



Le droit à un logement adéquat, décent et abordable

Adoptée lors de la réunion du Comité exécutif des 15-16 octobre 2024

L'Europe est confrontée à une situation d'urgence en matière de logement. Trop de personnes en Europe luttent pour trouver un logement adéquat, décent et abordable. Les loyers et les prix des logements ont augmenté plus rapidement que les salaires et les revenus, affectant de manière disproportionnée le budget des travailleurs, des retraités et de leurs familles. La qualité des logements est trop souvent inadéquate, ce qui a de graves conséquences sur les conditions de vie et la santé. Les conditions de vie de milliers d'ouvriers agricoles vivant dans des campements informels sans eau courante ni électricité sont extrêmes et inhumaines.

Dans le même temps, le logement est un secteur qui génère des profits faramineux pour la spéculation, les individus très riches, les fonds d'investissement... Quelques-uns tirent des profits de plus en plus importants du marché du logement, tandis que le plus grand nombre lutte pour trouver un logement adéquat et pour joindre les deux bouts.

La présidente de la Commission, Ursula von Der Leyen, a inclus dans ses [orientations politiques pour la Commission européenne 2024-2029](#) un fort accent sur le logement, y compris l'engagement de développer le "*tout premier plan européen pour le logement abordable*". Ce plan et les compétences du commissaire concerné ne doivent pas interférer avec les politiques publiques nationales en matière de logement et leur financement, ni avec les systèmes nationaux de propriété, mais plutôt les soutenir.

Le droit à un logement adéquat, décent et abordable est inscrit dans les instruments de l'UE, de l'Europe et des droits de l'homme internationaux (voir l'aperçu à l'annexe I). L'approche de l'UE en matière de logement doit être fondée sur les droits. Le prochain plan d'action EPSR devrait inclure des actions ambitieuses pour garantir ce droit.

Le mantra "le privé avant le public" et les processus de privatisation, de dérégulation, de financiarisation et de spéculation ont eu des conséquences désastreuses dans le secteur du logement. Un véritable changement de cap s'impose. Nous soulignons que les politiques d'austérité sont incompatibles avec l'effort d'investissement nécessaire pour assurer le plein respect du droit à un logement adéquat, décent et abordable partout en Europe.

Nous demandons aux institutions européennes d'impliquer pleinement les partenaires sociaux dans le développement de la politique et des initiatives de l'UE en matière de logement. Les politiques de logement - et le Plan européen pour le logement abordable - devraient inclure :

- Promouvoir des emplois de qualité et sûrs, y compris les augmentations de salaire nécessaires par le biais d'un soutien à la négociation collective et de



salaires minimums légaux plus élevés, qui prennent en considération tous les coûts connexes pour les travailleurs, le coût des allocations de logement, les coûts de transport vers et depuis le lieu de travail, le coût de la relocalisation;

- Garantir des salaires plus élevés et de meilleures conditions de travail dans le secteur de la construction, notamment en réglementant et en limitant la sous-traitance.
- Des actions visant à lutter contre la spéculation des grands acteurs financiers, à augmenter les impôts sur les bénéfices et le patrimoine, à garantir une fiscalité équitable et plus progressive pour l'immobilier, à décourager la non-utilisation ou la thésaurisation, et à appliquer et renforcer la réglementation de l'UE sur les locations à court terme, qui a un impact important sur les coûts du logement et les disponibilités dans les hauts lieux du tourisme, en particulier pour les ménages vulnérables, dont de nombreux travailleurs du secteur de l'hôtellerie et de la restauration; il est également essentiel de lutter contre l'évasion et la fraude fiscales, ainsi que les modèles économiques fondés sur l'exploitation et les mauvaises conditions de travail sont également essentiels.
- Lorsqu'il s'agit de rendre le logement abordable, le logement à but non lucratif / à profit limité / public / social joue un rôle clé, de même que l'augmentation de la construction;
- Il est nécessaire d'augmenter les investissements dans le logement abordable et adéquat sans but lucratif / à profit limité / public / social, y compris par le biais des outils d'investissement de l'UE, de la flexibilité dans l'application des règles de gouvernance économique, de la concentration dans le processus de Semestre; les associations de logement et leur fonctionnement devraient être soutenus et non entravés;
- Le financement public, y compris les aides d'État, pour les projets de logement (y compris le soutien de la BEI) devrait être lié à des conditions sociales;
- Renforcer la capacité des autorités locales à agir sur la politique foncière et le marché du logement (par exemple en renforçant le droit de premier refus), s'attaquer aux processus de gentrification et de déplacement, notamment en soutenant l'aménagement progressif du territoire et en redonnant vie aux biens immobiliers existants;
- Fixer des objectifs ambitieux concernant le nombre de logements à but non lucratif / publics / sociaux dans les projets de construction résidentielle; les propriétés qui appartiennent déjà au secteur public devraient être utilisées pour des logements subventionnés; les projets de logements protégés sur des terrains publics devraient être sauvegardés;
- Introduire des normes minimales de qualité, de santé, d'accessibilité et de sécurité pour les logements, y compris sur le marché privé;
- Introduire une réglementation protectrice des loyers et un contrôle du marché locatif afin de protéger les locataires contre l'exploitation et les abus, de mettre fin aux expulsions sans faute et de protéger les familles vulnérables, et de geler/freiner l'augmentation des prix des loyers;
- Lutter contre la présence de bidonvilles en Europe et veiller à ce que les personnes qui y résident aient accès à un logement décent répondant à des normes de qualité minimales;
- Lutter contre la pauvreté énergétique, interdire les déconnexions et garantir une aide aux ménages les plus vulnérables; veiller à ce que les coûts des rénovations énergétiques et des efforts de décarbonisation ne soient pas répercutés sur les locataires et éviter une fiscalité climatique qui pèse de manière disproportionnée sur les ménages incapables de financer les coûts initiaux des rénovations; augmenter les ressources pour soutenir la rénovation des bâtiments conformément aux objectifs climatiques, tout en accordant la priorité aux projets qui répondent à l'urgence sociale;



- Un logement adéquat doit être relié à des services publics de qualité, notamment les transports, les soins de santé, l'éducation et la garde d'enfants. Le renforcement des services publics doit être une priorité, de même que l'amélioration des conditions de travail des employés du secteur public. S'attaquer aux problèmes de personnel dans les municipalités, notamment pour la gestion et la supervision des politiques/programmes de logement, ainsi que pour l'application et la lutte contre les secteurs spéculatifs.

La CES demande à la Commission de garantir que la prochaine révision des règles en matière d'aides d'Etat apporte un soutien et des investissements plus importants dans le logement abordable et adéquat sans but lucratif / à profit limité / public / social, y compris en supprimant la définition restrictive du logement social et sa limitation à un groupe cible.

La CES souligne que les politiques de logement doivent répondre aux besoins de toutes les générations, y compris les jeunes et les personnes âgées et tous les sexes.

Il existe un lien évident entre l'exploitation au travail et l'exploitation dans le logement. La CES exige des normes minimales juridiquement contraignantes en matière de logement décent pour les travailleurs mobiles et migrants lorsqu'il est fourni par l'employeur [voir la [résolution de la CES](#)]. Dans tous les cas, lorsque le logement est fourni par l'employeur, le coût du logement ne devrait pas être déduit du salaire minimum et les travailleurs ne devraient pas perdre leur logement s'ils perdent leur emploi.

La CES réitère son soutien à la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme et à la Déclaration de Lisbonne et appelle l'UE à prendre les mesures nécessaires pour éliminer le sans-abrisme.