

MANIFESTE

MANIFESTE



EUROPÉENNES 2024



# UN LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

#EULogementAgir

# POUR TOUS LES CITOYENS EUROPÉENS





**Emmanuelle Cosse**  
Présidente de l'USH

**L**e 9 juin prochain, nous serons appelés aux urnes dans le cadre des élections européennes. Ce scrutin constitue une opportunité pour chacun d'exprimer sa vision de l'Europe et ses priorités.

Parmi les priorités connues, l'accès au logement est une source de préoccupation majeure sur l'ensemble du territoire communautaire. 83 % des Français estiment que le pays traverse une crise du logement et ce constat est partagé au sein de l'Union européenne. L'augmentation des coûts, le manque d'offre de logements abordables et sociaux adaptés, le nombre croissant de sans-abris et les enjeux énergétiques sont également des sujets européens. L'Union sociale pour l'habitat, qui représente 600 organismes, 5 millions de logements sociaux et 11 millions de locataires Hlm, alerte et agit sans relâche pour défendre et parfaire la mission d'intérêt général qui nous a été confiée : loger nos concitoyens aux revenus modestes.

Nous sommes aux côtés de nos locataires, des accédants à la propriété et des habitants des quartiers populaires. Nous sommes mobilisés dans la transition énergétique et climatique pour rénover nos bâtiments, renaturer notre parc, construire des logements décarbonés et défendre les plus précaires qui sont aussi les plus fragiles face au dérèglement climatique, dans l'hexagone, comme dans les outre-mer.

Nous attendons de l'espace politique de l'Union européenne des réponses pragmatiques et ambitieuses. Notre mouvement met pour cela dans le débat public un Pacte pour le logement 2024-2029, à l'échelle communautaire, pour défendre et illustrer cette grande idée d'un logement abordable et durable. Le 9 juin, chaque citoyen et chaque citoyenne aura une influence sur l'avenir du logement social !

## LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE EST UNE CRISE QUI TOUCHE TOUTE L'EUROPE

La mise en œuvre du droit à un logement devient une préoccupation de plus en plus importante pour les citoyens de l'Union européenne. La plupart des États-membres traverse une grave crise du logement : hausse des loyers, des prix de l'énergie, des taux d'intérêt, manque de logements adaptés en particulier pour les jeunes, hausse du sans-abrisme.

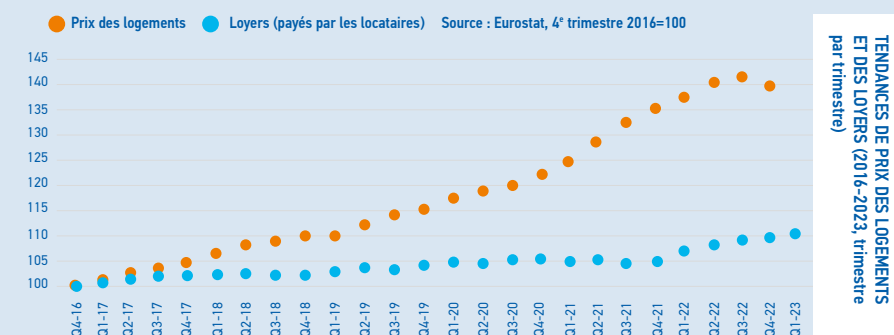
Depuis 2016, les loyers en Europe ont augmenté de 10 % et les prix de l'immobilier de 40 %.

Plus de 8 millions de ménages européens sont aujourd'hui en situation de privation sévère liée au logement.

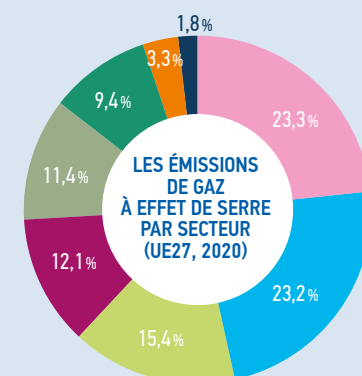
Au-delà de ces situations dramatiques, dans un contexte marqué par l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat, les difficultés des actifs

à se loger à un coût abordable, à proximité de leur lieu de travail pèsent sur la lutte contre le chômage.

Alternants, demandeurs d'emploi, saisonniers, salariés, fonctionnaires : ces publics rencontrent des difficultés tant dans les principaux bassins d'emploi que dans les secteurs de développement où l'offre locative est peu développée.



TENDANCES DE PRIX DES LOGEMENTS ET DES LOYERS (2016-2023, trimestre par trimestre)



L'Union européenne a fixé des objectifs ambitieux de réduction de CO<sub>2</sub> et de rénovation du parc de logements sur tout le territoire européen. Il s'agit de réduire fortement le niveau d'émission de CO<sub>2</sub> liées au logement.

économiques de plus en plus grandes dans l'Union européenne. Selon un rapport de la Banque Mondiale, c'est une cause majeure de l'érosion progressive de la cohésion économique, sociale et territoriale.

Mais en s'abstenant de traiter la question des coûts correspondants à la réalisation de ces objectifs, l'Union européenne rend la réalisation du Green Deal incertaine alors que le logement est au cœur de fractures

Données Eurostat. Cette classification reprend les secteurs identifiés par le panel intergouvernemental sur le changement climatique

« Le logement fait partie intégrante des nouveaux défis auxquels l'Europe doit apporter des réponses concrètes et lisibles pour les citoyens, de l'urgence climatique, de la crise démocratique et migratoire ou encore des disparités territoriales croissantes. »

## RENFORCER

LES INVESTISSEMENTS DE LONG TERME EN INFRASTRUCTURES SOCIALES, DONT LE LOGEMENT SOCIAL

L'ampleur de la crise du logement en Europe indique clairement que les marchés dysfonctionnent et **qu'une intervention publique régulatrice permanente est plus que jamais nécessaire.**

Bien que le logement relève de la compétence des États-membres, **l'Union européenne doit garantir une mise en œuvre effective de son socle de droits sociaux**, dont le droit à l'accès au logement. Il en va de sa crédibilité auprès de ses citoyens et de ses territoires.

C'est pourquoi, dans le cadre des **élections européennes de juin prochain**, le Mouvement Hlm appelle les candidats à se saisir de la question du logement. Nous proposons de faire du logement social et du logement abordable des sujets à part entière et prioritaires de la campagne. Le logement est une des grandes questions qui s'impose à l'Europe. Elle ne peut rester immobile face à ce défi considérable.

Nous portons ainsi au débat sept propositions concrètes.



## 1 CLIMAT

**UN « PLAN MARSHALL EUROPÉEN » D'INVESTISSEMENTS MASSIFS POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES DES ÉTATS-MEMBRES**

### CONSTAT :

La trajectoire de décarbonation des logements assignée à la France dans le plan Européen « fit for 55 », représente un objectif de réduction de 61% des émissions directes à l'horizon 2030. Il s'agit d'un défi considérable. On peut estimer que l'ensemble des investissements à entreprendre représentent pour le seul secteur du logement social un coût de l'ordre de **280 à 300 milliards d'euros, à mobiliser d'ici 2050.**

### OBJECTIF :

Pour rendre possible la vague de rénovation des logements et optimiser l'utilisation des ressources européennes, il est nécessaire d'amplifier et de simplifier les dispositifs existants de soutien aux investissements de long terme pour rompre avec la multiplication des dispositifs à règlementations propres et complexes, générant autant d'aides à assiettes éligibles propres et non-coordonnées.

### PROPOSITION :

**Créer un seul dispositif lisible et cohérent.** Ce dispositif doit permettre de traiter à la fois les subventions des multiples programmes européens, la garantie budgétaire européenne gratuite et les prêts long terme (40 ans) à taux fixes de la Banque du Climat (Banque Européenne d'Investissement).

# 7 PROPOSITIONS

POUR FAIRE FACE À UN DÉFI SANS PRÉCÉDENT

POUR L'EUROPE ET SES CITOYENS

**L'EUROPE DOIT AIDER SES ÉTATS-MEMBRES À INVESTIR MASSIVEMENT POUR FAIRE FACE À LA CRISE EUROPÉENNE DU LOGEMENT ABORDABLE TOUT EN RÉDUISANT LEUR EMPREINTE CARBONE. UN RÉEL DÉFI POUR L'EUROPE, POUR SES CITOYENS.**

**UN DÉFI SANS PRÉCÉDENT POUR L'EUROPE, POUR SES CITOYENS, UN DÉFI QUE LE PARLEMENT EUROPÉEN NE PEUT PAS NE PAS RELEVER DANS LA PROCHAINE MANDATURE.**

**NOUS INVITONS AINSI LES CANDIDATS ET FUTURS PARLEMENTAIRES EUROPÉENS À S'ENGAGER ET À EXERCER PLEINEMENT LE POUVOIR D'INITIATIVE DU PARLEMENT EUROPÉEN EN MATIÈRE DE LOGEMENT.**

## 2 DROITS SOCIAUX

LOGEMENT ET AIDE AUX SANS-ABRI

### CONSTAT :

Le principe 19 du socle européen des droits sociaux adopté en 2017 consacre **le droit à l'accès à un logement social ou à une aide au logement de qualité** pour les ménages dont les besoins ne sont pas satisfaits spontanément par les marchés du logement.

### OBJECTIF :

Au regard de la situation croissante d'exclusion liée au logement, la pérennisation de la plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme qui est structurée autour de trois axes doit s'accompagner d'un **soutien en faveur de l'investissement de long terme dans les infrastructures sociales** par la création d'une plateforme européenne d'échanges sur

l'investissement en logement social et abordable. Les États-membres doivent pouvoir échanger sur leurs stratégies d'investissement et leurs politiques en faveur du logement abordable. Cette plateforme doit également permettre l'optimisation des fonds européens mobilisables.

### PROPOSITION :

**Une plateforme européenne pour l'investissement dans les logements sociaux et abordables.** Nous proposons également de renforcer le soutien des États-membres dans leur mise en œuvre du « **Logement d'abord** », ambition essentielle dans la lutte contre le sans-abrisme.



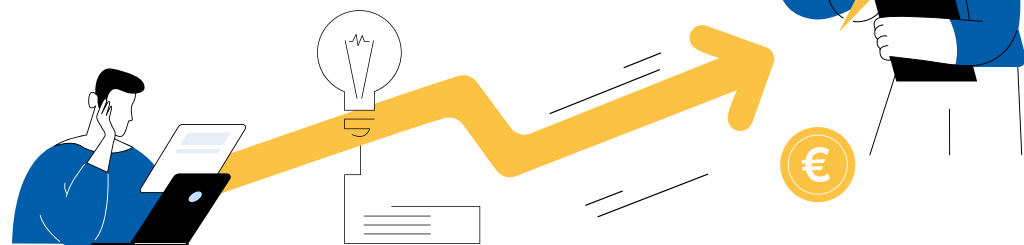
### 3 POUVOIR D'ACHAT

#### TARIF SOCIAL DE L'ÉNERGIE: POUR UN TARIF SOCIAL DE L'ÉNERGIE, BIEN DE PREMIÈRE NÉCESSITÉ

**CONSTAT :** Depuis l'ouverture totale de l'énergie à la concurrence, les ménages à revenus modestes se retrouvent exposés à la volatilité des lois du marché qui accentuent la précarité énergétique.

**OBJECTIF :** Se mobiliser pour amortir ce choc pour les citoyens européens qui se trouvent dans l'incapacité de faire face à la hausse de leurs charges d'énergie.

**PROPOSITION :** Instituer un **tarif social de l'énergie** qui s'imposerait par une réduction sur les abonnements et la partie des consommations liées aux besoins essentiels.



### 4 COHÉSION

#### INVESTISSEMENTS EN INFRASTRUCTURES SOCIALES DANS LES RÉGIONS

**CONSTAT :** L'intégration d'un volet logement dans le règlement FEDER a permis de mobiliser des fonds pour des projets sur le logement. Mais les besoins restent immenses. Le rapport « *Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe* » estimait en 2018 à 142 Mds € les besoins annuels d'investissement supplémentaire dans les infrastructures sociales en matière d'éducation (15Mds €), de santé (70Mds €) et de logement abordable (57 Mds €).

**OBJECTIF :** Soutenir l'investissement dans les infrastructures sociales, incluant le logement social, et le renouvellement urbain des quartiers, y compris au moyen de dispositifs spécifiques aux régions ultrapériphériques que constituent les Outre-mer (RUP).

**PROPOSITION :** Assurer une mise en synergie et l'exploitation de l'effet de levier :

- De la **politique de cohésion 2021-2027** (révision à mi-parcours du Règlement FEDER 21-27, future politique de cohésion 28-35).
- Du **plan d'investissements InvestEU** pour dynamiser l'investissement dans les infrastructures sociales, De la mobilisation de la **BEI** en matière de financement du logement social à l'exemple de l'« *Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif* ».

**CONTACT :**  
**Laurent Ghekiere**  
Directeur des affaires européennes et de l'International  
laurent.gheki@union-habitat.org  
www.union-habitat.org

X:  
@UnionHlm  
@USH\_Bruxelles

LinkedIn :  
L'Union sociale pour l'habitat

### 5 VOLET LOGEMENT

#### DU SEMESTRE EUROPÉEN

**CONSTAT :** La politique de gouvernance économique européenne a reconnu en 2019 le manque de logements abordables et sociaux et la nécessité d'investir pour conjuguer le déploiement de l'offre avec la réalisation des objectifs environnementaux européens. Les crises sanitaires et ukrainiennes ont redessiné les urgences en matière d'investissements publics et occulté l'aggravation de la crise du logement que connaissent les citoyens européens.

**OBJECTIF :** Mettre en place une surveillance de nature partenariale des marchés locaux du logement et des recommandations-pays.

**PROPOSITION :** La réforme de la gouvernance économique européenne doit reconnaître les investissements en logements sociaux comme des objectifs stratégiques à moyen et long terme en pondérant les investissements de long terme en infrastructures sociales dans le calcul du déficit budgétaire des États-membres. Il est également urgent d'assurer **un suivi des risques de financiarisation du secteur qui viendrait encore plus éloigner les citoyens européens du droit au logement.**



#### FRANCE



- Priorités d'investissement LT
- Besoins de financement LT
- Articulations prêts-subventions UE
- Communication / projets financés
- 436 millions de subventions FEDER 21-27



- Prêts BEI et CEB couplés aux prêts réglementés
- Accords bilatéraux CDC-BEI et CDC-CEB
- Guichet unique bailleurs sociaux
- 2,450 milliards de prêts intermédiés

BESOINS DE FINANCEMENT LT



PRÊTS INTERMÉDIÉS DE LT



#### ALLIANCE EUROPÉENNE POUR UN LOGEMENT SOCIAL DURABLE ET INCLUSIF



Un partenariat pour une Europe plus proche de ses citoyens et ses territoires

Des investissements LT lisibles pour les ménages bénéficiaires et les territoires  
#AllianceLogementSocial

#### UNION EUROPÉENNE



- Accords bilatéraux BEI - CDC
- Construction de logements sociaux
- Rénovation thermique logements sociaux
- 2 milliards de prêts globaux

#### CONSEIL DE L'EUROPE



- Accords bilatéraux CEB - CDC
- Logements accompagnés - Logement des sans abris
- Précarité énergétique
- Logement des migrants et réfugiés
- 450 millions de prêts globaux



6

## UN CADRE JURIDIQUE STABLE

### MARCHÉ INTÉRIEUR - AIDES D'ÉTAT

#### CONSTAT :

Le cadre réglementaire européen du droit de la concurrence et du marché intérieur s'est adapté aux exigences du SIEG (Service d'Intérêt Économique Général) et à la nécessité d'accomplir les missions d'intérêt général confiées aux organismes de logement social.

L'encadrement des aides applicables aux bailleurs sociaux sous la forme de compensation de service public a pris en compte ces exigences spécifiques.

#### OBJECTIF :

Donner aux acteurs une sécurité juridique nécessaire à la vague de rénovation et d'investissement de long terme.

#### PROPOSITION :

Un engagement de stabilité sur trois grands sujets est indispensable pour garantir la sécurité juridique des acteurs du logement social :

- Sur le régime d'aide d'État applicable aux aides publiques au logement social,
- Sur le régime des taux réduits de TVA applicable au logement social,
- Sur les régimes d'autorisation des organismes de logement social (agrément) et de coopération public-public dans l'accomplissement de leurs missions d'intérêt général.

Enfin il est maintenant urgent que l'Union Européenne confirme la capacité des villes européennes à **réguler les locations de courte durée et touristique.**



7

## UN SOMMET EUROPÉEN

### DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE

Les politiques européennes ont une influence sur les politiques nationales en matière de logement.

Les citoyens européens connaissent une grave crise du logement.

Le droit au logement est devenu un défi majeur et un défi de cohésion à l'échelle européenne.

Le Mouvement Hlm propose la tenue d'un **sommet européen du logement abordable et durable** à l'initiative du Parlement et la publication d'un rapport annuel du Parlement sur « **l'état du logement dans l'Union** » dans le cadre d'un sommet sur le logement social et abordable dans l'Union, organisé chaque année au Parlement européen, et qui réunirait les membres de la Commission (Climat – Cohésion – Droits sociaux – Semestre), les ministres du logement des États-membres, les maires et présidents des grandes métropoles signataires du « *Housing for all* », des organisations internationales compétentes (OCDE, ONU Habitat...) ainsi que des parties prenantes nationales.