'autres n'en trouvent pas. Par exemple, (Dujardin et Goffette-Nagot, 2008<sup>[95]</sup>) ne pensent pas que le logement public ait un effet sur le chômage en France.

<sup>14</sup> S'agissant du système des chèques-logement à Seattle, une recherche a montré que si une aide supplémentaire était offerte pour la recherche et la demande de logement, la part des ménages décidant d'aller vivre dans un quartier où les possibilités d'emploi sont meilleures augmentait fortement (Bergman et al., 2020<sup>[71]</sup>).

<sup>15</sup> Des mesures temporaires d'interdiction des expulsions ont été prises à l'échelon national en Allemagne, en Autriche, en Espagne, en France, en Hongrie, en Irlande, au Luxembourg, en Nouvelle-Zélande, aux Pays-Bas, au Portugal et au Royaume-Uni. De telles mesures ont été prises dans certaines circonscriptions territoriales (ou dans des cas précis) en Australie, en Belgique, au Canada, aux États-Unis et en Israël. Pour en savoir plus, consulter : <http://oe.cd/covid19tablesocial>

<sup>16</sup> Les loyers des logements sociaux ont été suspendus d'avril à juin 2020, après quoi les ménages ont 18 mois pour rembourser les impayés sans frais.



Contact : [@OECD\\_Social](#)

Willem Adema,  
Willem.ADEMA@oecd.org  
+33 (1) 45 24 15 57

Marissa Plouin,  
Marissa.PLOUIN@oecd.org  
+33 (1) 45 24 88 65

Jonas Fluchtmann  
Jonas.FLUCHTMANN@oecd.org  
+33 (1) 45 24 13 45



Financé par la programme de l'UE pour l'emploi et l'innovation sociale « EaSI » (2014-2020).

Les opinions et les interprétations exprimées ne reflètent pas nécessairement les vues officielles des pays membres de l'OCDE ou de l'Union européenne.



Co-financé par  
l'Union européenne