



Déclassifié¹

AS/Soc (2023) PV08add

22 janvier 2024

Asocpv08add_2023

Commission des questions sociales, de la santé et du développement durable

Procès-verbal

de l'audition publique sur « Analyse et lignes directrices visant à garantir le droit au logement et à un logement décent » tenue à Paris le 6 décembre 2023

Dans le cadre de l'élaboration du rapport intitulé « Analyse et lignes directrices visant à garantir le droit au logement et à un logement décent » par **Mme Aurora Floridia** (Italie, SOC), rapporteure, la commission **tient** une audition publique avec la participation de **M. Samir Kulenovic**, conseiller technique principal pour le logement et le développement urbain à la Banque de développement du Conseil de l'Europe.

Le président de la commission, **M. Simon Moutquin**, souhaite la bienvenue aux représentants de la Banque de développement du Conseil de l'Europe. En l'absence de la rapporteure, qui représente la commission à la COP28 à Dubaï, le président présente brièvement la note introductive en son nom. Dans sa note, la rapporteure donne un aperçu du cadre juridique international relatif au logement décent, rappelant qu'il s'agit d'un droit humain que les États se sont engagés à respecter, à protéger et à mettre en œuvre dans divers traités internationaux. La rapporteure souligne que, dans les États membres du Conseil de l'Europe, de nombreuses personnes vivent encore dans des conditions contraires aux droits humains et à la dignité humaine et propose que des mesures doivent être prises immédiatement pour mettre fin à la crise du logement.

Le président donne ensuite la parole à M. Samir Kulenovic, conseiller technique principal pour le logement et le développement urbain à la Banque de développement du Conseil de l'Europe.

M. Kulenovic débute sa présentation en indiquant que l'Ukraine est devenue le 43^e État membre de la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB) et souligne que le logement relève du mandat initial de la CEB et qu'il reste aujourd'hui encore au cœur de sa mission. Le secteur du logement est confronté à de nombreux défis, tels que l'augmentation des coûts du logement et du nombre de sans-abri, l'existence de zones en tension où la demande de logements sociaux et abordables excède l'offre, le besoin important de logements pour les migrants et les réfugiés, et les besoins accrus en matière de logement pour les « nouveaux précaires » ou les « oubliés de la classe moyenne » (*the missing middle*) (comme les jeunes diplômés, les enseignants, les pompiers et les professionnels de santé).

Décrivant le mode opératoire de la CEB, il explique qu'elle adopte une approche globale, travaille de manière décloisonnée et en équipe, étudie l'écosystème du logement et évalue les projets dans le domaine du logement. À ce titre, elle se rend souvent sur le terrain pour rencontrer les bénéficiaires finaux des projets qu'elle finance. Cette pratique est très utile, car elle permet d'obtenir des informations sur la manière de concevoir des projets de logement en fonction des besoins des personnes destinées à les occuper. En outre, chaque projet est examiné à travers le prisme de la vulnérabilité, conformément aux objectifs de l'Accord de Paris et aux normes en matière d'égalité de genre. La CEB met l'accent sur le financement de quartiers inclusifs et mixtes pour l'inclusion sociale et sur les subventions croisées pour le financement de tels projets. La Banque axe son action sur les groupes vulnérables, notamment les réfugiés, les personnes déplacées, les migrants, les Roms et les sans-abri.

M. Kulenovic indique à la commission que la Banque coopère et échange avec un certain nombre d'interlocuteurs, notamment la Commission européenne et les Directions générales concernées, les institutions et organes compétents des Nations Unies, l'Organisation pour la sécurité et la coopération en Europe (OSCE) et diverses organisations non gouvernementales. La Banque participe également à des forums et à des débats universitaires et a plusieurs publications à son actif.

¹ Le procès-verbal a été approuvé et déclassifié par la Commission des affaires sociales, de la santé et du développement durable lors de sa réunion du 22 janvier 2024.

M. Kulenovic explique aux membres de la commission les différents projets de logement que la Banque finance. S'il s'agit pour la plupart de programmes locatifs, certains prévoient également l'accession à la propriété. La Banque finance des logements sociaux et abordables pour les groupes vulnérables et les « oubliés de la classe moyenne », des logements pour étudiants, des logements d'urgence et des logements pour personnes âgées. Elle finance en outre la construction d'appartements ou de logements préfabriqués, la reconstruction de logements, l'achat d'appartements et de maisons de village, et fournit des lots de matériaux de construction aux pays touchés par la guerre.

L'expert donne ensuite quelques exemples de projets fructueux menés en Catalogne, dans quatre États des Balkans occidentaux, en Irlande et en Ukraine et en fait une brève description. Le projet en Catalogne a été cofinancé avec l'Institut Català de Finances. La région a connu une bulle immobilière. De nombreuses personnes ayant contracté des prêts se sont retrouvées dans l'incapacité de les rembourser, risquant ainsi de perdre leur logement. Le projet a permis à ces propriétaires de devenir locataires de leur propre logement, évitant ainsi qu'ils ne se retrouvent à la rue. Dans le cadre du programme régional de logement, la Banque a livré 11 301 logements qui ont bénéficié à plus de 36 000 personnes vulnérables en Bosnie-Herzégovine, en Croatie, au Monténégro et en Serbie. En Irlande, la Banque a soutenu les politiques nationales du logement et cofinancé des logements sociaux, ce qui a permis d'augmenter l'offre de logements. Les sociétés de crédit immobilier accordent un prêt aux organismes agréés d'aide au logement, auxquels les autorités locales versent un loyer au nom des bénéficiaires qui ne pourraient accéder autrement au logement. La situation des Ukrainiens se détériore de jour en jour. La CEB a apporté son soutien aux pays voisins en octroyant des subventions et des prêts pour aider les réfugiés qui fuient le pays et les communautés qui les accueillent. Les projets ont été financés par le Fonds pour les migrants et les réfugiés de la Banque et par le nouveau Fonds solidarité Ukraine.

M. Kulenovic évoque également le paradoxe du logement en Europe. En Europe, la taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes. À côté de cela, la région compte un grand nombre de logements inoccupés. Les mesures proposées pour résoudre ce problème consistent à mobiliser le parc de logements vacants, à mettre en œuvre des politiques fiscales et à promouvoir des stratégies de mobilité résidentielle. En outre, le coût du logement dans les zones urbaines est très élevé alors que les communautés rurales sont extrêmement dépeuplées. Selon M. Kulenovic, ce problème pourrait être résolu par la mise en place de politiques d'aménagement urbain ou d'infrastructures facilitant les déplacements, en complément des politiques de logement. L'octroi d'aides au logement aux personnes qui n'ont pas les moyens de se loger constituerait une mesure importante. Une autre proposition est de simplifier la procédure d'octroi de prêt et de modifier les critères de financement, afin que davantage de personnes puissent avoir accès aux prêts au logement. L'efficacité énergétique est la clé de la réduction de la précarité énergétique, car elle touche particulièrement les personnes à faible revenu.

M. Kulenovic souligne que l'Europe compte plus de sans-abri que les États-Unis et que leur nombre augmente de manière considérable. Il explique en outre que le coût du sans-abrisme est supérieur à celui de la fourniture d'un logement décent : les sans-abri exigent davantage de soins de santé et ont besoin d'accéder à d'autres services sociaux et il s'avère plus coûteux de financer ces services que de fournir un logement à ces personnes. Enfin, il conclut en déclarant que pour mettre un terme au sans-abrisme en Europe, il importe de mettre en place les bonnes politiques et d'accorder l'attention nécessaire à la question.

Le président remercie M. Kulenovic pour sa présentation détaillée et ouvre le débat.

Présentant la situation au Maroc à ses collègues, **M. Amraoui** indique qu'il existe des programmes de logements économiques qui répondent à l'offre et à la demande pour les personnes les plus vulnérables. Il souhaite en savoir davantage sur les critères de durabilité et d'efficacité énergétique dans le financement de logements pour les personnes vulnérables, concernant les prêts environnementaux et les technologies vertes et durables.

M. O'Reilly félicite l'expert pour la qualité de sa présentation. La crise du logement a été un catalyseur pour l'extrême droite dans toute l'Europe et l'Irlande a récemment été le théâtre d'émeutes liées à cette situation. Le fait que les travailleurs essentiels n'aient plus les moyens de vivre dans les capitales et les grandes villes où ils travaillent constitue un véritable problème. M. O'Reilly se demande quelles sommes la CEB a investies en Irlande et si cette dernière n'a pas sous-utilisé ce potentiel. Il souligne également l'importance de comparer le coût du sans-abrisme et celui du logement.

Mme Marra informe ses collègues de la situation du logement en Suisse et demande quelles mesures l'État, dans le cadre d'une gestion collective, pourrait prendre pour améliorer le logement et mettre fin aux expulsions forcées en hiver. Elle attire également l'attention sur la question de l'imposition foncière.

M. Cegonho souligne l'urgence et l'importance de fournir des logements abordables pour tous et demande quelles mesures la CEB pourrait prendre pour les « oubliés de la classe moyenne ».

Mme Kluit remercie l'expert pour sa présentation détaillée et lui demande ce que les gouvernements peuvent faire face au coût de la mobilité, qui dépend étroitement des prix de l'énergie.

M. Cingi souligne l'importance de fournir des logements abordables, sûrs et confortables aux citoyens aux ressources limitées. Il informe la commission de la situation du logement et des bonnes pratiques appliquées en Türkiye et propose d'intégrer ces exemples de logements sociaux dans le rapport de Mme Floridia.

Faisant référence à la note introductive, **M. Stamatis** évoque la situation des sans-abri en Grèce et le fait que les centres d'accueil de nuit exigent des déclarations fiscales ou d'autres preuves d'identité, ce qui est, selon lui, inapproprié. Il se demande comment le Conseil de l'Europe peut aider les jeunes ménages à se loger.

Le président demande à M. Kulenovic si, dans le secteur public, le gouvernement devrait fournir des logements sociaux et, dans le secteur privé, si des taxes pourraient s'appliquer aux logements vacants afin d'atténuer le problème.

M. Kulenovic remercie tous les participants pour leurs commentaires. S'agissant de la question des critères de durabilité, il confirme que la CEB travaille sur de nombreux projets conformes aux objectifs de l'Accord de Paris en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre qui prévoient notamment l'achat de logements et la mobilisation du parc de logements inoccupés, contribuant ainsi à l'économie circulaire. Tous les bâtiments neufs doivent appliquer les mesures d'efficacité énergétique. Il explique en outre que les politiques du logement varient considérablement d'un État membre à l'autre, aussi des problèmes différents appellent-ils des solutions différentes. En réponse à M. O'Reilly, il indique également que l'Irlande est en voie d'atteindre l'objectif d'une offre suffisante de logements sociaux et abordables. Il déclare en outre que pour être efficaces, les mesures fiscales doivent être appliquées de manière différenciée dans chaque pays. Selon l'expert, le secteur privé devrait être incité à fournir des logements sociaux abordables, grâce aux aides mises en place par le gouvernement ; il importe donc que les deux secteurs coopèrent. En ce qui concerne les « oubliés de la classe moyenne », M. Kulenovic souligne que ces personnes devraient être encouragées financièrement à s'installer dans des villes plus petites, qui en ont grandement besoin, afin d'inverser la mobilité et la migration interne.

Le président félicite l'expert pour son approche globale et le remercie pour sa contribution. Il remercie également ses collègues pour la discussion fructueuse et indique qu'il transmettra leurs commentaires et observations à la rapporteure. Il clôt ensuite l'audition.

List of presence / Liste de présence

Committee on Social Affairs, Health and Sustainable Development
Commission des questions sociales, de la santé et du développement durable

(The names of members who took part in the meeting are in bold / Les noms des membres ayant pris part à la réunion sont en caractères gras)

Members / Membres	Country / Pays	Alternates / Remplaçant(e)s
Ms Jorida Tabaku	Albania / Albanie	Zz...
Ms Bernadeta Coma	<u>Andorra</u> / Andorre	Ms Susanna Vela
Mr Armen Gevorgyan	Armenia / Arménie	Ms Hripsime Grigoryan
Mr Franz Leonhard Essl	Austria / Autriche	Ms Agnes Sirkka Prammer
Mr Stefan Schennach	Austria / Autriche	Ms Doris Bures
Ms Nigar Arpadarai	Azerbaijan / Azerbaïdjan	Ms Parvin Karimzada
Ms Sevinj Fataliyeva	Azerbaijan / Azerbaïdjan	Ms Konul Nurullayeva
Mr Bob De Brabandere	Belgium / Belgique	Ms Els Van Hoof
M. Simon Moutquin	Belgium / Belgique	Mme Latifa Gahouchi
Ms Darijana Filipović	Bosnia and Herzegovina / Bosnie-Herzégovine	Mr Šemsudin Dedić
Mr Ivan Ivanov	Bulgaria / Bulgarie	Zz...
Ms Denitsa Sacheva	Bulgaria / Bulgarie	Mr Vasil Pandov
Ms Zdravka Bušić	Croatia / Croatie	Ms Ivana Kekin
Ms Christiana Erotokritou	Cyprus / Chypre	Mr Constantinos Efstathiou
Mr Aleš Juchelka	Czech Republic / République tchèque	Mr Ondřej Šimetka
Ms Michaela Šebelová	Czech Republic / République tchèque	Mr Jiří Strýček
Ms Camilla Fabricius	Denmark / Danemark	Ms Karin Liltorp
Ms Hanah Lahe	Estonia / Estonie	Zz...
Ms Minna Reijonen	Finland / Finlande	Ms Mira Nieminen
M. Alain Milon	France	M. Alain Cadec
Mme Isabelle Santiago	France	Mme Mireille Clapot
Mme Anne Stambach-Terreoir	France	Mme Liliana Tanguy
Mme Aude Luquet	France	Mme Nathalie Serre
Ms Eka Sepashvili	Georgia / Géorgie	Zz.....
Ms Heike Engelhardt	Germany / Allemagne	Ms Franziska Kersten
Mr Andrej Hunko	Germany / Allemagne	Ms Catarina Dos Santos-Wintz
Mr Christian Petry	Germany / Allemagne	Ms Martina Stamm-Fibich
Mr Harald Weyel	Germany / Allemagne	Ms Katrin Staffler
Mr Georgios Stamatis	Greece / Grèce	Mr Alexis Tsipras

Ms Anna Efthymiou	Greece / Grèce	Ms Maria Syrengela
Ms Mónika Bartos	Hungary / Hongrie	Mme Katalin Csöbör
Ms Boglárka Illés	Hungary / Hongrie	Ms Zita Gurmai
Mr Bjarni Jónsson	Iceland / Islande	Ms Jódís Skúladóttir
Mr Joseph O'Reilly	Ireland / Irlande	Ms Reada Cronin
Ms Elena Bonetti	Italy / Italie	Mr Roberto Rosso
Ms Aurora Floridia	Italy / Italie	Mr Giuseppe De Cristofaro
Mr Alessandro Giglio Vigna	Italy / Italie	Mr Graziano Pizzimenti
Mr Stefano Maullu	Italy / Italie	Mr Francesco Zaffini
M. Andris Bērziņš	Latvia / Lettonie	Mr Edmunds Cēpurītis
Ms Franziska Hoop	Liechtenstein	Mr Peter Frick
Mr Kęstutis Masiulis	Lithuania / Lituanie	Ms Rasa Budbergytė
M. Max Hengel	Luxembourg	M. Paul Galles
Ms Romilda Zarb	Malta / Malte	Mr Joseph Beppe Fenech Adami
Mr Ion Groza	Republic"of" Moldova / République de Moldova	Ms Reghina Ȃpostolova
Mme Christine Pasquier-Ciulla	Monaco	Mme Béatrice Fresko-Rolfo
Mr Miloš Konatar	Montenegro / Monténégro	Zz...
Ms Carla Moonen	Netherlands / Pays-Bas	Ms Saskia Kluit
Mr Theo Bovens	Netherlands / Pays-Bas	Zz...
Ms Artina Qazimi	North" Macedonia / Macédoine du Nord	Mr Vlado Misajlovski
Ms Lisa Marie Ness Klungland	Norway / Norvège	Ms Linda Hofstad Helleland
Ms Danuta Jazłowiecka	Poland / Pologne	Mr Tomasz Latos
Mr Bolesław Piecha	Poland / Pologne	Ms Marta Kubiak
Mr Andrzej Szejna	Poland / Pologne	Ms Mirosława Nykiel
Mr Nuno Carvalho	Portugal	Ms Mónica Quintela
Mr Pedro Cegonho	Portugal	Ms Jamila Madeira
Mr Andi-Lucian Cristea	Romania / Roumanie	M. Ion Prioteasa
Ms Alina-Ştefania Gorghiu	Romania / Roumanie	Mr Cristian-Augustin Niculescu-Țăgârlaş
Ms Diana Stoica	Romania / Roumanie	Ms Daniela Oteşanu
Ms Marica Montemaggi	San Marino / Saint-Marin	Mr Marco Nicolini
Ms Tatjana Pašić	Serbia / Serbie	Ms Jelena Milošević
Ms Dunja Simonović Bratić	Serbia / Serbie	Mr Uglješa Marković
Mme Anna Záborská	Slovak Republic / République Slovaque	Mr Juraj Šeliga
Mr Dean Premik	Slovenia / Slovénie	Ms Iva Dimic

Ms María Fernández	Spain / <i>Espagne</i>	Mr José Latorre
Ms Susana Sumelzo	Spain / <i>Espagne</i>	Ms Belén Hoyo
Ms Carmen Leyte	Spain / <i>Espagne</i>	Ms Luz Martínez Seijo
Mr Mattias Jonsson	Sweden / <i>Suède</i>	Ms Yasmine Bladelius
Ms Beatrice Timgren	Sweden / <i>Suède</i>	Ms Boriana Åberg
Ms Sibel Arslan	Switzerland / <i>Suisse</i>	M. Pierre-Alain Fridez
M. Jean-Pierre Grin	Switzerland / <i>Suisse</i>	Mme Ada Marra
Mr Murat Cahid Cingi	<u>Türkiye</u>	Mr Mustafa Canbey
Mr Sevan Sivacioğlu	<u>Türkiye</u>	Ms Sena Nur Çelik
Ms Gökçe Gökçen	<u>Türkiye</u>	Mr Namık Tan
Ms Semra Çağlar Gökalp	<u>Türkiye</u>	Mr Berdan Öztürk
Mr Artem Dubnov	Ukraine	Ms Lesia Ziburanna
Ms Olena Khomenko	Ukraine	Ms Larysa Bilozir
Ms Yuliia Ovchynnykova	Ukraine	Mr Andrii Lopushanskyi
Mr Geraint Davies	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Ms Kate Osamor
Ms Sally-Ann Hart	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Mr Richard Bacon
Baroness Doreen E. Massey	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Ms Ruth Jones
Mr David Morris	United Kingdom / <i>Royaume-Uni</i>	Ms Sheryll Murray

Partners for Democracy / Partenaires pour la Démocratie

Mr / M. Allal Amraoui, Morocco / Maroc

Mr / M. Hassan Arif, Morocco / Maroc

Other persons present / Autres personnes présentes

Ms / Mme Teresa Gerns Jiménez-Villarejo, Policy Officer, FAFCE (Federation of Catholic Family Associations in Europe) / *Chargée politique, FAFCE (Fédération des associations familiales catholiques en Europe)*

Secretariat of Delegation or of Political Group / Secrétariat de Délégation ou de Groupe politique

Mr / M. Enis Kervan, Kosovo*

Mr / M. Faton Hamiti, Kosovo*

Ms / Mme Hatice Biyikli Ozansoy, Türkiye

Mr / M. Armağan Candan, Turkish Cypriot Community* / communauté chypriote turque*

Mr / M. Oğuzhan Hasipoğlu, Turkish Cypriot Community* / communauté chypriote turque*

(*) All reference to Kosovo, whether to the territory, institutions or population shall be understood in full compliance with United Nations Security Council Resolution 1244 and without prejudice to the status of Kosovo / Toute référence au Kosovo, que ce soit à son territoire, à ses institutions ou à sa population, doit se comprendre en pleine conformité avec la Résolution 1244 du Conseil de sécurité des Nations Unies et sans préjuger du statut du Kosovo.

(*) Turkish Cypriot community in accordance with Resolution 1376 (2004) / Conformément à la Résolution 1376 (2004)

Council of Europe staff / Secrétariat du Conseil de l'Europe

Mr / M. Konstantin Doulamis, Council of Europe Development Bank / Banque de développement du Conseil de l'Europe

Mr / M. Samir Kulenovic, Council of Europe Development Bank / Banque de développement du Conseil de l'Europe

Secretariat of the Parliamentary Assembly / Secrétariat de l'Assemblée parlementaire

Committee on Social Affairs, Health and Sustainable Development / Commission des questions sociales, de la santé et du développement durable

Ms / Mme Tanja Kleinsorge Head of the Secretariat / *Cheffe du Secrétariat*

Ms / Mme Claire Dubois-Hamdi Secretary to the Committee / *Secrétaire de la commission*

Mr / M. Guillaume Parent Co-Secretary/ Co-Secrétaire

Ms / Mme Anita Gholami Co-Secretary/ Co-Secrétaire

Ms / Mme Anne Godfrey Assistant

Ms / Mme Xenia Birioukova Assistant