





CHAP. 2

L'HABITAT INDIGNE
EN EUROPE

47

1.

LES CONTOURS DU PROBLÈME

Alors que la qualité moyenne des logements n'a cessé globalement de s'améliorer au cours des vingt dernières années¹, habiter un logement insalubre, mal isolé, non fonctionnel ou trop exigü reste une réalité pour des millions de personnes en Europe. Faut d'alternative, une frange conséquente de la population se trouve encore recluse dans des lieux de vie dégradés, indécents voire impropres à l'habitation. L'ampleur exacte du phénomène, par définition relativement invisible, est difficile à mesurer. Il semble cependant qu'il ne soit pas propre aux grandes villes où les prix du logement explosent, mais qu'il touche aussi les zones rurales où les politiques publiques, lorsqu'elles existent, peinent à atteindre les régions les plus reculées. Par ailleurs, contrairement à une idée encore trop répandue, l'insalubrité ou le manque d'espace n'est pas l'apanage des locations mises sur le marché par des propriétaires peu scrupuleux·euses. Les conditions indignes d'habitation concernent également une myriade de petit·e·s propriétaires occupant·e·s dans l'incapacité matérielle d'entretenir ou de rénover leur logement. À noter également que les ménages à très faibles revenus ne sont pas les seuls à connaître de mauvaises conditions d'habitation, les familles de la petite classe moyenne peuvent elles aussi peiner à trouver un logement abordable et décent, en particulier dans les zones à forte densité urbaine.

En guise de première définition

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

En **Italie** par exemple, les réglementations existantes aux niveaux régional et local sont complexes et fragmentées. Certaines régions autorisent notamment l'utilisation des sous-sols et des garages à des fins d'habitation, dérogeant ainsi aux normes minimales reconnues au niveau international². Dans un autre registre, une étude menée en 2023 montre qu'au **Danemark**, la moisissure est considérée comme un problème lié à la mauvaise qualité du bâti, alors qu'en **Angleterre**, celle-ci est appréhendée comme une complication entraînée par le manque de chauffage, lui-même imputé à la précarité énergétique³.

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

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

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

Genèse d'un problème public

La constitution de l'habitat indigne comme problème social et sanitaire trouve ses origines dans les profondes mutations qui caractérisent l'Europe du XIX^e siècle⁶. D'une part, l'émergence de la « question sociale » et des inquiétudes

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

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

le *Cross' Act* en 1875, qui formalise un ensemble de mesures visant à résorber les bidonvilles et à construire des logements de remplacement pour les classes populaires. À noter cependant qu'aucune de ces deux lois n'aborde correctement la question du sort des personnes déplacées suite aux démolitions⁹.

En **France**, les premières réglementations légales visant à améliorer l'hygiène dans les villes voient le jour suite aux épidémies de choléra de 1831 et de 1849¹⁰. Promulguée en avril 1850, la loi sur le logement insalubre locatif entend cibler les « logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé des habitants », en particulier au regard des critères d'aération, de luminosité et d'humidité¹¹. Si elle est dans les fait peu appliquée en raison de son caractère facultatif, cette loi « concrétise pour la première fois en France l'apparition d'un nouvel objet de préoccupation sociale : le logement, le ménage, l'habitat »¹². Au début des années 1890, l'attention portée à l'encombrement des logements ouvriers, aggravé par les expropriations menées pour réaliser les gigantesques travaux de la capitale, soulève progressivement la question du surpeuplement. Fin du XIX^e siècle, la notion d'insalubrité continue d'évoluer. Celle-ci porte désormais moins sur les logements individuels que sur les immeubles et les îlots dans lesquels les taux de mortalité sont anormalement élevés. C'est en ce sens que la loi relative à la protection de la santé publique de 1902 infléchit la définition de l'insalubrité établie en 1850 : est considéré comme insalubre tout lieu pouvant porter « atteinte à la vie et à la santé des occupants et des voisins »¹³. La loi de 1902 confère davantage de pouvoir contraignant aux autorités, mais celle-ci légitime aussi « l'expropriation pour cause d'insalubrité et la démolition des vieux quartiers populaires »¹⁴.

Vers l'élaboration d'un arsenal juridique

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

Au **Royaume-Uni**, les pouvoirs publics considèrent le logement comme un levier d'amélioration des conditions de vie de la classe ouvrière dès la fin du XIX^e siècle. C'est dans cette perspective qu'est adopté en 1890 le *Housing Act*, permettant aux collectivités locales de financer la construction de logements publics. Dans la période trouble de l'entre-deux-guerres, les subventions sont progressivement limitées à la réhabilitation des logements indécents et à la lutte contre l'insalubrité. Un tournant s'opère en 1945, date à laquelle l'État endosse la charge d'améliorer le bien-être matériel de la population par le biais d'une politique de logement et d'un programme public de construction soutenu. En 1956, portée par une volonté de réduire les inégalités sociales, la lutte contre l'insalubrité trouve un nouvel élan. Mais la « révolution conservatrice » et l'accession au pouvoir de Margaret Thatcher marquent un revirement au début des années 80. Les gouvernements successifs abandonnent au marché et au secteur associatif leurs prérogatives en matière de logement. L'intervention de l'État se limite dès lors à des catégories restreintes de la population jugées vulnérables (comme les personnes âgées et les personnes sans domicile). La notion d'habitat décent n'apparaît clairement qu'au début des années 2000 dans le programme *Decent Home* des travaillistes qui entendent améliorer les conditions de logement dans le secteur social¹⁵.

En **France**, les mobilisations de la société civile contre les « taudis » mettent la préoccupation des conditions de vie de la classe ouvrière à l'agenda politique dans les années 1920. La loi Loucheur prévoit en 1928 la construction de 500 000 logements en dix ans. Afin d'améliorer l'efficacité des politiques, la compétence de lutte contre l'insalubrité est transférée à l'État en 1935. À l'issue de la Deuxième Guerre mondiale, les loyers sont réglementés et un fond d'amélioration de l'habitat est créé. La réhabilitation du parc locatif existant ne suffit cependant pas à répondre à une demande toujours plus importante et des bidonvilles se développent en périphérie des grandes villes¹⁶. La loi Debré de 1964 s'attaque au problème : elle prévoit l'expropriation des terrains occupés pour la construction de logements sociaux¹⁷. En 1970, la loi Vivien¹⁸ renforce les moyens de lutte contre l'insalubrité en instaurant des critères d'évaluation et des procédures simplifiées. À partir des années 1980, l'État, qui finançait la politique d'éradication de l'habitat insalubre, se désengage et les compétences d'urbanismes sont décentralisées¹⁹. L'habitat indigne est redéfini dans la loi sur le droit au logement de 1990 : il est caractérisé par les risques encourus par les occupants et leur santé²⁰. En 2000, la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain pose explicitement le droit à un logement décent.

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

les conditions dans lesquelles les propriétaires sont en droit de louer leur logement. Mais également par le biais des prérogatives publiques de protection de la santé et de la sécurité des personnes. Les administrations publiques sont tenues d'assurer que les bâtiments, quel que soit leur usage, ne représentent aucun danger pour les occupants²¹.

Un faisceau de causes

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

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

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

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

les propriétaires immobiliers à faire grimper les prix et à mettre en location des logements de mauvaise qualité. Sans interventions ou régulations étatiques, la pénurie de logement adéquat et accessible semble donc amenée à s'amplifier, particulièrement dans un contexte où les prix augmentent plus rapidement que les salaires²³. Peu de pays échappent à la règle : « l'augmentation des loyers et la pénurie de logements sociaux et abordables dans les zones urbaines sont de loin les problèmes les plus graves et les plus communément rencontrés par les États membres »²⁴. L'ensemble des ménages situés dans les six déciles inférieurs de la distribution des revenus sont affectés de manière disproportionnée par ces problèmes²⁵. Parallèlement à cette crise du logement locatif, l'accès à la propriété est également de plus en plus difficile : « au cours de la dernière décennie, l'accession à la propriété dans l'UE a diminué, sous l'effet d'une baisse du nombre de jeunes accédant à la propriété »²⁶.

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

tion a de multiples conséquences sur l'habitat, particulièrement dans les centres urbains où elle façonne un développement géographique inégal²⁹. Ses manifestations les plus connues sont les processus de gentrification qui accompagnent les projets de « revalorisation urbaine ». « Les gains les plus importants pour les propriétaires immobiliers internationaux proviennent du remplacement des locataires à faible loyer par des locataires à plus haut revenu³⁰ ». Dans certaines villes européennes comme **Berlin** et **Barcelone**, les investissements en capitaux ont entraîné une hausse drastique des prix qui a vidé les quartiers populaires de leurs habitant·e·s historiques. Mais la financiarisation et la spéculation immobilière peuvent aussi participer à la création d'un sous-marché locatif et à la dégradation du bâti, dès lors qu'une partie du parc est négligée par des propriétaires en attente d'une revalorisation de leurs biens³¹.

Certain·e·s propriétaires, communément appelé·e·s « marchand·e·s de sommeil », tirent profit de ce sous-marché locatif en louant des logements en très mauvais état à des personnes exclues du marché régulier. Aux **Pays-Bas**, un projet de loi a été déposé début 2023 en vue de dissuader les propriétaires peu scrupuleux·euses d'abuser de la vulnérabilité des travailleur·euse·s migrant·e·s³². Selon une étude réalisée par Het Kenniscentrum Arbeidsmigranten en 2021 auprès d'un panel représentatif, 40 % de ces travailleur·euse·s avaient une opinion négative de leur logement et 56 % souhaitaient déménager à cause des problèmes d'insalubrité de leur habitation³³. En **France**, des sanctions pénales sont encourues par les « marchand·e·s de sommeil », mais les condamnations, bien qu'en augmentation, restent rares. Le droit français permet notamment à la justice, sur le modèle de la législation italienne, de saisir les logements abusivement loués et de les confier à des associations. Cette procédure a permis à l'**Italie** de mettre près

de 18 000 biens immobiliers au service du public – un millier de ces biens sont aujourd'hui gérés par des associations³⁴.

Dans de nombreux pays européens, les locataires disposent de protections juridiques limitées contre les expulsions, les augmentations de loyer et les autres formes d'exploitation par les propriétaires. Lorsque les législations sont plus contraignantes pour les propriétaires, les occupant·e·s se heurtent régulièrement à des difficultés majeures pour faire respecter leurs droits. Outre l'insécurité et l'instabilité qui en résultent pour les habitant·e·s, cet état de fait entrave le signalement des conditions de vie indignes et pérennise la mauvaise qualité des logements. Au **Royaume-Uni**, si près d'un quart des logements locatifs privés ne répondent pas aux normes d'habitabilité fixées par la loi, les locataires redoutent souvent d'engager des recours sous peine d'être expulsé·e·s. Selon le directeur du National Audit Office, « la proportion de locataires privés vivant dans des logements dangereux ou ne répondant pas aux normes de décence est préoccupante. Le gouvernement compte sur la capacité de ces locataires à faire valoir leurs propres droits, mais ceux-ci se heurtent à d'importants obstacles »³⁵. Par ailleurs, il n'est pas rare que les occupant·e·s soient stigmatisé·e·s et tenu·e·s responsables de leur situation. À ce titre, le médiateur du logement au **Royaume-Uni** a souligné que l'argument consistant à blâmer les locataires pour leur « mode de vie » devrait être banni des discussions sur l'humidité et la moisissure³⁶.

La baisse du nombre de logements adéquats et abordables disponibles est également symptomatique de l'abandon, par les différents gouvernements européens, d'un investissement conséquent dans le logement social. En **Grèce**, aucun logement social n'a été construit depuis 2004, tandis qu'en **Allemagne**, le parc a rétréci de 90 000 logements entre 2017 et 2020³⁷. En

Bulgarie, la capitale a vu son nombre de logements sociaux passer de 120 000 en 1993 à moins de 9 000 en 2021³⁸. En **France**, la pénurie d'habitations à loyer modéré entraîne de longues listes d'attente et des options limitées pour les ménages à faible revenus : fin 2021, pas moins de 2,3 millions de demandes HLM étaient enregistrées³⁹. En **Belgique**, les logements publics, dont

la construction date majoritairement d'après-guerre, sont également en nombre insuffisant : en 2022, plus de 257 000 personnes étaient en attente d'un logement. En **Pologne**, 17 % du parc social était impropre à l'habitation en 2022⁴⁰ et l'Italie comptait cette même année au moins 48 000 logements sociaux inutilisés en raison d'un manque d'entretien⁴¹.

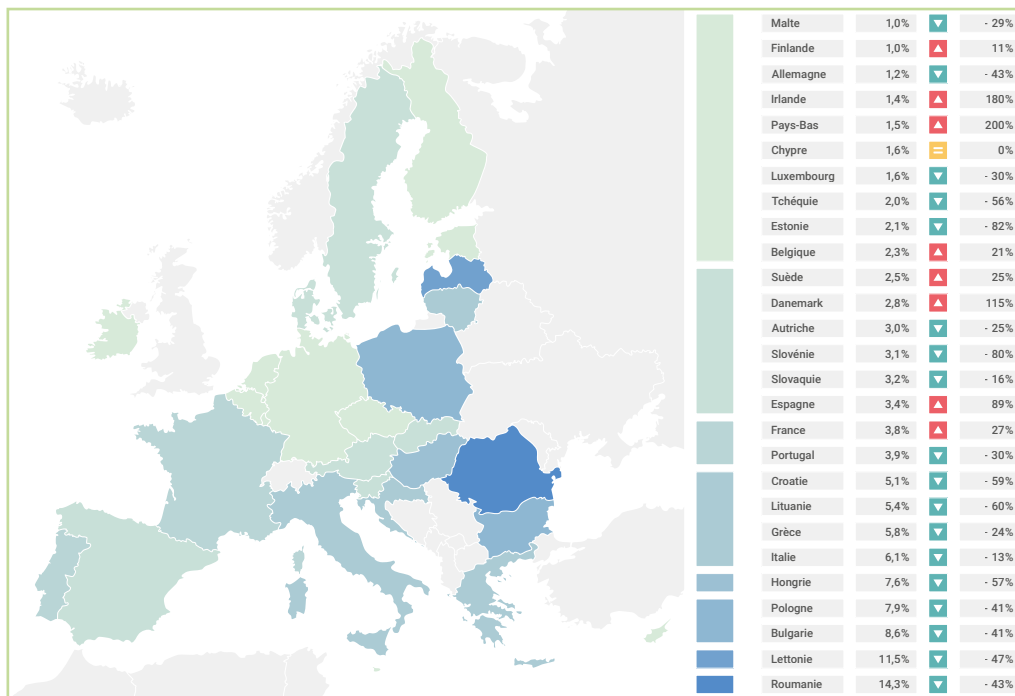
2. UN PHÉNOMÈNE AUX MULTIPLES FACETTES

Des disparités territoriales

Compte tenu des disparités existantes entre les parcs de logements nationaux, à la fois en termes de disponibilité et de qualité⁴², l'habitat indigne est très inégalement réparti sur le territoire européen. Le problème est particulièrement aigu dans certains pays, où une proportion importante de la population vit dans des logements inférieurs aux normes moyennes d'habitabilité. En 2020, pas loin de la moitié de la population (45 %) vivait dans des logements surpeuplés en **Roumanie**⁴³, et plus d'une personne sur huit (13 %) vivait dans une habitation sans toilettes intérieures en **Bulgarie**⁴⁴. Pour autant, l'indignité du logement, qui peut revêtir de multiples formes, ne se limite pas à l'Europe de l'Est. En 2020, près d'un cinquième de la population (18 %) vivait dans un logement pouvant être considéré comme insalubre en **France**⁴⁵, et presque un quart des logements locatifs privés (23 %) était jugé indécemment au **Royaume-Uni**⁴⁶.

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

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



Source : Eurostat · [ILC_MDHQ06A](#) / Dernière mise à jour : 2022-09-09 / Données manquantes en 2020 (données remplacées par les données 2019) : Pologne
Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg

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

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

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

La problématique est également prégnante dans les territoires en déprise où la population décline et le logement est délaissé par les investisseurs privés comme publics. Comparés aux zones dans lesquelles le marché immobilier est tendu, ces territoires sont plus directement confrontés à des problèmes d'habitat inadéquat ou indigne qu'à des coûts excessifs du logement. Ces situations, caractérisées par une inadéquation entre l'offre et la demande de logements, engendrent une série de défis liés à l'abandon et à la dégradation du bâti. Certaines villes, comme **Leipzig**, sont aujourd'hui qualifiées de « villes perforées »⁴⁹, une expression qui désigne une forme urbaine caractérisée par la vacance, les friches et un « désinvestissement » dont les conséquences sont à la fois démographiques, sociales et économiques. Les ménages aux revenus confortables quittent les quartiers les moins attractifs dans lesquelles les ménages les plus modestes restent « coincés ». Le processus de paupérisation de ces quartiers est souvent multiple : dégradation de l'environnement urbain, discontinuité des services de transports, détérioration des équipements et des infrastructures⁵⁰.

Logement indigne et statut d'occupation

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

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

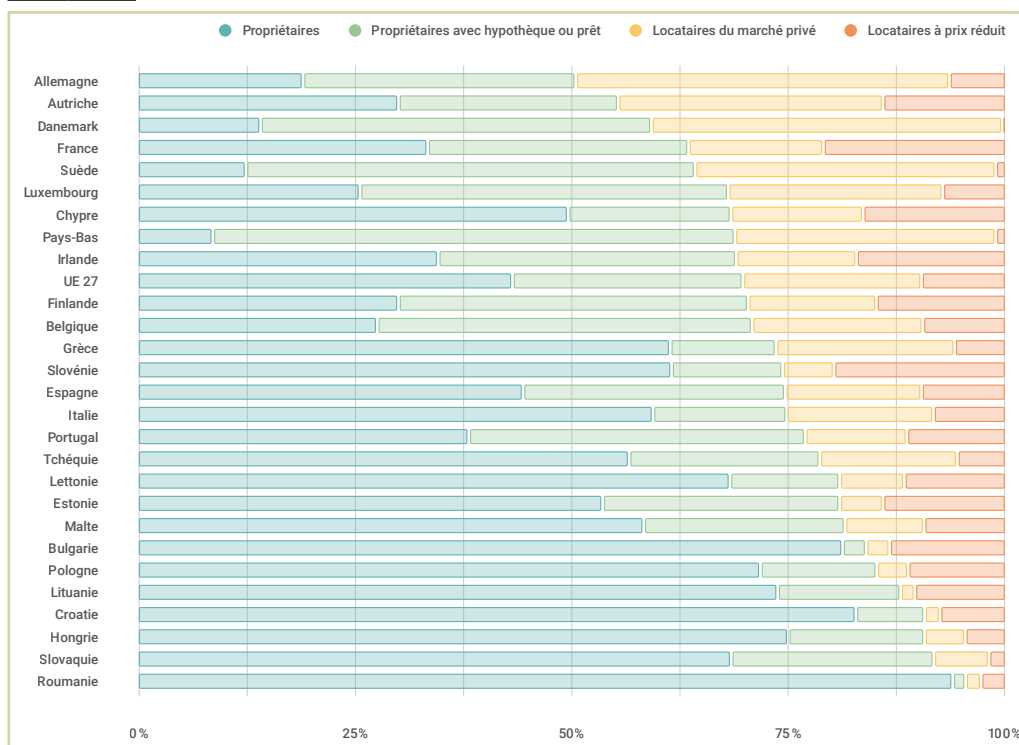
Les données compilées par Eurostat en 2020 permettent de distinguer les taux de privation sévère liée au logement par statut d'occupation⁵¹. En Europe, les conditions d'habitat indigne affectent en moyenne 4,2 % des propriétaires, 1,6 % des propriétaires avec une hypothèque ou un prêt en cours, 5,8 % des locataires du marché privé et 9,6 % des locataires de logements à prix réduit. Là encore, les différences entre pays sont très significatives. Alors qu'en **Roumanie**, 14 % des propriétaires sans hypothèque ni prêt connaissent des mauvaises conditions de logement, dans 17 des 27 États membres de l'UE (majoritairement des pays d'Europe de l'Ouest), moins de 2,5 % des propriétaires sont dans cette situation. Parmi les propriétaires avec une hypothèque ou un prêt en cours, des taux importants de privation sévère sont constatés en **Lettonie** (5,5 %), en **Grèce** (6,1 %), en **Italie** (6,6 %), en **Hongrie** (6,7 %) et en **Bulgarie** (14,1 %).

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

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

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

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



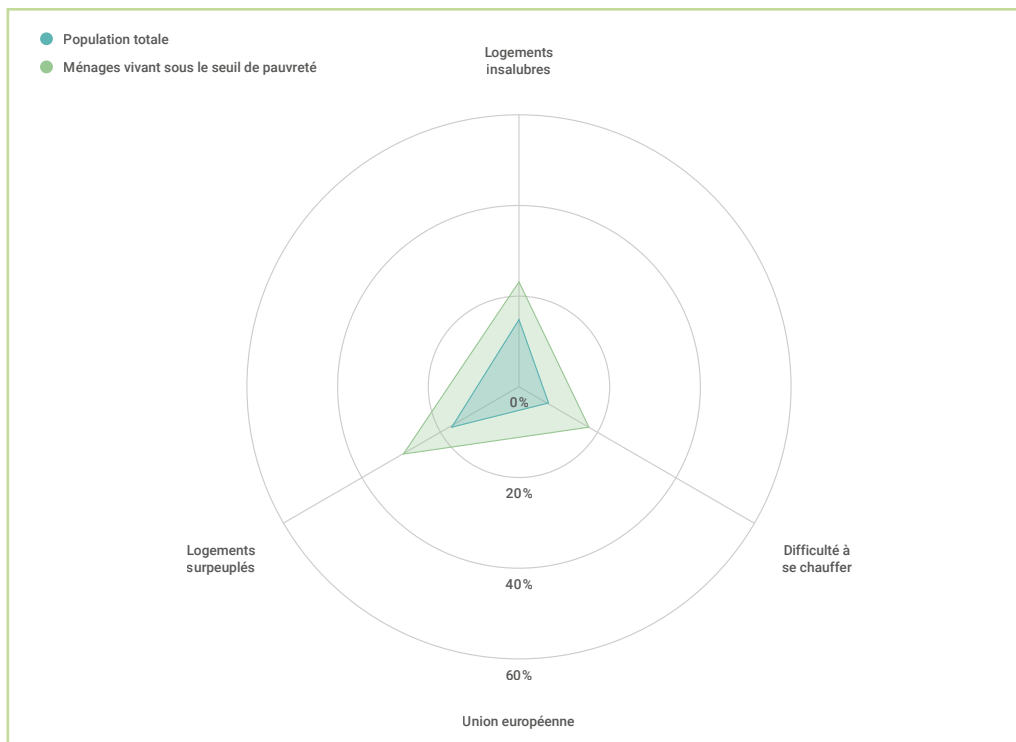
Source : Eurostat · [ILC_LVHO02](#) / Dernière mise à jour : 2023-05-10 / Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg

Des formes variées et parfois invisibles

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

17,4 % (29,2 %) vivaient dans un logement surpeuplé ; et 7,5 % (18,1 %) étaient dans l'incapacité de maintenir une température adéquate dans leur logement. Une frange non négligeable de la population européenne continue par ailleurs à vivre dans des logements mal équipés ou non fonctionnels : en 2020, 1,7 % de la population (5,5 % des personnes vivant sous le seuil de pauvreté) ne possédait ni baignoire ni douche dans leur logement⁵² et 1,8 % (5,7 %) ne disposait pas de toilettes intérieures⁵³.

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



Source : Eurostat - [ILC_MDHQ01](#) / [ILC_LVHQ05A](#) / [ILC_MDES01](#) / Dernière mise à jour : 2022-12-20 / 2023-05-10 / 2023-05-10
Rupture de série en 2020 : Allemagne · France · Irlande · Luxembourg



La surface des logements pose également des questions d'habitabilité. Dans un contexte de pénurie où les investissements locatifs sont plus que jamais guidés par la rentabilité, les surfaces proposées à la location sont de plus en plus réduites. De nombreux ménages sont ainsi contraints d'habiter des logements dont la superficie ne correspond pas à leur typologie familiale. Le phénomène atteint son paroxysme à travers les mises en location de « micro-appartements » qui fleurissent en Europe. Ceux-ci s'adressent à une population captive, souvent des personnes seules, étudiant·e·s ou retraité·e·s peu fortuné·e·s. En **France**, si la réglementation prévoit une surface minimale de 9 m², des chambres de moins de 5 m² sous les toits des immeubles parisiens sont régulièrement louées à des personnes précaires. Le prix de ces chambres peut atteindre les 100 euros au mètre carré, alors même que ces « micro-appartements » sont légalement impropres à l'habitation⁵⁴.

Depuis quelques années, une nouvelle forme de précarité a fait son apparition du fait de la hausse des prix de l'énergie et de la faible isolation des bâtiments : la précarité énergétique. En Europe, 35 millions de personnes souffrent de ne pouvoir maintenir une température adéquate dans leur logement. La précarité énergétique est en partie due à la mauvaise qualité des bâtiments. Certains pays sont particulièrement touchés : selon une étude menée fin 2022 en **Pologne**, 21 % des ménages sont confrontés à la précarité énergétique, tandis que deux tiers des bâtiments du pays sont anciens et manquent d'une isolation adéquate. Environ 9,4 millions de Polonais vivent actuellement dans des conditions de logement qui présentent un risque pour leur santé du fait d'un chauffage inadéquat, de la pollution de l'air intérieur et des moisissures⁵⁵. Une autre étude menée entre décembre 2019 et janvier 2020 auprès d'un panel de consommateur·trice·s européen·ne·s, montre qu'en raison de la qualité du parc, les logements des pays nordiques sont ceux dont la température est la mieux conservée. Ainsi,

un logement norvégien chauffé à 20° C avec une température extérieure de 0° C ne verra sa température baisser que de 0,9° C au bout de cinq heures. En **Allemagne**, les logements bénéficient également d'une isolation de qualité : dans les mêmes conditions, la perte de température sera de seulement 1° C. En revanche, en **France** et en **Espagne**, la baisse enregistrée sera respectivement de 2,5° C et 2,2° C⁵⁶.

Dans un contexte où les fortes chaleurs, autrefois exceptionnelles en Europe, deviennent de plus en plus fréquentes sous l'effet du dérèglement climatique, la question de la régulation des températures des logements en été se pose désormais de façon urgente. Une étude menée en 2022 par la Fondation Abbé Pierre⁵⁷ révèle qu'en **France**, près de 60 % des ménages ont souffert de la chaleur dans leur logement – 8 points de plus que deux ans auparavant. Les plus vulnérables sont les personnes âgées dont la santé est fragile, les jeunes et les habitant·e·s des quartiers populaires. Ces dernier·e·s sont davantage concerné·e·s par les îlots de chaleur urbains, causés par le béton qui stocke la chaleur la journée et la restitue la nuit. Selon Eurostat, en 2012 déjà, 20 % des Européen·ne·s ne parvenaient pas à maintenir une température adéquate dans leur logement durant l'été⁵⁸. Dans de nombreux pays, les aides à la rénovation continuent d'exclure les équipements liés la régulation thermique estivale, comme les protections solaires, les brasseurs d'air ou les revêtements réfléchissants. Ces équipements ont pourtant été intégrés aux dispositifs d'aides à la rénovation dans plusieurs États membres, comme **l'Allemagne**, **l'Italie** et la **Suède**⁵⁹.

D'autres formes d'habitat indigne demeurent invisibles. C'est le cas des personnes qui, faute de pouvoir se loger dans des locaux prévus pour l'habitation, sont contraintes de s'installer dans des remises, des caves ou des garages. En **France**, environ 400 situations de ce type repérées chaque année par l'administration donnent lieu à des interdictions d'habiter⁶⁰.

3. LE COÛT DE L'INDIGNITÉ

Des drames humains

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

L'incendie de la tour Grenfell, dans le district de North Kensington à **Londres**, s'est déclaré le 14 juin 2017 dans un immeuble de logements sociaux. Le bilan définitif fait état de 79 morts et 74 blessé·e·s. Les récentes rénovations de l'immeuble (notamment le nouveau bardage d'isolation thermique extérieure installé en 2016) ont été mises en cause pour expliquer la propagation rapide du feu⁶¹. Le drame a contribué à l'évolution des normes de sécurité au **Royaume-Uni** : la pose de matériaux combustibles en façade a été interdite en 2018 sur les immeubles d'habitation de plus de 18 mètres et sur les bâtiments sensibles (comme les hôpitaux, écoles ou maisons de soin)⁶². En **France**, l'incendie de la tour Grenfell a suscité un audit des bâtiments « à risques » et la commande d'un rapport sur la réglementation incendie dans les immeubles résidentiels⁶³.

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

déclenché par la rupture d'un poteau supportant le plancher du rez-de-chaussée du 65, et met l'accent sur les « manquements majeurs » de la municipalité et de plusieurs spécialistes informés de l'état des immeubles depuis 2014. Le drame révèle la vétusté du parc marseillais, mais aussi les politiques d'urbanisme défailtantes de la municipalité. Le rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD) rendu le 21 novembre 2019, souligne que « les effondrements rue d'Aubagne ne relèvent pas de faits divers accidentels et imprévisibles. Le drame intervenu résulte d'une continuité de défaillances systémiques des dispositifs et des acteurs publics »⁶⁴. Le rapport pointe la responsabilité de la Mairie, de l'État, ainsi que de la préfecture⁶⁵. Dans les mois qui suivent, plus de 4 500 personnes habitant 578 immeubles dangereux sont évacués par précaution. Outre les vastes projets de réhabilitation entrepris, le drame de la rue d'Aubagne conduit également à la création par le parquet d'un « Groupe local de traitement de la délinquance dédié à la lutte contre l'habitat indigne » début 2019. Celui-ci diligente plusieurs enquêtes à l'encontre de propriétaires et de bailleurs de logements insalubres ou en péril⁶⁶.

Les dangers pour la santé

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

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

Le logement est aujourd'hui reconnu par la communauté scientifique comme l'un des principaux déterminants sociaux de la santé, même si la multiplicité des facteurs entrant en ligne de compte complique le travail d'objectivation⁶⁸. Selon l'Organisation Mondiale de la Santé, « l'insalubrité des logements est responsable de plus de 100 000 décès chaque année dans la Région européenne de l'OMS »⁶⁹. De nombreuses études ont documenté les répercussions des logements insalubres sur la santé de leurs occupant·e·s, en particulier celle des enfants et des personnes âgées⁷⁰. Il est également désormais prouvé que plus longue est l'exposition à de mauvaises conditions de vie, plus grand sera l'impact sur la santé physique et mentale⁷¹. La littérature dénombre un très large éventail d'affections liées à une grande variété de causes.

L'humidité et les moisissures, très répandues dans les logements européens, peuvent entraîner affections respiratoires, asthme et allergies, mais aussi affecter le système immunitaire et avoir un effet négatif sur la santé mentale. Le manque de ventilation est fréquent dans les bâtiments anciens, et constitue un facteur aggravant les problèmes d'humidité. Il peut également causer des troubles respiratoires en raison de l'accumulation de polluants intérieurs, comme le monoxyde de carbone et les composants organiques volatils⁷².

En 2020, au **Royaume-Uni**, le décès d'Awaab Ishak, un enfant de deux ans, d'une affection respiratoire sévère, a été imputé à l'humidité, à la condensation et aux moisissures (*stachybotrys chartarum*) présentes dans l'appartement dans lequel il vivait. Cet événement a mené à l'élaboration d'une loi en vue de contraindre les bailleurs sociaux à remédier aux problèmes d'humidité dans des délais stricts⁷³. Diverses instances plaident pour l'élargissement de cette loi à toutes les locations⁷⁴ : en 2021, les problèmes d'humidité étaient plus fréquemment rapportés dans les logements du parc privé (11 %) que dans ceux du parc social (4 %)⁷⁵. Selon l'UNICEF, « au **Danemark**, en **France**, en **Espagne**, au **Royaume-Uni**, en **Hongrie** et au **Portugal**, plus d'un enfant sur cinq est exposé à l'humidité et à la moisissure. À **Chypre**, cette proportion s'élève à plus d'un enfant sur trois. »⁷⁶

Vivre dans un logement présentant des signes d'insalubrité peut également contribuer à l'apparition de pathologies chroniques telles que les maladies cardiovasculaires, le diabète et l'arthrite. La présence de polluants chimiques comme le plomb, l'amiante ou le radon accroît par ailleurs les risques de cancers et la probabilité de développer des troubles neurologiques⁷⁷. En outre, le surpeuplement des logements favorise la propagation de maladies infectieuses, comme la tuberculose ou la COVID-19⁷⁸.

Des recherches effectuées en **Irlande** dans les années 1990 ont montré que les personnes en situation précaire ont une probabilité plus élevée d'occuper des logements mal chauffés et que l'amélioration du rendement énergétique de ces logements permettrait de diminuer drastiquement le nombre d'accidents cardiovasculaires et d'affections respiratoires parmi les habitant·e·s âgé·e·s de plus de 65 ans⁷⁹. Une étude menée en **France** par la Fondation Abbé Pierre a montré que la prévalence de plusieurs pathologies chroniques (bronchites, arthrose, dépression et maux

de têtes) et que la fréquence des maladies hivernales (angines, gripes, gastro-entérites) étaient plus élevées parmi les ménages subissant une précarité énergétique⁸⁰. Au **Royaume-Uni**, une analyse des données de l'ONS réalisée en mai 2020 a mis en évidence une corrélation entre le niveau de surpeuplement des logements et le taux de mortalité liée au COVID-19⁸¹. Des constats similaires ont été faits en **France** : « l'incidence de l'épidémie sur la surmortalité est deux fois supérieure dans les municipalités françaises les plus pauvres, et l'analyse montre sans ambiguïté que la mortalité due à la pandémie augmente proportionnellement au nombre de logements surpeuplés »⁸².

Les mauvaises conditions de logement exposent également les habitant·e·s à des blessures physiques, telles que des brûlures dues à des systèmes de chauffage défectueux et des chocs électriques causés par de mauvais câblages. L'exiguïté et la mauvaise configuration des locaux, et notamment des cuisines, augmentent le risque d'accidents dus à des liquides brûlants et la probabilité de départs d'incendies⁸³. Un rapport de l'Alliance européenne pour la santé publique (EPHA) a révélé par ailleurs que chaque année, plus de 700 000 enfants dans l'UE présentaient des symptômes d'asthme dus à la cuisson au gaz dans des pièces mal ventilées⁸⁴.



Simona habiter (titre provisoire)



Mohammed habiter (titre provisoire)

Avec la crise énergétique et les difficultés rencontrées par les ménages pour s'éclairer et se chauffer, les accidents se sont multipliés, comme en témoignent des événements récents survenus en **France**⁸⁵, en **Espagne**⁸⁶ ou en **Belgique**⁸⁷. Une étude menée par le Forum for European Electrical Safety en 2022 montre en effet que le risque d'incendie est plus élevé chez les personnes en situation de précarité énergétique⁸⁸. En **Belgique**, le nombre d'intoxications au monoxyde de carbone a doublé en 2022 : la crise énergétique a eu pour conséquence un entretien moindre des dispositifs de chauffage et une augmentation de l'utilisation d'appareils d'appoint qui peuvent s'avérer dangereux⁸⁹.

L'insalubrité ou le surpeuplement des logements peuvent par ailleurs générer stress, anxiétés et dépressions. Plusieurs recherches montrent que la promiscuité et le manque d'intimité, l'exposition au bruit, au froid, les infestations de nuisibles, ou encore l'humidité et les moisissures ont des effets conséquents à court et moyen terme sur la santé mentale des habitant-e-s⁹⁰. D'après une étude menée au **Royaume-Uni**, la rénovation des logements sociaux contribuerait largement à atténuer les problèmes de santé mentale des habitant-e-s : « 89 % et 32 % présentaient respectivement des niveaux d'anxiété et de dépression cliniquement significatifs avant la rénovation, contre 29 % et 4 % après l'amélioration du logement »⁹¹. Les conséquences des mauvaises conditions de logement sur la santé psychique ont également été mises en lumière dans le contexte de la pandémie de COVID-19. En 2020, une étude indique qu'en **Angleterre**, 31 % des adultes ont connu des problèmes de santé physique ou mentale liés au manque d'espace dans leur logement ou à l'état de ce dernier pendant le confinement⁹².

Une vie sociale entravée

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

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

À bien des égards, l'habitat indigne peut avoir de lourdes conséquences sur la vie sociale. La « qualité sociale » du logement est caractérisée par « sa capacité à apporter des réponses satisfaisantes à des aspirations liées à la construction du chez soi et à l'établissement de relations sociales »⁹⁴. À ce titre, l'indignité ou l'insalubrité d'un logement peuvent sérieusement miner la fonction du « chez-soi », à la fois comme espace refuge et comme point d'appui à l'épanouissement social. Une série de recherches ont par ailleurs mis en lumière l'influence de la qualité de l'environnement de vie immédiat sur la cohésion sociale de la communauté, le sentiment de confiance et de valeur collective⁹⁵.

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

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

en raison du surpeuplement et d'un éclairage inadéquat⁹⁶. Selon l'Institute of Health Equity, les enfants vivant dans des habitations surpeuplées sont plus exposés au stress, à l'anxiété et à la dépression, ils souffrent davantage de perturbations du sommeil, ont de moins bons résultats scolaires et un risque accru de développer des problèmes comportementaux⁹⁷. Une étude menée au **Royaume-Uni** sur 10 000 enfants de la naissance à l'âge de sept ans, révèle que la présence d'éléments sanitaires de base (eau chaude, salle de bain intérieure) a une incidence conséquente sur les résultats scolaires : l'adaptation des enfants à l'école est d'environ 30 % supérieure et des différences de performances significatives sont observées en lecture et en mathématiques⁹⁸. L'UNICEF souligne également que la pollution acoustique est associée « au stress et à une réduction du fonctionnement cognitif et des performances scolaires »⁹⁹.

Les répercussions économiques

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

contraint·e·s de consacrer une part plus importante de leur revenu pour se soigner, tout en étant entravés sur le marché du travail par une santé dégradée. En outre, ils et elles doivent supporter des coûts supplémentaires pour l'entretien et les réparations des habitations, souvent négligés par les propriétaires, et prendre en charge (quand ils et elles le peuvent) des factures de chauffage élevées en raison des mauvaises performances énergétiques de leurs installations et isolations thermiques¹⁰⁰. À l'échelle des ménages, la précarité économique et l'indignité du logement ont donc tendance à se renforcer.

Mais la charge économique se répercute également sur la société en termes de coût directs et indirects pour les systèmes de santé et de sécurité sociale. Il y a quelques années déjà, Eurofound estimait que le coût annuel total pour les économies de l'UE du maintien des personnes dans des logements inadéquats avoisinait les 194 milliards d'euros, et que les rénovations nécessaires pour venir définitivement à bout du problème seraient remboursées en l'espace de 18 mois par les économies réalisées par le biais de la réduction des frais de santé et de l'amélioration de la situation sociale¹⁰¹.

4. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Soutenir les ménages

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

dabilité du logement. Ces aides peuvent prendre plusieurs formes (allocations pour les locataires ou subventions aux propriétaires potentiel·le·s) et s'adresser à divers publics, plus ou moins ciblés. De nombreux pays prévoient également des prestations complémentaires, attribuées en fonction de la vulnérabilité des bénéficiaires ou de la composition des ménages¹⁰².

Les allocations logement et l'habitat social subventionné sont les deux principales formes d'aide aux ménages à faible revenu. La plupart de ces dispositifs sont assujettis à des conditions de ressources. La part des ménages bénéficiant d'allocations logement est particulièrement importante en **France** (21 %), au **Danemark** (20 %), aux **Pays-Bas** (18 %) et en **Finlande** (14 %) – dans ces quatre pays, entre 47 et 60 % des locataires en sont bénéficiaires. En **Belgique**, à **Chypre**, en **Estonie**, en **Lituanie** et en **Roumanie**, moins de 2 % des ménages bénéficient d'aides au loyer. Certains pays, comme **l'Italie** et **l'Espagne**, utilisent des déductions fiscales pour subventionner les coûts du logement des locataires. En **Lettonie** et en **Tchéquie**, l'allocation logement prend en compte les coûts de l'eau, de l'électricité, du gaz, de l'assainissement, des services de télécommunication et de l'accès à internet. Les aides aux locataires connaissent des variantes locales, comme en **Belgique** : les régions flamande et bruxelloise proposent des prêts pour payer les dépôts de loyer, et la région wallonne offre des primes de déménagement¹⁰³. Durant la pandémie de COVID-19, certains pays, comme **l'Irlande**, ont allégé les conditions d'admissibilité des aides, et d'autres, comme le **Luxembourg**, ont augmenté le montant des prestations¹⁰⁴. Si les allocations logement permettent globalement d'alléger la part du revenu que les ménages en difficulté consacrent à leur loyer, des études montrent que dans certains pays, comme la **Finlande**, la **France** et le **Royaume-Uni**, elles peuvent paradoxalement contribuer à faire augmenter mécaniquement les prix des locations lorsque le marché est tendu¹⁰⁵.

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

cependant que ces mesures ne bénéficient pas toujours à ceux et celles qui en ont le plus besoin : certains allègements fiscaux ont par exemple tendance à profiter aux ménages ayant des revenus élevés¹⁰⁶. De fait, de nombreux régimes de déduction fiscale des paiements hypothécaires ont été récemment réduits ou supprimés. En **Finlande**, les incitations fiscales avaient fait grimper les prix de l'immobilier et fait fuir les propriétaires occupants. En **Belgique**, le régime de déduction fiscale en région flamande avait entraîné une hausse des prix de l'immobilier, car celle-ci bénéficiait principalement aux ménages des quatre derniers déciles de la distribution des revenus. Pour empêcher les gros détenteurs de prêts hypothécaires résidentiels de capter des aides de manière disproportionnée, la **Tchéquie** plafonne la restitution d'impôts, et la **Slovaquie** conditionne l'octroi des droits à des critères de revenus. De nombreux pays permettent également aux personnes qui possèdent un logement avec une hypothèque de bénéficier de subventions : **Malte**, la **France**, la **Belgique** et le **Luxembourg** proposent des prêts hypothécaires à tarifs sociaux pour des publics ciblés, et **Chypre** contribue au paiement des intérêts hypothécaires des ménages au revenu minimum. La **Croatie**, la **Slovénie** et **Chypre** ont par ailleurs misé sur des programmes de soutien à la construction de logements privés pour les particuliers¹⁰⁷. Aux **Pays-Bas**, un programme a été lancé pour permettre aux titulaires de contrats de travail temporaires d'obtenir des prêts hypothécaires¹⁰⁸.

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

logement, par exemple, permettent aux bénéficiaires de payer des loyers plus élevés, ce qui peut entraîner une hausse des prix dans le segment du logement le plus abordable. Fixer des seuils de revenus éligibles pour les aides soulève également des difficultés, certaines personnes vulnérables dont les ressources se situent juste au-dessus des seuils pouvant être confrontées à des situations équivalentes. Il convient donc de reconnaître le rôle central d'un revenu adéquat provenant du travail et des prestations non liées au logement¹⁰⁹. « Pour éviter que des coûts de logement excessifs ne réduisent le niveau de vie, il est important de fournir un bon accès aux services (tels que l'éducation, les soins de santé, la garde des enfants et les soins de longue durée), quel que soit le revenu »¹¹⁰.

Au-delà de l'aspect financier, les ménages vivant dans des logements indignes rencontrent souvent des difficultés d'ordre social. Les aides à la rénovation doivent donc être assorties de mesures d'accompagnement afin de lever les freins à la réalisation des travaux. En **Irlande** et en **Pologne**, l'organisation Habitat for Humanity récupère des matériaux de construction auprès de particuliers, d'entreprises et de déchetteries locales. Le matériel collecté est ensuite vendu à un prix inférieur à celui du marché et le produit de la vente est utilisé afin d'accompagner des familles modestes dans la rénovation de leur habitat¹¹¹.

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

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

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

Aider les ménages pour lutter contre le dépeuplement rural en Hongrie

Un type spécifique d'aides au logement familial a été introduit en 2019 en Hongrie afin de ralentir le dépeuplement des villages. La subvention est un paiement unique pour les familles avec enfants qui achètent, agrandissent ou modernisent une maison dans les villages dont la population diminue. Le montant de la subvention dépend du nombre d'enfants et du type d'intervention. Pour une famille avec trois enfants, la subvention est de 10 millions de forints (25 000 euros) : 5 millions au maximum peuvent être dépensés pour l'achat, le reste est destiné à la modernisation et à la rénovation. En plus de la subvention, les familles ont droit à un prêt préférentiel d'un montant maximal de 10 millions de forints et d'une durée maximale de 25 ans. Les prix des logements étant très bas dans les villages des régions les moins développées, la subvention représentait initialement un montant suffisant pour acheter une maison dans ces localités. Dans le cadre du programme FETE¹³, l'organisation caritative maltaise a mis en place une équipe d'expert-e-s qui aide les familles à accéder à cette subvention. L'équipe travaille dans les villages FETE de quatre comtés situés dans le nord de la Hongrie, une des régions les moins développées du pays. Jusqu'à la fin du mois de juin 2022, l'équipe a aidé 80 familles à bénéficier de la subvention : 42 ont acheté une maison de meilleure qualité et 38 ont modernisé leur logement. Les familles qui ont acheté une nouvelle maison vivaient auparavant dans des logements très délabrés, souvent inadaptés à l'habitation. Dans d'autres cas, la subvention a permis à de jeunes familles de quitter des logements surpeuplés et occupés par plusieurs générations¹⁴.

Garantir l'accès aux droits

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

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

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

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

et des garanties contre les expulsions en représailles (*retaliatory evictions*)¹⁵.

En **Belgique**, un organisme a été créé en 2003 pour faire respecter le Code du Logement à **Bruxelles** : la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL). Cette dernière est chargée d'enquêter suite à la plainte d'un·e locataire ou de sa propre initiative. Elle est habilitée à mettre en demeure les propriétaires d'exécuter des travaux, à contrôler l'application des décisions, à infliger des amendes et à interdire des logements à la location le cas échéant. L'instauration du permis locatif peut également constituer un outil pour lutter contre l'insalubrité : le principe est le conditionnement de la mise en location d'un logement à un contrôle préalable. De tels dispositifs existent déjà, sans pour autant être généralisés. En **Wallonie**, un permis locatif, délivré par les agents communaux, est requis depuis 1998 pour les logements de moins de 28 m² et les logements collectifs, mais moins de la moitié des logements visés par la mesure en sont pourvus. En **Flandre**, les communes sont en droit d'imposer des attestations de conformité comme préalable à la mise en location d'un logement, mais seule une commune sur cinq y a recours, et aucune grande ville.

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

Réguler le marché du logement

Afin de lutter contre les dérives du marché du logement, des mesures de régulation peuvent être mises en place par les États. L'un des leviers disponibles consiste à favoriser l'investissement privé dans la construction de logements abordables, autrement dit orienter les investissements privés vers des segments socialement utiles même si ceux-ci ont une plus faible rentabilité. Diverses mesures visant à « faciliter l'aménagement foncier métropolitain ou régional, à simplifier la procédure de permis de construire, à promouvoir le réaménagement des friches industrielles, et à réformer les règles de zonage »¹⁶ peuvent être envisagées. Cependant, dans la mesure où de telles mesures s'appuient sur la réduction des obstacles administratifs à la construction de logements abordables, elles risquent également de produire des effets contraires à ceux escomptés : l'assouplissement de la réglementation du marché locatif privé peut accroître les risques pour les locataires de vivre dans un logement de mauvaise qualité, de subir des augmentations excessives de loyer, ou de faire l'objet d'expulsions abusives¹⁷. Des incitations fiscales existent aussi dans certains pays : au **Portugal**, dans le cadre du programme *Arrendamento Acessível*, les bailleurs privés qui acceptent le principe d'un loyer plafonné sont exonérés de l'impôt sur le revenu. Au **Luxembourg**, les propriétaires de logements à tarif social bénéficient d'une exonération de 50 % sur les revenus locatifs et les partenaires contractuels reçoivent des subsides du ministère du logement pour couvrir la gestion et l'entretien¹⁸. Enfin, la taxation des logements vacants est également un outil permettant de faire baisser le prix des loyers en augmentant l'offre. À **Amsterdam**, des amendes sont infligées à partir de huit mois de vacance immobilière¹⁹.

À **Bruxelles** laisser un logement inoccupé pendant plus de douze mois constitue une infraction¹²⁰, et les communes peuvent, sous certaines conditions, réquisitionner des logements vides – ce droit n'a cependant jamais été mis en application¹²¹.

La régulation du marché du logement peut aussi plus simplement prendre la forme d'un encadrement du montant des loyers. Ce type de réglementation est particulièrement efficace pour garantir l'accessibilité aux locations modestes. En effet, une enquête menée à **Bruxelles** en 2019 a montré que la proportion de logements dont le loyer excède l'indicatif maximum de référence était plus importante dans les quartiers populaires centraux (78 %). En d'autres termes, sur un marché où les logements modestes sont peu nombreux mais très demandés, c'est dans ce segment que les loyers sont les plus abusifs¹²². Des études démontrent que l'encadrement des loyers parvient à protéger les locataires vulnérables en limitant les hausses de prix et les effets d'éviction lorsque les quartiers gagnent en attractivité. Une des limites du mécanisme est que, s'il n'est pas assujéti à des conditions de ressources, il peut également donner lieu à de mauvaises attributions des logements abordables et profiter à des ménages qui en ont moins besoin¹²³.

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

chaque logement. Le système est quasiment identique à celui qui prévaut dans le secteur locatif social. Les litiges sont tranchés par des commissions paritaires composées également de bailleurs et de locataires. Ce mécanisme est néanmoins critiqué en raison de sa complexité et de son incapacité à tenir compte des différences régionales¹²⁴.

Pour un parc abordable et de bonne qualité

Si les logements sociaux (au sens de logements locatifs résidentiels fournis à des prix inférieurs à celui du marché) dépendent généralement du secteur public ou semi-public (comme les sociétés de logement), ils peuvent aussi être détenus par le secteur privé – comme par exemple en **Pologne**, où les agences de location sociale peuvent signer des contrats avec des propriétaires privés à des taux inférieurs à ceux du marché¹²⁵. Les situations restent très différentes d'un pays à l'autre. De nombreux pays post-communistes comme la **Slovénie**, la **Pologne**, la **Tchéquie**, la **Hongrie** et la **Bulgarie** ont vendu une part importante de leurs logements sociaux au cours des dernières décennies¹²⁶. Dans la plupart des pays de l'OCDE, le logement social représente moins de 10 % du parc, mais certains pays se démarquent : « aux **Pays-Bas**, 28 % de toutes les habitations sont des logements sociaux, en **Autriche** 23 %, au **Danemark** 20 % et en **France** 17 % »¹²⁷. Dans d'autres pays il est pratiquement inexistant, comme à **Chypre** ou en **Roumanie**. Les groupes auxquels le logement social s'adresse diffèrent d'un État membre à l'autre. Dans les pays où le parc est limité, il est destiné généralement aux ménages les plus vulnérables. En **Suède** et au **Danemark**, il n'existe aucun critère de revenu pour accéder aux loge-

ments municipaux. En **France**, des contrôles de revenus existent, mais 60 % de la population est éligible à un logement social¹²⁸.

À quelques exceptions près, l'investissement dans le logement public connaît une baisse généralisée dans l'Union européenne. Les mesures d'austérité mises en œuvre en Europe en réponse à la crise financière de 2008 ont conduit à un échec des politiques du logement : la priorité donnée aux coupes budgétaires au détriment des investissements dans l'habitat social a exacerbé la crise du logement dans de nombreux pays européens. La raréfaction des logements sociaux conduit mécaniquement à un secteur plus « résidualisé » : les logements sociaux sont réservés à des part de plus en plus ciblées des populations. L'OCDE souligne le lien entre la baisse d'investissement public et les problèmes d'abordabilité du logement rencontrés dans tous les États membres. « Des investissements renouvelés dans le logement abordable et social étaient déjà nécessaires avant la pandémie COVID-19, et la pandémie n'a fait que renforcer ces besoins d'investissement »¹²⁹. Les conséquences positives d'un investissement conséquent dans le logement social se joueraient aussi sur le plan économique. « En **France**, en **Irlande**, au **Portugal**, et au **Royaume-Uni**, entre autres, des responsables publics et des défenseurs du droit au logement ont insisté sur la nécessité de donner priorité au logement social et abordable, le présentant comme une mesure contracyclique susceptible de favoriser l'emploi et les PME du secteur de la construction et d'offrir des logements plus abordables »¹³⁰. En parallèle, des investissements d'envergure dans la rénovation du parc de logement social peuvent stimuler la reprise économique, favoriser la réalisation des objectifs de durabilité environnementale et renforcer le bien-être des habitant·e·s¹³¹.

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

ments dans le secteur, mais le niveau d'ambition et l'ampleur des différents programmes sont variables. Dans la plupart des pays « l'investissement public dans l'offre de logements neufs ne semble pas de nature à répondre à la demande croissante »¹³². Certains pays semblent même mener des politiques contradictoires, comme la **France** qui se fixe l'objectif d'augmenter son parc mais diminue les subventions aux sociétés de logement social¹³³. Quelques exemples positifs sont également à mentionner, comme l'augmentation du budget alloué au logement social au **Pays de Galle**, ou les mesures adoptées en **Wallonie** depuis 2019, visant à la fois à réaliser des rénovations ambitieuses et de nouvelles constructions¹³⁴. En **Lituanie**, le nombre de logements sociaux a augmenté de 10.486 en 2018 à 11.419 en 2021. Entre 2017 et 2021, l'offre de logements sociaux aux personnes inscrites sur liste d'attente a augmenté de 45 % à 55 %, et le temps d'attente moyen est passé de 51 mois à 36 mois. La **Lituanie** a également fait évoluer ses critères de priorité en 2022 en y ajoutant les parents isolé·e·s, alors qu'auparavant seules les personnes handicapées, les orphelin·e·s et les familles nombreuses étaient prioritaires¹³⁵.

La lutte contre l'habitat indigne peut pourtant être mobilisée pour créer de nouveaux logements sociaux ou développer une offre de logement privé à prix abordable. Si de nombreux projets locaux ont fait cette expérience, peu ont été portés à l'échelle nationale. En **Tchéquie**, la ville de **Liberec** utilise des fonds FEDER pour lutter contre le « commerce de la pauvreté » : elle rénove des bâtiments dégradés afin de les transformer en logements abordables¹³⁶. En **Espagne**, le projet expérimental REHABITA permet de transférer l'usufruit d'un logement à la Junte d'Extrémadure pour une période donnée, en échange de quoi l'administration autonome le rénove et le loue – une opération qui permet à la fois d'augmenter l'offre de logements, d'améliorer l'environnement urbain et d'effectuer des

travaux de réhabilitation à haute efficacité énergétique¹³⁷. Au **Portugal**, le programme RPA-HA vise à financer les opérations de construction ou de réhabilitation de logements dont les loyers sont inférieurs aux plafonds du « programme de location abordable »¹³⁸.

Depuis 2014, Homes for Good en **Écosse** a levé 20 millions de livres sterling (23 millions d'euros) en investissement social pour produire des logements abordables et de bonne qualité à destination de ménages à faibles revenus ou qui ont besoin d'accompagnement. L'organisation est à la fois une agence immobilière à vocation sociale et un promoteur immobilier : elle achète et rénove des maisons vides ou vétustes. Actuellement, elle gère 500 logements (300 dont elle est propriétaire) à **Glasgow** et dans l'ouest de l'**Écosse**. Homes For Good prodigue par ailleurs des conseils sur la réduction des factures d'énergie et les demandes de prestations¹³⁹.

En **France**, le programme Toits d'Abord porté par la Fondation Abbé Pierre soutient l'émergence de solutions concrètes pour les personnes les plus démunies : des logements à faible loyer, confortables et performants énergétiquement. L'objectif étant de ramener la dépense contrainte pour les locataires à un niveau acceptable, les loyers sont plafonnés afin de garantir des restes à charges limités. Les dépenses énergétiques font l'objet d'efforts importants : en construction neuve, la performance attendue est l'étiquette DPE de classe A ou B, et en réhabilitation, l'objectif est d'atteindre des performances en classe A, B ou C à partir de bâtiments en classe E, F et G. De 2005 à 2020, la Fondation Abbé Pierre a participé à la production de près de 9 000 logements accessibles aux personnes en difficulté¹⁴⁰.

Des programmes de rénovation urbaine

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

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

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

sécurité publique¹⁴³. L'IFRRU 2020, créé en 2017, est un instrument financier destiné à soutenir les investissements dans la rénovation urbaine sur l'ensemble du territoire portugais¹⁴⁴. Il rassemble différentes sources de financement dont des fonds européens de Portugal 2020 et des fonds provenant de la Banque européenne d'investissement et de la Banque de développement du Conseil de l'Europe. Pour soutenir dans des conditions plus favorables l'investissement dans la rénovation urbaine et l'efficacité énergétique des bâtiments, une seule demande de financement est requise et il n'y a pas de restrictions liées à la nature de l'entité demandant le financement ou à l'utilisation future du bâtiment rénové. En 2021, l'IFRRU 2020 a investi 307 millions d'euros dans la réhabilitation des bâtiments. La situation du logement au **Portugal** demeure cependant très tendue et les prix ont augmenté de façon exponentielle. Selon Eurostat, le prix d'achat des logements a bondi de plus de 75 % entre 2010 et 2022, tandis que les loyers ont augmenté de près de 25 %. En avril 2023, de nombreuses associations ont manifesté pour le droit au logement dans plusieurs villes du pays¹⁴⁵.

Les politiques de rénovations ne sont pas toujours aisées à mettre en œuvre. En **Pologne**, 65 % des bâtiments ont plus de trente ans et une grande partie d'entre eux ont été construits à l'époque communiste selon des normes aujourd'hui dépassées. Le gouvernement a présenté en février 2022 une importante stratégie de rénovation¹⁴⁶ du parc qui prévoit la rénovation thermique d'environ 3,8 % des bâtiments par an – soit environ 236 000 rénovations annuelles au cours de la décennie. Cette stratégie soulève des enjeux importants, notamment la question du repérage des situations difficiles et des ménages les plus vulnérables. La **Pologne** compte au total plus de 14 millions de bâtiments, dont 5,5 millions de maisons individuelles et un demi-million d'immeubles collectifs¹⁴⁷.

Quelles réponses européennes ?

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

D'aucun-e-s considèrent qu'il s'agit d'une grande avancée puisque de telles dispositions – suivant le modèle français d'interdiction de mise en location des « passoires thermiques » – devraient forcer la mise à niveau des logements, contribuant à l'éradication de l'habitat indigne. Il existe cependant un véritable risque que cette « vague de rénovation » (nom de la stratégie proposée par la Commission européenne en 2020 qui porte la révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments) participe à l'augmentation des loyers, à la diminution du stock de logements abordables et à la gentrification¹⁴⁸. Pour pallier l'impact social de la transition énergétique, la Commission européenne a proposé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1** WHO (2013) – *Combined or Multiple Exposure to Health Stressors in Indoor Built Environments*, Copenhagen : World Health Organization, URL : <https://apps.who.int/iris/handle/10665/350495>, p. 9.
- 2** Appolloni L., Capasso L., D'Alessandro D. & Gaeta M. (2017) – « Health Inequalities and Inadequate Housing: The Case of Exceptions to Hygienic Requirements for Dwellings in Italy », *Annali di Igiene*, vol. 29, n° 4, p. 323-331, URL : <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/28569341/>.
- 3** Bonderup S. & Middlemiss L. (2023) – « Mould or Cold ? Contrasting Representations of Unhealthy Housing in Denmark and England and the Relation to Energy Poverty », *Energy Research & Social Science*, vol. 102, URL : <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214629623002360>.
- 4** ONU (2010) – *Le droit à un logement convenable*, Fiche d'information, Genève : Haut-Commissariat aux droits de l'homme / ONU Habitat, URL : <https://www.ohchr.org/fr/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>.
- 5** Eurofound (2016) – *Inadequate Housing in Europe : Costs and Consequences*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2016/quality-of-life-social-policies/inadequate-housing-in-europe-costs-and-consequences>, p. 5 (traduction libre).
- 6** Cette section et la suivante portent exclusivement sur le Royaume-Uni et la France, deux pays pour lesquels l'historiographie du logement indigne est particulièrement riche.
- 7** Platt H.L. (2007) – « From Hygeia To the Garden City : Bodies, Houses, and the Rediscovery of the Slum in Manchester, 1875-1910 », *Journal of Urban History*, vol. 33, n° 5, p. 756-772.
- 8** Fée D. (2019) – « Politique du logement et bien-être en Angleterre : perspective historique et réflexions sur la situation contemporaine », *Interventions économiques*, n° 62, para. 19.
- 9** Yelling J.A. (2015) – *Slums and Slum Clearance in Victorian London*, London : Routledge.
- 10** Le Mée R. (1998) – « Le choléra et la question des logements insalubres à Paris (1832-1849) », *Population*, vol. 53, n° 1, p. 379-397.
- 11** Vuilletet G. (2019) – *Simplifier Les Polices de l'habitat Indigne. Promouvoir l'habitabilité Durable Pour Tous*, Paris : République Française, URL : https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/document/document/2019/10/rapport_lhi.pdf, p. 14.
- 12** Fijalkow Y. (2000) – « La notion d'insalubrité. Un processus de rationalisation 1850-1902 », *Revue d'histoire du XIX^e siècle*, n° 20-21, p. 135-156, URL : <https://journals.openedition.org/rh19/213>, para. 1.
- 13** *Ibid.*, para. 39.
- 14** *Ibid.*, para. 41.
- 15** Fée D. (2019) – « Politique du logement et bien-être en Angleterre : perspective historique et réflexions sur la situation contemporaine », *art. cit.*, para. 20-26.
- 16** Damon J. (2004) – « Mal-logement, bidonvilles et habitat indigne en France », *Revue des politiques sociales et familiales*, vol. 76, n° 2, p. 116-119.
- 17** République Française (1964/12/14) – « Loi du 14 décembre 1964 tendant à faciliter aux fins de reconstruction ou d'aménagement, l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitation insalubres et irrécupérables, communément appelés bidonvilles », JORF 64-1229, URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT00000509530>.
- 18** République Française (1970/07/10) – « Loi du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre », JORF 70-612, URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000693669>.
- 19** Zitouni F. (2021) – « La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité », *Droit et Ville*, vol. 91, n° 1, p. 243-260.
- 20** Vuilletet G. (2019) – *Simplifier Les Polices de l'habitat Indigne. Promouvoir l'habitabilité Durable Pour Tous*, op. cit., p. 15-16.
- 21** Pour une vue détaillée sur la diversité des législations nationales, se référer au chapitre *Les normes minimales de logement digne en Europe* du présent rapport.
- 22** Hudec M. (2021/11/29) – « Time for Europe to Tackle Housing Crisis, Advocates Say », *Euractiv*, URL : <https://www.euractiv.com/section/energy-environment/news/time-for-europe-to-tackle-housing-crisis-advocates-say/> (traduction libre).
- 23** Voir notamment : European Commission (2022) – *Housing Market Developments in the Euro Area : Focus on Housing Affordability*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://data.europa.eu/doi/10.2765/74242>.
- 24** Egner B., Krapp M., Schulze K., Thomas S. & Vaché M. (2020) – *Housing Policies in the European Union*, Darmstadt : Institut Wohnen und Umwelt / Technische Universität Darmstadt, p. 64 (traduction libre).
- 25** European Construction Sector Observatory (2019) – *Housing Affordability and Sustainability in the EU*, Analytical Report, Brussels : European Commission, URL : https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/ecso_ar_housing_affordability_2019.pdf, p. 7.
- 26** Eurofound (2023) – *Unaffordable and Inadequate Housing in Europe*, Luxembourg : Publications Office of the European Union, URL : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2023/unaffordable-and-inadequate-housing-in-europe>, p. 1.
- 27** Gabor D. & Kohl S. (2022) – « *My Home Is an Asset Class* », *The Financialization of Housing in Europe*, Brussels : GREENS / EFA, URL : <https://www.greens-efa.eu/en/article/document/my-home-is-an-asset-class>, p. 41 (traduction libre).
- 28** Pena P. (2022/12/08) – « Europe's Governments Inflate Housing Prices with Huge Tax Privileges for Real Estate », *Investigate Europe*, URL : <https://www.investigate-europe.eu/en/2022/europes-governments-inflate-housing-prices-with-huge-tax-privileges-for-real-estate/>.
- 29** Pour un développement critique conséquent, le lecteur ou la lectrice peut se référer aux travaux de David Harvey, notamment : Harvey D. (2010) – *Géographie et capital : Vers un matérialisme historico-géographique*, Mille Marxismes, Paris : Syllepse.
- 30** Hearne R., Lima V. & Murphy M.P. (2022) – « Housing Financialisation and the Creation of Homelessness in Ireland », *Housing Studies*, p. 4.
- 31** Concernant les effets de cette spéculation sur le marché locatif bruxellois, voir notamment : De Laet S. (2019) – « Occupation précaire et spéculation immobilière : vous prendrez bien un peu de précarité ? », *Bruxelles en mouvements*, vol. 303, n° 6, p. 10-13.

32

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

33

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

34

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

35

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

36

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

37

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

38

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

39

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

40

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

41

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

42

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

43

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

44

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

45

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

46

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

47

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

48

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

49

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

50

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

51

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

52

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

53

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

54

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

55

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

56

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

57

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

58

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

59

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

60

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

61

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

62

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

63

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

64

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

65

Serafini T. (2019/11/05) – « Marseille : le Haut Comité au logement démolit l'action publique », *Libération*, URL : https://www.liberation.fr/france/2019/11/05/marseille-le-haut-comite-au-logement-demolit-l-action-publique_1761783/.

66

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

67

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

68

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

69

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

70

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

71

Institute of Health Equity (2020) – *Health Equity in England : The Marmot Review 10 Years On*, London : The Health Foundation / Institute of Health Equity, URL : https://www.health.org.uk/publications/reports/the-marmot-review-10-years-on?gclid=Cj0KCC0IA-cQBhDFARisAIFg3ezLkuF8jh_H84t5ardOLOHzfIRJsoLGNxM7eKyZ08Nw2JTCJFVXOkAAn87EALw_wcB, p. 108.

72

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

73

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

74

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

75

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

76

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

77

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

78

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

79

Ibid., p. 65.

80

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

81

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

82

Ibid., p. 10.

83

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

84

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

85

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

86

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

87

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

88

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

89

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

90

Ibid.

91

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

92

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

93

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

94

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

95

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

96

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

97

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

98

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

99

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

100

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

101

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

102

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

103

Ibid., p. 40-41.

104

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

105

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

106

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

107

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

108

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

109

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

110

Ibid., p. 57.

111

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

112

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

113

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

114

FEANTSA (2022) – *Increasing Energy Standards and Unfit Housing : Cases, Solutions and Dilemmas*, Bruxelles : FEANTSA, URL : https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/5_increasing_energy_standards_and_unfit_housing_cases.pdf.

115

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

116

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

117

Ibid., p. 26.

118

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

119

Ibid., p. 58.

120

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

121

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

122

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

123

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

124

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

125

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

126

Ibid., p. 48.

127

Ibid., p. 45.

128

Ibid.

129

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

130

Ibid.

131

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

132

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

133

Ibid.

134

Ibid., p. 27.

135

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

136

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

137

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

138

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

139

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

140

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

141

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

142

Ibid.

143

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

144

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

145

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

146

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

147

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

148

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

149

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

