

[Lien vers le document en ligne](#) (Anglais – 144 pages).

[Lien vers la synthèse en ligne](#) (Français – 2 pages)

Source : Eurofound : l'agence de l'Union européenne chargée de l'amélioration des conditions de vie et de travail (<https://www.eurofound.europa.eu>).

Résumé : Ce rapport a été commandité en 2013 par le parlement Européen suite à la résolution intitulée « Le logement social dans l'Union européenne ». Il a pour objectif d'analyser et examiner les coûts de l'inaction dans les logements insalubres ou ne répondant pas à des conditions sanitaires acceptables (« *inadequat* » dans le texte).

Si la politique du logement est et restera une prérogative nationale, l'ensemble des pays de l'Europe font face à des problèmes similaires. L'augmentation des prix du logement limite l'accès à une offre de logements décentes pour les populations les plus vulnérables. Elles n'ont pas d'autres choix que de se tourner vers des logements avec des conditions sanitaires fortement dégradées ou insalubres pour ne pas être sans domicile.

Vivre dans des logements insalubres a un coût pour la société et l'inaction peut rapidement engendrer plus de dépenses que l'action, c'est ce que démontre ce rapport.

« Dans l'ensemble de l'UE, pour 3 euros investis dans l'amélioration des conditions de logement, 2 euros reviendraient en épargne en un an. »

Le second objectif de ce rapport est de partager des retours d'expériences sur des mesures dans 8 villes d'Europe pour lutter contre les logements insalubres ou surpeuplés.

Objectifs du rapport :

1. Définition et comparaison des conditions de logement en Europe,
2. Connaître le coût des mauvaises conditions des logements en Europe et par Pays,
3. Mettre en avant des exemples de mesures préventives.

1. Définition et comparaison des conditions des logements en Europe.

A. Les priorités et les freins des politiques nationales du logement en Europe.

Idée : Demander aux pays de l'UE de définir les 3 objectifs majeurs de leur politique du logement et d'identifier les principaux obstacles auxquels ils sont confrontés pour faciliter l'accès à des logements décentes et à des prix abordables.

Les trois objectifs des politiques nationales cités par les pays de l'UE sur le logement :

- Permettre une meilleure accessibilité à des logements abordables à l'ensemble de sa population,
- Disposer d'une offre de logements financièrement accessibles pour les populations les plus vulnérables (avec les plus faibles revenus),
- Prendre en compte la durabilité dans la construction, ou plus spécifiquement l'efficacité énergétique.

Les principaux obstacles :

- Des prix de location trop élevés,
- L'offre de logements sociaux est insuffisante,
- Pour une partie de la population : l'indisponibilité des prêts bancaire liée à de trop faibles ressources avec le risque d'être en situation d'incapacité de les rembourser.

Pourquoi agir rapidement ?

Les coûts des logements en comparaison avec le revenu disponible des ménages, ont augmenté très fortement depuis le début de la crise économique. Ce qui est encore plus inquiétant, selon la commission Européenne, la part d'enfants vivant dans des ménages dont le budget est surchargé par le coût du logement a augmenté dans la majorité des États membres (Commission européenne, 2014).

Conséquences de l'augmentation du prix des logements :

- augmentation des risques d'exclusion,
- la location de logements insalubres,
- risques d'être en situation de sans domicile fixe.

Ce constat est considéré comme l'un des problèmes les plus importants des prochaines années à venir.

B. Les conséquences pour les occupants de logements insalubres :

Le logement est l'un des principaux déterminants pour la santé, chacun de ses aspects sanitaires, structurels et de confort, peuvent avoir un impact direct ou indirect sur la santé et le bien-être, y compris la santé physique et mentale.

Dans l'idéal, un logement doit permettre à un ménage de pouvoir mener à bien ses activités quotidiennes, sans aucunes perturbations indésirables et sans effets secondaires potentiellement nocifs.

Exemples sur les facteurs dans le logement ayant des effets négatifs sur la santé et sur la sécurité des occupants :

- L'humidité : développement de moisissures qui peuvent exacerber des problèmes respiratoires tels que l'asthme et bronchite;
- Une ventilation inadaptée réduit la qualité de l'air intérieur via l'accumulation de polluants;
- Mauvaise efficacité énergétique entraîne des températures intérieures basses (maisons froides);
- Faible atténuation acoustique permettant au bruit de pénétrer;
- Mauvaise conception rendant difficile le maintien d'un environnement intérieur propre et sain;
- Les caractéristiques qui augmentent le risque d'accidents tels que les chutes;
- Mauvaise conception et mauvaise disposition des cuisines, augmentant le risque d'accident avec des liquides chauds;
- Equipement défectueux avec une probabilité accrue qu'un incendie se déclare et se propage.

Les logements insalubres concernent plus fréquemment les locataires et les ménages composés d'une seule personne.

Il existe également des évidences montrant que la cohésion sociale d'une communauté et le sentiment de confiance à une valeur collective dépend de la qualité de l'environnement immédiat. La qualité de la conception et de l'entretien urbains peut donc également avoir un impact sur la santé mentale et physique.

Par exemple, des zones résidentielles mal planifiées ou mal entretenues, qui manquent de services publics, de verdure, de parcs, de terrains de jeux et de zones de promenade, ont tous été associés à un manque d'exercice physique, à une prévalence accrue d'obésité, à des problèmes cognitifs chez les enfants et à une perte de la capacité à socialiser.

2. Connaître le coût des mauvaises conditions de logement en Europe et par Pays,

A. Estimation du parc de logements insalubres en Europe

Le principe : aujourd'hui il n'existe pas de données dédiées à ce problème, ce rapport a utilisé l'étude « Enquêtes européennes sur la qualité de vie (EQLS) » pour déterminer les facteurs à retenir pour qualifier les problèmes face aux logements insalubres :

Facteurs	Déterminants
Installations de base	Pas de WC intérieur
	Pas de bain ou de douche
Problèmes d'infrastructures	Humidité ou fuites
	Moisissures
	Problème de température en hivers
Manque d'espace	Manque d'espace extérieur
	Manque d'espace intérieur (surpopulation)
Conditions financières	Retard de paiement loyer – crédit immobilier
	Retard de paiement Factures Gaz – eau – électricité – taxes...

Quelques chiffres en Europe :

Installations de base :

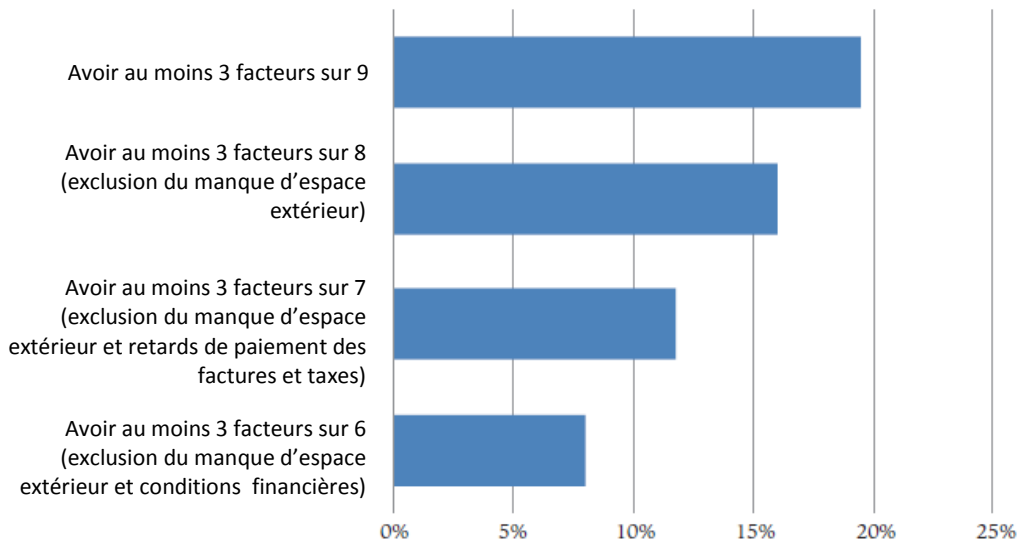
- 3% seulement de la population de l'UE vit sans installations de base, bien que derrière la moyenne de l'UE, il existe de grandes différences entre les pays (Eurofound, 2012a).
- Les installations de base sont absentes, en particulier en Roumanie, où 22% de la population manque à la fois une toilette intérieure et bain / douche.
- Des problèmes similaires se rencontrent en Bulgarie et dans les pays baltes États.

Problèmes structurels des logements

- La présence de problèmes structurels est plus fréquente, avec en moyenne 12% des résidents de l'UE déclarant de l'humidité ou des fuites dans les murs et les toits et 9% vivent dans des logements avec des moisissures aux fenêtres, aux portes ou aux sols.
- 14% des résidents déclarent ne pas avoir les moyens de garder leur maison suffisamment au chaud (Eurofound, 2012a).

Manque d'espace :

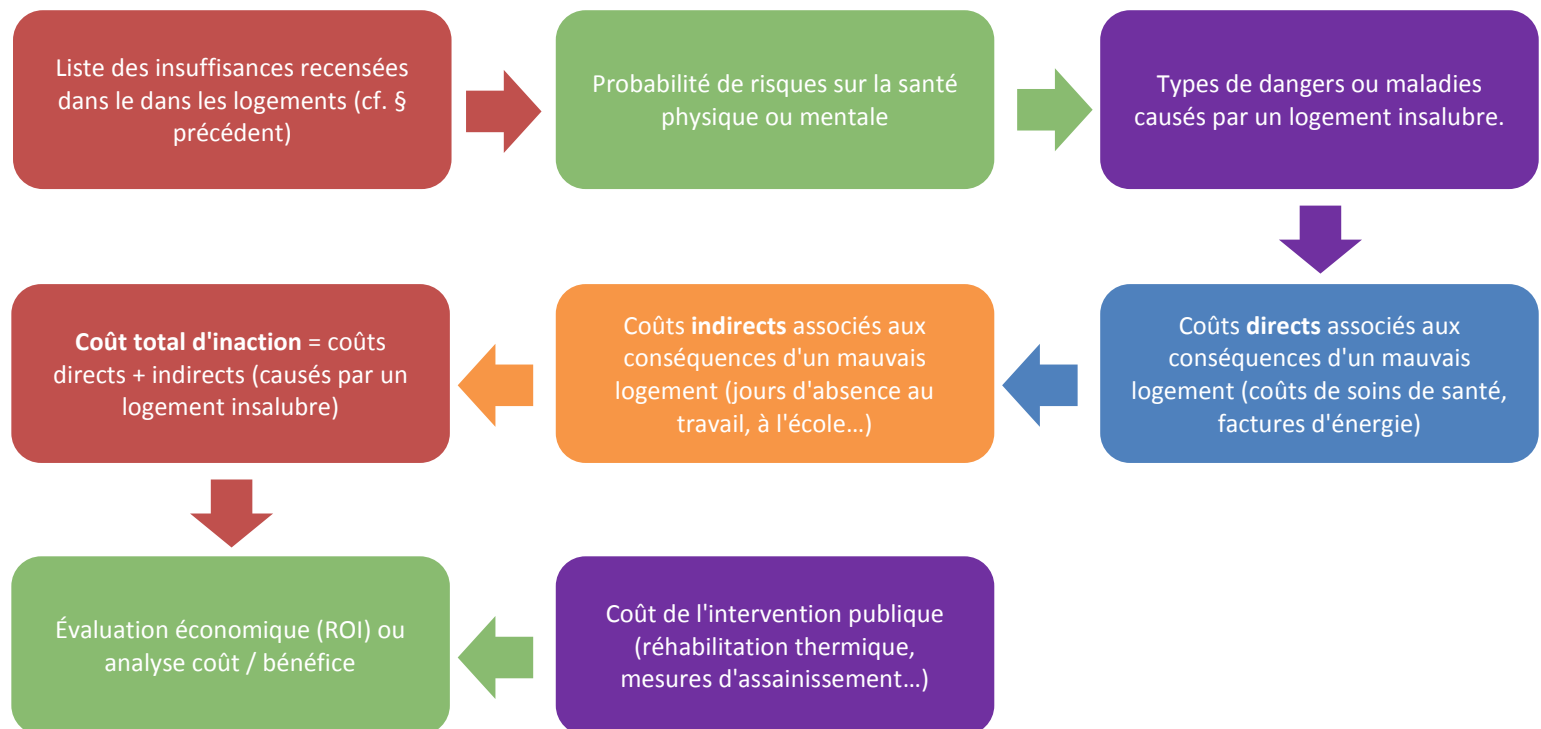
- Le manque d'espace est l'insuffisance du logement la plus souvent signalée dans l'UE; 15% des résidents de l'UE «manque d'espace»
- 14% n'ont pas de jardin, de balcon ou de terrasse (Eurofound, 2012a).



Proportion de la population Européenne avec au minimum trois facteurs dans leur logement.

B. Connaître le coût des mauvaises conditions de logement en Europe et par Pays,

Schéma de la méthode pour déterminer les coûts (directs et indirects) des mauvaises conditions de logement :



- Établissement des coûts de réparation :

Les coûts moyens des réparations des insuffisances utilisées dans le modèle ont été déterminés en utilisant des études britanniques du National Health Service (NHS) et de l'UK Housing Health and Safety Rating System (HHSRS).

Par exemple, il est supposé que seul 33% des risques liés à l'humidité ont réellement besoin d'être traités, le reste étant des insuffisances mineures pouvant facilement être comblées. En cas de « moisissure », il n'y a pas d'autre solution que de remplacer les structures affectées. Les coûts ont été corrigés selon les valeurs de construction relatives aux différents pays, cela rend le coût de la réparation beaucoup moins cher en Roumanie, par exemple, et plus cher en Suède.

- Etablissement des économies directes et indirectes :

Les économies sont considérées comme la différence entre les coûts associés à un logement insalubre (avant réparations) et les coûts associés à un logement standard (après réparations).

Le total des économies réalisées pour la société comprend les économies directes et indirectes :

- Economies directes : ce sont les économies réalisées sur les soins de santé,
- Economies indirectes : ils se rapportent aux coûts engendrés par les pertes de vies humaines, les pertes de revenus potentielles dues à des accidents ou à des problèmes de santé.

C. Application par pays : focus sur la France

Liste des insuffisances du parc de logement en France :

Facteurs	Déterminants	% du parc de logement
Installations de base	Pas de WC intérieur	0,9%
	Pas de bain ou de douche	1,3%
Problèmes d'infrastructures	Humidité ou fuites	9,6%
	Moisissures	14,7%
	Problème de température en hivers	9,1%
Manque d'espace	Manque d'espace extérieur	21,8%
	Manque d'espace intérieur (surpopulation)	17,4%
Conditions financières	Retard de paiement loyer – crédit immobilier	7,9%
	Retard de paiement Factures Gaz – eau – électricité – taxes...	9,3%

En France, 0.9 % des logements n'ont pas de WC intérieur, cela représente environ 253 000 logements (28,077 millions de logements x 0.09).

Application des coûts liés aux insuffisances ou à l'insalubrité :

Insuffisances	France	EU28
3 insuffisances sur les 9 listées (dont les prix et le manque d'espace extérieur)	12%	
3 insuffisances sur les 6 listées (sans les prix et le manque d'espace extérieur)	4%	10.6%
Coût total des réparations	44 600 000 000 €	295 475 035 000 €
Coûts directs de soins de santé	930 000 000 €	8 811 754 000 €
Coûts indirects associés	19 444 533 000 €	185 024 751 000 €
Coût total d'inaction = coûts directs + indirects	20 300 000 000 €	193 836 505 000 €
Basic pay-back (années)	2,20	1.52

Selon l'étude EQS, 4 % des logements en France présentent des facteurs d'insalubrité, soit 1.12 millions de logement.

Le coût total pour rendre les logements existants en France raisonnablement sains et sûrs, c'est à dire le coût de réparation sur les six insuffisances principales est estimé à environ 44 milliards d'euros et 295 milliards d'euros pour l'Europe.

Si tous les travaux de réparation étaient entrepris, les « coûts-avantages » pour la société Française serait de 20 milliards, soit un temps de retour sur investissement de 2.2 ans. Pour l'ensemble des pays de l'UE, les « coûts-avantages » seraient de près de 194 milliards d'euros par an, soit un temps de retour sur investissement de 1.5 an.

De loin, les plus grands avantages économiques et sociaux des mesures prises pour remédier aux six insuffisances des coûts des logements d'Eurofound seront les améliorations apportées au chauffage et à l'isolation.

De telles améliorations sont connues pour prévenir les maladies respiratoires et circulatoires à long terme et réduire le nombre de décès en hiver. En revanche, la fourniture des commodités manquantes, bien que bienvenue et nécessaire, n'a pas un tel impact sur les problèmes de santé réels à long terme et leurs conséquences.

Conclusions

- Il existe une relation directe entre le logement dans lequel les personnes vivent, leur santé et les opportunités socio-économiques. Ceci est reconnu par des organisations telles que l'OMS, Eurofound, les États membres de l'UE, les municipalités et les fournisseurs de logements.
- Des tentatives ont été faites pour définir, mesurer et quantifier les coûts pour la société de laisser les gens vivre dans des logements insalubres. Celles-ci ont été limitées par la disponibilité de données de bonne qualité et comparables aux niveaux national et international.
- Des problèmes tels que l'incapacité à chauffer convenablement son domicile affectent une partie importante de la population dans la plupart des États membres. D'autres, tels que l'absence de sanitaires intérieurs, sont presque inexistantes dans certains pays mais affectent jusqu'à un cinquième de la population dans d'autres pays de l'UE.
- L'inadéquation des logements a des répercussions négatives: elle entraîne notamment des maladies ou des accidents, qui engendrent d'importants frais de soins de santé. Ces frais directs et indirects n'ont pas été évalués pour chaque pays de l'UE mais à partir d'études Anglaises et ils ne sont pas intégrés dans la planification des politiques de logement des États membres.
- Le fait de laisser des personnes vivre dans des logements insalubres entraîne un coût total annuel de près de 194 milliards d'EUR pour les pays de l'UE.
- L'élimination des insalubrités en matière de logement dans l'UE, ou du moins leur amélioration à un niveau acceptable, coûterait environ 295 milliards d'EUR (aux prix de 2011).
- Si toutes les améliorations nécessaires étaient apportées simultanément, les coûts de réparation pour les sociétés de l'UE seraient remboursés dans les 18 mois grâce aux économies prévues, telles que des frais de soins de santé plus faibles et de meilleurs résultats sociaux.
En d'autres termes, pour trois euros investis, deux seraient amortis en un an.
- Si tout le travail était entrepris maintenant, on estime que les économies dans le seul domaine de la prestation des soins de santé représenteraient quelque 9 milliards d'EUR la première année et continueraient à augmenter d'année en année.