

LE LOGEMENT SOCIAL AUX PAYS-BAS VERS LA FIN DE LA LOGIQUE UNIVERSALISTE DE L'ÉTAT-PROVIDENCE ?

Noémie Houard

Cevipof, Sciences Po

Aux Pays-Bas, où le logement social est représenté comme nulle part ailleurs en Europe, celui-ci est passé d'une conception « universaliste » à une conception « généraliste ». En effet, début 2011, un plafond de ressources de 33 000 euros par ménage et par an a été introduit à la suite de plaintes déposées auprès de la Commission européenne par la Fédération européenne de la propriété immobilière. Le public éligible au logement social représente désormais 41 % de l'ensemble de la population.

Cet article vise d'une part, à présenter le système du logement social aux Pays-Bas et à l'inscrire dans le contexte néerlandais ; d'autre part, à analyser les règles d'attribution des logements sociaux ; enfin, à mettre en perspective l'impact des décisions de la Commission européenne sur le sens du logement social retenu aux Pays-Bas. Cette question présente un intérêt particulier dans la mesure où ce contentieux en a généré d'autres en Europe, notamment en France où l'Union nationale de la propriété immobilière, inspirée par l'affaire néerlandaise, a déposé en mai 2012 une plainte auprès de la Commission européenne au nom des distorsions de concurrence induites par les organismes HLM sur le marché du logement.

Mots clés : Logement social, Attribution, Pays-Bas, Gouvernance, Commission européenne, État-providence, *Choice-Based Letting*, Politique des grandes villes, Mixité sociale.

À travers l'Europe, il existe une grande diversité d'approches dans la manière de concevoir le logement social, variables en fonction de l'histoire des États membres, de leur régime de protection sociale, de l'articulation entre l'État, la famille et le marché, et des relations entre les échelons locaux et nationaux (Lévy-Vroelant, 2011).

Si l'on considère les plafonds de ressources et la cible du logement social, on peut schématiquement identifier trois modèles : « résiduel » ou « ciblé », « généraliste » et « universel » (Ghekiere, 2008). Le logement social est dit « ciblé » ou « résiduel » lorsque ses missions sont strictement définies en référence au logement des personnes défavorisées ou exclues du marché du logement (Royaume-Uni, Irlande, Hongrie) ; il est dit « généraliste » lorsqu'il a pour mission de loger des personnes ayant des difficultés à accéder à un logement aux conditions du marché en raison de l'insuffisance de leurs revenus, la cible étant clairement circonscrite par la définition de plafonds de revenus (France) ; le logement social est dit « universel » lorsqu'il s'adresse à l'ensemble de la population en complément de l'offre présente sur le marché (Suède, Danemark).

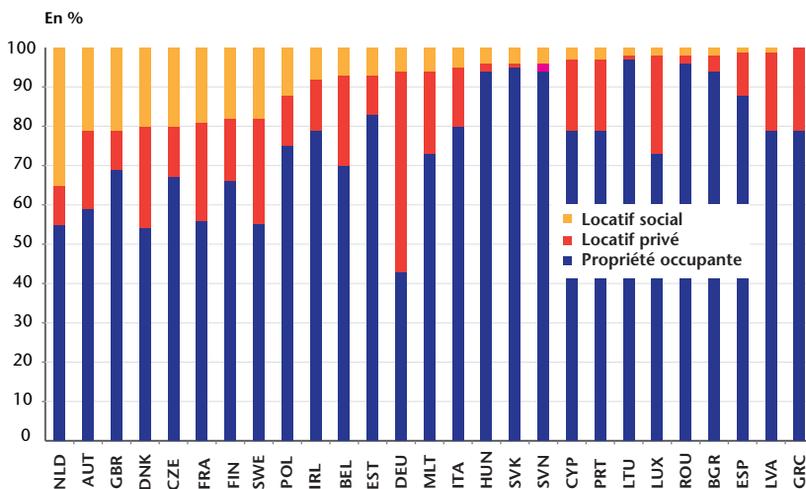
Aux Pays-Bas, où il est présent comme nulle part ailleurs en Europe (Vandevyvere et Zenthöfer, 2012), le logement social est passé d'une conception « universaliste » à une conception « généraliste ». En effet, début 2011, un plafond de ressources de 33 000 euros par ménage et par an a été introduit à la suite de plaintes déposées auprès de la Commission européenne par la Fédération européenne de la propriété immobilière. Le public éligible au logement social représente désormais 41 % de l'ensemble de la population (Elsinga et van Bortel, 2011).

Cette contribution vise d'une part à présenter le système du logement social aux Pays-Bas et à l'inscrire dans le contexte néerlandais ; d'autre part à analyser les règles d'attribution des logements sociaux ; enfin, à mettre en perspective l'impact des décisions de la Commission européenne sur le sens du logement social retenu aux Pays-Bas. Cette question présente un intérêt particulier dans la mesure où ce contentieux en a généré d'autres en Europe, notamment en France où l'Union nationale de la propriété immobilière, inspirée par l'affaire néerlandaise, a déposé en mai 2012 une plainte auprès de la Commission européenne au nom des distorsions de concurrence induites par les organismes HLM sur le marché du logement.

1. Principales caractéristiques du marché du logement néerlandais

La part du secteur locatif social dans l'ensemble du parc témoigne de la disparité des approches nationales. Les systèmes de logements sociaux européens vont en effet du plus minimaliste, où seule une faible proportion du parc est dite « sociale », jusqu'aux plus maximalistes où les logements sociaux constituent une composante essentielle du parc et ciblent une population très étendue. Ainsi, les Pays-Bas possèdent une proportion très élevée de logements sociaux (34 %), suivis par le Royaume-Uni (21 %) et la France (20 %). Seule la Grèce n'en a aucun, tandis que le Luxembourg et les pays d'Europe du Sud ont des parcs très réduits, inférieurs à 5 % du total (graphique 1). Dans les pays où le secteur locatif social est très restreint, celui-ci accueille presque exclusivement les ménages très pauvres. Pour autant, il n'existe pas de lien systématique entre la taille et la cible du logement social – celui-ci étant d'autant moins ciblé qu'il serait plus important. En effet, le parc britannique – à la fois étendu en nombre et orienté vers les ménages les plus vulnérables – résiste à cette analyse (Whitehead, 2011).

Graphique 1. Structure du parc de logements par statut d'occupation dans les 27 États membres



Source : CECODHAS, 2007.

1.1. Un marché dual

Les Pays-Bas se distinguent par un marché du logement dual, à la fois dominé par l'accession à la propriété (près de 60 % de l'ensemble du parc) et caractérisé par une proportion de logements locatifs sociaux remarquable à l'échelle internationale (34 % de l'ensemble du parc). Par rapport aux autres pays d'Europe, la part de l'accession apparaît relativement faible tandis qu'à l'inverse, il n'existe aucun autre pays où le locatif social domine à ce point le marché du logement. Quant au parc locatif privé, sa part n'a cessé de diminuer, passant de 60 % en 1947 à 7 % aujourd'hui (Vandevyvere et Zenthöfer, 2012).

Aux Pays-Bas, l'acte fondateur de la politique du logement est le *Housing Act (Woningwet)* de 1901. Depuis, ce pays s'est toujours distingué par une forte intervention publique :

— ainsi, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, le gouvernement tend à construire une offre locative sociale importante pour enrayer la pénurie de logements et accueillir un éventail large de la population ;

— puis, à partir des années 1970, l'enjeu est plutôt de stimuler l'offre dite « abordable », à la fois en location et en accession, par un système de subventions publiques, et de soutenir la demande, y compris pour les ménages à faibles revenus, au moyen des allocations logement ;

— enfin, depuis la fin des années 1970, la politique du gouvernement est principalement axée sur la promotion de la propriété privée et la réduction tendancielle des fonds publics attribués aux bailleurs sociaux jusqu'à ce que le *Brutering* les supprime même totalement en 1993 (Haffner *et al.*, 2009).

1.2. Deux types de bailleurs : social et privé

L'ensemble du parc locatif est géré par des organismes privés. Au sein de ce secteur, on distingue deux familles de bailleurs, distinctes par leur but, lucratif ou non lucratif. Ainsi, l'offre dite « privée » (17 % du total) est détenue par des propriétaires individuels et, dans une moindre mesure, par des fonds de pension et des compagnies d'assurance à but lucratif tandis que l'offre, dite « sociale » (83 % du total) est gérée par des corporations de logements (*woning corporaties*) à but non lucratif (Vandevyvere et

Zenthöfer, 2012). Si les corporations de logements ont, comme les bailleurs privés, un statut de droit privé et peuvent développer des activités commerciales, celles-ci s'en distinguent toutefois par leur but non lucratif, c'est-à-dire que les fonds perçus ne peuvent être investis que dans le développement, voire l'entretien, de leur parc.

Quel que soit leur statut juridique, ces bailleurs peuvent être amenés à gérer une offre dite « régulée » (93 % de l'ensemble) ou, au contraire, une offre dite « libre » (les 7 % restant) (tableau 1). Ainsi, 2,3 des 2,4 millions de logements détenus par les corporations de logements sont régulés [resp. 0,4 des 0,5 million de logements détenus par les organismes privés à but lucratif]. L'essentiel de l'offre locative fait l'objet d'une forte intervention publique, faisant du marché locatif néerlandais l'un des plus encadrés d'Europe (Haffner *et al.*, 2008).

Tableau 1. Composition du secteur locatif néerlandais

En millions de logement

	Type de bailleurs		
	Social	Privé	Total
Secteur régulé	2,3	0,4	2,7
Secteur libre	0,1	0,1	0,2
Total	2,4	0,5	2,9

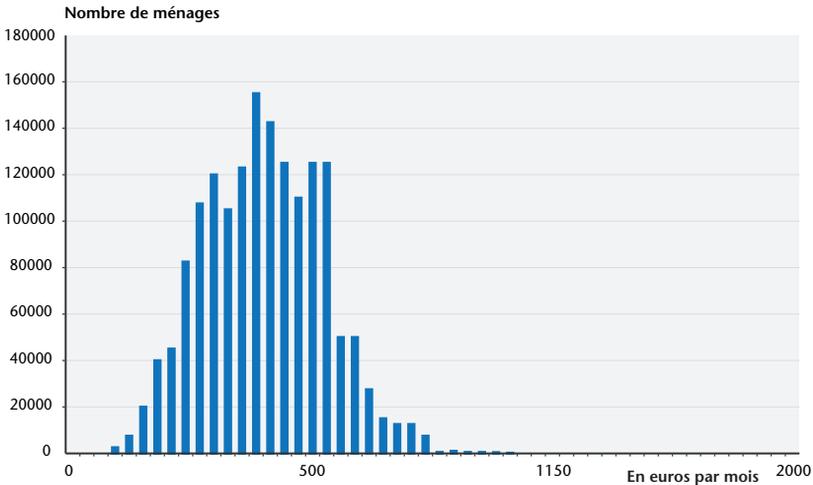
Source : WoON, 2009.

1.3. Un marché locatif parmi les plus encadrés d'Europe

Mis à part les 7 % de logements locatifs privés libres, les secteurs locatifs régulés, social et privé, convergent à plusieurs égards (Haffner *et al.*, 2009). Du point de vue du loyer d'abord, celui des logements régulés doit rester inférieur ou égal à un niveau dit « abordable » (*affordable rent level*), fixé à 664 euros en 2012, indépendamment du type de logement considéré et de sa localisation. À partir du moment où le loyer est inférieur à cette limite, une allocation logement peut être perçue par le propriétaire. Il en résulte une sur-représentation des loyers légèrement inférieurs à ce montant sur le marché locatif (graphique 2). En outre, les loyers des logements régulés ne doivent pas dépasser un loyer maximum, déterminé à partir d'un système de points accordés en fonction de la surface, de l'état, de la qualité et de l'équipement du logement.

Enfin, l'évolution des loyers des logements régulés est elle aussi encadrée, celle-ci ne pouvant dépasser un niveau maximal fixé chaque année par le gouvernement (Elsinga et van Bortel, 2011).

Graphique 2. Distribution des loyers aux Pays-Bas en 2011



Source : Elsinga et van Bortel, 2011.

Dès lors, ni le régime de fixation des loyers ni les allocations logement versées aux locataires ne permettent de distinguer les secteurs locatifs social et privé. Quant aux règles régissant la protection des locataires décrites dans le Code civil (*Burgerlijk Wetboek*), elles s'appliquent de la même manière sur ces segments du parc. Ainsi, lorsqu'un bailleur souhaite mettre un terme à un bail pour non-paiement du loyer, pour dégradation, ou pour des raisons comportementales, le tribunal contraint souvent le propriétaire à proposer un autre logement, dit « de dernier recours ». Par ailleurs, il existe un quasi-droit au maintien dans les lieux, le bail n'étant ni résilié ni renouvelé au moment de la vente du logement, le locataire ne pouvant être délogé que par décision de justice. Même la reprise d'un logement en vue de loger le bailleur implique la décision d'un tribunal. À l'inverse, le locataire peut décider de quitter le logement à sa convenance (Massot, 2007).

1.4. Les aides publiques accordées aux corporations de logements

Si les corporations de logements et les organismes privés à but lucratif peuvent, de la même façon, gérer des logements régulés ou

libres, ces deux familles de bailleurs se distinguent toutefois par les aides publiques auxquelles elles peuvent avoir accès. Ainsi, seules les corporations de logements bénéficient :

— d'un concours financier du gouvernement en cas de difficultés financières. Un organisme gouvernemental, le CFV (le *Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting*, l'équivalent de la Caisse de garantie du logement locatif social en France), a pour mission de prévenir les risques financiers, voire de redresser les corporations de logements ;

— de garanties d'emprunt. Depuis 1980, les bailleurs sociaux ont accès à un fonds de garantie pour les logements sociaux (le *WSW*) soutenu par l'État, ce qui lui vaut la notation « triple A » et permet ainsi aux bailleurs sociaux de bénéficier de faibles taux d'emprunt sur le marché des capitaux (Toonen, 1999 ; Toonen *et al.*, 2009).

— de terrains à des prix attractifs. Les *woning corporaties* bénéficient, dans certains cas, de terrains publics mis à disposition par les municipalités à des prix inférieurs à ceux du marché (Tasan-Kok *et al.*, 2011 ; Ecorys-Vastgoed, 2006).

Certes, depuis la déréglementation marquée par le *Brutering* en 1993 (Elsinga et van Bortel, 2011), les corporations de logements ne perçoivent plus aucune subvention étatique. Néanmoins, les pouvoirs publics interviennent sur le marché à travers divers outils : d'une part, l'allocation logement versée aux ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants ; d'autre part, la régulation des loyers qui concerne l'essentiel du secteur locatif ; enfin, les terrains publics et les garanties financières proposés aux bailleurs sociaux (Vandevyvere et Zenthöfer, 2012).

C'est précisément au nom de ces aides publiques octroyées aux corporations de logements que des investisseurs privés et des promoteurs immobiliers ont déposé une plainte pour distorsion de concurrence auprès de la Commission européenne, conduisant celle-ci à demander au gouvernement néerlandais de réviser son système de logement social.

Ces évolutions interpellent à plusieurs égards. Elles posent d'abord la question de l'ingérence communautaire et de la conformité au principe de subsidiarité. On peut aussi se demander dans quelle mesure les acteurs du logement social néerlandais peuvent

résister à la pression exercée par l'Union européenne pour se rapprocher d'un système plus ciblé (Lévy-Vroelant, 2011).

2. Qui gouverne l'attribution des logements sociaux ?

2.1. Les règles d'attribution, au niveau national et au niveau local

Aux Pays-Bas, la conception du logement social a longtemps été « universaliste », dans la lignée des pays dont le régime de protection sociale est « social-démocrate »¹, tels que la Suède et le Danemark. Dans une telle approche, tous les ménages sont éligibles au logement social, indépendamment de tout critère de ressources. Il n'en existe pas moins des critères pour attribuer les logements sociaux : un système de cotation, le *Choice-Based Lettings*, aux Pays-Bas (voir *infra*) ; la date d'inscription sur la liste d'attente en Suède.

Aux Pays-Bas, jusqu'à ce qu'un plafond de ressources soit introduit début 2011, l'offre locative sociale gérée par les corporations de logements était accessible à l'ensemble de la population. L'occupation du logement social n'en est pas moins fortement différenciée, ce parc accueillant les catégories les plus pauvres jusqu'aux plus riches (van Daalen et van der Land, 2008).

Les règles d'attribution des logements sociaux sont définies, au niveau national et au niveau local : au niveau national dans le décret sur la gestion du logement social de 1993 (*Besluit Beheer Sociale Huursector* ou le BBSH) ; au niveau local au travers des critères négociés entre les municipalités et les corporations de logements.

À cet égard, il faut noter à quel point les systèmes d'attribution des logements sociaux, français et néerlandais, s'encastrent dans des systèmes de gouvernance distincts. À première vue, l'État néerlandais apparaît plus décentralisé qu'en France puisqu'il s'agit d'un système de co-administration (*medebewind*) dans lequel les 12 provinces et les 496 municipalités disposent de larges compétences (politiques sociales, économiques, du logement, ...),

1. Voir les idéaux-types d'État-providence mis en évidence in Esping-Andersen, 1990 ; voir aussi les analyses de Patrick Le Galès sur les villes européennes stabilisées par l'État providence in Le Galès, 2011.

agissent en partie comme des services déconcentrés de l'État et mettent en œuvre les politiques de ce dernier, avec des marges de manœuvre plus ou moins importantes (Epstein et Mboumoua, 2012). C'est donc l'État qui définit, au niveau national, les grandes orientations et les objectifs de la politique d'attribution des logements sociaux énoncés au travers du BBSH : 1) fournir un logement décent et à loyer abordable aux personnes dont les revenus ne leur permettent pas de se loger ; 2) améliorer la qualité de vie dans les quartiers (depuis 1997) ; 3) fournir des solutions de logement aux ménages nécessitant une attention et un soutien particuliers (depuis 2001) (Vandevyvere et Zenthöfer, 2012). Toutefois, c'est bien au niveau local que les municipalités fixent et hiérarchisent les critères d'attribution des logements sociaux, en lien avec les corporations de logement. En pratique, Elsinga et van Bortel révèlent à quel point l'interprétation de ces critères peut varier d'un bailleur à l'autre, d'un territoire à l'autre (Elsinga et van Bortel, 2011). C'est notamment le cas du dernier critère énoncé qui, parfois, peut être interprété à la faveur de catégories spécifiques telles que les personnes âgées, les personnes handicapées, les toxicomanes, les sans-abri ou celles risquant de perdre leur logement ; tandis qu'au contraire, d'autres bailleurs préfèrent limiter l'accès au logement de ces catégories sociales pour prévenir les risques d'impayés de loyer dans une logique plus gestionnaire ou pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers.

Le sens donné localement aux objectifs fixés par l'État varie donc beaucoup d'un territoire à l'autre. D'autant plus que les municipalités doivent tenir compte non seulement des objectifs fixés à la politique d'attribution des logements sociaux au travers du BBSH mais aussi des objectifs fixés à la politique dite des « grandes villes » (encadré 1), notamment la mixité sociale. Menée de 1994 à 2009, cette politique d'envergure consacre l'essentiel de son action à des territoires urbains situés dans 31 villes néerlandaises² afin de transformer l'aspect physique des quartiers mais aussi d'agir sur les paramètres sociaux et économiques.

2. À l'origine, en 1994, la politique des grandes villes était centrée sur quatre villes (Amsterdam, Rotterdam, La Haye et Utrecht). 21 villes supplémentaires ont été ajoutées par le premier gouvernement de la coalition « violette », 5 autres villes par le second gouvernement puis une dernière ville ajoutée en 2006.

Encadré 1. La « politique des grandes villes » aux Pays-Bas (*Grotestedenbeleid* 1994-2009)³

Lancée en 1994, la politique des grandes villes cible des territoires situés dans 31 villes. Au travers de ses trois phases (1994-1998, 1999-2004, 2005-2009), son approche décisionnelle est restée transversale, participative et intégrée ; elle s'est appuyée sur trois piliers (social, économique, physique) afin de transformer l'aspect physique des quartiers, et aussi d'agir sur les paramètres sociaux et économiques.

Quant aux objectifs explicitement visés, ils sont restés les mêmes : « développer ensemble des centres urbains qui soient sûrs, tout en répondant, en parallèle, aux attentes des habitants, des entreprises, des institutions, des visiteurs et des touristes [...] ; développer des villes présentant une véritable vitalité économique et offrant des lieux de très haute qualité pour promouvoir le commerce et la cohésion sociale ».

En termes de gouvernance, l'État définit les grandes orientations et les objectifs ainsi que les budgets qui sont alloués aux municipalités sur une période de cinq ans. Mais ces dernières disposent d'une grande autonomie dans la définition des projets et des objectifs inscrits dans les contrats signés avec l'État, dont elles assurent la mise en œuvre, en lien avec les acteurs économiques, les organismes sociaux et les habitants des quartiers visés.

En termes financiers, la répartition des moyens alloués aux trois piliers a varié d'une phase à l'autre : 1,2 milliard d'euros pour le volet économique, 0,2 pour le volet physique, 0,1 pour le volet social de 1994 à 1999 (respectivement 5,7 ; 1,8 ; 3,7 de 1999 à 2004 ; 0,16 ; 1,3 ; 3,7 de 2004 à 2009).

De cette grande marge de manœuvre laissée aux municipalités dans la détermination des orientations de la politique du logement (Haffner *et al.*, 2009), il résulte des systèmes d'attribution très différents d'une collectivité à l'autre, avec même parfois des options très variables entre les quartiers d'une même municipalité. Outre cette grande diversité des stratégies municipales, le système d'attribution néerlandais se distingue par l'accent mis sur le choix des usagers, au travers du *Choice-Based Lettings* (CBL), initié pour la première fois à Delft à la fin des années 1980 (Pawson et Hulse,

3. Pour plus d'information, on pourra se reporter à Bolt et van Kempen, 2012 et Epstein et Mboumoua, 2012.

2010) et désormais largement répandu (Kullberg, 1997 ; Pawson et Hulse, 2010 ; Hunt et Kullberg, 1998).

2.2. Le *Choice-Based Lettings* (CBL)

Les Pays-Bas constituent l'un des pays pionniers dans l'expérimentation des systèmes d'attribution fondés sur le choix. Avant de s'engager dans la voie du CBL, la demande et l'attribution des logements sociaux étaient gérées de façon purement administrative : la demande était enregistrée sur une liste d'attente et ordonnée en fonction d'un certain nombre de critères de priorité, notamment la durée d'attente sur cette liste. Vu le constat partagé sur l'inefficacité et l'opacité de ce modèle, le CBL se diffuse rapidement dans le pays au cours des années 1990 et suscite l'intérêt de nombreuses collectivités locales pour sa transparence et sa simplicité⁴. Aujourd'hui, avec l'introduction d'un plafond de ressources à l'entrée du logement social, il résiste et s'ajuste aux nouvelles règles en vigueur.

Schématiquement, le CBL peut être décrit de la façon suivante :

- les logements vacants sont présentés sur Internet ou dans la presse locale ;
- les demandeurs choisissent l'habitation qu'ils préfèrent ;
- chaque candidat se voit attribuer un nombre de points, calculés en fonction de critères explicités par le bailleur ;
- le logement est finalement attribué au candidat disposant du plus grand nombre de points.

Si le principe de laisser les ménages libres de choisir où ils souhaitent vivre est explicitement inscrit dans le *Housing Allocation Act* (*Huisvestingswet*), des difficultés peuvent parfois être rencontrées dans la mise en œuvre. Car, vu la tension du marché néerlandais, il arrive souvent que plusieurs centaines de ménages choisissent un même logement vacant. C'est là que l'arbitraire des corporations de logements peut jouer en fonction du caractère plus ou moins objectif des critères de la grille de cotation locale.

Parmi les critères les plus diffusés, citons d'abord la règle de préférence locale accordant une priorité aux ménages liés au terri-

4. MVRM, *Nota Stedelijke Vernieuwijing*, La Haye, Ministry for Housing, Spatial Planning and the Environment (VROM), 1997.

toire (région, municipalité, district), d'un point de vue social ou économique. À cet égard, il est important de noter que celle-ci s'applique à d'autres segments du parc, surtout en contexte de marché tendu. À l'échelle nationale, elle porte en effet sur 30 % du stock des logements locatifs ; 4 % du stock des logements en accession ; 15 % de l'offre nouvelle en accession à la propriété (Haffner et Hoekstra, 2006). Parmi les autres critères répandus, figurent aussi la durée sur la liste d'attente et la durée de résidence. Dans le premier cas, le logement est attribué au candidat ayant attendu le plus longtemps, la durée pouvant varier en fonction des municipalités, et parfois dépasser dix ans comme à Amsterdam⁵ ; dans le second cas, le logement est attribué au ménage resté le plus longtemps dans son précédent lieu d'habitation. Dans d'autres cas, aucun critère n'est pris en compte, l'ordre de préférence étant déterminé par un système de loterie, le ménage effectivement logé étant tiré au sort parmi un ensemble de candidats ayant choisi un même logement, la loterie s'appliquant parfois à tous les logements du territoire concerné, parfois seulement aux logements les moins attractifs (Haffner *et al.*, 2009). Autrement dit, le CBL recouvre diverses formes regroupées par van Daalen et van der Land en quatre types de modèles : « KAN experiment », « Loterie », « POL model », « Qualité de vie »⁶ (tableau 2).

S'agissant d'abord du « KAN experiment », expérimenté à Arnhem-Nijmegen, dans l'Est des Pays-Bas, il s'agit d'abolir tout critère lié aux revenus et à la taille des ménages. Autrement dit, seuls des critères temporels sont pris en compte : d'une part, la durée de résidence dans la collectivité locale et d'autre part, la durée sur la liste d'attente. Les évaluations révèlent des effets positifs sur le plan des perceptions. En effet, entre 70 et 80 % des ménages ont le sentiment d'avoir eu plus de liberté dans le choix de leur logement, surtout les jeunes qui auraient l'impression d'accéder plus facilement à des logements plus grands qu'auparavant. Il semble toutefois que les ménages les plus aisés tirent avantage de ce système par des propositions de logements moins chers que ceux proposés aux ménages les plus pauvres. À La Haye

5. AFWC (2008), Gemiddelde wachttijd Amsterdam in 2007 bijna 9 jaar [Average waiting time in Amsterdam in 2007 almost nine years], www.os.amsterdam.nl/feitenencijfers/30171/.

6. Typologie empruntée à Gelske van Daalen et Marco van der Land *in* van Daalen et van der Land (2008).

où ce système d'attribution est expérimenté dans un contexte particulièrement tendu, ces derniers seraient encore plus pénalisés puisque, indépendamment du montant du loyer, le nombre de logements serait globalement moins élevé que pour les plus aisés (Bergers et Zoet, 2000 ; B&A Groep Beleidsonderzoek & - advise, 2001 ; van Daalen et van der Land, 2008).

Tableau 2. Différentes formes prises par le CBL aux Pays-Bas¹

Nom de l'expérimentation	Critères de sélection	Objectifs affichés	Effets sur le choix des demandeurs	Effets sur le logement des ménages à faibles revenus	Effets sur la « qualité de vie »
KAN experiment (Arnhem-Nijmegen)	<ul style="list-style-type: none"> - Durée de résidence dans la collectivité locale - Durée sur la liste d'attente - En dehors du respect du plafond de ressources pour 90 % des logements vacants, aucun critère lié aux revenus - Aucun critère lié à la taille du ménage 	Plus de choix	Plus de choix, surtout pour les personnes seules ²	Négatif, surtout pour les familles nombreuses, en particulier en marché tendu	Encore inconnu
La loterie (Rotterdam)	<ul style="list-style-type: none"> - Le rang issu du tirage au sort 	<ul style="list-style-type: none"> - Plus de choix - Une gestion des attributions simplifiée 	<ul style="list-style-type: none"> - Plus de choix pour les demandeurs inscrits depuis peu sur la liste d'attente - Les autres types de ménages craignent de ne pas se voir attribuer un logement adapté 	Pas d'effet direct	Encore inconnu
POL model (Dordrecht)	<ul style="list-style-type: none"> - Description du logement souhaité par le demandeur (via un questionnaire rempli par le ménage) - Tirage au sort parmi un ensemble de logements déterminé par le bailleur en fonction des choix exprimés par le demandeur 	Améliorer la qualité de vie dans le voisinage	Plus de choix	Pas d'effet direct	Encore inconnu
Qualité de vie (Utrecht)	<ul style="list-style-type: none"> - Demandeurs âgés de 25 à 55 ans - Avec une préférence pour les ménages dont les revenus sont les plus élevés 	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité de vie dans le voisinage - Générer une plus grande implication dans la vie de quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Moins de choix pour les ménages à bas revenus - Plus de choix pour les ménages les plus aisés 	Négatif	Encore inconnu

1. Depuis janvier 2011, le revenu des ménages éligibles ne doit pas dépasser un plafond de 33 000 euros par ménage et par an, et indépendant de la composition familiale. Seuls 10 % des logements vacants peuvent être attribués à des ménages plus aisés.

2. Les évaluations de cette expérimentation montrent que sur l'ensemble des demandeurs de logement interrogés, 70-80 % ont le sentiment d'avoir eu plus de choix, surtout les personnes seules qui ont pu accéder à de plus grands logements grâce à ce système.

Source : van Daalen et van der Land, 2008.

S'agissant ensuite de la loterie, retenue à Rotterdam, les évaluations révèlent une augmentation des chances d'accéder à un logement pour les plus en difficulté et les ménages inscrits sur la liste depuis peu de temps, notamment les jeunes. Toutefois, sur le plan des perceptions, les résultats paraissent moins bons, les ménages craignant davantage l'inadéquation de l'offre proposée à leurs besoins (van Daalen *et al.*, 2005 ; van Daalen et van der Land, 2008).

Par ailleurs, certaines municipalités préfèrent combiner les systèmes : en utilisant par exemple la loterie pour ceux ayant un besoin urgent de logement et une faible exigence ; et en considérant la durée d'attente sur la liste pour les autres. Les demandeurs semblent apprécier ce type de systèmes mixtes jugé efficace par les corporations de logements.

Notons enfin que, dans la période récente, certains bailleurs ont décidé de reprendre le contrôle de l'attribution, de façon indirecte, en mettant l'accent sur la « qualité de vie ». Pour mieux appréhender cette notion très subjective, le bailleur fait remplir un questionnaire au demandeur au travers duquel il décrit le logement de son choix. Puis, en fonction des réponses, le bailleur lui propose une sélection d'immeubles parmi lesquels le ménage pose des options. Enfin, dès qu'un logement situé dans l'un de ces immeubles devient vacant, le candidat retenu est tiré au sort parmi une liste de volontaires. Cette approche, qualifiée de « POL model », expérimentée à Utrecht ou à Dordrecht, au sud de Rotterdam, est souvent critiquée pour son opacité et la marge d'interprétation laissée au bailleur. Néanmoins, la plupart des ménages semblent apprécier ce système, surtout ceux dont la durée d'inscription sur la liste d'attente et de résidence dans la ville serait la moins longue, en particulier les jeunes et les habitants récemment emménagés (van Daalen et van der Land, 2008).

Expérimenté depuis plus de vingt ans, le CBL a fait l'objet de nombreux travaux visant à mieux comprendre à qui profite ce système et les effets pervers pouvant y être liés. Il est possible d'en tirer quelques enseignements :

— les systèmes de loterie favorisent les demandeurs inscrits depuis peu sur la liste d'attente ;

— les critères liés à l'âge du demandeur ou à la durée de séjour dans la collectivité ont des effets discriminatoires à l'égard des jeunes. Ils ont donc souvent été remplacés par le critère lié à la durée de séjour sur la liste d'attente. Mais ce dernier critère présente lui aussi des limites, favorisant parfois certains ménages s'inscrivant par anticipation sans pour autant être réellement en recherche de logement ;

— en contexte de marché tendu, où les prix sont élevés en locatif et en accession, le CBL avantage vraisemblablement les classes moyennes, au détriment des ménages à bas revenus.

Ainsi, les systèmes d'attribution fondés sur le choix ne sont pas exempts d'effets pervers. D'autant que, même si la méthode de sélection est objective et portée à la connaissance des demandeurs, la dimension humaine n'est pas complètement gommée. Celle-ci entre en compte pour déterminer la grille de cotation et les critères de hiérarchisation retenus ; elle intervient aussi lors de la négociation du sens de certains critères, par exemple l'« amélioration de la qualité de vie » dont aucune étude ne donne à voir les diverses interprétations locales. Finalement, les décideurs locaux sont pris entre plusieurs enjeux (van Daalen et van der Land, 2008) :

— respecter le principe d'égalité des demandeurs devant le choix des logements ou favoriser certaines catégories sociales pour mettre en œuvre des politiques de peuplement ;

— hiérarchiser les candidats en fonction de l'urgence à les reloger ou au contraire de leur délai d'attente ;

— et dans les villes ciblées par la politique des grandes villes, privilégier l'accès au logement des ménages en difficulté ou plutôt attirer des catégories plus aisées au nom de la « mixité sociale » ou de la « durabilité » des quartiers.

L'enjeu de la mixité sociale est particulièrement important aux Pays-Bas. Bolt et van Kempen révèlent en effet l'existence d'un fort présupposé selon lequel la mixité sociale serait souhaitable pour les quartiers dits « défavorisés » et leurs habitants (Dekker et van Kempen, 2004 ; van Kempen et Bolt, 2009). C'est bien l'esprit de la politique dite « des grandes villes »⁷ qui, dans sa troisième phase (2005-2009), vise à créer des opportunités résidentielles pour des

7. *Grotestedenbeleid* (GSB) en néerlandais, ou encore *Big Cities Policy* en anglais.

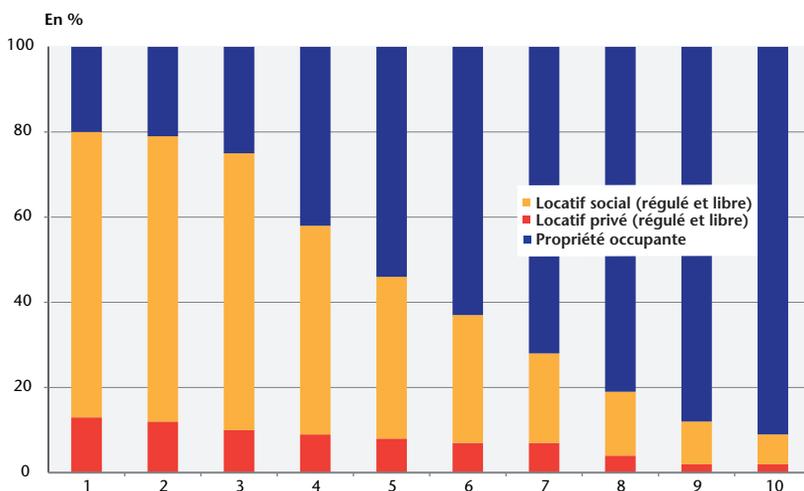
ménages ayant des revenus plus élevés, principalement par la démolition des logements locatifs sociaux et la construction, à la place, d'alternatives plus onéreuses. Depuis le début des années 2000, la mixité est même entendue dans sa dimension ethnique, les pouvoirs publics présentant de plus en plus la présence de population immigrée comme un problème (Musterd et Ostendorf, 2008 ; Le Galès, 2011, p.210). Si l'on s'en tient aux évaluations des opérations de rénovation urbaine, elles indiquent une certaine forme de déségrégation sociale, mais des changements beaucoup moins nets sur la composition ethnique des quartiers qui attireraient principalement des classes moyennes issues de l'immigration (van Kempen *et al.*, 2009). Quant aux enquêtes sur les discriminations liées à l'origine, celles-ci semblent limitées dans l'accès au logement social. Un rapport publié récemment (van Bortel et Elsinga, 2007) a même conclu que les minorités ethniques aux Pays-Bas ont connu, ces dernières années, une amélioration considérable de leurs conditions de logement. Cette conclusion est au moins valable pour les minorités noires et ethniques traditionnelles aux Pays-Bas, par exemple originaires de Turquie, du Maroc, du Surinam et des Antilles néerlandaises (Elsinga et van Bortel, 2011) qui font pourtant état de discriminations sur le marché locatif privé. Au-delà du critère lié à l'origine, les statistiques nationales montrent que les ménages pauvres sont principalement logés dans le parc locatif social : plus de 60 % des ménages des trois premiers déciles de revenus sont logés dans le secteur locatif social, moins de 15 % dans le secteur locatif privé, régulé et libre, moins de 30 % dans le secteur en accession (graphique 3). Tandis que moins de 10 % des trois derniers déciles de revenus sont logés dans le secteur locatif social, moins de 5 % dans le locatif privé, et plus de 90 % dans le secteur en accession.

Ainsi, aux Pays-Bas, où la conception du logement social a longtemps été universaliste, les personnes célibataires, âgées de plus de 65 ans, recevant des allocations, et de nationalité non néerlandaise, sont plus souvent logées dans le secteur locatif social que dans le reste du parc résidentiel (Elsinga et van Bortel, 2011). Quoiqu'il en soit, le système du logement social néerlandais a subi une pression croissante de l'Union européenne pour le rapprocher d'une conception plus ciblée (Houard, 2011). D'abord parce que l'aide publique apportée aux bailleurs sociaux⁸ fausserait les règles

8. Garanties d'emprunts ou terrains mis à disposition par les municipalités à des prix inférieurs à ceux du marché.

de la concurrence du marché unique européen ; ensuite, parce que les bailleurs sociaux logeraient, à des prix souvent très inférieurs à ceux du marché, des ménages jouissant de revenus relativement élevés alors que, du point de la vue de la Commission européenne, « la location de logements aux ménages autres que socialement défavorisés ne peut être considérée comme un service d'intérêt économique général »⁹.

Graphique 3. Répartition des ménages par déciles de revenus dans le parc de logement



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

2.3. Les débats sur le sens du logement social entre l'Union européenne et les acteurs néerlandais

A priori, l'Union européenne n'est pas compétente en matière de logement, les États membres étant libres de définir les missions qu'ils entendent confier au logement social au nom du principe de subsidiarité (encadré 2). Toutefois, lorsque des plaintes sont déposées auprès de la Commission européenne, cette dernière doit apprécier *a posteriori* la qualification de « service d'intérêt économique général » (SIEG) octroyée par les États membres. En l'occurrence, en cas d'erreur manifeste constatée par l'Union euro-

9. Lettre de la Commission au gouvernement hollandais sur l'abus manifeste de qualification du SIEG de logement social, Direction générale de la concurrence, référence : 14 juillet 2005 / 055413, COMP H1FSP/ lc (2005), A/30854 D/1001.

péenne, celle-ci peut demander aux États membres d'aligner le système social national sur les règles de l'Union relatives à la concurrence et aux aides d'État. C'est précisément ce qui s'est passé aux Pays-Bas.

En effet, à la suite de plaintes déposées par la Fédération européenne de la propriété immobilière, affirmant que les corporations de logements profitaient d'aides d'État et étendaient, en parallèle, leurs activités commerciales au lieu d'affecter les fonds publics au logement social, la Direction générale de la concurrence a demandé au gouvernement néerlandais de modifier son système de logement social par une lettre datée du 14 juillet 2005¹⁰. Celle-ci a considéré que la location de logements sociaux à des ménages aisés engendrait des distorsions de concurrence avec le secteur privé. Cette lettre marque le départ de débats houleux entre l'Union européenne et les acteurs néerlandais sur le sens du logement social, les contreparties des aides publiques versées à ce secteur et les rôles respectifs de la Commission et des États membres. Parmi les principales questions soulevées : faut-il introduire des règles liées aux revenus ? Quelles sont les missions du logement social ? Doit-il loger en priorité les ménages défavorisés ? Le fait de cibler davantage les plus pauvres ne risque-t-il pas d'entraîner des effets de ségrégation ? (Elsinga et Lind, 2012).

Encadré 2. Les principes communautaires régissant l'attribution d'aides d'État à des opérateurs de SIEG

Dès lors qu'un État membre qualifie un service de Service d'intérêt économique général (SIEG), alors l'attribution d'aides d'État aux opérateurs doit être notifiée au préalable par la Commission européenne. Néanmoins, dans certains cas, les aides d'État ne sont pas soumises à l'obligation de notification préalable. Il s'agit notamment des compensations inférieures à 15 millions d'euros par an dès lors qu'elles sont mises en œuvre sur la base d'un mandat inférieur à 10 ans. Sont notamment ciblées les compensations octroyées aux hôpitaux ainsi qu'aux services « répondant à des besoins sociaux essentiels » tels que les soins de santé, la garde d'enfants, l'accès au marché du travail, le logement social et les soins et l'inclusion sociale de groupes vulnérables.

10. *Op. cit.* note 9.

Dans le cas du logement social, la notification de la Commission européenne n'est donc pas obligatoire. Autrement dit, l'État membre peut décider par lui-même d'attribuer, ou non, des aides publiques. La Commission européenne n'intervient que dans le cas où des plaintes sont déposées auprès d'elle. Dans ce cas, celle-ci est amenée à apprécier l'erreur manifeste de la qualification de SIEG, et éventuellement demander à l'État membre concerné d'aligner son système de logement social sur les règles de l'Union européenne relatives à la concurrence et aux aides d'État.

C'est à la Cour de justice européenne d'interpréter l'erreur manifeste à partir des principes définis dans le paquet *Almunia*, en vigueur depuis le 31 janvier 2012, qui repose sur les mêmes règles que le « paquet Monti-Kroes » relatif aux services d'intérêt économique général. La Cour de justice européenne apprécie l'erreur manifeste en recherchant un équilibre entre d'un côté, la compétence première des États à définir un SIEG et de l'autre, les exigences du marché intérieur (principes de libre circulation, de libre concurrence) qui s'imposent aux États.

Entre les enjeux liés au logement des personnes défavorisées et ceux liés à la mixité sociale, un compromis a finalement été trouvé. Dans sa décision du 15 décembre 2009¹¹, la Commission européenne a approuvé la proposition des autorités néerlandaises d'introduction d'un plafond de ressources. À la suite de ce contentieux, le gouvernement néerlandais¹² s'est en effet engagé à mettre en place des conditions d'attribution des logements sociaux plus strictes, applicable à compter du 1^{er} janvier 2011 :

— les bailleurs sociaux doivent attribuer au moins 90 % de leurs logements vacants à des ménages dont le revenu annuel est inférieur à 33 000 euros ;

— au nom de la mixité sociale, les 10 % restant peuvent être attribués à des ménages aux revenus plus élevés qui, pour d'autres raisons, rencontrent des difficultés à se loger¹³.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2011, seulement 41 % des ménages sont éligibles au logement social alors qu'auparavant ce parc était

11. European commission (2009) *State aid, social housing*, E 2/2005 en N 642/2009.

12. La coalition au pouvoir était alors composée de chrétiens et de socio-démocrates (2008-2010). Depuis 2010, il s'agit d'une coalition de droite composée de chrétiens, de libéraux, et d'extrême-droite.

13. Décision de la Commission européenne de décembre 2009 approuvant les modifications du système de logement social aux Pays-Bas souhaitées par le gouvernement.

ouvert à l'ensemble de la population. Un certain nombre de ménages sont donc désormais contraints à trouver une solution de logement dans d'autres secteurs, l'accession à la propriété ou le locatif privé (Haffner *et al.*, 2008). Il en résulte des difficultés particulières pour les classes moyennes. Celles-ci sont en effet tenues à l'écart du logement social, elles rencontrent des difficultés à se loger dans le locatif privé, et leurs revenus ne leur permettent pas toujours d'accéder à la propriété en raison des règles fixées par les banques dans l'octroi des prêts immobiliers (Elsinga et Lind, 2012).

Les débats sur le sens du logement social continuent à être vifs entre la Commission européenne, le gouvernement, les bailleurs sociaux et les parlementaires néerlandais. À cet égard, il est frappant de constater à quel point les différentes parties prenantes se renvoient la responsabilité¹⁴ :

— d'un côté, un collectif de 133 bailleurs sociaux néerlandais, soutenus par *Woonbond* (l'association néerlandaise des locataires et des demandeurs de logement), le Cecodhas (le Comité européen de coordination de l'habitat social) et l'Aedes (l'Association néerlandaise des organisations de logement social), conteste la décision de la Commission européenne, non seulement sur le plafond de ressources introduit mais aussi sur le fait qu'il ait été défini indifféremment de la localité et du nombre de personnes dans le foyer. En avril 2010, ces derniers ont d'ailleurs déposé un recours, rejeté début 2012 par la Cour de justice européenne ;

— de l'autre, les représentants de la Commission européenne ont toujours formellement démenti le fait d'avoir imposé un plafond de ressources aux Pays-Bas, mettent en avant le principe de subsidiarité, et encouragent le gouvernement néerlandais à proposer un nouveau plafond de ressources s'il l'estime pertinent.

Quant aux gouvernements successifs, leur position est relativement ambiguë. La coalition de droite, au pouvoir de septembre 2010 à septembre 2012 a toujours déclaré que le plafond de ressources lui avait été imposé par la Commission européenne. Pour autant, ses orientations semblent cohérentes avec la doctrine libérale de la Commission européenne. Ce gouvernement avait en

14. Colloque du Comité économique et social européen, *Attribution des logements sociaux. Pourquoi la Commission européenne doit-elle changer la donne ?*, organisé le 30 octobre 2012 à Bruxelles.

effet encouragé l'accèsion à la propriété et défendu une conception du logement locatif social plus ciblée sur les populations défavorisées. Cela s'était traduit par une obligation de vendre 75 % du parc locatif social détenu par les corporations de logement et par l'introduction d'un droit à acheter son logement social pour les ménages locataires de leur logement depuis plus d'un an (Elsinga et Lind, 2012).

Profitant du changement de gouvernement aux Pays-Bas, une majorité de parlementaires a adopté une motion demandant au ministre du Logement de reprendre les discussions avec la Commission européenne. Il semblerait que le gouvernement néerlandais, en place depuis septembre 2012, envisage de proposer de nouvelles règles régissant l'attribution des logements sociaux.

3. Conclusion

Avant que l'Union européenne s'imisce dans les débats néerlandais, la question de l'attribution, et plus largement de la vocation sociale, du logement social restait cantonnée à un cercle d'experts et de décideurs locaux (van Daalen et van der Land, 2008). Néanmoins, depuis la plainte déposée par la Fédération européenne des propriétaires immobiliers auprès de la Commission, en 2005, cette question a fini par pénétrer la scène politique au travers de nombreux échanges entre la Commission européenne, le gouvernement et les bailleurs néerlandais sur les règles relatives à la concurrence et aux aides d'État, au point de bousculer la conception universaliste du logement social néerlandais.

Ces tentatives de contournement du législateur national se propagent en Europe, en particulier en Suède, au Luxembourg, puis plus récemment en France¹⁵. En effet, l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) s'en est inspirée en déposant une plainte auprès de la Commission en mai 2012¹⁶.

15. *Op. cit* note 14.

16. L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) a déposé plainte à Bruxelles contre les aides publiques françaises au secteur social du logement afin « de rétablir les conditions d'une concurrence loyale sur le marché de l'immobilier locatif », « les bailleurs publics français (...) [étant] en concurrence directe avec les bailleurs privés, s'adressant de surcroît à la même population ». Selon l'UNPI, cette concurrence viendrait du fait que le parc social français ne remplirait pas son rôle, à savoir « fournir des logements sociaux aux ménages des deux premiers déciles de l'échelle des revenus, les 20 % de foyers français les plus pauvres ». URL : http://www.unpi.org/Donnees_Client/Doc/Produit/664313.pdf

D'un pays à l'autre, les réponses proposées par les gouvernements diffèrent. Aux Pays-Bas, le compromis a été trouvé avec l'introduction d'un plafond de ressources. En Suède, le gouvernement a décidé de banaliser l'offre de logement locatif public sur le marché locatif en alignant les règles régissant ces secteurs, sans même attendre la décision de la Commission européenne. En ce qui concerne la France, le débat reste ouvert, le recours de l'UNPI n'ayant pas encore donné lieu à des décisions officielles de l'Union européenne ou du gouvernement.

Références bibliographiques

- Bergers G. et M. Zoet, 2000, *Experiment woonruimteverdeling [Experiment in housing allocation]*, www.aedes.nl, 3 mai.
- B&A Groep Beleidsonderzoek & - advise, 2001, *Het experiment woonruimteverdeling KAN [The KAN housing allocation experiment]*. Rotterdam: SEV.
- Bolt G. et R. van Kempen., 2012, « Les politiques urbaines aux Pays-Bas », in Houard N. (dir.), *ibid.*
- Dekker K. et R. van Kempen, 2004, « Urban governance within the Big Cities Policy: Ideals and practice in Den Haag, The Netherlands », *Cities*, 21(2) : 109-117.
- Ecorys-Vastgoed, 2006, *De prijs van kwaliteit. Handreiknig voor gemeentelijk grondprijnsbeleid bij woningbouw*, VNG, Neprom, NVB, Ministerie van PROM, Den Haag, <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/brochures/2006/04/01/de-prijs-van-kwaliteit-handreiking-voor-gemeentelijk-grondprijnsbeleid-bij-woningbouw/w103.pdf>
- Elsinga M. et G. van Bortel, 2011, « L'avenir du logement social aux Pays-Bas », in Houard N. (dir.), *ibid.*
- Elsinga M. et H. Lind, 2012, « The effect of EU-legislation on rental systems in Sweden and the Netherlands », *Working Paper*, Section for Building and Real Estate Economics Department of Real Estate and Construction Management School of Architecture and the Built Environment Royal Institute of Technology.
- Epstein R. et I. Mboumoua, 2012, *Les indicateurs de la politique de la ville : comparaison entre trois pays, la France, la Grande-Bretagne, les Pays-Bas*, Centre d'analyse stratégique / Secrétariat général du comité interministériel des villes.
- Esping-Andersen G., 1990, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge, Polity Press.

- Ghekiere L., 2008, « Le développement du logement social dans l'Union européenne », *Recherches et Prévisions*, 94 : 21-34.
- Haffner M., Elsinga M. et J. Hoekstra, 2008, « Rent Regulation: The Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries », *European Journal of Housing Policy*, 8(2) : 217-233.
- Haffner M. et J. Hoekstra, 2006, « Housing Allocation and Freedom of Movement: A European Comparison », *TESG* 77(4) : 443-451.
- Haffner M., Hoekstra J., Oxley M. et H. van der Heijden, 2009, « Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? », *Housing and Urban Policy Studies*, 33.
- Houard N., 2011, « Le logement social pour qui ? Perspectives européennes », *La note d'analyse*, Centre d'analyse stratégique, 230.
- Houard N. (dir.), 2011, *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*, Paris, DiHAL, La Documentation française.
- Houard N. (dir.), 2012, *Politique de la ville. Perspectives françaises et ouvertures internationales*, Paris, La Documentation française, Centre d'analyse stratégique.
- Hunt R., et J. Kullberg, 1998, « Dutch Courage – Advertising Social Housing in Britain », *Housing Agenda*, 20-23.
- Kullberg J., 1997, « From waiting lists to adverts. The allocation of social rental dwellings in the Netherlands », *Housing Studies*, 12 : 393-403.
- Le Galès P., 2011, *Le retour des villes européennes*, Paris, Sciences Po, Les Presses.
- Lévy-Vroelant C., 2011, « Le *welfare* vu du logement : logement social et État-providence en question », in Houard N. (dir.) 2011, *op. cit.*
- Massot M., 2007, *La situation du logement dans six pays d'Europe. Allemagne, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni*, IAURIF.
- Musterd S. et W Ostendorf, 2008, « Integrated urban renewal in The Netherlands », *Urban Research & Practice*, 1(1) : 78-92.
- Pawson H. et K. Hulse, 2010, « Policy transfer of Choice-based lettings to Britain and Australia: How extensive? How faithful? How appropriate? », *International Journal of Housing Policy*, 11(2) : 113-132.
- Tasan-Kok T., Groetelaers D.-A., Haffner M.-E.-A., van der Heijden H.-M.-H. et W.-K. Korthals Altes, 2011, « Providing Cheap Land for Social Housing: Breaching the State Aid Regulations of the Single European Market? », *Regional Studies*.
- Toonen Th., 1999, « 'Goed bestuur' in de volkshuisvesting van de 21^e eeuw' ['Good Governance in Social Housing in the 21st century'] », in *Evaluatie Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig [White paper Social housing in the 1990s]*, The Hague, Ministry for Housing, Spatial Planning and the Environment (VROM), 120-132.

- Toonen Th., Steen T. et F. van der Meer, 2009, *Local Autonomy in Multi-Level Governance. A Comparative Intergovernmental Perspective*, The Hague, Ministry of Interior and Kingdom Relationships.
- van Bortel G. A. et M. Elsinga, 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) : 32-48.
- van Daalen G., David S. et A. Ouwehand, 2005, « Het is een loterij. Theoretische en effectieve keuzevrijheid bij lotingmodellen [It's a lottery. Theoretical and effective choice in lottery models] », *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, 3 : 64-69.
- van Daalen G. et M. van der Land, 2008, « Next Steps in Choice-based Lettings in the Dutch Social Housing Sector », *European Journal of Housing Policy*, 8(3) : 317-328.
- van Kempen R., Bolt G., van Bergeijk E. et A. Kokx, 2009, « Does Urban Restructuring Work? Effects of Urban Policies in Deprived Neighborhoods in Dutch Cities », *Paper for the Urban Affairs Association Conference*, Chicago, 4-8 mars.
- van Kempen R. et G. Bolt, 2009, « Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands », *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(4) : 457-475.
- Vandevyvere W. et A. Zenthöfer, 2012, « European Economy. The Housing Market in the Netherlands », *Economic papers*, 457, juin.
- Whitehead C., 2011, « Accès au logement social en France : un point de vue extérieur », in Houard N. (dir.) 2011, *op. cit.*