



# Le logement social aux Pays-Bas

*La rupture avec la logique universaliste de l'Etat providence*

Noémie Houard, chercheuse associée au CEVIPOF

Le logement social aux Pays-Bas se distingue en Europe par :

- sa taille inégalée
- sa conception traditionnellement « universaliste »

Plan de l'intervention :

- I. Quel rôle pour le logement social sur le marché du logement ?
- II. Quel système d'attribution ?



# I. Quel rôle pour le LS sur le marché du logement ?

---

Par rapport aux autres pays d'Europe :

- part de l'accession relativement faible (~50%)
- part de LLS la plus importante (~35%)
- la part du locatif privé ne cesse de diminuer (de 60% en 1947 à 11% en 2006)

→ **le secteur locatif est fortement représenté, surtout le locatif social...**



En quoi le LLS se distingue-t-il du reste de l'offre locative ?

- Non par le statut des bailleurs :
  - l'ensemble de l'offre locative est gérée par des organismes privés
  - y compris les « corporations de logement » (*woningcorporaties*)
- Par le but non lucratif des « corporations de logement »



Que signifie cette régulation de l'offre locative ?

- **Le loyer :**

- < 647.53 €/mois (montant « raisonnable »)
- Évalué selon un système de pts (f(surface, qualité, équipement etc.))
- Évolution encadrée par le gouvernement

- **L'allocation logement** (~173 €/mois)

- **La sécurité de l'occupation** (quasi droit au maintien dans les lieux)



En quoi le LLS se distingue-t-il du reste du parc locatif ?

- **Les aides publiques accordées aux « corporations de Igt » :**

- un concours financier du gouvernement en cas de difficultés financières
- Des garanties d'emprunt
- Du foncier à des prix < prix de marché
- ... mais plus aucune subvention directe depuis le *Brutering* de 1993



## II. Quelles règles d'attribution des LLS ?

---

Jusqu'en janvier 2011, pas de critère de plafond de ressources...


Des règles définies...

- au niveau national dans le décret sur le LLS de 1993 (BBSH)
- au niveau local au travers des critères négociés entre les municipalités et les corporations de logement



# Qu'est-ce que le *Choice-Based Lettings* ?

**AANBODmodel**




**Oranjesingel 40 (5056XB)**  
Apartment with elevator in Berkel-Enschot  
Calculation Rent: € 404.38  
You have **3** to react

[Twitter](#) [Home](#) [Facebook](#) [LinkedIn](#) [Email](#)

**characterize** **location** **photos and maps** **district information**

To be eligible for this property you must have an appropriate indication and / or less than 65 years old.



5056XB Berkel-Enschot

<b>General</b>	
Address	Oranjesingel 40
District	Berkel-Enschot
Available	December 10, 2012
Year	1974
<b>Rent</b>	
Calculation Rent	€ 404.38
Service costs	€ 146.20
<b>Property Features</b>	
Living room surface	20 m <sup>2</sup>
Surface Kitchen	6 m <sup>2</sup>
Number of bedrooms	1 bedroom
Ground floor	
Facilities	Garden, Heating
Accessibility	Wheelchair Housing



Source : [www.wonenbreda.nl](http://www.wonenbreda.nl)



# Qu'est-ce que le *Choice-Based Lettings* ?

- Un système d'attribution **fondé sur le choix des usagers**
- Expérimenté **dès la fin des 1980<sup>ies</sup> à Delft ...**  
→ diffusé aux Pays-Bas au cours des 1990<sup>ies</sup> ... jusqu'au Royaume-Uni dans les 2000<sup>ies</sup>
- Les critères les plus diffus :
  - La règle de préférence locale
  - La durée de séjour sur la liste d'attente
  - La durée de résidence.

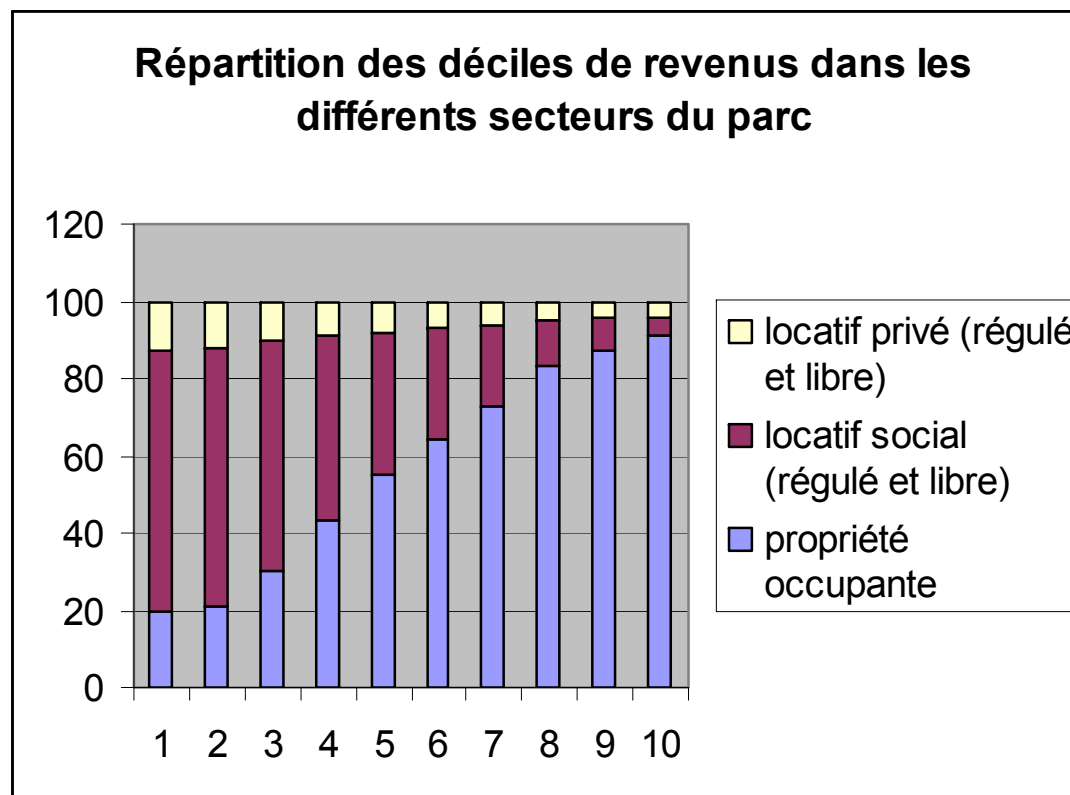


## Les effets pervers du *Choice-Based Lettings* ?

- La loterie favorise les demandeurs inscrits depuis peu sur la liste d'attente
- Les critères liés à l'âge du demandeur ou à la durée de séjour : défavorise les jeunes
- En contexte de marché tendu : le CBL favorise les classes moyennes et défavorise les ménages à bas revenus



# Qui occupe le LLS ?



*Source : WoON, 2006 / OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies*



## Qui occupe le LLS ?

	<b>Social renting</b>	<b>Whole stock</b>
<b>Average size of household</b>	1,9 (1,9)	2,3 (2,3)
<b>% single</b>	47 (50)	32 (33)
<b>% over 65</b>	29 (31)	22 (25)
<b>% working</b>	48 (49)	65 (66)
<b>% two job households</b>	28 (36)	45 (56)
<b>% on benefit</b>	21 (19)	11 (9)
<b>In the two lowest income deciles</b>	35 (40)	20 (20)
<b>% non Dutch</b>	34 (28)	25 (19)

Source : WBO, 2002, WoON 2009



# III. Quel impact des décisions de la CE sur le LLS aux Pays-Bas ?

---

- L'Union européenne : non compétente en matière de logement
- Les bailleurs sociaux et le gouvernement néerlandais accusent la CE d'être responsable de la mise en place d'un plafond de ressources...
- ... Mais les représentants de l'UE insistent au



# Quel impact des décisions de la CE sur le sens du LLS aux Pays-Bas ?

- **Mai 2005** : Plainte déposée auprès de la CE par l'*European Property Federation* contre les aides publiques accordées aux corporations de logement
- **Juillet 2005** : lettre de la DG concurrence au gouvernement néerlandais pour aligner le LLS sur les règles de l'UE sur la concurrence et les aides d'Etat
- Proposition du gouvernement néerlandais d'introduire un plafond de ressources de 33.000€/ménage/an à partir de janvier 2011 →

# Conclusion : intérêt de la comparaison franco-néerlandaise...

---

- Recours de l'Union nationale de la Propriété Immobilière en mai 2012 contre le LLS français
- Volonté du gouvernement français : réformer le système d'attribution des LLS pour le rendre plus transparent (loi « accès au logement » de 2013)



# Sources et références bibliographiques

---

- Haffner M., Elsinga M., Hoekstra J. (2008), “Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries”, *European Journal of Housing Policy*, 8(2).
- Hoekstra M.-J., Oxley M., van der Heijden H. (2009), “Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?”, *Housing and Urban Policy Studies*, 33.
- Houard N. (dir.) (2011), *Loger l’Europe. Le logement social dans tous ses Etats*, Paris, DiHAL, La Documentation française.
- Houard N. (2011), “Le logement social pour qui ? Perspectives européennes », La note d’analyse, Centre d’analyse stratégique, n°230.
- Kullberg J. (1997), “From waiting lists to adverts. The allocation of social rental dwellings in the Netherlands”, *Housing Studies*, n° 12.
- Lévy-Vroelant C. , Tutin C. (2010), *Le logement social en Europe au début du XXIème siècle. La révision générale*, Paris, PUR, 2010.
- Pawson H. and Hulse K. (2010), Policy transfer of Choice-based lettings to Britain and Australia: How extensive? How faithful? How appropriate?
- Scanlon K., Whitehead C. (2007), *Social Housing in Europe*, Londres, LSE.
- Tasan-Kok T., Groetelaers D.-A., Haffner M.-E.-A., van der Heijden H.-M.-H., Korthals Altes W.-K. (2011), “Providing Cheap Land for Social Housing: Breaching the State Aid Regulations of the Single European Market?”, *Regional Studies*.
- van Bortel G. A., Elsinga M. (2007), “A network perspective on the organization of social housing in the Netherlands: The case of urban renewal”, *The Hague. Housing Theory and Society*, 24(1).
- van Daalen G. , van der Land M. (2008), « Next Steps in Choice-based Letting in the Dutch Social Housing Sector », *European Journal of Housing Policy*, Vol. 8, N°3, September, pp. 317-328
- Vandevyvere W., Zenthöfer A. (2012), “European Economy. The Housing Market in the Netherlands”, *Economic papers*, n°457



<b>Nom de l'expérimentation</b>	<b>Critères de sélection</b>	<b>Objectif affiché</b>	<b>Effets sur le choix des demandeurs</b>	<b>Effets sur le logement des ménages à faibles revenus</b>	<b>Effets sur la « qualité de vie »</b>
<b>KAN experiment (Arnhem-Nijmegen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée de résidence dans la collectivité locale</li> <li>- Durée de séjour sur la liste d'attente</li> <li>- Aucun critère lié aux revenus</li> <li>- Aucun critère lié à la taille du ménage</li> </ul>	Plus de choix	Plus de choix, surtout pour les personnes seules	Négatif, surtout pour les familles nombreuses, surtout en marché tendu	Encore inconnu
<b>La loterie (Rotterdam)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le rang issu du tirage au sort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plus de choix</li> <li>- une gestion des attributions simplifiée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus de choix pour les demandeurs inscrits depuis peu sur la liste d'attente</li> <li>- les autres types de ménages craignent de ne pas se voir attribuer un logement adapté</li> </ul>	Pas d'effet direct	Encore inconnu
<b>POL model (Dordrecht)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- description du logement souhaité par le demandeur (via un questionnaire rempli par le ménage)</li> <li>- tirage au sort parmi un ensemble de logements déterminé par le bailleur en fonction des choix exprimés par le demandeur</li> </ul>	Améliorer la qualité de vie dans le voisinage	Plus de choix	Pas d'effet direct	Encore inconnu
<b>Qualité de vie (Utrecht)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demandeurs âgés de 25 à 55 ans</li> <li>- avec une préférence pour les ménages dont les revenus sont les plus élevés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la qualité de vie dans le voisinage</li> <li>- générer une plus grande implication dans la vie de quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moins de choix pour les ménages à bas revenus</li> <li>- Plus de choix pour les ménages les plus aisés</li> </ul>	Négatif	Encore inconnu



# L'allocation logement aux Pays-Bas (*Huurtoeslag*)

Critère		Montant annuel
<i>Composition familiale</i>	<i>Âge du chef de famille</i>	
1 personne	< 65 ans	21.625 € / an
> 1 personne	< 65 ans	29.350 € / an
1 personne	> 65 ans	20.325 € / an
> 1 personne	> 65 ans	27.750 € / an

→ ~1.1 millions de ménages bénéficiaires

→ Montant mensuel moyen ~173 €

→ Loyer moyen mensuel = loyer « raisonnable » - 173 ~ 421 euros / mois



Source : <http://www.huurtoeslag.org/>