



L'ACCÈS AU LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE EN EUROPE : BOÎTES À IDÉES ET SOLUTIONS INNOVANTES

COCHER LES CASES VIDES

LA VACANCE IMMOBILIÈRE EN EUROPE : SOLUTIONS LOCALES POUR PROBLÈME GLOBAL

Ce document est une version résumée et rédigée d'une boîte à idées plus détaillée, élaborée dans le but de collecter des solutions locales innovantes de réutilisation des bâtiments vacants en Europe : **FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2016), *La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe*, 29 p.**

LE MANQUE DE LOGEMENTS ABORDABLES EN EUROPE, FACTEUR D'EXCLUSION ET DE MAL-LOGEMENT

Le prix du logement augmente plus vite que les revenus pour l'ensemble de la population européenne, particulièrement pour les ménages pauvres. En 2013, dans l'Union Européenne des vingt-huit, la part moyenne des dépenses logement dans le budget des ménages pauvres était de 41%, soit 20 points de plus que pour la population totale¹. 11% de la totalité des ménages en Europe consacraient plus de 40% de leurs revenus aux dépenses logement cette même année. 5,2% de ménages étaient en situation de privation matérielle sévère en matière de logement. Le nombre de personnes sans-domicile en Europe reste inconnu en raison de l'hétérogénéité des définitions et des méthodes d'enquête, mais une grande majorité de pays ont vu leur population de personnes exclues du marché du logement augmenter dramatiquement ces dernières années.

Le manque de logements abordables en Europe est une réalité alarmante. Alors que l'accès à un logement abordable, adéquat et sûr est un droit, qui conditionne l'exercice de la plupart des autres droits fondamentaux, le logement en tant que commodité et bien lucratif est au cœur des dérèglements économiques qui secouent les sociétés contemporaines. Malgré des disparités importantes au sein des pays européens, notamment entre les grandes agglomérations attractives où les prix ont explosé et les zones en déprise où ils se sont effondrés, et malgré la grande récession de 2007 -lors de laquelle les prix du logement ont chuté et les revenus ont cessé d'augmenter dans beaucoup de pays-, les quinze dernières années ont vu les prix du logement augmenter plus rapidement que le revenu des ménages, et ce dans la totalité des pays européens -hormis en Allemagne, en Finlande et au Portugal-. Le ratio prix du logement/revenus excédait les tendances de long-terme de plus de 10% en 2014 en Autriche, au Danemark et aux Pays-Bas, et de plus de 20% en Belgique, en France, en Suède et au Royaume-Uni². L'inaccessibilité du logement a d'autant plus impacté les catégories à faibles revenus : en Europe, les ménages pauvres³ dépensent jusqu'à trois fois plus pour leur logement que les autres. A cela s'ajoute l'accentuation de la

spécialisation des parcs selon le statut immobilier : le parc locatif privé est majoritairement devenu le parc de repli des ménages pauvres qui n'ont plus accès ni au logement social (parce qu'il est saturé, vendu, spécialisé sur des publics cibles...) ni à la propriété (en raison de la hausse des prix, ou des conditions bancaires d'accès aux prêts immobiliers). Ce changement de statut d'occupation implique bien-sûr des pressions supplémentaires sur le coût du logement, via une vulnérabilité accrue des ménages exposés au marché et à l'évolution des prix. La pauvreté des ménages a également augmenté dans le parc de logements à loyer réduit de seize pays d'Europe, ce qui peut présager une paupérisation du parc locatif social, avec les difficultés croissantes d'adaptation que cela entraînerait.

Il paraît donc évident qu'aujourd'hui en Europe le manque de logements abordables doit être adressé, en particulier pour les catégories fragilisées et les personnes à faibles revenus. Tous les pays européens mettent en place des politiques publiques du logement, et y intègrent des objectifs de politique sociale. Mais les moyens et les méthodes pour atteindre ces objectifs sont très variables : une majorité de stratégies et de fonds publics sont alloués à l'accès et la protection de la propriété, via des outils fiscaux ou financiers qui ne sont pas toujours liés aux ressources, ce qui pose des problèmes d'équité et peut entraîner, selon les mécanismes, une pression sur les prix immobiliers⁴. La provision de logement locatif social et/ou les allocations logements sont également des stratégies répandues dans les pays européens pour préserver l'accessibilité au logement. Le secteur du logement locatif social correspond à des réalités très différentes selon les contextes nationaux, et est confronté à de nombreuses difficultés : les listes d'attente se sont allongées suite à la crise, et le secteur est régulièrement remis en question par les politiques de résidualisation et de privatisation du marché⁵.

¹ Fondation Abbé Pierre et FEANTSA (2015), *Regard sur le mal-logement en Europe 2015*.

² 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*, No. 176.

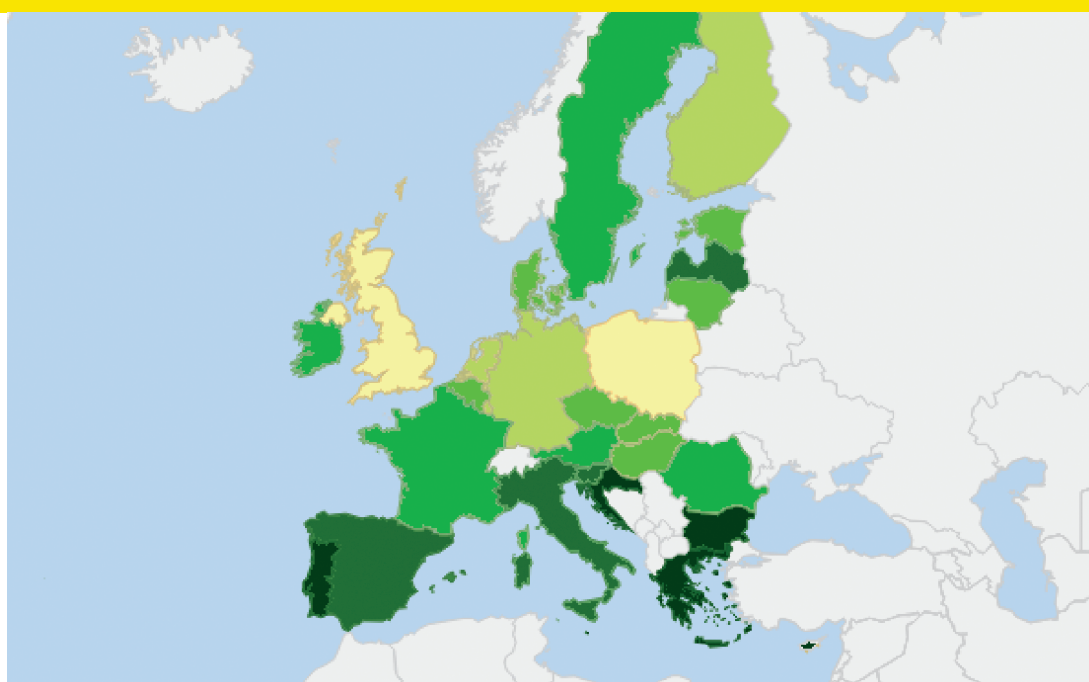
³ Ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du revenu médian national. Fondation Abbé Pierre et FEANTSA (2015), *op. cit.*

⁴ 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*, No. 176.

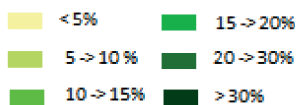
⁵ Voir le cas d'espèce « Dutch case » de résidualisation par la Commission Européenne du logement social hollandais : <http://union-habitat.eu/spip.php?article280>

UN LOGEMENT SUR SIX EN EUROPE EST INOCCUPÉ : UNE OPPORTUNITÉ POUR LA PROVISION DE LOGEMENTS ABORDABLES

La vacance immobilière représente une manne importante de logements potentiellement habitables non utilisés. **En Europe en 2011, plus de 38 millions de logements conventionnels étaient inoccupés** (vacants ou dédiés à un usage saisonnier/secondaire). Ainsi, dans huit pays européens, plus d'un logement sur quatre n'est pas un domicile⁶. Les processus de remise à l'usage de ce parc vacant, répartis de manière inégale sur les territoires, sont complexes ; l'importance du phénomène et l'augmentation alarmante du nombre de personnes en situation de mal-logement invitent à des réponses politiques adaptées.



% unoccupied conventional dwellings



Source: Eurostat, Census 2011 / Mapping: FEANTSA-FAP

Unoccupied conventional dwellings are conventional dwellings which are not the usual residence of any person at the time of the census.

For France -where the census was based on sample surveys- and United-Kingdom - where Scotland's figures were not included-, data has to be taken with caution

⁶ En Grèce, 35,3% de logements conventionnels inoccupés étaient comptabilisés par le Recensement de 2011 ; Croatie 33,4% ; Portugal 31,9% ; Malte 31,8% ; Bulgarie 31,4% ; Chypre 31,1% ; Espagne 28,3% ; Italie 22,7%. Voir le reste des pays : FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2016).
La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe.

UN LOGEMENT SUR SIX EN EUROPE EST INOCCUPÉ : UNE OPPORTUNITÉ POUR LA PROVISION DE LOGEMENTS ABORDABLES (SUITE)

Le terme de « vacance » recoupe des réalités et des problématiques extrêmement diverses. Ainsi, en termes de collecte de données, il est difficile d'évaluer précisément l'ampleur de ces phénomènes, puisque la/les définition/s et les méthodologies ne sont pas uniformes en Europe. Le terme de vacance immobilière regroupe deux catégories de biens différents : la vacance commerciale et la vacance résidentielle. Cette dernière est le résultat de processus complexes ; sa typologie⁷, utilisée par la plupart des enquêtes locales d'analyse du phénomène, différencie la vacance frictionnelle, qui correspond à la situation des logements vacants sur le marché, disponibles en vente ou à louer, et la vacance structurelle ou de long terme, qui correspond à la situation des logements vacants hors marché. La vacance frictionnelle, évaluée généralement entre 2 à 5% maximum, participerait au fonctionnement du marché en jouant le rôle de mécanisme de correction : elle permettrait une certaine flexibilité pour la mobilité résidentielle.

La vacance occasionnelle liée au tourisme et induite par l'inutilisation de résidences secondaires est comptabilisée dans les enquêtes de recensement européennes, car elle correspond au concept utilisé de logements non-occupés au moment de l'enquête. Mais alors que sa nature et ses caractéristiques sont radicalement différentes, la vacance occasionnelle n'est pas systématiquement différenciée des autres types de vacance, ce qui entraîne un problème de confusion entre logements vacants et résidences secondaires. Lorsque cette différenciation est effectuée, les chiffres sont percutants : en 2011, on comptait 21,2% de logements secondaires et 14,1% de logements vacants en Grèce, où 7% de la population était en situation de privation sévère de logement, et où 93% des ménages pauvres dépensaient plus de 40% de leurs revenus dans leur logement.

Plusieurs pays n'ont pas de définition claire de la vacance résidentielle (Autriche, Espagne, Grèce, Irlande, Italie, Luxembourg, Portugal). Cela a des conséquences directes sur la précision de la comptabilisation et sur un éventuel ciblage pour la réutilisation des espaces vacants. Au Royaume-Uni et en Belgique, si un logement est vide depuis plus de 6 mois, il est considéré comme vacant. Aux Pays-Bas, la vacance de court-terme correspond aux logements vides depuis 3 à 12 mois, et la vacance structurelle à ceux qui le sont depuis plus de 12 mois. En France, lors du recensement de 2011, la distinction a été faite entre logements secondaires et occasionnels, occupés seulement une partie de l'année - moins de 6 mois par

an, durant les week-ends, les vacances, les temps libres et pour des raisons professionnelles- et les logements vacants, qui sont concernés par l'un des cas suivants : disponible à la vente ou à la location (nouveau ou ancien), déjà alloué à un acheteur ou locataire et en attente d'être occupé, en cours de transmission par succession, sans usage précis (dans un état de vétusté mais habitable), conservé par le propriétaire pour un usage futur par un-e- de ses employé-e-s, parent-e-s ou ami-e-s, non habités suite au départ des occupants pour une communauté (maison de retraite, long séjour hospitalier, etc.). La République Tchèque, le Danemark, la Grèce, la Croatie, Chypre, Malte, le Portugal, la Roumanie, la Finlande et l'Irlande ont également différencié ces deux types de vacance.

Les raisons qui expliquent la vacance d'un bien immobilier sont innombrables, la vacance structurelle pouvant résulter de circonstances personnelles propres au propriétaire (héritage, projet de rénovation en cours ou coûteux, problèmes de santé/d'emploi / de ressources, désintérêt...), de la spéculation immobilière⁸, de l'absence d'identification du propriétaire, etc. Selon les contextes nationaux et régionaux, la vacance ne se concentre pas systématiquement sur les mêmes types de biens : en France, à l'instar de l'Allemagne, la hausse générale du taux de vacance s'est concentrée dans le parc privé le moins attractif, soit les biens immobiliers dégradés dans un contexte d'amélioration qualitative du parc de logements. Dans d'autres pays fortement impactés par la crise financière de 2008 et l'éclatement de la bulle immobilière, comme en Espagne, en Irlande, au Portugal, en Grèce, l'augmentation de la vacance a correspondu à l'abandon de complexes neufs et à la récupération par les banques d'un immense parc immobilier, les propriétaires ne pouvant plus rembourser leurs crédits. Dans les pays de l'Est de l'Europe, les logements vacants se situent principalement dans les zones non attractives, majoritairement en raison de l'exode rural, et dans les stations de vacances (zones balnéaires et zones montagneuses) en ce qui concerne les résidences secondaires.

La question des logements vacants doit être posée de manière exhaustive et compréhensive, et doit être comprise au regard des différents contextes dans lesquels elle se développe, afin que des politiques durables et adaptées puissent être adoptées pour l'amélioration de l'accessibilité des stocks de logement.

⁷ Service de l'Observation et des Statistiques du ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer (France), *Etude - Mesurer la vacance dans les logements*, 2006, p.4.

⁸ En Angleterre, le droit de « buy to leave » très popularisé à partir des années 1980 a été un facteur d'augmentation de la vacance.

DES INITIATIVES DE RÉUTILISATION DES BÂTIMENTS VACANTS SELON LES TERRITOIRES ET CONTEXTES LOCAUX

La problématique de la vacance immobilière est partagée par tous les territoires, qu'ils soient ruraux ou urbains, tendus ou détendus. Elle représente à la fois un facteur de dérèglement et une potentielle solution pour des marchés du logement déséquilibrés soit par la tension de la demande face au manque d'offre ou par la faiblesse de la demande face au surplus de l'offre. Ainsi, la vacance immobilière correspond à des réalités différentes selon ces contextes variés, et la remise à l'usage de ces espaces immobiliers vacants représente de nombreux bénéfices, en plus de la provision de logement potentiellement abordables : la prévention de la détérioration de bâtiments et l'amélioration de la qualité du bâti/de la qualité de vie dans des zones en déclin, un regain d'activité sociale et économique pour ces zones, la réutilisation de ressources bloquées durant la vacance (murs, terrain...), la limitation de l'étalement urbain –conformément aux principes des politiques urbaines « durables » actuelles-, ou encore de substantielles économies d'énergie⁹.

Les outils politiques déployés par les gouvernements pour lutter contre la vacance immobilière sont le plus souvent de l'ordre du législatif ou du fiscal. Des gouvernements nationaux et locaux européens –en France, en Belgique, en Finlande, au Royaume-Uni, en Espagne, en Allemagne- ont ainsi prévu des textes législatifs prévoyant la possibilité, pour les autorités locales, de réquisitionner, puis rénover ou démolir un bâtiment vacant de longue-durée et dégradé, moyennant indemnisation pour le propriétaire. Si ce dernier refuse, la loi prévoit en général des amendes sous conditions ou l'exécution par le propriétaire et à ses frais ; souvent les autorités locales ont également un droit d'expropriation et de préemption sur ces propriétés. Mais selon les pays, les systèmes de planification peuvent être fortement liés aux intérêts des propriétaires, ou les conditions d'application de la loi peuvent être difficiles à réunir, comme c'est le cas en Finlande¹⁰, ce qui rend ces outils souvent très peu utilisés. En matière fiscale, de nombreux dispositifs ont été mis en place par les Etats ou les régions : en Ecosse, les autorités locales ont le pouvoir discrétionnaire de supprimer le taux réduit de taxe locale aux propriétés vacantes, voire de mettre en place une augmentation de 100% de cette taxe pour certaines propriétés qui ont été vacantes pour un an ou plus. A Camden, Londres,

le conseil municipal a souhaité réduire le nombre de propriétés vacantes à cause du recours au « buy-to-leave »¹¹ en grevant les taxes locales d'une surcharge de 50% pour les propriétés restées vacantes depuis plus de 2 ans. Plus largement en Angleterre, les autorités locales peuvent demander une taxe locale supplémentaire allant jusqu'à 50% d'augmentation pour les propriétés inoccupées et non meublées depuis plus de 2 ans. En France, deux taxes complémentaires ont été mises en place pour les territoires d'urbanisation de plus de 50 000 habitants et pour les autres territoires volontaires, et concerne les logements vacants depuis plus de 1 ou 2 ans. La mairie de Paris est en passe d'établir des règles de taxation plus strictes pour lutter contre la vacance dans la capitale¹².

Les instruments incitatifs financiers sont également répandus en Europe pour encourager les propriétaires à louer ou vendre leurs biens vacants à une autorité locale ou à une association de logement qui prennent en charge la rénovation. Par exemple en Angleterre, certaines autorités locales proposent aux propriétaires de louer leur bien à des locataires nommés par la municipalité pour un contrat de long-terme (5 à 10 ans) et de leur fournir une aide Logements Vacants, qui couvre 50% des coûts de rénovation.

Au-delà de ces exemples importants de stratégies législatives/fiscales/financières de lutte contre la vacance, qui pourraient faire l'objet d'une étude spécifique au vu de leur complexité et de leur diversité en Europe, nous avons souhaité nous concentrer, sans exigence d'exhaustivité, sur des initiatives localisées. Cela permet d'appréhender de manière compréhensive les différents types de vacances qui représentent à la fois un poids et une opportunité pour les différents contextes territoriaux qui peuvent être observables en Europe.

⁹ En Finlande, les immeubles avec chauffage central chauffent également les appartements inoccupés, et l'entretien des canalisations est obligatoire pour que le froid ne fasse pas de dégâts pendant l'hiver.

¹⁰ Huuhka S. (2015), "Vacant residential buildings as potential reserves : a geographical and statistical study", *Building Research & Information* 2015.

¹¹ Expression utilisée au Royaume-Uni pour désigner le phénomène d'achat de propriétés à des fins de spéculation immobilière, les logements achetés étant laissés vides pour que le propriétaire bénéficie de l'augmentation des prix.

¹² <http://tempsreel.nouvelobs.com/immobilier/fiscalite/20160613.OBS2486/paris-veut-encore-augmenter-les-taxes-sur-les-logements-vacants-et-les-residences-secondaires.html>

LA VACANCE IMMOBILIÈRE DANS LES ZONES DÉTENDUES EN DÉCLIN VICTIMES DE LA MÉTROPOLISATION¹³

La vacance problématique pour les zones détendues en déclin, très souvent victimes de la métropolisation, est une vacance structurelle de long-terme : le bâti vacant est à la fois véhicule de la désertion sociale et économique d'un territoire, tout en étant un levier potentiel pour sa résilience. Les bâtiments vides sont à la fois au cœur de la déréliction urbaine, tout en étant en transition, soit des bâtiments potentiellement utilisables et adaptables aux besoins locaux, non seulement en matière de logements adaptés et abordables, mais également en termes de relance d'activités sociales et économiques. La vacance de long terme serait ici « un décalage temporel entre les ajustements du stock de logements et les évolutions régionales »¹⁴, et ne pourrait ainsi pas être résolue via de seuls mécanismes de politiques du logement car elle est causée par des tendances générales de dépopulation et de désindustrialisation. Les stratégies transversales sont donc identifiées comme étant les plus efficaces dans ces contextes, la réutilisation des bâtiments vacants étant une opportunité pour repenser le bâti en termes de mixité d'usages.

Les exemples que nous avons identifiés pour la lutte contre ce type de vacances sont variés, et peuvent être plus ou moins controversés et efficaces :

- La stratégie politique fédérale allemande de démolition/rénovation dès les années 2000 pour lutter contre la vacance résidentielle des villes en déprise de l'Est de l'Allemagne¹⁵ ;
- Stratégie locale multi-niveaux de réquisition douce, d'incitation à la remise à l'usage et de rénovation autogérée à Stoke-on-Trent (Angleterre) pour lutter contre la vacance résidentielle principalement privée ;
- Programme local de réquisition douce à Charleroi (Belgique) pour lutter contre la vacance résidentielle privée ;
- Initiative locale de réutilisation temporaire de bâtiments vides à Leipzig (Allemagne) pour lutter contre la vacance résidentielle privée¹⁶.

Les mêmes types de stratégies peuvent être déployés dans les zones rurales en déclin, victimes de l'exode rural des populations désertant les campagnes pour aller vivre dans les centres urbains : en Italie par exemple, les villages de Gangi et de Salemi (Sicile) ou encore de Carrera Ligure (Piémont) ont mis en place des mécanismes incitatifs fiscaux et de vente à très bas prix – voir à titre gratuit – de bâtiments vacants, en donnant la priorité aux preneurs souhaitant implanter une activité économique¹⁷. Les pays de l'Est et du Sud Est de l'Europe sont particulièrement concernés par cette problématique, et ont souvent dû mettre en place de manière locale des procédures de légalisation suite à l'occupation spontanée de bâtiments vacants ; cela s'inscrit dans un contexte global de politiques de formalisation de l'habitat informel dans ces zones¹⁸. De plus, en Croatie, au Monténégro ou en Bulgarie, les taux de vacance immobilière sont particulièrement élevés, non seulement en raison de la sous-qualité du parc de logements, mais également à cause des nombreuses résidences secondaires, habitées seulement une partie de l'année et laissées vides le reste du temps.

¹³ La métropolisation désigne le rôle grandissant joué par les métropoles attractives dans la croissance économique.

¹⁴ Nordvik & Gulbrandsen, 2009.

¹⁵ Politique fédérale de la Stadtumbau Ost, qui a planifié et financé à grande échelle la démolition des grands ensembles hérités de la période soviétique et la rénovation des centres villes pour remédier aux taux de vacances démesurés dans les villes de l'Est de l'Allemagne dans les années 2000. USH Europe (2015), *Shrinking Cities en Europe : Etudes de cas de Leipzig, Halle et Altena*, http://union-habitat.eu/IMG/pdf/Shrinking_cities_en_Europe_-_Etudes_de_cas_Leipzig_Halle_et_Altena.pdf.

¹⁶ Pour des informations plus précises sur ces mécanismes locaux : FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2016), *La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe*.

¹⁷ http://www.nytimes.com/2015/06/23/world/europe/sicilian-town-tells-outsiders-take-our-homes-please.html?_r=1

¹⁸ UNECE (2015), *Formalizing the informal – Challenges and opportunities of informal settlements in South-East Europe*. <http://www.unecce.org/index.php?id=41174&L=0>

LA VACANCE IMMOBILIÈRE DANS LES ZONES DÉTENDUES IMPACTÉES PAR LE TOURISME

Dans les zones détendues mais impactées par le tourisme grâce à leur positionnement géographique (littoral, montagne...) ou leur caractère patrimonial attractifs, la vacance structurelle peut être le fruit d'investissements et de spéculation sur le marché du logement local, en raison de l'attractivité touristique et de la plus-value géographique de la zone. Cela peut recouper une vacance occasionnelle engendrée par les résidences secondaires et le tourisme, car malgré la plus-value économique que représente le tourisme pour ces zones, il est également un facteur de dérèglement du marché, ces deux types de vacance ayant des effets néfastes à long-terme sur les marchés locaux du logement : influence sur la montée des prix du logement, éviction financière des habitants locaux, « zones fantômes » pendant une majeure partie de l'année, vie communautaire affaiblie... Selon le Recensement de 2011, les régions d'Europe comptant plus de 50% d'inoccupation immobilière se situaient en Grèce pour la moitié, en Espagne, en Croatie, en Italie, au Portugal, en Belgique, en France et à Malte. La plupart de ces régions sont des destinations populaires pour les vacanciers, par exemple la région des Hautes-Alpes en France, la Vallée d'Aoste en Italie, ou encore les destinations estivales des Cyclades en Grèce, ou l'Algarve au Portugal. Dans les Hautes-Alpes, plus de 4 logements sur 5 étaient inoccupés dans les stations de ski et les municipalités de Megève, Morzine et Châtel. Dans l'Algarve, un schéma similaire est observable, avec plus de 80% des logements inoccupés dans les municipalités côtières de Monte Gordo, Armação De Pêra et Cabanas De Tavira.

Pour répondre à cette problématique, la ville de St-Ives (Cornouailles, Angleterre) a par exemple instauré des restrictions concernant la place des propriétés secondaires dans les nouvelles constructions, et de manière générale, diverses initiatives locales ont été prises au Sud du Royaume-Uni pour doubler le taux des taxes locales pour les propriétaires de logements secondaires¹⁹.

LA VACANCE IMMOBILIÈRE DANS LES ZONES TENDUES IMPACTÉES PAR LE TOURISME

La vacance structurelle est également problématique dans les zones tendues, dans la mesure où elle représente une vraie opportunité de logement dans des contextes où le nombre de personnes sans-abri et mal-logées sont alarmants, et où les listes d'attente du logement public/social sont très longues. Dans ces contextes, le logement peut être utilisé comme véhicule d'investissement et de spéculation, ce qui pose, en plus des considérations éthiques, des problèmes socio-économiques concrets de pression accrue sur le marché local du logement et d'augmentation des prix pour les locaux. Les logements vacants sont donc non seulement potentiellement utilisables pour créer du logement abordable dans des zones qui ne le sont plus et pour loger les exclus du marché, et peuvent également être utilisés pour créer du lien social, voire pour réinsérer socialement des personnes marginalisées et proposer des formes alternatives d'habitat : les exemples du « *self-help housing* » en Angleterre et aux Pays-Bas, ou de l'« *auto-recupero* » en Italie, correspondent à une implication directe des occupants/habitants dans toutes les étapes et tous les choix du processus de récupération/rénovation des logements vacants. Au-delà du logement, les habitants choisissent une prise d'autonomie globale sur leur mode d'habiter et leur qualité de vie.

La vacance occasionnelle engendrée par les résidences secondaires et le tourisme dans les zones tendues est également problématique, avec les mêmes conséquences de spéculation immobilière précédemment évoquées, et un phénomène « *Airbnb* » grandissant. Elle concerne les zones à fort capital touristique, qui se superposent souvent aux grandes métropoles à marché tendu. Récemment, plusieurs capitales européennes, dont les facteurs de marché sont déréglés par le tourisme de masse alors que la demande de logements locatifs est en constante augmentation, ont légiféré afin de lutter contre le phénomène de sous-location touristique de court-terme. Acheter et louer des appartements aux touristes via des agences en ligne est devenu très profitable ces dernières années, avec des entreprises gérant plusieurs centaines de logements de ce type. Conséquences pour le marché local du logement : augmentation des prix, pression accrue sur l'offre pour les habitants. A Berlin, qui se trouve aujourd'hui dans une situation de pénurie grandissante en matière de logements, 24 000 unités seraient louées chaque année aux touristes -toutes plateformes confondues-, ce qui équivaldrait, s'ils étaient rendus disponibles pour un usage normal, à approvisionner la demande de logement sur un an²⁰. La ville a dû prendre des mesures drastiques, et a instauré une loi régulatrice en la matière. D'autres capitales comme Amsterdam, Barcelone et récemment Paris ont également suivi cette démarche.

¹⁹ <http://www.bbc.com/news/uk-england-cornwall-36204795>

²⁰ <https://theconversation.com/berlin-has-banned-homeowners-from-renting-out-flats-on-airbnb-heres-why-59204>

LA VACANCE IMMOBILIÈRE EN TANT QUE CONSÉQUENCE DE LA CRISE DES SUBPRIMES DE 2008

Au-delà de l'influence des contextes locaux et régionaux, la crise du secteur immobilier qui a été à la source de la récession économique globale du début du XXI^e siècle a été lourde de conséquence pour l'accès au logement en Europe. Dans les pays où l'éclatement de la bulle immobilière a eu les conséquences les plus catastrophiques, les banques ont saisi de vastes segments du parc immobilier –privé et social-, ce qui a abouti à des situations surréalistes : alors que l'Espagne compte l'un des plus hauts ratios de logement par habitant dans l'Union Européenne –avec 25,5 millions de logements en 2013-, c'est aussi le pays européen où le taux de vacance immobilière est le plus élevé -3,4 millions de logements vacants en 2013, soit 13,7% du parc total- et où 327,872 expulsions ont été menées entre 2008 et le premier trimestre de 2013. A Barcelone, les ménages expulsés et les militants des droits sociaux ont procédé à l'occupation illégale des logements réquisitionnés et laissés vacants, ce qui a conduit à la création de mouvements citoyens pour le droit au logement, comme la Plateforme des victimes de crédits hypothécaires – la PAH-. Le contexte politique local a finalement permis à la nouvelle mairie d'enclencher des négociations avec la SAREB -Société de Gestion des Actifs issus de la Restructuration Bancaire, « bad bank » espagnole-, afin de signer des contrats de restitution temporaire des logements vacants pour répondre aux besoins urgents de logement. Ce modèle de contractualisation avec les agences de gestion des actifs pour la remise à l'usage des logements vacants a également été mise en place en Irlande, entre les autorités locales et la NAMA²¹. Malgré les solutions « gagnant-gagnant » que ces initiatives induisent, les négociations, toujours en cours, sont longues et complexes, et ne garantissent pas la remise à l'usage d'une quantité massive de logements vacants possédés par les banques en question.

²² Pour des informations plus précises sur ces initiatives : FEANTSA et Fondation Abbé Pierre (2016), *La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe*, pp. 22-25.

CONCLUSION : (RÉ)CONCILIER DROIT À LA PROPRIÉTÉ ET DROIT AU LOGEMENT

Le désajustement croissant entre offre et demande de logements accessibles en Europe est une réalité commune pour les collectivités territoriales européennes. Selon la théorie de l'économie libérale, les marchés sont conditionnés par l'offre et la demande, qui sont présumés équilibrés. Ainsi, lorsque la demande excède l'offre, les prix augmentent et la vacance diminue, et vice versa. La vacance serait donc exclusivement le résultat d'un surplus d'offre et d'un manque de demande. Mais différentes situations prouvent que cette théorie n'est pas adaptée à la réalité des marchés du logement : en Espagne par exemple, les prix ont augmenté, tout comme les taux de vacance. On peut également se retrouver dans une situation où le manque de logements d'un certain type intervient en parallèle à un surplus : la mobilité entre le locatif public, le locatif privé et la propriété peut être en effet très limitée, et la pénurie de logements d'une certaine taille peut par exemple intervenir dans une zone dite détendue. Ainsi, la nature de la vacance immobilière comme les mécanismes de correction mis en place pour y répondre diffèrent selon les contextes locaux. L'un des freins principaux à une vision claire sur cette question est le manque d'outils existants afin d'évaluer le potentiel de réutilisation des bâtiments obsolètes, que ce soit en matière de plus-value sociale, financière voire même énergétique. L'on observe également que malgré des stratégies multi-niveaux –nationales, régionales et locales- mises en place depuis de nombreuses années dans certains Etats, les chiffres de la vacance immobilière restent alarmants et le phénomène n'est que peu endigué : la vacance reste vue comme une condition de fonctionnement du marché, et elle symbolise la prédominance du non-usage du logement en tant que véhicule d'investissement sur l'usage du logement en tant que condition pour le droit à habiter.

Les interventions publiques sur les propriétés vacantes sont souvent vues comme des dépossessions, des ingérences excessives sur le droit de propriété des individus. Pourtant, les nombreuses initiatives

mises en place au niveau local en Europe prouvent qu'une véritable collaboration entre propriétaires, collectivités, associations et locataires/occupants peut porter ses fruits, et réconcilier droit à la propriété et droit au logement. Cette collaboration peut aller jusqu'à une redistribution des rôles entre acteurs en matière de politiques publiques de l'habitat, comme le dit Yann Maury, universitaire spécialiste de l'auto-construction, à propos des coopératives d'habitants : « [...] il apparaît précisément que les coopératives d'habitants - qu'elles relèvent du modèle anglo-saxon des Community Land Trusts ou du modèle coopératif latin - réussissent la synthèse entre principe de redistribution et principe de partage, notamment à l'échelon local, par l'octroi de fonds de garantie ou de cautionnement municipaux, le recours à la finance éthique, l'engagement de politiques foncières locales ajustées, mais aussi par le recours aux dons privés... Cette synthèse originale, permet à l'inverse de la logique financière des « subprimes », de « réencastrier » (selon la formule de Polanyi), la question immobilière au cœur de la question sociale et politique»²².

²² Maury Y. (2009), *Les coopératives d'habitants – Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Editions BRUYLLANT, Bruxelles.

Pour plus d'informations vous pouvez contacter chloe.serme-morin@feantsa.org



L'ACCÈS AU LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE EN EUROPE : BOÎTES À IDÉES ET SOLUTIONS INNOVANTES