

DES LOGEMENTS ABORDABLES, DURABLES ET DÉCENTS POUR TOUS





Introduction : le droit au logement est un droit fondamental

Chacun devrait pouvoir disposer d'un logement abordable, durable et décent. Il ne s'agit pas là d'un privilège, mais d'un droit humain fondamental. Et pourtant, l'Europe fait face à une grave crise du logement. Nombreux sont ceux qui peinent à payer leurs factures, tandis que des spéculateurs rachètent des immeubles entiers et que des propriétaires expulsent leurs locataires sur un coup de tête. Des familles sont contraintes de consacrer près de la moitié de leurs revenus simplement pour se loger,¹ tandis que des millions de jeunes sont totalement exclus du marché immobilier. Depuis 2010, les prix de l'immobilier au sein de l'UE ont augmenté de 55,4 % et les loyers de 26,7 %.² Dans de nombreuses villes, les prix augmentent de 10 à 20 % par an, ce qui dépasse de loin la hausse des salaires et du taux d'inflation.³ Le nombre de personnes sans-abri est lui aussi en constante augmentation. Chaque nuit, dans l'ensemble de l'UE, 1,3 million de personnes dorment dans la rue, dont près de 400 000 enfants.⁴ La précarité énergétique touche quant à elle 47,5 millions d'Européens, dont près de 24 millions de travailleurs, contraints de choisir entre se chauffer et se nourrir.⁵ Par ailleurs, plus de 100 000 décès par an sont liés à des conditions de logement inadéquates, et des millions de personnes continuent de vivre dans des logements insalubres, marqués par la moisissure, des polluants dangereux ou des structures instables.⁶

Cette crise du logement n'est pas le fruit du hasard : elle est le résultat de choix politiques qui ont donné la priorité aux profits plutôt qu'aux humains. Citons notamment la dérégle-

mentation et une absence de contrôle qui favorisent les spéculateurs, des gouvernements qui sous-investissent structurellement dans le logement social et des règles européennes qui considèrent trop souvent les logements comme de simples produits financiers plutôt que comme un bien essentiel à la vie des gens. Or, nous avons pu constater ce qu'il advenait lorsque l'on privait les logements de leur valeur sociale pour ne les considérer que comme des marchandises. Née d'une bulle immobilière, la crise des subprimes de 2007-2008 a laissé des milliers de bâtiments inachevés et conduit l'ensemble de l'économie de l'UE au bord du gouffre. Même si de nouvelles constructions peuvent s'avérer nécessaires, la plupart des logements dont l'Europe a besoin existent déjà. Leur rénovation et leur réaffectation doivent être la priorité. Sinon, nous bétonnerons nos derniers espaces verts et détruirons l'environnement dont nous dépendons. La situation doit changer. Partout au sein de l'Union européenne, le logement doit être considéré comme un droit fondamental. Car il s'agit de bien plus que de murs et de toits : il est question de dignité, d'équité et de la possibilité de construire sa vie. Notre position est claire : nous luttons pour une Europe où plus personne n'est sans-abri, où les loyers sont équitables, et où aussi bien les jeunes que les moins jeunes peuvent obtenir des logements sûrs et sains, chauffés et alimentés par des énergies renouvelables. En matière de logements, la priorité doit être donnée à l'humain, pas au profit.

¹ <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/325176/9789289054157-eng.pdf>

² <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20250408-1#:~:text=In%20the%20fourth%20quarter%20of,%25%20and%20rents%20by%200.6%25>

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-08042025-ap>

⁴ https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Rapport_-_EN.pdf

⁵ <https://etuc.org/en/pressrelease/10-million-more-workers-cant-heat-their-homes#:~:text=But%20the%20latest%20figures%20show,of%20them%20are%20in%20employment>

⁶ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

Un Plan européen pour le logement abordable visant à jeter des bases solides pour le bien de tous

Face à une crise du logement d'une ampleur historique, l'Europe doit changer de cap. Le Groupe des Verts/ALE appelle à la mise en œuvre d'un Plan européen pour le logement abordable, à la hauteur de l'urgence sociale et environnementale. Ce plan doit garantir que chaque personne en Europe puisse vivre dans un logement abordable, durable et décent. Le logement ne doit plus être traité comme une source de profit. Un toit n'est pas une marchandise : c'est un droit. Il faut un véritable élan européen pour le logement social et abordable - un sursaut capable de mettre fin au sans-abrisme et d'assurer à chacun un logement sain.

Le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1** Construire des logements pour l'humain et non pour le profit
- 2** Mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030
- 3** Développer le logement social pour des quartiers inclusifs et dynamiques
- 4** Un logement qui rend malade n'est pas un logement digne.
- 5** Personne ne devrait avoir à choisir entre se chauffer et se nourrir
- 6** Le logement, première ligne du combat pour l'égalité
- 7** Donner aux villes et aux régions les moyens d'agir pour le droit au logement



1 Construire des logements pour l'humain et non pour le profit

Les logements ne sont pas des jetons de poker à la merci des fonds spéculatifs. Et pourtant, partout en Europe, des banques, des fonds d'investissement et de grands acteurs financiers rachètent des immeubles entiers, transformant ainsi des logements en produits financiers. Cette financiarisation du logement fait exploser les loyers et les prix de l'immobilier, bien au-delà de ce que la majorité des européens peuvent payer.

Dans nos villes, l'essor incontrôlé des locations touristiques de type Airbnb réduit drastique-

ment l'offre de logements disponibles, précarise les locataires et fait flamber les prix à des niveaux inabordables. Alors que des familles sont contraintes de quitter leur quartier, spéculateurs se remplissent les poches. Dans certaines villes, les loyers augmentent de 10 à 20 % par an, ne laissant aux habitants d'autre choix que de s'éloigner toujours plus de leur lieu de travail, de leur école et de leurs repères sociaux.

Pour enrayer la financiarisation et la spéculation sur le marché du logement, le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1 Garantir des logements abordables** en instaurant un cadre juridique contraignant afin qu'**aucun ménage européen ne soit contraint de consacrer plus de 30 % de son revenu disponible mensuel** aux frais de logement, tout en accordant une aide prioritaire supplémentaire aux ménages à faibles revenus pour lesquels même 10 à 20 % représenteraient une charge excessive ;
- 2 Appliquer des mécanismes d'encadrement des loyers** dans les zones en tension, afin d'empêcher une flambée spéculative des prix et de maintenir des loyers proportionnés aux revenus des habitants ;
- 3 Stimuler l'investissement public en créant un Fonds européen du logement** et en **excluant** les dépenses publiques pour les logements abordables, durables et décents **des règles du Pacte de stabilité et de croissance (PSC) de l'UE**. La priorité doit aller à la réaffectation, à la rénovation et à l'exploitation efficace du parc immobilier vacant existant, tant public que privé. Toute nouvelle construction doit être conforme à l'objectif de l'UE « Zéro artificialisation nette d'ici 2050 » et ainsi éviter l'urbanisation des zones naturelles, agricoles et forestières ;
- 4 Enrayer la spéculation immobilière** en taxant les logements vacants et secondaires, et en interdisant les locations touristiques⁷ détenues à des investisseurs professionnels ou des grands propriétaires immobiliers, en particulier dans les zones les plus tendues. Les autorités locales doivent être en mesure d'instaurer des moratoires temporaires sur l'acquisition de logements à des fins non résidentielles ou purement spéculatives. Un registre européen de transparence immobilière doit permettre d'identifier les propriétaires réels et de prévenir le blanchiment d'argent et la spéculation, tandis que des règles prudentielles renforcées doivent éviter toute nouvelle bulle immobilière ;
- 5 Soutenir en priorité les acteurs du logement à vocation sociale :** veiller à ce que les fournisseurs de logements publics, à but non lucratif ou au profit limité soient prioritaires et bénéficient d'un soutien sous la forme de prêts à taux zéro.

⁷ La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a reconnu qu'il était légitime de réglementer les locations à court terme afin de préserver l'intérêt public en garantissant une offre suffisante de logements résidentiels, la diversité sociale des ensembles de logements et des loyers à un niveau abordable. Pour autant, la jurisprudence de la CJUE demeure rarement appliquée du fait de l'approche trop rigide et controversée de la Commission européenne, qui restreint considérablement les interventions réglementaires des États membres. (Source : <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/eng>)



2 Mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030

Alors que l'Europe traverse la période la plus prospère de son histoire, le sans-abrisme en Europe atteint des niveaux records. Le manque de logements abordables, la précarité de l'emploi, les expulsions forcées et une protection sociale insuffisante poussent chaque

année des milliers de personnes à la rue.

Pour mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030, le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1 Veiller à ce que l'UE et ses États membres adoptent une approche « Housing First » (Logement d'abord) qui garantisse un logement permanent aux personnes dans le besoin ;**
- 2 Instaurer un droit au logement opposable**, à l'image du mécanisme DALO en France, afin de faire en sorte que les personnes dans le besoin puissent faire valoir leur droit à un logement décent par le biais de mécanismes juridiques et administratifs accessibles ;
- 3 Interdire toute expulsion forcée - y compris à des fins de rénovation, sans solution de relogement préalable.** Elle doit interdire les coupures d'énergie pour les consommateurs vulnérables, et les suspendre pour l'ensemble des citoyens en période de crise, comme ce fut le cas lors de la pandémie de COVID-19 et de la crise énergétique ;
- 4 Allouer des moyens financiers suffisants à la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme (EPOCH)** et renforcer les synergies entre la future stratégie européenne de lutte contre la pauvreté, le Plan d'action pour le socle européen des droits sociaux, l'EPOCH et le Plan européen pour le logement abordable.

3 Développer le logement social pour des quartiers inclusifs et dynamiques

Pendant des décennies, les gouvernements européens ont sous-investi dans le logement social. Le parc immobilier public a été vendu, négligé ou sous-financé, privant ainsi des millions de personnes d'un logement abordable et sain. Cette désinvolture a eu des conséquences profondes : la ségrégation s'est accentuée, isolant les personnes vulnérables (comme les personnes à faibles revenus, les familles monoparentales, les

migrants et les communautés Roms) au lieu de favoriser leur inclusion. Aujourd'hui, l'Union européenne fait face à un déficit d'investissement colossal pour le logement social, estimé à plusieurs centaines de milliards d'euros.

Pour inverser cette tendance et faire du logement social un pilier central de sa politique, le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1 Faire du logement social une priorité d'investissement public, avec un urbanisme visant à favoriser l'émergence de quartiers inclusifs et dynamiques, avec accès garanti à l'éducation, aux soins de santé et aux transports, afin de lutter contre la ségrégation.**
L'Union doit établir des conditions contraignantes pour assurer le caractère abordable, la durabilité et la propriété publique à long terme des logements sociaux. L'attribution des logements sociaux doit être transparente et fondée sur des critères clairs de revenus, de besoins et d'inclusion sociale ;
- 2 Réviser les règles relatives aux aides d'État. La définition du « logement social » doit être élargie pour faire référence aux logements abordables, durables et décents destinés à répondre aux besoins des communautés marginalisées, ainsi que des ménages à faibles et moyens revenus.** Un nouveau cadre juridique concernant les aides d'État doit faire en sorte que le « logement social » soutienne la revitalisation urbaine et le développement territorial durable ;
- 3 Créer un « Fonds européen de garantie d'accès au logement » afin que les locataires ne soient plus confrontés à des obstacles injustifiés à l'accès au logement locatif et soient mieux protégés contre l'augmentation des loyers ;**
- 4 Reconnaître et combattre l'aporophobie,** en veillant à ce que les États membres mettent en place un cadre fondé sur les droits, protégeant les ménages contre toute forme de discrimination fondée sur la situation socio-économique.

4 Un logement qui rend malade n'est pas un logement digne

Aucun logement ne devrait mettre en péril la santé et la sécurité de ses habitants. Malheureusement, pour trop d'Européens, le logement représente un lieu de danger quotidien. Des événements tragiques, tels que l'effondrement d'immeubles à Marseille ou l'incendie de Campanar à Valence, ont cruellement illustré ce qui se produit lorsque la santé et la sécurité sont négligées. Partout dans l'Union européenne, des millions de personnes vivent dans

des logements moisissus, humides, insalubres ou surpeuplés. Selon l'Organisation mondiale de la santé (OMS), **plus de 100 000 décès par an en Europe** sont dus à des conditions de logement insalubres⁸. Pour les familles qui y vivent, leur logement n'est plus un refuge : il devient un risque pour leur santé.

Pour garantir le droit à un logement sûr et sain, le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1** Lancer une « **stratégie européenne pour des logements sains** » qui reconnaisse que disposer d'un logement sain est aussi essentiel au bien-être que l'accès à l'hôpital ou à l'école ;
- 2 Adopter une définition commune du « logement insalubre ».** La salubrité du logement doit être pleinement intégrée aux politiques sanitaires et sociales européennes. Comme le rappelle l'OMS, l'« habitabilité » doit devenir une exigence minimale dans toute l'Union, pilier du droit à un logement digne ;
- 3 Fixer des normes européennes d'habitabilité.** Chaque logement en Europe doit répondre à des exigences minimales : accès à l'eau potable et au chauffage, ventilation adéquate, sécurité incendie, lumière naturelle, ainsi qu'absence de substances toxiques telles que l'amiante et le plomb. Les logements insalubres ne peuvent plus être considérés comme « suffisants » pour les ménages vulnérables ;
- 4 Procéder à des inspections obligatoires en matière de santé et de sécurité** pour les logements occupés par des groupes à risque et marginalisés, ainsi que leur environnement immédiat. Aucune famille ne doit être contrainte de vivre à côté d'une usine polluante ou dans un bâtiment menaçant de s'effondrer. Les locataires doivent pouvoir exiger une inspection, contester des conditions insalubres et revendiquer leur droit à un relogement si les autorités manquent à leurs devoirs ;
- 5 L'Union européenne, ses États membres et la Banque centrale européenne (BCE) doivent mobiliser des fonds et programmes suffisants pour soutenir les communautés à faibles revenus et en situation de précarité énergétique.**

⁸ <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/325176/9789289054157-eng.pdf>

5 Personne ne devrait avoir à choisir entre se chauffer et se nourrir

Les coûts énergétiques constituent une part croissante des dépenses des ménages. Alors que les prix restent élevés et volatils, 75 % des bâtiments de l'UE sont énergivores.⁹ Les ménages vulnérables, souvent logés dans des logements mal isolés, voient leurs factures d'énergie exploser. Par ailleurs, 75 % du chauffage et de la climatisation reposent encore

sur des combustibles fossiles,¹⁰ compromettant les objectifs climatiques de l'UE et renforçant notre dépendance envers les fournisseurs étrangers et menaçant ainsi notre propre sécurité d'approvisionnement.

Pour lutter contre la précarité énergétique, le Plan européen pour le logement abordable doit:

- 1 Donner aux citoyens et aux communautés les moyens de produire leur propre énergie renouvelable.** Le Paquet Énergie Propre et les propositions de l'initiative Fit for 55 doivent être harmonisés afin de garantir aux citoyens et aux communautés le droit de produire, posséder et partager des énergies renouvelables, y compris dans les logements sociaux. Les locataires doivent pouvoir rejoindre des communautés énergétiques locales et avoir le contrôle de leur chauffage et de leur climatisation. Les fonds publics doivent cesser d'alimenter les géants des énergies fossiles et se réorienter vers la rénovation, l'isolation des bâtiments et les énergies renouvelables ;
- 2 Les ménages les plus vulnérables et en situation de précarité énergétique doivent bénéficier d'un accès prioritaire aux financements publics afin de les aider à réaliser des travaux de rénovation dans leur logement.** Le Fonds social pour le climat doit être étendu et prolongé, et les gouvernements de l'UE doivent réserver une part de ces ressources aux ménages précaires ;
- 3 La stratégie européenne pour la construction de logements, partie du Plan européen pour le logement abordable, doit appliquer les principes de l'économie circulaire et faire respecter le droit du travail.** Les gouvernements de l'UE doivent veiller à ce que leurs plans nationaux de rénovation énergétique des bâtiments visent en priorité les logements les moins performants, afin de progresser vers la neutralité climatique fixée par la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) ;
- 4 Protéger les locataires contre les effets pervers des rénovations. Aucune rénovation, surtout lorsqu'elle est financée par des fonds publics, ne doit se traduire par une expulsion ou une "rénoviction".**

⁹ https://commission.europa.eu/news-and-media/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en

¹⁰ https://cinea.ec.europa.eu/news-events/news/fossil-free-heating-and-cooling-action-support-facility-opens-first-call-applications-2022-04-13_en

6 Le logement, première ligne du combat pour l'égalité

Chacun devrait pouvoir disposer d'un logement sûr et abordable. Or, bien trop souvent, c'est justement dans le logement que les inégalités sont les plus visibles. Les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles monoparentales, les Roms et les gens du voyage, les migrants, les femmes, les personnes

LGBTQIA+ et les personnes au genre non-conforme, sont disproportionnellement exposées à la précarité, à l'insalubrité, au sans-abrisme et aux violences.

Pour que le logement soit inclusif, accessible et non discriminatoire, le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1 Renforcer les droits et les protections des locataires :** garantir des contrats de location équitables et transparents, et protéger les locataires contre la discrimination, les expulsions arbitraires et les pratiques abusives, et garantir des recours effectifs et accessibles ;
- 2 Adopter une perspective holistique et intersectionnelle du logement afin de lutter contre toutes les formes de discrimination subies par les minorités de genre.** Une « politique du logement axée sur les minorités de genre » doit tenir compte de leurs besoins et de leur sécurité ;
- 3 Améliorer l'accès au logement pour les jeunes.** Les jeunes dont la situation financière est précaire doivent bénéficier d'un meilleur accès aux prêts. Les résidences étudiantes à gestion publique ou à but non lucratif doivent être soutenues et encadrées afin de garantir des logements décents, durables et réellement accessibles ;
- 4 Veiller à la mise en œuvre intégrale des exigences en matière d'accessibilité** prévues par la Convention internationale relative aux droits des personnes handicapées (CIDPH) des Nations Unies.

7 Donner aux villes et aux régions les moyens d'agir pour le droit au logement

L'Union européenne doit conférer aux autorités locales et régionales un rôle clé dans la lutte contre la crise du logement. Ces autorités sont les mieux placées pour comprendre les besoins réels des citoyens et adapter les politiques aux réalités locales. Pour que le Plan européen pour le logement abordable soit efficace, il doit s'appuyer sur leur expertise et leur donner les moyens d'agir pleinement. L'Europe doit créer un cadre

politique et budgétaire qui **renforce la capacité d'action des villes et des régions**, garantisse la cohérence des politiques nationales et locales, et favorise la coordination entre tous les niveaux de gouvernance.

Pour aider les autorités locales et régionales à lutter contre la crise du logement, le Plan européen pour le logement abordable doit :

- 1 Permettre un accès direct des autorités locales aux financements européens.** La politique de cohésion doit devenir un véritable catalyseur pour proposer des logements abordables, durables et décents dans toutes les régions de l'UE, y compris les régions ultrapériphériques. Autrement dit, les autorités locales et régionales doivent non seulement être intégrées à la conception et à la mise en œuvre du Plan pour le logement abordable, mais aussi disposer d'un accès direct aux financements de l'UE, sans avoir à passer systématiquement par les gouvernements nationaux. Lorsque les métropoles, les villes et les régions sont les mieux placées pour agir, il convient de leur faire confiance et leur donner les moyens d'agir ;
- 2 Reconnaître les besoins spécifiques des îles et des régions ultrapériphériques, par le biais d'un « statut des îles de l'UE » spécial** (associé à un « Pacte des îles », similaire au Pacte rural) afin de garantir des mécanismes de financement et mesures politiques adaptés. Ce statut doit englober les régions ultrapériphériques de l'Europe, confrontées à des défis sans précédent pour proposer des logements abordables, sûrs et durables.



60 rue Wiertz/Wiertzstraat 60
1047 Brussels, Belgium
www.greens-efa.eu
contactgreens@ep.europa.eu