

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.