

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.