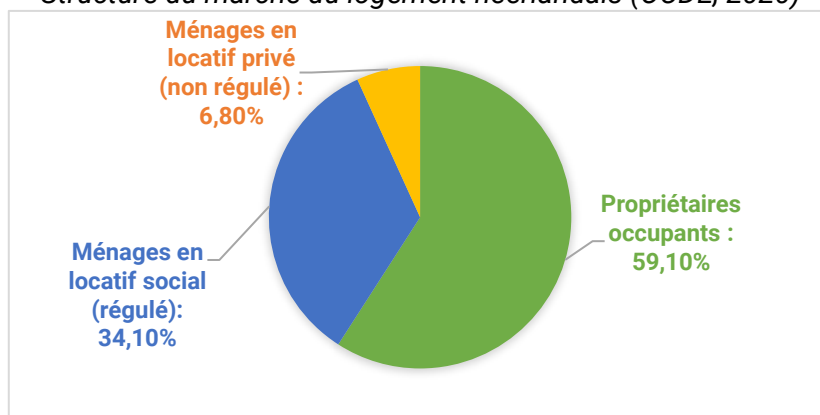


Chiffres et définitions

Structure du marché du logement néerlandais (OCDE, 2020)



Définition : Selon l'OCDE, aux Pays-Bas, l'ensemble des logements dits « régulés », dont le loyer est inférieur ou égal à un niveau dit « abordable » fixé par l'État néerlandais à 752,33 € en 2021, peuvent être considérés comme des logements sociaux.

Le parc locatif social en chiffres : 2,7 M de logements, 34,1 % du parc total, env. 80 % du parc locatif, 154 pour 1 000 habitants (OCDE, 2020).

Deux types de bailleurs : social et privé

Les logements sociaux peuvent être détenus par deux types de bailleurs, distincts par leur but, lucratif ou non lucratif.

- D'un côté, **les offreurs « privés »**, constitués de propriétaires individuels et, dans une moindre mesure, de fonds de pension et de compagnies d'assurance, **à but lucratif**.
- De l'autre, **les coopératives d'habitat (*woningcorporaties*)**, **à but non lucratif**. Elles ont, comme les bailleurs privés, un statut de droit privé et peuvent développer des activités commerciales, mais leur but non lucratif leur impose d'investir les fonds perçus dans le développement ou l'entretien de leur parc.

Selon l'OCDE, en 2018, près de 70 % des logements proposés à la location aux Pays-Bas étaient détenus par des coopératives d'habitat, dont plus de 90 % étaient considérés comme des logements sociaux. En outre, environ 634 000 logements proposés à la location par des bailleurs privés se situaient sous le seuil « abordable ».

Composition du parc locatif néerlandais en 2020 (en millions de logements)

	Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Total
Logements sociaux (secteur locatif régulé)	2,1	0,6	2,7
Logements non régulés (secteur locatif libre)	0,2	0,4	0,6
Total	2,3	1	3,3

Source : OCDE.

Obligations spécifiques

Tarification :

- Le loyer des logements régulés doit rester inférieur ou égal à un niveau dit « abordable » (*affordable rent level*), fixé à 752,33 € en 2021, indépendamment du type de logement considéré et de sa localisation. À partir du moment où le loyer est inférieur à cette limite, une allocation logement peut être perçue par le propriétaire.
- Les loyers des logements régulés ne doivent pas dépasser un loyer maximum, déterminé à partir d'un système de points accordés en fonction de la surface, de l'état, de la qualité et de l'équipement du logement.
- L'évolution des loyers des logements régulés est elle aussi encadrée, celle-ci ne pouvant dépasser un niveau maximal fixé chaque année par le gouvernement (2,6 % pour 2020).

Sécurité d'occupation :

- Selon le Code civil (*Burgerlijk Wetboek*), lorsqu'un bailleur souhaite mettre un terme à un bail pour non-paiement du loyer, pour dégradation, ou pour des raisons comportementales, le tribunal contraint souvent le propriétaire à proposer un autre logement, dit « de dernier recours ».
- Il existe un quasi-droit au maintien dans les lieux, le bail n'étant ni résilié ni renouvelé au moment de la vente du logement, le locataire ne pouvant être délogé que par décision de justice.

Financement

Seules les coopératives d'habitat bénéficient :

- **d'un concours financier du gouvernement en cas de difficultés financières.** Un organisme gouvernemental, le CFV (le *Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*, l'équivalent de la Caisse de garantie du logement locatif social en France), a pour mission de prévenir les risques financiers, voire de redresser les coopératives.
- **de garanties d'emprunt.** Depuis 1980, les bailleurs sociaux ont accès à un fonds de garantie pour les logements sociaux (le WSW) soutenu par l'État, ce qui lui vaut la notation « triple A » et permet ainsi aux bailleurs sociaux de bénéficier de faibles taux d'emprunt sur le marché des capitaux.
- **de terrains à des prix attractifs.** Les *woningcorporaties* bénéficient, dans certains cas, de terrains publics mis à disposition par les municipalités à des prix inférieurs à ceux du marché.

Attribution des logements

Aux Pays-Bas, jusqu'à ce qu'un plafond de ressources soit introduit début 2011, l'offre locative sociale gérée par les coopératives d'habitat était accessible à l'ensemble de la population.

Les règles d'attribution des logements sociaux sont définies au niveau national dans **le décret sur la gestion du logement social de 1993 (*Besluit Beheer Sociale Huursector* ou le BBSH)** ; au niveau local au travers des critères négociés entre les municipalités et les corporations de logements.

L'Etat définit au niveau national les grandes orientations et les objectifs de la politique d'attribution des logements sociaux énoncés au travers du BBSH :

- 1) fournir un logement décent et à loyer abordable aux personnes dont les revenus ne leur permettent pas de se loger ;
- 2) Améliorer la qualité de vie dans les quartiers (depuis 1997) ;
- 3) fournir des solutions de logement aux ménages nécessitant une attention et un soutien particuliers (depuis 2001).

Ce dernier critère énoncé peut varier d'un bailleur à l'autre, d'un territoire à l'autre : il peut être interprété à la faveur de catégories spécifiques telles que les personnes âgées, les personnes handicapées, les toxicomanes, les sans-abri ou celles risquant de perdre leur logement ; tandis qu'au contraire, d'autres bailleurs préfèrent limiter l'accès au logement de ces catégories sociales pour prévenir les risques

d'impayés de loyer dans une logique plus gestionnaire ou pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers.

De la grande marge de manœuvre laissée aux municipalités dans la détermination des orientations de la politique du logement, résultent des systèmes d'attribution hétérogènes, **parfois même entre quartiers d'une même municipalité.**

Outre cette grande diversité des stratégies municipales, le système d'attribution néerlandais se distingue par l'accent mis sur le choix des usagers, au travers du **Choice-Based Lettings (CBL)**, initié pour la première fois à Delft à la fin des années 1980 et désormais largement répandu.

Schématiquement, le CBL peut être décrit de la façon suivante :

- les logements vacants sont présentés sur Internet ;
- les demandeurs choisissent l'habitation qu'ils préfèrent ;
- chaque candidat se voit attribuer un nombre de points, calculés en fonction de critères explicités par le bailleur ;
- le logement est finalement attribué au candidat disposant du plus grand nombre de points.

Parmi les critères couramment utilisés pour déterminer les grilles de cotation locale, citons :

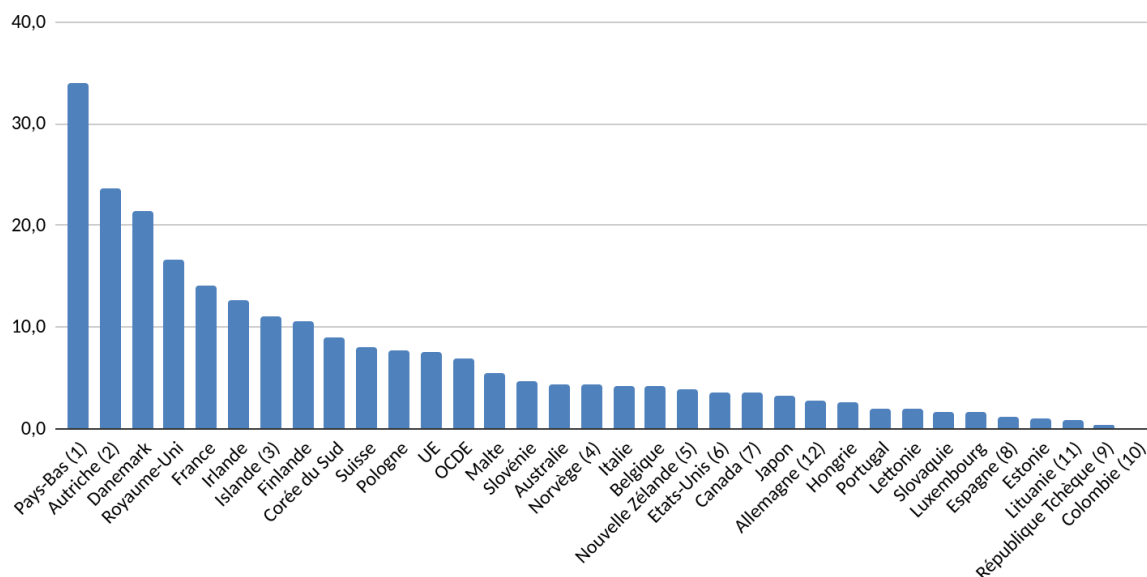
- La règle de préférence locale, qui accorde une priorité aux ménages liés au territoire (région, municipalité, district), d'un point de vue social ou économique.
- La durée sur la liste d'attente, qui accorde une priorité aux ménages ayant attendu le plus longtemps.
- La durée de résidence, qui accorde la priorité aux ménages restés le plus longtemps dans leur précédent lieu d'habitation.

Dans d'autres cas, aucun de ces critères n'est pris en compte, l'ordre de préférence étant déterminé par un système de loterie, le ménage effectivement logé étant tiré au sort parmi un ensemble de candidats ayant choisi un même logement.

Annexe II : Poids relatif du parc social dans le parc résidentiel au sein de l'OCDE

Nombre de logements locatifs sociaux en proportion du nombre total de logements, 2020 ou dernière année disponible

% du parc résidentiel



Source : OCDE.

Notes :
1. Pour les Pays-Bas, le parc de logements sociaux est estimé sur la base des niveaux de loyer pratiqués par les propriétaires, tels que fournis par le Ministère de l'Intérieur et des Relations au sein du Royaume. Ces chiffres incluent les logements loués sur le marché locatif privé à un prix inférieur au prix du marché et les logements offerts par les corporations de logement, à l'exception de ceux offerts au prix du marché.
2. Pour l'Autriche, les données ne concernent que les résidences principales.
3. Pour l'Islande, les données peuvent également inclure les logements étudiants loués gratuitement ou à taux réduit par des membres de la famille.
4. Pour la Norvège, les données ne contiennent que les logements fournis par les municipalités (environ 75% de tous les logements sociaux).
5. Pour la Nouvelle-Zélande, les données se réfèrent au nombre de places de logement social (logement public) qui sont financées par le gouvernement central, et ne comprennent pas les logements sociaux fournis par les autorités locales.
6. Pour les Etats-Unis, le parc de logements sociaux comprend les logements publics, les unités subventionnées développées dans le cadre de programmes spécifiques ciblant les personnes âgées (section 202) et les personnes handicapées (section 811), ainsi que les unités à revenus limités créées dans le cadre du programme de crédit d'impôt pour les logements à faibles revenus (LIHTC) ; le nombre de logements publics ainsi que les logements des sections 202 et 811 financés par le programme LIHTC ont été ajustés pour éviter un double comptage, suite à une correspondance de l'OCDE avec le ministère américain du Logement et du Développement urbain. Ces données sont préliminaires.
7. Pour le Canada, les données excluent les unités gérées par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour la province de Québec.
8. Pour l'Espagne, les chiffres peuvent également contenir d'autres types de logements à loyer réduit, par exemple les logements fournis par les employeurs.
9. Pour la République tchèque, les données contiennent uniquement les logements fournis par le gouvernement central.
10. Pour la Colombie, les données ne concernent que les logements locatifs sociaux produits depuis 2019 dans le cadre du programme Semillero de propietarios.
11. La part de logements sociaux est calculée sur la base du parc total de logements des années précédentes.
12. Pour l'Australie, l'Estonie, l'Islande, la Lettonie, Malte et l'Espagne, les données sont basées sur les réponses aux cycles précédents de l'enquête QuASH.