CONFRONTATIONS EUROPE



LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE EN EUROPE

Dossier spécial



CONFRONTATIONS EUROPE

PENSER ET AGIR POUR L'EUROPE

Les propos tenus dans ce rapport n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

SOMMAIRE

Édito - *Michel Derdevet, Président de Confrontations Europe* p.02

La Commission européenne face à la crise du logement : « Si c'est un problème pour les Européens, c'est un problème pour l'Europe » p.05
Matthew Baldwin, Chef de la task force Logement de la Commission européenne

Crise du Logement : l'Europe reconnaît la crise, mais protège encore le marché p.15
Leila Chaibi, Députée européenne (GUE/NGL, France), membre de la commission spéciale sur la crise du logement (HOUS)

Le droit de rester dans nos villes p.21
Jaume Collboni, Maire de Barcelone

Logement : l'Europe face à l'urgence du sans-abrisme p.25
Lotfi Ouanezar, Directeur Général d'Emmaüs Solidarité

La politique européenne du logement : l'espoir désenchanté p.32
Renaud Payre, Président de Foncier Solidaire France, conseiller métropolitain de Lyon



Michel Derdevet
Président de Confrontations Europe

ÉDITO : LE LOGEMENT, LA QUESTION AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS DES EUROPÉENS

Le logement est resté pendant des décennies l'affaire exclusive des États membres, en droit fil des traités qui considèrent que les politiques de l'habitat touchent à des domaines profondément ancrés dans les réalités locales et fiscales de chaque pays (urbanisme, foncier, fiscalité immobilière et droit de propriété, aménagement du territoire, …). Ce temps est révolu, et le logement devient aujourd'hui une préoccupation centrale pour l'Union européenne.

Ce qui a changé, c'est l'ampleur de la crise. En une décennie, les prix des logements ont augmenté de plus de 60 % dans l'Union. Les loyers ont flambé à Lisbonne, Madrid, Berlin, Barcelone ou Paris. Les permis de construire ont reculé. Et la crise ne touche plus seulement les plus pauvres ; elle frappe aussi les enseignants, les soignants, les jeunes actifs et les familles des classes moyennes, qui ne parviennent plus à se loger là où ils travaillent. Et quand une infirmière ne peut plus vivre dans la ville où elle effectue ses soins, ce n'est plus un problème de marché ; c'est un problème de société.

L'Europe en a pris acte. Elle s'est dotée d'un Commissaire chargé du logement. Elle a adopté en décembre 2025 un premier Plan européen pour le logement abordable, puis lancé une Alliance européenne pour le logement. Le 9 septembre dernier est venue enfin la (bienvenue) proposition de l'Affordable Housing Act. En moins de deux ans, le logement est donc entré, de gré ou de force, dans l'agenda européen. Le dossier que Confrontations Europe a souhaité consacrer à ce sujet revient sur ce basculement et pose une question simple : l'Europe peut-elle se donner les moyens de ses ambitions pour résoudre la crise du logement dans l'Union européenne ?

Pour la Commission européenne, Matthew Baldwin, chef de la task force Logement de la Commission européenne, défend une méthode : soutenir sans se substituer, clarifier le droit sans empiéter sur la subsidiarité, et mobiliser l'investissement public et privé plutôt que promettre une manne budgétaire qui ne viendra pas. Les villes, en première ligne, saluent un changement de paradigme.

Pour Jaume Collboni, Maire de Barcelone, l'Europe reconnaît enfin que le marché ne se régule pas seul et que protéger l'usage résidentiel du logement est un objectif d'intérêt général. Toutefois, l'enthousiasme n'est pas unanime. Renaud Payre, Président de Foncier Solidaire France, a conduit la politique du logement de la Métropole de Lyon et plaidé pendant des années pour une politique européenne. Il parle aujourd'hui d'un « espoir désenchanté ». Il relève l'absence de fonds dédiés et des silences sur l'encadrement des loyers comme sur les logements vacants. Il pointe aussi des risques réels pour le modèle du logement social à la française.

Lotfi Ouanezar, Directeur Général d'Emmaüs Solidarité, rappelle quant à lui que construire plus ne suffit pas si les logements produits restent hors de portée des plus fragiles. Le sans-abrisme progresse dans plusieurs États membres, et l'objectif européen d'y mettre fin d'ici 2030 s'éloigne.

Leïla Chaibi, députée européenne et membre de la commission spéciale sur la crise du logement, va enfin plus loin : selon elle, l'Europe reconnaît la crise … mais protège encore le marché. Elle juge trop lourdes les conditions imposées aux villes par l'*Affordable Housing Act* et plaide pour un fonds européen dédié et la reconnaissance du logement comme droit fondamental.

Ces regards divergent sur la méthode et sur le niveau d'ambition, mais ils se rejoignent tous sur l'essentiel : le logement n'est pas un « actif » comme un autre. Il conditionne l'accès à l'emploi, à l'éducation et à la santé. Il touche à la dignité humaine. Le rapport Letta l'avait déjà souligné : le logement est un facteur sous-estimé de la compétitivité européenne.

La crise du logement pose aussi une question démocratique. Quand on ne parvient plus à se loger là où l'on vit et travaille, la confiance dans les institutions s'effrite peu à peu et, au fond, la démocratie s'en trouve fragilisée. Pour l'Europe, l'enjeu est réel. Les citoyens ne jugent pas l'Union sur la répartition des compétences, mais sur ce qu'elle change concrètement dans leur vie. Le logement est l'un de ces sujets sur lesquels elle doit montrer qu'elle est utile.

Aujourd'hui, trois choix paraissent décisifs.

Le premier est budgétaire. L'Europe a su trouver, en quelques mois, 150 milliards d'euros de prêts pour sa défense et assouplir ses règles budgétaires pour réarmer. Or, la Commission estime elle-même que le logement abordable a besoin d'environ 150 milliards d'euros d'investissement par an. Si la sécurité du continent justifie un effort exceptionnel, la sécurité du quotidien de millions d'Européens pourrait aussi, à l'évidence, le justifier !

L'investissement dans le logement social et abordable doit bénéficier de la même souplesse dans les règles budgétaires européennes. On ne défend pas durablement un modèle européen auquel une partie de ses citoyens n'a plus accès.

Le deuxième enjeu concerne les villes. Elles sont en première ligne, elles innovent, elles prennent les risques politiques. Elles doivent donc pouvoir accéder directement à une partie des financements européens, au lieu de dépendre entièrement des arbitrages nationaux.

La troisième priorité concerne l'énergie. Ce n'est pas un hasard si un même Commissaire européen porte désormais au sein du Collège l'énergie et le logement. La rénovation énergétique des bâtiments est une nécessité climatique, mais aussi une urgence de justice sociale, comme les manifestations lycéennes de cet automne nous le rappellent partout en Europe. Si cette rénovation thermique se traduit par des loyers plus élevés, elle chassera ceux qu'elle prétend protéger. Transition énergétique et logement abordable doivent être pensés, financés et évalués ensemble.

Le calendrier rend ce débat urgent. L'Affordable Housing Act est désormais entre les mains du Parlement et du Conseil, et le prochain budget européen se négocie. C'est maintenant que se décide si le logement aura de vrais moyens ou restera une priorité de papier.

Notre dossier a pour objectif de contribuer à ce débat, central, pour que les arbitrages à venir interviennent en écoutant celles et ceux qui affrontent ces problématiques au quotidien. L'enjeu est de taille : beaucoup reste à faire pour que le logement devienne pour tous les européens un droit fondamental.



Matthew Baldwin
Chef de la Task Force Logement de la Commission européenne

LA COMMISSION EUROPÉENNE FACE À LA CRISE DU LOGEMENT : « SI C'EST UN PROBLÈME POUR LES EUROPÉENS, C'EST UN PROBLÈME POUR L'EUROPE » ENTRETIEN AVEC MATTHEW BALDWIN

Confrontations Europe : Depuis plusieurs années, la politique du logement est considérée comme une compétence nationale primaire, notamment en matière de financement. Pourquoi ce sujet est-il devenu stratégique au niveau européen ? On l'a vu notamment lors de l'audition du Commissaire Jørgensen en 2024, chargé par la présidente von der Leyen du portefeuille du logement, en plus de celui de l'énergie.

Matthew Baldwin : Pour commencer, c'est un rôle totalement nouveau : c'est la première fois que nous avons un Commissaire au Logement en tant que tel. Cela ne veut pas dire que la Commission européenne ne s'était pas penchée sur ce sujet auparavant, mais cela était dispersé entre plusieurs domaines, sans coordination globale. Le logement était, et reste, une compétence des États membres, et dans certains cas, régionale ou locale. Nous ne prévoyons pas de changer cela — la compétence, dans le jargon européen, reste ce qu'elle était. Tous nos efforts visent donc à soutenir cette compétence nationale, régionale et locale fondamentale en matière de logement.

Pourquoi, alors, ce sujet est-il devenu stratégique ? Pourquoi avons-nous un Commissaire responsable du logement, une task force logement, et pourquoi sommes-nous aujourd'hui bien plus actifs ? Nous avons élaboré le premier **Plan européen pour le logement abordable**. La première réponse tient à la politique : le sujet est monté en flèche dans l'agenda politique, parce que nous connaissons une crise ou un resserrement du logement abordable à l'échelle de l'Europe qui touche le plus durement les zones urbaines. C'est devenu une question qui ne pouvait plus être ignorée au niveau européen. La Présidente von der Leyen l'a bien résumé en disant : « si c'est un problème pour les Européens, ce qui est le cas, alors ça doit aussi être un problème pour l'Europe ».

Mais cela ne change pas la compétence des États membres et des collectivités : nous intervenons en soutien.

Quelques chiffres pour comprendre les enjeux : les prix moyens des logements ont augmenté de plus de 60 % au cours de la dernière décennie environ. Les loyers ont augmenté en moyenne de 20 %, mais dans les zones urbaines, ils progressent beaucoup plus vite, et les nouveaux contrats de location encore davantage. Sur le plan politique, cela ne touche plus seulement les plus pauvres et les sans-abris, mais de plus en plus les ménages à revenus moyens (enseignants, pompiers, policiers) qui, classiquement, ne sont pas éligibles ou prioritaires pour le logement social mais ne trouvent plus leur compte sur le marché, et n'ont plus la capacité de vivre dans les communautés dans lesquelles ils interviennent.

On observe aussi des effets majeurs sur la mobilité de la main-d'œuvre, les opportunités éducatives et la formation des familles. Autant d'éléments qui minent la compétitivité de l'Europe, comme l'a souligné l'ancien Premier ministre italien, Enrico Letta, dans son rapport, où il pointait le logement comme un facteur sous-estimé de compétitivité. Il a raison. Nous avons une crise offre-demande : la demande devrait augmenter d'environ deux millions de logements par an, tandis que la plupart des tendances de l'offre vont dans le sens inverse — les permis de construire ont chuté de plus de 20 % depuis 2021.

Voilà le contexte qui explique pourquoi nous intervenons, et pourquoi nous estimons que certains facteurs justifient un engagement européen plus fort en matière de logement. La réponse plus détaillée, c'est qu'il existe des « poches de compétence » dans notre jargon, qui le justifient — en particulier en lien avec l'*Affordable Housing Act*.

C. E. : En lien avec ces besoins observés, quelle était l'ambition initiale du Plan pour le logement abordable ? Maintenant que l'*Affordable Housing Act* a été publié le 9 septembre, pouvez-vous revenir sur la stratégie initiale et les objectifs politiques du plan ?

M. B. : On le voit dans la lettre de mission adressée par la Présidente von der Leyen à Dan Jørgensen, Commissaire à l'Énergie et au Logement. Elle reprend un certain nombre d'éléments, par exemple la plateforme d'investissement paneuropéenne, ou la nécessité de s'attaquer à la problématique des locations de courte durée. Ce sont les premiers éléments issus du processus de consultation, avec l'appel adressé au Commissaire Jørgensen à présenter un plan pour le logement abordable.

Dans son discours sur l'état de l'Union de septembre dernier (2025), la présidente avait annoncé que le plan serait finalisé au cours de l'année, et promis une initiative législative sur les locations de courte durée.

Le plan a été produit très rapidement après un large effort de consultation. C'est un plan court, assez lisible, qui propose une série d'actions concrètes : 34 actions réparties en 10 thématiques, sous quatre piliers, centrées sur les domaines où nous pouvons le mieux soutenir l'action nationale et locale. L'objectif affiché est de s'attaquer aux différentes causes structurelles de la crise du logement — nous ne pensons pas qu'il n'y en ait qu'une seule — avec pour but de **soutenir un logement abordable, durable et de qualité pour tous**. Là encore, il ne s'agit pas de remplacer la compétence nationale, mais de renforcer notre rôle de soutien, de coordination et d'amplification de l'action aux niveaux national, régional et local.

Le principal vecteur de cette action est l'Alliance européenne pour le logement. Une partie des meilleures choses que nous puissions faire ne relève pas seulement d'initiatives législatives descendantes, mais de l'encouragement à la coopération, à l'apprentissage mutuel et à l'échange de bonnes pratiques. Les marchés du logement et les politiques menées sont très divers en Europe, y compris au sein d'un même État membre. Il ne s'agit pas de les uniformiser, mais de favoriser l'apprentissage mutuel, y compris sur des objectifs communs comme la promotion du logement social et abordable, la conception d'un fonds renouvelable pour que l'argent public reste dans le secteur, ou la conception d'obligations-logement. Tout cela est un travail en cours.

C. E. : Cette crise du logement touche les États membres de différentes manières — pénurie, flambée des prix, difficulté d'accès au logement pour les jeunes, que ce soit pour louer ou acheter leur premier logement — avec aussi des enjeux liés à la rénovation du parc existant et à la précarité énergétique. Comment l'*Affordable Housing Act*, récemment dévoilé, répond-il à ces différentes causes structurelles, en particulier concernant les locations de courte durée, qui semblent être l'un des piliers de l'*Act* et l'un des éléments les plus discutés ces dernières semaines ?

M. B : En regardant quelles zones de l'UE sont sous le plus de pression, ce sont surtout les zones urbaines — c'est là que la crise du logement abordable est la plus visible. Nous ne pensons pas que les locations de courte durée soient le seul facteur déterminant, mais ces locations de courte durée et ce que nous appelons globalement l'usage non primaire du logement — résidences secondaires, logements vacants — aggravent la crise. Nous n'utilisons pas notre parc de logements de la meilleure manière possible.

Quelques chiffres : globalement, seulement 1,2 % du parc total de logements en Europe est en location de courte durée, mais ce chiffre peut être bien plus élevé localement. Dans le centre de Madrid, par exemple, on compte environ 40 locations de courte durée pour 100 logements sur le marché locatif de longue durée. Cela ne signifie pas que ces locations expliquent à elles seules la hausse des loyers, mais elles peuvent accentuer les tensions sur certains marchés.

J'ai mentionné une moyenne de 20 % — à Berlin, les loyers ont augmenté de 59 % sur dix ans, 75 % à Madrid, 103 % à Lisbonne. L'usage non primaire du logement semble être un facteur aggravant.

Que peut faire l'Europe ? Des actions sont déjà en cours : des restrictions sont mises en place, parfois par les États membres, plus souvent par les autorités locales. Comme il s'agit de restrictions à la liberté de fournir des services, elles relèvent d'une part de la directive services pour ce qui concerne les locations de courte durée, ou d'autre part, directement du Traité, des règles sur la libre circulation des capitaux et la liberté d'établissement, pour ce qui concerne les résidences secondaires. Il y a donc eu beaucoup de contentieux — notamment l'affaire portée devant la Cour de justice de l'UE sur les locations de courte durée, qui concernait Paris, et il y a eu d'autres exemples sur les résidences secondaires depuis les années 1990.

Plusieurs cas sont remontés auprès des tribunaux, notamment des villes. Le problème, c'est l'incertitude juridique. Nous devons apporter de la clarté, d'une manière qui permet de protéger la subsidiarité des États Membre, régions et villes.

Plusieurs États membres, dont la France, disposent déjà de dispositifs pour identifier les zones où le logement est sous tension. Notre objectif n'est pas de remplacer ces dispositifs, mais d'aider les autorités à démontrer que les restrictions qu'elles souhaitent adopter respectent le droit de l'Union. Nous proposons donc une méthode commune d'évaluation des tensions sur le logement, accompagnée de données européennes mises à disposition par la Commission, pour faciliter ce travail et réduire à la fois la charge administrative et l'incertitude juridique.

Cette méthode associe le rapport entre prix des logements et revenus, son évolution et une analyse prospective des conditions locales d'offre et de demande. Les autorités pourront utiliser des données plus fines dans les conditions prévues par le texte.

Nous proposons également un cadre plus opérationnel pour apprécier la justification, la nécessité, la proportionnalité et le caractère non discriminatoire des mesures : ces exigences existent déjà en droit de l'Union. Pour les mesures couvertes concernant les locations de courte durée, nous supprimons aussi l'obligation de notification prévue par la directive services, afin de simplifier et d'accélérer les décisions.

Il ne s'agit donc ni d'imposer des restrictions depuis Bruxelles, ni de modifier la répartition des compétences nationales. Les autorités restent libres de décider si elles souhaitent intervenir et de choisir les mesures disponibles en droit national. L'apport du règlement est de leur donner un cadre plus clair pour en apprécier la conformité au droit de l'Union, tout en préservant leurs choix de politique du logement.

Les mesures adoptées avant son entrée en vigueur seraient exclues du nouveau règlement, mais resteraient soumises au droit de l'Union qui leur est déjà applicable.

Cela concerne le volet « demande ». Nous formulons aussi une série de recommandations sur le volet « offre » — des pistes non contraignantes de la Commission pour aider les autorités locales à s'attaquer à la crise également de ce côté, en reconnaissant que cela prendra évidemment plus de temps à se concrétiser. L'*Affordable Housing Act*, présenté le 9 septembre, est désormais entre les mains des colégislateurs pour la négociation — et je suis heureux que la présidence irlandaise soit désireuse de faire avancer ce dossier.

C. E. : Cela m'amène à l'Alliance européenne pour le logement, lancée en mai, avec une première réunion mi-juin. Trois mois après, quel bilan tirez-vous de ce format ?

M. B. : D'abord, il faut bien distinguer les propositions de l'*Affordable Housing Act* — une proposition législative classique de la Commission, assortie de recommandations — de l'Alliance européenne pour le logement au sens large. L'Alliance ne jouera aucun rôle dans ce qui se passe désormais autour de l'*Affordable Housing Act*.

L'Alliance n'est pas une seule réunion, ni même une série de réunions. Elle reflète le fait que, dans différents États membres — l'Allemagne, par exemple, où cela est très marqué — il existe un niveau fédéral, un niveau régional, puis des niveaux locaux, tous impliqués à des degrés divers dans le logement. L'idée est d'offrir un espace inclusif et universel où l'on peut discuter des enjeux clés du logement, en réunissant les niveaux national, local, régional et européen pour faire avancer cet objectif à différents échelons.

Il y aura des échanges techniques dédiés entre États membres, par exemple. Il est aussi important que les ministres du Logement se réunissent de manière informelle sous chaque présidence pour partager expériences et bonnes pratiques. Cela doit fonctionner à différents niveaux, et de manière ciblée — nous essayons de fixer un programme de travail clair, pas seulement un lieu de discussion. Par exemple, nous présenterons plus tard cette année les résultats sur nos travaux concernant les problèmes posés par la spéculation et la financiarisation du marché du logement.

Tout ne doit pas dépendre de l'Alliance — mes collègues de la DG GROW animent un forum de haut niveau sur la construction qui peut être considéré comme une déclinaison de l'Alliance dans ce contexte. De même, la DG EMPL gère la plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme — leur rôle y est là aussi fondamental. Il n'y a pas besoin de réinventer la roue : les discussions avec les villes que la DG REGIO mènera dans le cadre de ses nouvelles propositions sur les affaires urbaines peuvent avoir lieu dans ce forum.

L'idée est de rassembler pour affirmer notre engagement à s'attaquer au logement abordable, durable et de qualité pour tous, à tous les niveaux, dans le plein respect de la subsidiarité, en trouvant où ce forum peut soutenir des actions menées ailleurs.

C. E. : Cela nous amène à un autre grand enjeu : le financement. Quels instruments financiers existent aujourd'hui pour agir sur le logement ? Que peut apporter la Commission au niveau européen, et quelles options de financement pourraient être mobilisées ?

M. B. : Un sujet très important. Pour énoncer l'évidence : l'augmentation massive de financement nécessaire pour soutenir des programmes de logement supplémentaire — ce qui ne concerne pas seulement la construction neuve, mais aussi la rénovation et la reconversion du parc existant — est estimée à environ 150 milliards d'euros par an en Europe. L'ensemble du financement public dans l'UE, en France, au niveau régional, ne suffirait jamais à lui seul. Même si beaucoup d'argent est déjà mobilisé, y compris au niveau européen dans le cadre du cadre financier pluriannuel (CFP) actuel, sur sept ans, nous estimons qu'environ 43 milliards d'euros ont été mobilisés pour le logement. Nous avons réussi à reprogrammer des fonds de cohésion, apportant un ou deux milliards supplémentaires. Un investissement supplémentaire de 10 milliards d'euros est prévu pour 2026-2027 dans le cadre d'InvestEU. Le Fonds social pour le climat peut aussi constituer une source de financement supplémentaire.

Le prochain CFP est encore en négociation. La Commission a proposé que le logement devienne l'un des objectifs spécifiques dans le cadre des plans de partenariat nationaux et régionaux (PPNR) — nous espérons que de nouvelles possibilités de financement seront débloquées à ce titre. Nous travaillerons avec les États membres pour identifier les bons investissements et réformes liés au logement. La facilité de l'UE contribue aussi au logement social et abordable, et la proposition dans le cadre d'Erasmus+ peut apporter un soutien au logement pour faciliter la mobilité, l'apprentissage et le volontariat, y compris un soutien direct aux étudiants et stagiaires. Le Fonds européen pour la compétitivité inclut également les infrastructures sociales — le logement social et abordable — parmi ses objectifs généraux.

Tout cela se passe du côté du financement, mais la décarbonation des bâtiments est l'autre face de la même pièce — le Commissaire Jørgensen parle toujours de logement abordable et durable. Si vous développez un projet axé sur la réduction des émissions ou l'adaptation climatique des logements, l'autre enjeu est de veiller à ce que ce logement reste abordable et accessible à tous. Nous tenons à ne pas traiter ces sujets en silos séparés.

Nous essayons aussi de faciliter le soutien des États membres au logement dans le cadre des règles relatives aux aides d'État.

Auparavant, il fallait passer par de lourdes procédures de notification pour soutenir le logement en dehors d'une catégorie assez étroite de logement social. Sous la pression des Pays-Bas et d'autres, nous avons élargi cela pour inclure le « logement social et abordable » — cette nouvelle catégorie couvrant les personnes à revenu moyen qui ne trouvent pas leur compte sur le marché. Il ne s'agit pas d'une obligation à dépenser dans ce domaine, mais cela lève un obstacle pour ceux qui le souhaitent.

Au-delà de l'argent public, nous voulons stimuler l'investissement privé, c'est l'objet de la plateforme d'investissement paneuropéenne, qui rassemble un large éventail d'acteurs financiers : la BEI, qui renforce son soutien ; la Banque de développement du Conseil de l'Europe, traditionnellement très favorable au logement social ; la BERD en Europe centrale et de l'Est ; et, de manière cruciale, les banques et institutions nationales et régionales de développement, telles que la Caisse des Dépôts, qui ont joué un rôle important dans le soutien à l'offre de logement à travers l'UE. Nous avons travaillé avec le groupement des banques promotionnelles nationales (BPN) et leur avons demandé combien elles pouvaient apporter. Elles sont revenues avec un chiffre de 375 milliards d'euros qu'elles prévoient d'engager d'ici 2029 dans le logement social, abordable et durable, y compris — mais pas seulement — via InvestEU. La BEI a elle aussi substantiellement augmenté son investissement.

Il y a donc des financements disponibles, et la plateforme d'investissement paneuropéenne peut aider à concevoir les bons moyens de les mobiliser, à développer des pipelines de projets, à s'appuyer sur les ressources de la BEI et des banques promotionnelles nationales, et à faire travailler les acteurs de manière plus coordonnée.

En résumé, tout converge vers les financements à mettre en œuvre. Il ne faut pas s'attendre à une manne financière supplémentaire venant de l'UE. Nous espérons poursuivre la tendance haussière du soutien à travers ces mécanismes, mais le plus grand défi, sur le long terme, est de mobiliser le capital privé responsable, désireux de soutenir le logement durablement, et non de faire un profit rapide avant de se retirer. C'est ce à quoi s'attaque la plateforme d'investissement paneuropéenne.

C. E. : Dans le prochain CFP, le regroupement des financements — auparavant répartis entre plusieurs programmes, dont les quelque 43 milliards d'euros que vous mentionniez — sous le seul PPNR ne soulève-t-il pas des inquiétudes quant à un risque de centralisation ?

M. B. : Je pense que c'est en fait l'inverse qui se produira. Lorsque la Présidente Ursula von der Leyen a présenté le nouveau CFP en juillet 2025, elle a pris le logement comme exemple de la flexibilité accrue accordée aux États membres.

Auparavant, le financement était cloisonné dans des programmes distincts — le fonds de développement régional, le Fonds social européen, etc. — et il fallait faire entrer son financement dans chacun de ces différents fonds. Désormais, en regroupant tout sous les PPNR, les États membres disposent de bien plus de flexibilité pour soutenir le logement. Nous espérons qu'ils choisiront d'y consacrer davantage de moyens, même s'ils pourraient choisir de prioriser autre chose — c'est donc en réalité plus de flexibilité, et moins de centralisation venant de l'Europe.

Ce à quoi vous faites peut-être référence est l'inquiétude exprimée par les villes et les autorités régionales de recevoir moins de financement en conséquence. Je comprends. La question reste ouverte. Il existe toujours des mécanismes solides de soutien au financement régional, que les autorités de gestion doivent prendre en compte. Les villes demandent depuis longtemps un financement direct de l'UE, ce qui n'est pas la manière dont notre système fonctionne actuellement — même s'il existe des façons pour les villes de recevoir des financements. Des villes comme Rome ont indiqué que le soutien financier est une grande priorité, et nous le reconnaissons. Notre site web détaille les différents canaux par lesquels les villes et autorités locales peuvent recevoir un financement européen, mais nous reconnaissons qu'il s'agit d'une préoccupation majeure. Finalement, ce sont les États membres — et, dans certains cas, les autorités régionales — qui demeurent les acteurs constitutionnels de notre système ; ce n'est pas à la Commission - ou à moi ! - de réinventer cette organisation.

C. E. : Dans quelle mesure le Plan pour le logement abordable, et la législation qui en découle, intègrent-ils la transition énergétique comme élément central dans le traitement de la crise du logement ?

M. B. : C'est un sujet très important pour notre Commissaire, Dan Jørgensen, qui est en charge à la fois de l'Énergie et du Logement. Nous partageons le même Directeur général que les équipes qui travaillent sur l'efficacité énergétique. La réponse courte, c'est que nous travaillons en étroite collaboration. Dans le cadre de la plateforme d'investissement paneuropéenne, nous encourageons les États membres à développer des hubs nationaux pour le financement du logement — un travail similaire à celui déjà en cours sur l'efficacité énergétique du logement — et nous les invitons à construire des hubs communs plutôt que séparés. L'accord pour la création du premier de ces hubs sera signé en marge du congrès USH à Bordeaux, en France. Nous tenons à éviter toute division artificielle entre le soutien financier à l'efficacité énergétique et celui au logement abordable.

Nous travaillons étroitement avec la BEI et la Caisse des Dépôts, entre autres, sur le soutien à la transition énergétique également. L'efficacité énergétique relève de l'atténuation, pour s'attaquer à nos émissions climatiques (le plan inclut d'ailleurs l'objectif de 100 villes neutres en carbone en Europe d'ici 2030).

L'autre dimension est celle de l'adaptation : faire en sorte que le parc de logements s'adapte aux impacts du changement climatique : chaleurs extrêmes, comme on l'a vu cet été, inondations, incendies, tremblements de terre. Je voudrais ici attirer l'attention sur le travail en cours du nouveau Bauhaus européen (NEB), qui contribue à la fois au plan pour le logement abordable et aux efforts d'efficacité énergétique. Il est en lien étroit avec l'Alliance pour le logement, en apportant outils, connaissances et solutions pratiques pour un logement plus abordable, durable et de qualité. Nous avons publié une communication sur le nouveau Bauhaus européen dans le cadre du paquet logement abordable, et le NEB continue de soutenir un usage durable et efficace du cadre bâti, notamment via le NEB Lab — un catalogue numérique de bonnes pratiques et de modèles sur le logement abordable.

C. E. : Pour conclure, en prenant pour échéance la fin de la Commission von der Leyen II, quels indicateurs utiliseriez-vous pour mesurer le succès du Plan européen pour le logement abordable ? Et à plus long terme, quel rôle voyez-vous pour le logement dans le projet européen dans les décennies à venir, disons à horizon 2040 ?

M. B. : C'est le bon horizon temporel. Nous sommes les petits nouveaux : une task force logement avec un mandat qui court jusqu'à la fin de cette Commission, vers la fin de l'année 2029. Nous voulons livrer autant que possible de ce qui est prévu dans le Plan pour le logement abordable, et d'autres idées pourront émerger en cours de route. Nous sommes une petite équipe qui est directement en lien avec le Commissaire, coordonnant de nombreux travaux à travers la Commission. Nous n'avons pas évoqué, par exemple, notre travail sur la simplification — examiner si la législation européenne affecte l'offre de logements supplémentaires. Tout cela prendra du temps, mais c'est une priorité majeure, y compris cet agenda de simplification.

Nous voulons construire un corpus de travail solide et durable reconnu non seulement par la Commission, mais aussi par le Parlement et le Conseil comme ayant une réelle valeur ajoutée européenne, sans empiéter sur la subsidiarité. J'espère que nous pourrons laisser un héritage solide au prochain Commissaire, en établissant le logement abordable comme une priorité européenne clé — non pas quelque chose que nous devons contrôler ou pour lequel nous devons développer de nouveaux pouvoirs, mais quelque chose que nous pouvons soutenir de manière significative.

Comme l'a souligné E. Letta, un marché unique réellement fonctionnel doit tenir compte des facteurs qui le soutiennent, notamment la mobilité de la main-d'œuvre, mais aussi la dimension sociale du marché unique. **Un logement sûr, abordable, durable et de qualité pour tous les citoyens est l'une des briques sociales fondamentales, aux côtés de la santé et de l'éducation.** On ne peut pas avoir de bons soins de santé à long terme, ni de bonne réussite éducative sans un logement décent ; si un enfant n'a pas d'espace pour étudier, comment peut-on espérer qu'il progresse ?

Le logement peut donc jouer un rôle de soutien important dans beaucoup de domaines où la Commission cherche à accomplir des avancées depuis des années. Et c'est positif que nous disposions désormais d'un focus dédié et d'un réseau européen croissant entre ministres du Logement et autres parties prenantes, donnant aux acteurs les moyens de porter ces enjeux aussi au niveau national et local.



Leila Chaibi
Députée européenne (GUE/NGL, France),
Membre de la commission spéciale sur la crise du logement (HOUS)

CRISE DU LOGEMENT : L'EUROPE RECONNAÎT LA CRISE, MAIS PROTÈGE ENCORE LE MARCHÉ

Il y a un an, la Commission européenne a présenté son premier plan pour un logement abordable. Neuf mois plus tard, une première proposition législative est faite : l'Acte pour un logement abordable, qui sera suivi d'autres textes. Que l'Union s'empare enfin du sujet est une bonne nouvelle, mais l'essentiel est ailleurs. Les institutions européennes traitent la crise du logement comme un dysfonctionnement du marché, à corriger à la marge. Je soutiens au contraire que le Marché est le principal fautif et que cette crise n'en est que la conséquence.

La crise actuelle vécue partout en Europe n'est ni nouvelle ni imprévisible. Elle est enracinée depuis longtemps. L'accès au logement est en crise depuis des décennies, et le sans-abrisme, loin d'être un phénomène récent, s'est globalement aggravé au fil du temps. En 2006, nous avions fondé, avec d'autres militants, le collectif Jeudi Noir pour dénoncer la situation qui se dégradait déjà en France : les loyers ne cessaient de grimper et l'accès au logement se fermait à des catégories toujours plus larges, des étudiants et des jeunes actifs jusqu'aux travailleurs pauvres, puis à la population dans son ensemble. Chaque fois que le marché a primé sur le droit au logement, une part de la population a été laissée de côté.

La crise financière de 2008 a par la suite empiré la situation et les réponses politiques qui lui ont été apportées n'ont pas été à la hauteur. Nous avons fait face à deux dynamiques négatives que l'on paye encore aujourd'hui. D'une part, quand de nombreux emprunteurs n'ont pu rembourser leur prêt hypothécaire, des quartiers entiers ont été mis en vente à prix cassés, en Grèce comme en Espagne ou en Irlande. Les fonds d'investissement, qui n'avaient jusque-là investi que modestement dans le logement, y ont vu une occasion en or : un actif durable et rentable, qu'il soit occupé ou non. Les chiffres ne mentent pas, entre 2004 et 2024, les actifs financiers détenus dans le logement par ces fonds sont passés de 5 à presque 200 milliards d'euros, soit une multiplication par 40 !

D'autre part, pendant la crise de l'euro, les États ont pris la décision de mettre en place une politique budgétaire austéritaire qui a fait de nombreuses victimes, et qui a considérablement touché le logement. Au moment même où les pouvoirs publics auraient dû reprendre la main et réinvestir massivement, le terrain a été abandonné aux acteurs privés et financiers.

Nous en payons aujourd'hui le prix : les acteurs spéculatifs se sont installés durablement, les prix ont flambé, les salaires non. En 10 ans, le prix des logements en Europe a progressé de plus de 60 %. Les salaires réels, eux, ont reculé de 2% sur les 5 dernières années. La situation économique que l'on vit à présent, et qui n'est pas nouvelle, touche en premier lieu les plus démunis, mais aussi la classe moyenne. Dans nombre de grandes villes, un salarié correctement payé ne peut plus se loger convenablement. Le pouvoir d'achat est rogné par l'inflation et le coût de la vie, comme le loyer, continue d'augmenter.

Pourtant, le logement n'est pas un bien comme les autres, il n'est pas non plus un marché comme les autres. On peut renoncer à certaines choses en temps de crise, mais on ne peut pas renoncer à un toit. C'est dans ce contexte que l'UE était attendue au tournant.

Les réponses européennes, une question de compétences et des premières mesures décevantes

À la suite du premier discours d'Ursula Von der Leyen en 2024, il y a eu un certain espoir. La Commission a fini par admettre qu'elle pouvait agir : si le logement ne relève pas de sa compétence, le marché intérieur, lui, en relève, et il pèse directement sur le logement. Nous partions pourtant de loin. Durant tout le mandat précédent, on m'avait répété que le logement n'était pas une compétence de l'Union, y compris lorsque notre Commission à l'Emploi et aux Affaire sociales a adopté un premier rapport ambitieux sur le sujet (le Rapport Van Sparrentak).

Malgré tout, depuis le début de ce mandat, les premières réponses n'ont pas été à la hauteur des attentes. Le Plan européen pour un Logement abordable est le premier en la matière, il faut le souligner, mais il s'est beaucoup concentré sur la construction et la "simplification" des règles. Au niveau du concret, la Commission européenne a enclenché une réforme des règles d'aides d'État concernant les financements publics dans le logement. Nous demandions à gauche de les assouplir pour le logement social et très social. Mais le texte crée une nouvelle catégorie, le logement « abordable », qui n'est en réalité qu'une aide publique au parc privé. Les bailleurs sociaux français s'en inquiètent car les budgets du logement social risquent de s'assécher au profit de cette catégorie.

Au même moment, au Parlement européen, notre commission spéciale sur le Logement a adopté son rapport en mars 2026. Ses recommandations vont malheureusement beaucoup plus dans le sens des lobbys de la construction, des fonds spéculateurs et des propriétaires que dans celui des premiers concernés par la crise.

L'Acte pour un logement abordable : réguler, mais à quelles conditions ?

L'Acte pour un Logement abordable, la première législation proposée en la matière, a pour objectif de définir une zone de logement en tension et y permettre la régulation des locations de courte durée et des logements vacants et non-principaux. À première vue, c'est une avancée importante. Réguler les locations touristiques et reprendre le contrôle des logements vacants est la première étape contre la pénurie de logement et l'asymétrie grandissante entre l'offre et la demande. Pour rappel, l'offre de ces locations en Europe a augmenté de 93% depuis 2018, et un cinquième des logements dans l'Union européenne sont inoccupés (certaines associations estiment à plus de 47 millions les unités vacantes).

Pour que cela marche, il faut donner les clés aux États pour légiférer, mais aussi aux villes qui sont en première ligne. L'Acte reconnaît qu'elles ont besoin d'un cadre juridique, mais il leur impose un vrai parcours du combattant. Pour être autorisée à réguler, une ville devra prouver trois choses : un marché « tendu » (ratio prix/revenus d'au moins huit), une corrélation entre évolution démographique, offre et demande futures de logements, et un effet négatif significatif des locations touristiques et de la vacance des logements sur les trois dernières années. C'est beaucoup demander pour des acteurs locaux en qui l'Union européenne dit avoir pourtant confiance. Le message envoyé est contre-productif : régulez si vous le souhaitez, mais le marché reste prioritaire.

Paris, Barcelone, Amsterdam et les autres villes ambitieuses ont déjà subi des recours en série ces dernières années lorsqu'elles ont commencé à légiférer sur la question. Ce texte ne met pas fin à l'insécurité juridique qu'il est censé combattre, il risque de la codifier, car là où les villes gagnaient jusqu'ici leurs litiges, ce texte pourrait changer la donne.

La bataille ne fait bien sûr que commencer, le Parlement est co-législateur et nous allons négocier le texte durant l'hiver. Je défendrai des principes clairs :

- Étendre le champ du règlement à tout investissement spéculatif. Les locations touristiques et les logements vacants sont un premier pas, mais la pratique spéculative est plus profonde et doit être intégrée pleinement.
- Alléger les conditions imposées aux villes : elles doivent pouvoir actionner tous les leviers nécessaires sans avoir à apporter une charge considérable de justifications.

- Faire peser la charge de la preuve sur les plateformes et non sur les villes. Airbnb et consorts affirment n'avoir aucun impact sur les prix et la pénurie ? À elles de le démontrer.
- Supprimer le plafond de durée. Ces mesures doivent s'inscrire dans le temps long, le logement a besoin de stabilité juridique.
- Enfin, les prix de l'immobilier et les loyers sont au cœur de la crise de l'abordabilité. Il est donc urgent de geler, encadrer, puis faire baisser les prix de l'immobilier, du foncier et des loyers. L'Union ne peut pas l'imposer à un État, mais elle peut cesser d'entraver ceux qui le décident. Pour être utile sur le terrain, l'Acte doit donc leur en donner explicitement la possibilité, avec une sécurité juridique au regard du droit européen.

De la construction publique et une rénovation ambitieuse

L'Acte pour un Logement Abordable n'est qu'une première étape, et l'Union va continuer à légiférer. Dans ce sens, la Commission européenne compte proposer une réforme du secteur de la construction avant la fin de l'année. Ce secteur fait partie des solutions, mais tout dépend du type de construction favorisé. Face à un marché spéculatif puissant, la priorité est de développer le parc public et social. Faire ainsi, c'est s'assurer de prix plus bas avec un meilleur contrôle de l'abordabilité pour ceux qui en ont le plus besoin, et par la même occasion réinvestir un secteur qui en manque cruellement (seul 7 à 9 % du parc européen est aujourd'hui public).

Mais s'attarder sur la construction, c'est aussi omettre l'une des politiques principales à mener, celle de la rénovation. Le parc existant vieillit, et est de moins en moins adapté à un dérèglement climatique qui accélère. On le voit chaque année, les canicules se multiplient, les gens vivent dans une bouilloire thermique l'été, qui se transforme en passoire thermique l'hiver. La grande vague de rénovation n'a pas eu lieu malgré les plans de relance post-Covid, en partie parce que la demande de financement devient gigantesque, et plus nous prenons du retard, plus l'addition sera salée.

Créer un fonds ambitieux pour le prochain Cadre Financier Pluriannuel

C'est justement au niveau du financement que l'ambition de l'Union se juge. La Commission estime à environ 150 milliards d'euros par an l'investissement nécessaire pour le secteur mais aucun chiffre n'a pour l'instant été proposé dans le prochain cadre financier pluriannuel. Le logement social et abordable est désormais un objectif identifié, mais intégré à l'objectif global de 14 % de dépenses sociales des futurs plans nationaux. C'est un progrès, mais un objectif parmi d'autres ne garantit aucun montant et risque une dilution des financements. Le meilleur moyen de s'assurer des montants adéquats est un fonds dédié, doté à la hauteur des besoins.

Plusieurs pistes de mesures financées par un fonds ambitieux sont légitimes. D'abord la rénovation, les secteurs en lien n'attendent que ça, cela créerait de nouveaux emplois, et nous permettrait de nous préparer au changement climatique qui nous impacte déjà.

Un fonds unique serait aussi l'occasion d'allouer enfin un budget à la lutte contre le sans-abrisme. On compte entre 900 000 et 1,3 millions de personnes dormant dehors au sein de l'Union et la situation s'aggrave chaque année. La Finlande a offert un exemple de politique réussie, Housing First. Grâce à un parc de logements dédiés, géré par des organisations à but non lucratif, la Finlande a réduit de plus de moitié le sans-abrisme de longue durée. Le transposer à l'Europe sera difficile, mais ses principes sont applicables partout : il manque le financement et la volonté politique.

Les financements européens peuvent être aussi une opportunité pour créer une garantie universelle pour les locataires. La caution est devenue aujourd'hui un obstacle discriminatoire pour de nombreux citoyens, une sécurité publique doit pouvoir exister pour aider chacun et faire de cette étape une formalité, en sécurisant autant le locataire que le propriétaire.

Changer de paradigme, faire du logement un droit fondamental au-dessus des règles du Marché

Les solutions existent donc pour résorber une crise qui est déjà très profonde, mais si l'UE veut jouer un rôle et rendre le logement vraiment "abordable", un changement de paradigme sera nécessaire sur le long-terme.

Tout d'abord, le financement est le nerf de la guerre, mais on le constate chaque année, les règles du Pacte de stabilité et de croissance freinent tout investissement national ambitieux. Pourtant, face à la demande des États, Bruxelles a accepté de déroger à ses propres règles pour financer le secteur de la Défense, en activant la clause dérogatoire prévue. Rien n'empêche de faire de même pour le logement, les traités le permettent, mais il manque la volonté politique.

En second lieu, le logement doit être reconnu comme un droit fondamental. La Charte des droits fondamentaux reconnaît déjà la possibilité d'une aide au logement, mais Il faut aller plus loin : comment pouvons-nous travailler, fonder une famille, rester en bonne santé, et tout simplement rester citoyen si l'on n'a pas de toit ? Le droit au logement est la condition préalable à tous les autres, doit donc être considéré comme tel, et doit primer sur les règles du marché, ce qui supposera, à terme, une révision des traités dans ce sens.

L'autre point crucial est le droit des locataires. Les relations propriétaires/locataires sont devenues trop asymétriques. Dans un secteur traité comme un marché ordinaire, un locataire est un consommateur, et il doit avoir des droits. Il est temps de proposer une directive-cadre garantissant un socle de droits à tous ceux qui ne détiennent pas leur logement.

Le Plan de l'Union européenne pour rendre le logement de nouveau abordable a le mérite d'exister, mais résorber la crise ne pourra pas se faire par le marché. La bataille politique ne fait que commencer, dans les mois qui viennent, des choix clairs devront être pris : laisser le marché maître de la situation, ou reprendre le contrôle de nos logements, pour enfin faire en sorte que le logement digne et abordable pour tous ne soit pas qu'un mirage.



Jaume Collboni
Maire de Barcelone

LE DROIT DE RESTER DANS NOS VILLES

Pendant bien trop longtemps, une idée dont nous savons aujourd'hui qu'elle est fausse s'est imposée : celle selon laquelle le marché du logement devait se réguler de lui-même, tandis que la capacité d'intervention des pouvoirs publics devait être toujours plus limitée. Les résultats sont sans appel : dans de nombreuses villes européennes, le logement est devenu l'un des principaux facteurs d'inégalités sociales, contraignant familles, travailleurs et jeunes à quitter les quartiers dans lesquels ils vivent parfois depuis toujours.

Barcelone connaît bien cette réalité. Comme de nombreuses autres villes européennes, nous avons vu les tensions sur le marché du logement et la multiplication de certains usages économiques réduire l'offre de logements résidentiels et faire grimper les prix à des niveaux devenus inabordables pour une part croissante de la population.
C'est pourquoi nous avons défendu un principe simple mais fondamental : le logement est un droit et ne peut être considéré comme un actif financier. Un logement doit avant tout être un lieu où vivre.

Cette conviction guide depuis plusieurs années les politiques de Barcelone en matière de logement. C'est également pour cette raison que nous saluons l'étape historique que franchit l'Union européenne avec la présentation de l'*Affordable Housing Act*.

La portée de cette évolution dépasse largement l'adoption d'un nouveau texte législatif. L'Europe reconnaît que la crise du logement appelle une nouvelle génération de politiques publiques et que les villes doivent disposer d'outils efficaces pour agir.

À cet égard, la proposition de la Commission européenne marque un changement de paradigme. Elle ne part plus du principe que le marché peut, à lui seul, corriger les déséquilibres existants. Au contraire, elle reconnaît que, dans les zones soumises à de fortes tensions immobilières, les pouvoirs publics doivent pouvoir intervenir afin de préserver l'intérêt général et de protéger l'accès au logement.

C'est précisément cette philosophie qui a inspiré nombre des mesures adoptées à Barcelone. Nous avons constamment plaidé en faveur d'instruments permettant d'agir sur les marchés immobiliers soumis à de fortes tensions, car nous savons que l'inaction a, elle aussi, des conséquences. Lorsque les institutions choisissent de ne pas intervenir, ce sont les habitants qui en paient le prix, à mesure que leurs villes leur deviennent de moins en moins accessibles.
Les locations touristiques de courte durée constituent sans doute l'un des exemples les plus révélateurs de ce défi.

Nul ne peut nier l'importance économique du tourisme pour des villes comme Barcelone. Le tourisme génère de l'activité, des emplois et des opportunités. Mais notre propre expérience nous a également appris que, lorsque des activités économiques mobilisent un grand nombre de logements initialement destinés à l'habitation, des tensions apparaissent et affectent directement la capacité des habitants à rester dans leur quartier. C'est pourquoi Barcelone a pris une décision claire : **rendre les appartements touristiques à l'usage résidentiel d'ici à 2028**.

Certains ont présenté cette mesure comme une exception radicale. Pourtant, les évolutions récentes ont démontré exactement le contraire.

Tout d'abord, le Tribunal constitutionnel espagnol a confirmé la légitimité de mesures publiques proportionnées visant à protéger le droit au logement. Désormais, la Commission européenne elle-même reconnaît explicitement, dans l'*Affordable Housing Act*, que les locations touristiques de courte durée peuvent réduire l'offre de logements disponibles pour les résidents et que les pouvoirs publics doivent pouvoir adopter des mesures afin de préserver l'usage résidentiel des logements.

Cette reconnaissance est particulièrement importante car, pendant des années, de nombreuses villes européennes ont dû défendre leur pouvoir de réglementation face à ceux qui considéraient toute restriction comme une ingérence injustifiée.
Aujourd'hui, l'Europe envoie un message clair : **protéger la fonction sociale du logement constitue un objectif légitime d'intérêt général**.

Du point de vue de Barcelone, les villes doivent conserver leur pleine capacité d'action dans ce domaine. Nous sommes l'échelon de gouvernement le plus proche des citoyens et le premier à subir directement les effets de la crise du logement. Nous voyons les prix augmenter et les quartiers perdre leurs habitants permanents.

C'est pourquoi tout cadre réglementaire européen doit renforcer, et non restreindre, la capacité d'action des collectivités locales. Les villes ont besoin de compétences clairement établies, de procédures applicables et de moyens efficaces pour contrôler le respect des règles et les faire appliquer. Une réglementation qui ne peut être effectivement mise en œuvre n'est, en pratique, pas une véritable réglementation.

Faire du logement une priorité est essentiel car, lorsque les dynamiques spéculatives chassent systématiquement les habitants, nous perdons bien davantage que des logements abordables. Nous perdons également la diversité sociale, l'ancrage dans les quartiers et notre capacité à construire des projets collectifs. En définitive, c'est la démocratie elle-même qui s'en trouve affaiblie.

Le droit au logement devient de plus en plus le droit de rester. Le droit de demeurer dans le quartier où l'on a grandi. Le droit de construire son avenir dans la ville où l'on travaille. Le droit de faire en sorte que les villes demeurent des lieux de vie, plutôt que des actifs au service de la spéculation. Tel est, en définitive, le défi auquel l'Europe est aujourd'hui confrontée.

C'est pourquoi le logement est devenu une priorité politique européenne. Il ne s'agit pas seulement d'une question sociale. C'est également un enjeu économique, territorial et démocratique.

Depuis des années, les villes européennes portent ce message auprès des institutions de l'Union. À travers l'initiative « *Mayors for Housing* », que nous avons lancée avec d'autres grandes villes européennes, nous avons plaidé pour que le logement occupe une place centrale dans l'agenda européen. L'évolution du débat montre que cet effort collectif a porté ses fruits.

Mais le travail est loin d'être achevé.

La future législation européenne ouvre une occasion historique, mais cette avancée devra être consolidée au cours des négociations parlementaires et déboucher sur des outils réellement efficaces pour les villes.

La bonne nouvelle est que l'Europe semble avoir compris une chose fondamentale : **la crise du logement n'est pas une juxtaposition de problèmes locaux isolés, mais un défi européen qui appelle des réponses européennes.**

Barcelone continuera à travailler avec les institutions européennes et avec les autres villes pour renforcer cet agenda. Nous le ferons avec une conviction forte : reconquérir le droit au logement, c'est aussi reconquérir notre capacité démocratique à décider de l'avenir de nos villes. Car les villes ne peuvent prospérer que si celles et ceux qui les font vivre ont les moyens d'y habiter.



Lotfi Ouanezar
Directeur Général d'Emmaüs Solidarité

LOGEMENT : L'EUROPE FACE À L'URGENCE DU SANS-ABRISME

Alors que la crise du logement s'étend désormais bien au-delà des ménages les plus précaires, l'Union européenne commence à s'emparer d'un sujet longtemps considéré comme relevant essentiellement des États membres. Cette évolution était nécessaire. Mais elle ne suffira pas si l'Europe réduit la crise à un déficit d'offre. Derrière la hausse des prix et des loyers se joue une crise sociale beaucoup plus profonde : celle du mal-logement et du sans-abrisme. À l'horizon 2030, l'enjeu européen doit être non seulement de construire davantage, mais de garantir effectivement l'accès et le maintien dans un logement.

Une crise du logement devenue crise sociale européenne

La crise du logement est aujourd'hui l'une des principales crises sociales auxquelles l'Europe est confrontée. Elle ne se résume plus à la hausse des prix immobiliers dans quelques grandes métropoles. Elle se manifeste par l'aggravation du mal-logement, du sans-abrisme et de la précarité énergétique, mais aussi par une offre de logements réellement accessibles devenue insuffisante dans de nombreux territoires.

Entre 2010 et 2025, les loyers ont augmenté d'environ 30 % dans l'Union européenne et les prix de l'immobilier de près de 60 %. En 2025, près d'un Européen sur dix consacrait plus de 40 % de ses revenus à son logement. Dans le même temps, environ 1,4 million de personnes seraient sans domicile en Europe chaque nuit, parmi lesquelles près de 400 000 enfants (FEANTSA-Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abris).

Pour Emmaüs Solidarité, ces chiffres recouvrent des réalités observées quotidiennement : saturation chronique de l'hébergement d'urgence, délais toujours plus longs pour accéder au logement social, augmentation du nombre de travailleurs pauvres sollicitant une aide, développement du sans-domicilisme (hébergement contraint chez des tiers en tête), arbitrages entre logement, énergie et autres besoins essentiels, ou encore multiplication des dettes locatives et des situations pouvant conduire à l'expulsion.

En France, d'après la Fondation pour le Logement des Défavorisés, au moins 350 000 personnes sont aujourd'hui sans domicile. Plus largement, près de 320 000 personnes étaient hébergées dans des dispositifs d'urgence ou assimilés à la fin de l'année 2024.

Cette crise frappe d'abord les ménages les plus modestes. À l'échelle européenne, ceux-ci consacrent en moyenne 36,3 % de leurs revenus au logement, contre 18,9 % pour l'ensemble de la population. A noter que **25 % des personnes appartenant au premier quintile de revenus consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement**, contre **7 % dans le deuxième quintile** et **3 % dans le troisième**.

Mais on observe également une **vulnérabilité** particulière nouvelle : familles monoparentales, étudiants et jeunes actifs, travailleurs précaires, personnes âgées disposant de faibles revenus ou personnes migrantes sont confrontés à des difficultés croissantes.

Le sans-abrisme **vieillit** également : en Hongrie, près d'une personne sans domicile sur deux a désormais plus de 60 ans (contre 13 % en 2011), et l'Irlande, l'Espagne ou encore le Luxembourg constatent également une forte progression du nombre de personnes âgées sans domicile.

Les classes moyennes rencontrent aussi des difficultés croissantes, de fait, une **part importante de leur revenu est dédié au logement, limitant ainsi l'épargne, la mobilité et l'accès à la propriété.**

Toutefois, les ménages les plus modestes restent de loin les plus exposés. L'enjeu est dès lors de répondre à l'ensemble des besoins sans détourner les financements destinés aux plus vulnérables (logements sociaux et très sociaux).

Sortir de la gestion de l'urgence

L'Union européenne s'est fixé, avec la Déclaration de Lisbonne, l'objectif de mettre fin au sans-abrisme à l'horizon 2030. À quelques années de cette échéance, la dynamique observée dans plusieurs États membres montre combien cet objectif est menacé :

- +370 % de personnes sans domicile en Irlande en douze ans (2014-2026) ;
- Hausse récente du sans-abrisme en Finlande après des décennies de recul ;
- Explosion des situations recensées à Bruxelles.

La réponse ne peut pas consister à augmenter indéfiniment les capacités d'hébergement d'urgence. Aussi indispensable soit-il, l'hébergement traite les conséquences de la crise davantage que ses causes. Celles-ci sont structurelles : pénurie de logements accessibles, pauvreté, ruptures familiales et professionnelles ou problème de santé mentale.

Il faut donc inverser la logique et investir massivement dans la prévention des expulsions, le logement social et le **Housing First**, qui consiste à faire de l'accès rapide à un logement pérenne le point de départ de l'accompagnement plutôt que son aboutissement. En effet, l'accès rapide à un logement pérenne est une des meilleures réponses au sans-abrisme.

La Finlande reste une référence avec le *Housing First*, mais les mesures d'austérité engagées depuis 2023 fragilisent les progrès : le sans-abrisme y a augmenté de 11 % en 2024 – la première hausse en dix ans – puis de 20 % en 2025.

L'expérience conduite en France par Emmaüs Solidarité et Paris Habitat en fournit une illustration. Avec « Objectif Retour au bail », il s'agit d'intervenir avant qu'un ménage du parc social en situation d'impayé ne perde définitivement son logement. Le bail est temporairement transféré à Emmaüs Solidarité, qui intervient en intermédiation locative et met en place un accompagnement social renforcé. L'objectif est d'apurer la dette, de rétablir les droits puis de restituer le bail au ménage.

Cette approche change profondément la philosophie de l'action publique : plutôt que réparer une exclusion une fois qu'elle s'est produite, il s'agit d'empêcher la rupture résidentielle. À l'heure où les dispositifs d'urgence sont saturés, la prévention doit devenir une composante à part entière de toute politique européenne du logement.

L'Europe entre enfin dans le jeu

Le logement demeure juridiquement une compétence qui relève principalement des États membres. Pourtant l'UE agit déjà via **le Socle européen des droits sociaux, EPOCH, la réglementation énergétique, les financements au logement et le Plan européen pour le logement abordable, lancé en décembre 2025.**

La création puis la prolongation de la commission spéciale HOUS est un signal politique majeur. Le logement s'élève au même titre – et en complément – de celui de la transition écologique (cf. Green Deal et rénovation énergétique des logements).

Pour mémoire, le 10 mars 2026, le Parlement européen a adopté des recommandations pour enrayer la crise du logement **abordable** et **durable**. Ce vote met en lumière le **déficit de 10 millions de logements** et l'envolée des coûts sur le marché immobilier.

Les décisions et mesures clés du vote ont été :

- **Soutien à l'investissement** : Stimuler la construction et la rénovation énergétique.
- **Délais réduits** : Accélérer l'obtention des permis de construire (objectif : 60 jours).
- **Encadrement et régulation** : Mieux réguler les loyers et meublés touristiques dans les zones tendues.
- **Alliance européenne** : échange de bonnes pratiques pour faire du logement un droit garanti.

La crise actuelle accélère cette européanisation. Le Plan européen pour le logement abordable (PELA) constitue à cet égard un changement politique important. Pour la première fois, la Commission européenne inscrit le logement dans une stratégie d'ensemble et reconnaît la nécessité d'une intervention européenne face à une crise qui ne peut plus être abandonnée aux seuls mécanismes de marché.

Ce plan en plusieurs objectifs révèle aussi des limites :

- **Augmenter l'offre de logements** : 2 millions de logements « abordables » construits/an par État membre.
- **Mobilisation financière (objectif 153 Md€)**: plateforme d'investissement paneuropéenne et partage de bonnes pratiques entre Etats membres.
  - Ce signal positif ne garantit pas que ces financements soutiennent les solutions les plus sociales, qui nécessitent des subventions et ne peuvent reposer uniquement sur des financements « rentables ».
- **Régulation** : encadrement des locations touristiques et de la spéculation.
  - Si la proposition de règlement, en ce sens, apporte une plus grande sécurité juridique aux autorités publiques, elle risque, en pratique, de réduire leur marge de manœuvre.
- **Stratégie pour la construction** : Numérisation des permis, matériaux verts et accélération de la production de logements neufs.
- **Stratégie pour le parc existant** : réhabilitation et rénovation énergétique.
- **Publics ciblés** : personnes vulnérables, jeunes, étudiant·es et travailleur·ses essentiel·les.
  - Cette évolution doit être saluée. Mais elle appelle aussi à la vigilance. Selon la FEANTSA et la Fondation pour le Logement, le logement social et très social doit rester prioritaire pour éviter que le « logement abordable » bénéficie surtout aux classes moyennes, au détriment du modèle du logement social.

L'augmentation de l'offre est nécessaire, de même que la rénovation du parc existant, l'amélioration des performances énergétiques ou la mobilisation de financements européens. Mais construire davantage ne garantit pas que les logements produits seront accessibles à celles et ceux qui en ont le plus besoin. L'enjeu est donc moins le nombre de logements pris isolément que leur prix, leur statut, leur localisation et les publics auxquels ils sont effectivement accessibles.

La notion même de **« logement abordable »** doit ainsi être maniée avec précaution. Si elle conduit à concentrer une part croissante des moyens publics vers les revenus intermédiaires sans augmenter parallèlement l'offre destinée aux plus pauvres, l'Europe pourrait répondre à une partie de la crise tout en laissant s'aggraver sa manifestation la plus grave : l'exclusion du logement. Le logement social doit par conséquent rester une priorité.

Certains outils financiers doivent y contribuer : la Banque européenne d'investissement (BEI), les fonds structurels européens et fonds sociaux européens, les soutiens aux bailleurs sociaux et opérateurs non lucratifs, et l'adaptation des règles budgétaires pour favoriser l'investissement social (Possible **exclusion du calcul des déficits publics** pour permettre aux Etats d'investir ?).

La transition énergétique ne peut se faire au détriment des plus précaires

La crise du logement est par ailleurs devenue indissociable de la question énergétique. Pour les ménages précaires, l'augmentation des dépenses d'énergie se traduit très concrètement par l'impossibilité de chauffer correctement son logement, des arbitrages avec l'alimentation ou la santé, des impayés et, dans les situations les plus graves, un risque accru de perdre son logement.

La transition énergétique doit donc être une **transition sociale bien ciblée et suffisamment financée** pour être acceptable et répondre à l'urgence sociale.

La rénovation énergétique du parc immobilier européen constitue donc à la fois une nécessité climatique et une politique sociale. Encore faut-il qu'elle soit conçue comme telle. Les aides doivent atteindre en priorité les ménages qui ne disposent pas des ressources nécessaires pour financer eux-mêmes les travaux, tandis que des mécanismes doivent les protéger contre les hausses brutales du coût de l'énergie.

Les attentes vis-à-vis du Citizens Energy Package (CEP) sont importantes.

Publié le 10 mars 2026, le Paquet Énergie Citoyenne vise à placer les énergies renouvelables locales au cœur de la souveraineté de l'Union européenne et à réduire les factures d'énergie des ménages avec pour objectifs principaux :

- **Souveraineté locale** : 90 GW de renouvelables aux mains des acteurs locaux et citoyen·nes d'ici 2030 ;
- **Pouvoir d'achat** : Baisse des coûts de réseau, partage local d'électricité (communautés énergétiques) et réformes des taxes ;
- **Lutte contre la précarité** : Renforcer les programmes d'aide et le Fonds social pour le climat.

Le CEP doit permettre une simplification de l'accès aux aides, une tarification plus juste et une protection et un accompagnement spécifique des ménages précaires.

En parallèle, le Construction Services Act (lancé en mai 2025) vise à réduire les obstacles administratifs et réglementaires aux services transfrontaliers de construction et d'installation dans l'UE avec pour objectifs principaux : la réduction de la fragmentation des règles nationales, l'amélioration de la reconnaissance des qualifications dans le secteur du bâtiment, l'augmentation de logements durables et abordables.

En facilitant la construction, cette initiative favorise les solutions modulaires. Si celles-ci réduisent les délais et les coûts de construction, elles restent insuffisantes face au déficit structurel de logements réellement accessibles financièrement. La construction industrialisée exclut les publics vulnérables si les logements produits restent trop chers. La question centrale demeure celle des loyers, de la régulation du marché et du financement du logement social.

Faire de 2030 une échéance sociale européenne

L'Europe a désormais reconnu l'existence d'une crise du logement. Elle commence à se donner des instruments pour y répondre. Reste à déterminer à l'aune de quels résultats cette politique sera jugée.

Pour Emmaüs Solidarité, trois priorités devraient guider la Commission européenne d'ici à 2030.
La première consiste à **faire de la lutte contre le sans-abrisme une priorité européenne effective**. L'objectif fixé pour 2030 doit être assorti d'indicateurs communs, de financements pérennes et d'outils permettant de mesurer les résultats obtenus.

Le succès d'une politique européenne du logement ne pourra pas seulement être évalué au nombre de logements construits ou aux milliards d'euros mobilisés : il devra aussi l'être au nombre de personnes sorties durablement de la rue et du mal-logement.

La deuxième priorité est de **protéger et développer le logement social**. L'élargissement de la crise aux classes moyennes est une réalité à laquelle les pouvoirs publics doivent répondre mais le logement social doit demeurer la colonne vertébrale de la politique européenne du logement, sans détourner les financements aux revenus intermédiaires.

Enfin, troisième priorité pour la Commission, l'Europe devrait **privilégier les opérateurs publics, coopératifs, associatifs et sans but lucratif dans l'attribution de ses financements** lorsque ceux-ci permettent de garantir durablement l'abordabilité des logements produits.

Si l'UE considère le **sans-abrisme comme une atteinte fondamentale à la dignité**, et dispose déjà de fondements, l'enjeu est désormais de transformer ces principes en obligations concrètes et en résultats mesurables. Inscrire un droit effectif au logement pourrait être une des priorités de l'Union.

Le véritable défi européen n'est pas seulement de produire des logements, mais de garantir à toutes et tous l'accès (et le maintien) à un logement. Il est un **droit fondamental opposable**, qui ne doit être ni négligé, ni atteint au sacrifice d'autres besoins essentiels. Le logement n'est pas uniquement un actif financier ou un marché, **c'est une condition fondamentale de la dignité humaine et de la cohésion sociale, qu'elle soit nationale ou européenne.**



Renaud Payre
Président de Foncier Solidaire France,
Conseiller métropolitain de Lyon

LA POLITIQUE EUROPÉENNE DU LOGEMENT : L'ESPOIR DÉSENCHANTÉ

La question du logement rattrape l'Union européenne depuis quelques années. Par le constat de l'ampleur de la crise et de l'incapacité de nombreux Européens et nombreuses Européennes à se loger, par le plaidoyer entrepris par des collectivités territoriales et des organisations non gouvernementales, la seconde Commission von der Leyen a choisi d'agir et a adopté un plan européen pour le logement abordable à la fin de 2025. Vice-président de la Métropole de Lyon (2020-2026), engagé dans différents réseaux européens, j'ai eu l'opportunité de plaider pour une politique européenne du logement. Dans cette contribution, je reviens sur le diagnostic de la crise du logement vue du terrain, sur la nécessité de la traiter au niveau européen et sur les déceptions suscitées par ce plan européen.

La crise du logement vue d'une métropole française

La crise du logement frappe l'Europe depuis des années, prenant un tournant particulièrement difficile en 2022. Si auparavant la crise était d'abord une crise de l'offre avec trop peu d'opportunités foncières et une frilosité des habitant·es comme des élu·es à autoriser de nouveaux projets, à compter de cette date, la demande ralentit drastiquement, refroidie par l'absence de solvabilité de celles et ceux qui pourtant voudraient acquérir. Les coûts de construction en hausse œuvrent à une inflation des prix et l'augmentation des taux d'intérêts conduit des centaines de milliers de potentiels acquéreurs à renoncer. La lecture de cette crise dévoile deux visions différentes.

Pour les tenants d'une régulation par le marché, et seulement par lui, cette crise ne peut être que conjoncturelle. Dès lors le combat à mener est celui consistant à retrouver le chemin d'un investissement locatif pour que chaque opération s'équilibre. Pour d'autres, il apparait clairement que cette crise est structurelle. Le coût du logement ne cessant d'augmenter, la question de la valeur du foncier doit être posée. De fait les opportunités foncières sont vouées à être moins nombreuses si nous voulons réduire l'artificialisation des sols.

Il faudra donc réhabiliter, transformer, surélever, sortir de simples formules pour structurer une économie de la réhabilitation et des filières permettant d'abaisser les coûts de réhabilitations vertueuses.

La crise structurelle est aussi celle de l'accueil dans nos grandes villes de femmes et d'hommes ayant migré, y compris au sein de l'Europe, et donnant une nouvelle dimension au mal logement. Les migrations en partie liées à une déstabilisation géopolitique profonde sont aussi la conséquence d'inégalités économiques et d'un dérèglement climatique. La tension ne s'estompera donc pas.

Ayant conduit la politique du logement de la Métropole de Lyon de 2020 à 2026, je souhaite ici dresser quelques leçons de ce qui a pu fonctionner et de ce qui manque. La Métropole de Lyon est une collectivité à statut unique née en 2015. Dotée d'un budget de près de 4 milliards d'euros, elle impulse des projets et des politiques publiques sur un territoire d'1,5 millions d'habitant·es. La crise du logement est particulièrement aigüe dans cette métropole dont l'activité immobilière s'est intensifiée dans les années 2010. Construire beaucoup en un temps très court a conduit à poser la question de la densité. Le thème était présent dans la campagne électorale locale de 2020. Dans la première année du mandat, alors même que ma feuille de route annonçait des chiffres très ambitieux en matière de construction de logements sociaux, mon rôle a évolué vers une gestion de crise, avec en 2023 la mise en œuvre d'un plan d'urgence pour sauver ou accélérer des opérations immobilières bloquées : 7000 logements sortiront ainsi de terre par une subvention aux bailleurs sociaux qui se portaient acquéreurs de logements non commercialisés. Le logement social à la française et ses 130 ans d'existence est un joyau à préserver, pour 70% des Français·es qui y sont éligibles comme pour l'économie du secteur. Sans logement social, il serait encore bien plus difficile d'équilibrer des opérations. Le financement de ces logements par les aides à la pierre et les prêts à longue durée fonctionne. Toutefois dans une situation de pression de la demande (sur notre territoire, 9 demandes de logement social sur 10 ne sont pas satisfaites), le logement privé nécessite la plus grande attention.

Or deux défis restent à relever dans le parc privé. D'abord transformer et réhabiliter pour réduire la précarité énergétique. Sans aide, il est très difficile de convaincre les propriétaires d'engager des travaux. Sans ces travaux, les locataires souffrent dans leur logement et/ou se trouvent dans des situations complexes dues à l'augmentation des charges. Ensuite, mobiliser le parc privé pour produire du logement abordable : à l'heure où l'investissement locatif chute en France, il s'agit d'inciter à réinvestir, tout en plafonnant les loyers, et engager des travaux. L'équation est impossible sans un plan ambitieux d'amélioration de l'habitat.

Ce plan nécessite forcément une initiative européenne. C'est en partie ce qui nous a conduits à nous mobiliser à ce niveau. Il nous a d'abord fallu trouver le socle commun aux 27 États membres : créer les outils qui nous manquent pour mobiliser davantage le parc privé en le rendant davantage abordable et en permettant une alternative à la rue et au mal logement. Il était aussi fondamental de respecter les singularités nationales surtout lorsqu'elles fonctionnent comme l'a bien montré le modèle du logement social à la française.

Récit d'un plaidoyer européen

La Métropole de Lyon est engagée de longue date au niveau européen. En lien avec la ville de Lyon, dès la fin des années 1980, les exécutifs ont fait le choix de la visibilité d'une action au niveau européen. Ainsi avant 2020, des liens sont déjà établis avec les principaux réseaux européens consacrés à la lutte contre le mal logement dont la Feantsa, le hub européen du logement d'abord.

Le plaidoyer prend une nouvelle consistance dans la période 2020-2026 avec la volonté politique d'orienter l'action européenne de la Métropole de Lyon autour d'enjeux sociaux. Très rapidement, il apparaît nécessaire pour des raisons politiques et pour trouver de nouvelles sources de financement d'affirmer que sans un plaidoyer européen, notre politique du logement restera fragile.

L'année 2022 marque un tournant, la Présidence française de l'Union européenne offrant une superbe occasion et une fenêtre d'opportunité. Le ministère du logement prend l'initiative d'une journée parisienne dédiée à la connaissance du sans-abrisme, que nous proposons de doubler par une journée lyonnaise sur le sans-abrisme vu des territoires. Ce jour-là sont mobilisés les principales associations du territoire, la Ministre du logement, Emmanuelle Wargon, et le Commissaire aux affaires sociales, Nicolas Schmit. Démonstration est faite que sans une politique européenne de lutte contre le mal logement, les initiatives prises pour mettre à l'abri resteront une expérimentation et n'offriront pas de solutions systématiques aux 20 000 mal logé·es de notre métropole. En 2021, lors de la Présidence portugaise de l'Union européenne, avait été créée une Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme (EPOCH). Si l'engagement est pris de faire travailler Etats membres, villes et ONG, les villes ont peiné à être reconnues et à avoir la parole. Et surtout peu de moyens sont dédiés à cette plateforme et aux actions concrètes. Au lendemain de la journée de Lyon, nous cherchons à renforcer cette plateforme et à œuvrer à son ouverture aux villes.

Le plaidoyer repose sur l'investissement de la Métropole de Lyon dans les réseaux européens de lutte contre le sans-abrisme, et particulièrement la Feantsa - Working Together to End Homelessness in Europe et Eurocities (réseau des grandes villes européennes).

En accueillant le Forum Affaires Sociales de cette dernière en 2023, Lyon a regagné une place centrale. En tant que Vice-président de la Métropole de Lyon, je deviens Shadow Commissioner au Logement pour Eurocities en 2024 ainsi que Président du Forum Affaires Sociales en 2025. Cet engagement dans les réseaux européens sera notre base de lancement du plaidoyer pour le logement.

A partir de ces réseaux, nous avons multiplié les rencontres avec les parlementaires européen·nes, la Commission Européenne et le Parlement européen.

En septembre 2023 nous organisons avec Barcelone une journée dédiée à la politique du logement. Cette initiative est prise grâce à l'appui de l'Intergroupe Urban du Parlement, alors présidé par Jan Olbrycht (Parti Populaire Européen). Il apparait que les systèmes nationaux de logement sont bien distincts. Leur point commun : un parc privé dont sont exclu·es les plus modestes, un sans-abrisme galopant et une nécessité de relancer la construction. Dans la poursuite de cette journée et à l'initiative du nouveau maire de Barcelone, Jaume Colbonni, est constituée l'Alliance des maires pour le logement avec notamment les villes de Paris et Rome.

Un plaidoyer pour une politique européenne du logement est ainsi constitué, se nourrissant des travaux plus anciens de l'Intergroupe parlementaire Urban mais aussi de l'engagement d'eurodéputé·es (notamment des groupes S&D, The Greens, The Left). Au moment des élections européennes de 2024, les revendications sont les suivantes :

- Si l'emploi revient en Europe, l'employabilité est freinée par la crise et le coût du logement. Sans logement abordable pas d'emploi.
- Une politique européenne du logement doit aider à financer le logement abordable en Europe en prenant en compte les différences des 27 Etats membres.
- Réussir la transition écologique nécessite un plan de cofinancement de la rénovation des logements.
- La lutte contre le sans-abrisme et le mal logement est une priorité et doit associer les grandes villes européennes qui y sont confrontées.

En un mot : le logement est une réalité européenne qui doit mobiliser la future Commission.

Le plan européen du logement abordable entre déception et effets pervers

Dès sa réélection le 18 juillet 2024, Ursula von der Leyen donne le ton et la commission présente de sa feuille de route. Les mots sont forts. Les promesses également. « Le pourcentage de leur revenu que les ménages consacrent au logement a augmenté de façon dramatique. Les loyers et le prix des logements explosent. Parallèlement à cela, on constate un déficit important et croissant d'investissement dans le logement social et abordable.

Pour aider les États membres à remédier à ces problèmes, je nommerai un Commissaire qui sera chargé, entre autres, du logement, et je proposerai un plan européen inédit pour le logement abordable. »

Dix-sept mois après, le 16 décembre 2025, le plan est présenté et le sentiment est mitigé : il comporte des symboles, des déceptions et des risques importants.

Symboliquement, la cause du logement au niveau européen a progressé. Un Commissaire européen en charge du logement et de l'énergie marque une vraie avancée. Dan Jørgensen porte cette délégation. Le plan affiche une volonté de lutter contre la spéculation, avec pour cible essentielle les plateformes de locations de courte durée et l'annonce d'une nouvelle initiative législative. Le Commissaire a proposé le 9 septembre 2026 un zonage inédit délimitant les zones tendues permettant aux maires de prendre des mesures pour limiter les locations de courte durée aux seules résidences principales. La crainte, des territoires comme de certaines ONG, est d'inverser la charge de la preuve en demandant beaucoup aux collectivités : le combat doit rester celui de l'obligation de transmissions des données par les plateformes quel que soit le lieu de la location.

L'engagement de création d'une Plateforme d'investissement paneuropéenne dédiée au logement abordable va dans le bon sens. Son but est de recenser les opportunités de financement aux niveaux européen, national et régional. Et donc coordonner les instruments de l'Union européenne pour relancer la construction de logements abordables.

Concrètement, le plan déçoit. Il déçoit par l'absence de fonds dédiés. Certes le logement abordable est désormais identifié comme un objectif spécifique du futur Multi Annual Financial Framework. Il peut donc être au cœur de partenariats nationaux et régionaux ou encore du Fonds européen pour la compétitivité. Toutefois, la latitude laissée aux Etats membres ou aux régions risque bien d'empêcher un impact fort. L'innovation en matière de financement manque. Le modèle des programmes d'initiative communautaire, qui avaient eu leur succès en matière de politique de la ville dans les années 1990, aurait pu permettre des financements directs aux villes, en première ligne de la politique du logement.

Le plan déçoit par ses silences : sur la mobilisation concrète du parc privé pour loger à un prix abordable, sur l'encadrement des loyers, sur la lutte contre les logements vacants, sur la lutte contre la précarité énergétique. La question de l'accès à la propriété abordable aurait pu être un sujet séduisant au regard du mouvement des Community Land Trusts ou du Bail Réel Solidaire.

L'accompagnement européen de grandes foncières d'intérêt général achetant le foncier et proposant une propriété abordable permettait sans aucun doute de répondre aux attentes des Européens et des Européennes et œuvrerait à une relance de la construction en neutralisant le cout du foncier. Enfin, la lutte contre le sans-abrisme reste peu explorée en l'absence de pouvoir donné à la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme et de moyens dédiés à un programme européen de logement d'abord.

Réellement, le plan présente des risques. Il le fait en fragilisant des singularités nationales qui pourtant fonctionnent. Parmi les principaux risques : l'atteinte portée au modèle général du logement social français. La volonté de créer deux SIEG (service d'intérêt économique général) remet en cause l'équilibre économique des bailleurs sociaux obtenu par la palette de loyers (du PLAI au PLS) ainsi que leur esprit : loger 70% de la population. Réserver un SIEG au logement très social est en contradiction avec les fondements du logement social. Quant au SIEG logement abordable, fixant par exemple une durée minimale d'affectation du logement de 20 ans, il ne correspond clairement pas au logement intermédiaire à la française. Alors que nous traversons cette crise profonde du logement et que des solutions émergent grâce à l'action des bailleurs sociaux comme aux plans de relance d'Action Logement ou de la Banque des Territoires, le plan européen porterait atteinte aux acteurs du logement social et à ceux du logement intermédiaire. Le risque est fort d'aggraver la crise en fragilisant durablement des acteurs qui ont fait leurs preuves, parfois depuis plus d'un siècle.
Au terme de ces 4 années, les déceptions sont là. Nous avons été nombreuses et nombreux à plaider pour de nouvelles compétences de l'Union, notamment en matière de logement. Nous nous sommes réjoui·es de la création d'un poste de Commissaire européen au logement. Le résultat est non seulement faible en matière de moyens, mais également fragilisant pour le modèle du logement social qui pourrait être le grand perdant de cette nouvelle politique européenne.

Pourtant, nous avons de l'espoir. Par exemple avec la stratégie européenne de lutte contre la pauvreté présentée avec force par la Vice-présidente de la Commission européenne Roxana Minzatu : une vraie stratégie européenne de lutte contre le sans-abrisme voit enfin le jour, un plan de lutte contre la pauvreté est proposé. C'est l'aboutissement du travail de très nombreuses associations, de député·es européen·nes et d'élu·es de nos grandes villes européennes. Bien sûr, ce plan ne deviendra réalité qu'avec des moyens financiers dédiés et notamment un engagement des Etats membres.

Cet espoir l'emporte sur le reste. Il renforce la conviction que c'est au niveau européen que de nouveaux horizons d'action peuvent se dessiner.