Journal officiel
de l'Union européenne

FR
Série C

C/2025/3192

2.7.2025

Avis du Comité économique et social européen

Hausses des prix dans les secteurs des transports, de l'énergie et du logement: le rôle de services publics de qualité dans la lutte contre le coût élevé de la vie

(avis d'initiative)

(C/2025/3192)

Rapporteur: **Thomas KATTNIG**

Décision de l'assemblée plénière	5.12.2024
Base juridique	Article 52, paragraphe 2, du règlement intérieur
Compétence	Section «Transports, énergie, infrastructures et société de l'information»
Adoption en section	7.4.2025
Adoption en session plénière	30.4.2025
Session plénière n°	596
Résultat du vote (pour/contre/abstentions)	154/13/26

Préambule

Le présent avis s'inscrit dans un ensemble plus étendu d'avis du CESE consacré à la crise du coût de la vie. Dans ces avis, le CESE examine les différentes facettes de ce défi pour l'action politique et présente un ensemble complet et étendu de recommandations aux responsables politiques européens et nationaux, aux organisations de la société civile et aux autres parties prenantes. Le paquet comprend sept «avis sectoriels» ([1])*, dont chacun traite de questions relevant d'un domaine politique spécifique. En outre, un avis-cadre* ([2]) *présente les recommandations politiques générales visant à résoudre la crise du coût de la vie dans son ensemble et à renforcer la résilience face aux crises futures.*

1. Conclusions et recommandations

1.1. Depuis 2021, la hausse des prix de l'énergie et l'inflation élevée qui en découle ont entraîné une flambée des coûts dans de nombreux secteurs de l'économie. En conséquence, le coût de la vie pour les citoyens et les entreprises a augmenté de façon spectaculaire, ce qui a occasionné des effets connexes tant sur la compétitivité que sur les coûts sociaux.

1.2. Les services d'intérêt général (SIG) peuvent permettre de garantir à tous les individus et parties prenantes l'accès aux services essentiels qui constituent la base d'une vie décente aujourd'hui et à l'avenir. Ils peuvent en outre atténuer l'impact de l'inflation et des crises puisqu'ils ne s'inscrivent pas dans une logique de profits. Le CESE estime qu'il faut laisser aux États membres la flexibilité, l'autonomie et la liberté de choix pour organiser les services publics selon leurs propres préférences, besoins et traditions, tout en garantissant des normes élevées touchant notamment à la qualité, à la sécurité, à l'accessibilité financière et à l'accès universel.

([1]) CCMI/239 — *Réindustrialisation de l'Europe — Opportunités pour les entreprises, les travailleurs et les citoyens dans le contexte de la crise du coût de la vie* (en cours), avis du CESE sur le thème *Sortir des crises — Mesures en faveur d'une économie européenne résiliente, cohésive et inclusive* (JO C, C/2025/3195, 24.6.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3195/oj), avis du CESE sur le thème *De la contribution des dysfonctionnements du marché unique à la hausse du coût de la vie* (JO C, C/2025/3189, 24.6.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3189/oj), avis du CESE sur le thème *Supprimer progressivement les subventions aux combustibles fossiles tout en garantissant la compétitivité de l'Europe, en atténuant la crise du coût de la vie et en favorisant une transition juste* (JO C, C/2025/3191, 24.6.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3191/oj), REX/596 — *Fragmentation des chaînes d'approvisionnement et incidence sur le coût de la vie* (en cours), SOC/823 — *Comment faire face à la perte de pouvoir d'achat et au risque de creusement des inégalités, d'exclusion et de marginalisation* (en cours), avis du CESE sur le thème *Hausses des prix dans les secteurs des transports, de l'énergie et du logement: le rôle de services publics de qualité dans la lutte contre le coût élevé de la vie.*

([2]) ECO/660 — *Recommandations de la société civile organisée pour faire face à la crise du coût de la vie* (en cours).

1.3. À la lumière des bouleversements dramatiques survenus récemment sur le plan géopolitique, le CESE salue les efforts déployés par la Commission pour assouplir le cadre budgétaire de l'UE. Dans le même temps, il estime nécessaire d'adopter une approche plus large des mesures de sécurité et de défense, ainsi que des SIG, afin de donner la priorité aux investissements publics axés sur la croissance et d'éviter de devoir opérer un choix entre les dépenses militaires et sociales, surtout dans les pays disposant d'une marge de manœuvre budgétaire limitée. La réduction des subventions en faveur des combustibles fossiles peut offrir un soutien à court terme aux ménages vulnérables et des solutions plus durables de décarbonation des systèmes d'électricité et de chauffage, de rénovation et d'accès à des services d'intérêt général abordables. Les règles en matière d'aides d'État et de marchés publics qui s'appliquent en particulier aux SIG et aux SIEG doivent être révisées en profondeur.

1.4. Les transports publics jouent un rôle déterminant dans la préservation d'une mobilité de qualité, universelle et abordable. Il est ainsi essentiel de consentir des investissements sociaux et écologiques dans des transports publics multimodaux et interconnectés. Par ailleurs, trop de citoyens sont en situation de précarité énergétique ou de précarité en matière de transport. Il y a lieu de poser une définition claire, de fixer des objectifs contraignants et de mener des échanges de bonnes pratiques pour lutter contre cette précarité en matière de transport. Le Fonds social pour le climat et les plans sociaux pour le climat font également partie des principaux instruments qui peuvent aider à lutter contre la précarité en matière d'énergie et de transport.

1.5. Le CESE est favorable à une accélération de l'expansion des réseaux et des énergies renouvelables au moyen de procédures d'octroi de permis plus rapides et simplifiées, d'efforts visant à encourager les grands consommateurs à produire leur propre énergie renouvelable et du développement de réseaux transeuropéens en tant qu'infrastructures critiques. La réforme du marché de l'électricité introduite l'année dernière ne peut être qu'une première étape vers la séparation des prix de l'électricité et du gaz.

1.6. Au cours des deux dernières décennies, les loyers et les prix des logements ont augmenté bien plus fortement que le revenu moyen disponible dans l'UE, ce qui constitue une défaillance du marché. Le CESE est d'avis que les investissements publics dans les logements accessibles et abordables devraient figurer parmi les priorités du nouveau cadre financier pluriannuel (CFP). La simplification des règles ainsi que la recherche et l'innovation peuvent accélérer la construction et la rénovation et réduire leurs coûts. Il convient d'accorder une attention particulière aux logements sociaux et aux logements abordables pour les jeunes, qui sont fortement touchés par les coûts élevés du logement.

2. **Contexte général**

2.1. Les États membres de l'UE ont connu une forte poussée inflationniste au second semestre de 2021. L'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) dans l'UE a culminé à 11,5 % en octobre 2022. En 2023, il est passé de 10 % à 3,4 %, pour se stabiliser autour de 2,5 % en 2024 ([3]). Toutefois, le taux d'inflation reste supérieur à l'objectif de 2 %, même s'il varie d'un État membre à l'autre.

2.2. L'inflation galopante a résulté de l'augmentation de la demande après la pandémie de COVID-19 et de l'envolée des prix de l'énergie à partir du second semestre de 2021, déclenchée par les préparatifs de la Russie en vue de sa guerre d'agression contre l'Ukraine. Cet accroissement des prix de l'énergie a entraîné des majorations significatives des coûts dans de nombreux secteurs économiques, produisant à leur tour les effets correspondants sur la compétitivité. Les coûts supportés par les ménages et les entreprises ont eux aussi grimpé en flèche, et le pouvoir d'achat a chuté, la charge découlant de ces évolutions ayant été répercutée sur les consommateurs. Depuis le second semestre 2023, le coût du logement compte également parmi les facteurs déterminants de l'inflation ([4]). Diverses difficultés d'ordre géopolitique et social, associées à des règles budgétaires strictes ainsi qu'à une redistribution inégale des bénéfices exceptionnels (principalement dans les secteurs bancaires et de l'énergie), à un niveau insuffisant de protection sociale et à des politiques fiscales nationales déloyales, ont contribué à aggraver les inégalités sociales dans certains États membres ([5]).

2.3. L'inflation entraîne une perte de pouvoir d'achat lorsque les salaires n'augmentent pas dans les mêmes proportions, un phénomène qui touche davantage les personnes vulnérables. Globalement, entre 8 et 16 % de la population de l'UE, ce qui équivaut à 35 à 72 millions de personnes, sont confrontés à la précarité énergétique ([6]), en particulier les femmes à faibles revenus, les parents isolés, les personnes handicapées, les jeunes et les retraités vivant seuls. En parallèle, la pauvreté des enfants a augmenté de manière significative pour atteindre 24,8 % en 2023 ([7]).

([3]) Eurostat: IPCH — données mensuelles (taux de change annuel).
([4]) Eurostat: IPCH — données mensuelles (taux de change annuel).
([5]) Eurostat: Rapport interquintile S80/S20 de revenu disponible par sexe et par groupe d'âge.
([6]) Centre commun de recherche: *Who's energy poor in the EU? It's more complex than it seems* («Qui est en état de précarité énergétique dans l'UE? La situation est plus complexe qu'il n'y paraît») (en anglais uniquement).
([7]) Eurostat: *Children at risk of poverty or social exclusion* («Les enfants exposés au risque de pauvreté ou d'exclusion sociale») (en anglais uniquement).

2.4. Les nouvelles règles de l'UE relatives à l'échange de quotas d'émission élargissent le système européen d'échange de quotas d'émission (SEQE) aux secteurs du bâtiment et du transport routier. Les prix des certificats d'émission augmenteront à l'avenir. De l'avis du CESE, ces hausses de prix devraient être amorties par des allocations plus importantes au Fonds social pour le climat et par des mesures supplémentaires dans les États membres en faveur des ménages et des entreprises vulnérables, par l'intermédiaire des plans sociaux pour le climat, qui devraient être présentés rapidement et faire l'objet d'un suivi et d'évaluations rigoureuses.

2.5. Le taux élevé d'inflation, principalement dû au renchérissement des prix des importations de combustibles fossiles (604 milliards d'EUR en 2022) ([8]), entraîne un détournement des capitaux vers les sociétés étrangères et les bénéfices des grandes entreprises. La situation est toutefois différente en ce qui concerne les augmentations salariales liées à l'inflation, étant donné que les revenus supplémentaires restent principalement dans le même pays ([9]).

2.6. Compte tenu de ce contexte économique et des évolutions sur le plan géopolitique, la question de la compétitivité devient un enjeu de premier plan pour l'Europe. S'appuyant sur les rapports Letta et Draghi, la Commission entend rendre l'économie de l'UE plus compétitive. Le CESE estime que les mesures prises à cette fin doivent également contribuer à promouvoir la prospérité, le bien-être de tous et la résilience sociale.

2.7. Dans son rapport sur l'avenir de la compétitivité de l'UE, Mario Draghi souligne l'importance des SIG pour l'innovation, la croissance durable, la sécurité économique de l'UE et la préparation sur le plan social dans plusieurs domaines, tels que l'approvisionnement énergétique, les infrastructures, l'éducation et la formation. Les compétences et les connaissances des salariés constituent un facteur particulièrement important pour garantir une compétitivité durable. Le rapport Letta préconise un plan d'action pour des SIG de haute qualité, dont le maintien et le développement requièrent des recettes fiscales stables.

2.8. La fourniture de services publics revêt différentes formes juridiques et organisationnelles à travers l'Europe. Ce spectre s'étend des formes d'organisation de droit privé au commissionnement de tiers dans le cadre d'une coopération administrative. Les services publics peuvent être organisés au sein de systèmes comme les SIG, que ce soit sur des marchés concurrentiels, en tant que services d'intérêt économique général (SIEG) ou en tant que services non économiques d'intérêt général exclus de ces marchés.

2.9. Les SIG contribuent de manière significative à créer de la valeur et de l'emploi, ainsi qu'à rendre l'Union plus résiliente, en particulier lorsqu'elle traverse des crises telles que la pandémie de COVID-19 et la crise énergétique. En 2021, les SIG ont généré 28,4 % de la valeur ajoutée totale dans l'UE ([10]). L'intensification des investissements dans des domaines clés tels que l'énergie et la santé permet également d'améliorer la qualité des SIG. Étant axés sur l'intérêt général, ces services ont la capacité de juguler l'inflation.

2.10. L'accès aux services d'intérêt économique général (SIEG) fait partie des droits fondamentaux et du socle des droits sociaux. Alors que le principe n° 20 du socle européen des droits sociaux mentionne explicitement les SIG «essentiels», d'autres principes décrivent des domaines importants des SIG, tels que l'éducation, le logement et l'aide pour les sans-abri, les soins de longue durée, l'inclusion des personnes porteuses d'un handicap et les soins de santé. Les SIG font partie des valeurs communes de l'UE au sens de l'article 14 du TFUE, comme le prévoit le protocole (n° 26) sur les services d'intérêt général annexé au TUE et au TFUE ainsi que l'article 36 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

2.11. Les SIG jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de la double transition écologique et numérique, de même que pour garantir une transition socialement équitable qui ne laisse personne de côté et une cohésion sociale et économique. Ces efforts ne pourront toutefois aboutir que si les citoyens constatent que cette transformation produit des avantages pour les personnes, la nature et l'économie, et n'est pas menée au détriment des travailleurs et de leurs lieux de travail, de la sécurité sociale ou de la qualité des SIG.

3. **Observations générales**

3.1. Les SIG peuvent permettre de garantir à tous les citoyens et toutes les entreprises l'accès aux services essentiels qui constituent la base d'une vie décente aujourd'hui et à l'avenir. Un modèle social européen doté de services d'intérêt général de qualité et abordables est essentiel à la résilience sociale, la sécurité et la défense de l'Europe, et doit se trouver à la base de l'action pour le climat, d'une économie résiliente et compétitive et de la cohésion sociale dans l'UE. Les SIG peuvent en outre atténuer l'impact de l'inflation et des crises puisqu'ils visent à assurer l'intérêt public général. Il faut laisser aux États membres la flexibilité et l'autonomie dont ils ont besoin pour organiser les services publics selon leurs propres préférences, besoins et traditions, tout en garantissant des normes élevées dans des domaines comme la qualité, la sécurité, l'accessibilité financière et l'accès universel.

([8]) Commission européenne: Plan d'action pour une énergie abordable.
([9]) *Kollektivvertragsverhandlungen in Zeiten hoher Inflation* («Les négociations collectives en période de forte inflation») (en allemand uniquement).
([10]) Mise à jour statistique sur les services d'intérêt général (SIG), Bureau fédéral du plan du gouvernement belge, mai 2024.

3.2. Les salariés des services publics d'intérêt général et d'intérêt économique général peuvent grandement contribuer à la réalisation de ces objectifs. Il est urgent d'investir dans les SIG et les SIEG afin d'améliorer leur qualité et leur caractère abordable, de garantir au public un accès universel à ces services et de stimuler l'économie. S'ils sont développés correctement, les SIG et les SIEG sont plus efficaces pour aider les citoyens et l'économie à traverser les crises et contribuent à préserver de nombreux emplois. Il convient d'assurer la mise à disposition de ressources financières et humaines, de rendre les conditions de travail plus attrayantes, de garantir une rémunération équitable et de promouvoir les actions de formation. La participation de la société civile et des partenaires sociaux, en particulier dans le cadre du dialogue social, devrait être élargie.

3.3. Adopter une approche de la fourniture des SIEG axée sur le profit sans introduire de réglementations et de systèmes de contrôle adéquats a souvent pour effet d'aggraver la vulnérabilité aux crises et de réduire les possibilités en matière de gestion. Il convient donc de mettre davantage l'accent sur le bien commun et l'intérêt public. Il est essentiel que les SIG bénéficient d'un financement et d'investissements adéquats. Face aux menaces croissantes, l'Union doit défendre la sécurité, la paix, l'état de droit, les droits de l'homme et le progrès social au moyen d'une politique de sécurité globale. Le CESE soutient dans un premier temps les efforts déployés par la Commission pour assouplir le cadre budgétaire de l'UE dans ce contexte. Il préconise de les poursuivre dans le cadre d'une approche plus large des mesures de sécurité et de défense, ainsi que des SIG, afin de donner la priorité aux investissements publics axés sur la croissance et d'éviter de devoir opérer un choix entre les dépenses militaires et sociales. Au vu de la récession économique au sein de la zone euro, mais aussi de l'Union dans son ensemble, il est nécessaire de faire preuve de flexibilité afin de préserver la productivité et les conditions sociales et environnementales nécessaires au bien-être des générations futures, tout en garantissant la viabilité budgétaire.

3.4. Les subventions aux combustibles fossiles continuent de réduire la marge de manœuvre budgétaire dont disposent les États membres pour financer d'autres priorités, telles que des SIG de haute qualité et des mesures pérennes et durables susceptibles d'atténuer la crise du coût de la vie et d'accroître la compétitivité des entreprises. Une réduction des subventions aux combustibles fossiles fondée sur une analyse coûts-avantages peut fournir un soutien à court terme aux ménages vulnérables et des solutions plus durables de décarbonation de l'électricité et du chauffage, ainsi que pour la rénovation du parc de logements, la réduction de la précarité en matière de transport et la fourniture de services d'intérêt général de haute qualité afin de réduire les prix.

3.5. Le droit de la concurrence, en particulier la législation sur les aides d'État et les marchés publics, limitent la manière dont les SIG et les SIEG peuvent être organisés et financés. Les règles spéciales décrites dans le paquet SIEG ([11]) doivent faire l'objet d'une révision en profondeur. Il convient d'établir clairement les SIG qui sont exclus du droit en matière d'aides d'État. Pour certains domaines de SIEG, tels que le logement, les soins de santé et les services sociaux, le CESE préconise également d'augmenter les aides d'État et d'allonger les délais de compensation des prestations de services. En vue de favoriser la valeur ajoutée régionale et européenne, il convient de préserver et d'étendre les aides directes en augmentant les seuils. Il importe de renoncer aux approches purement fondées sur les prix et d'encourager les moyens les meilleurs et les plus efficaces de fournir les services, de réduire les chaînes de sous-traitance ou d'imposer la responsabilité générale des contractants, autant de mesures qui conduiraient à l'harmonisation, au niveau de l'UE de certains éléments importants. En outre, il conviendrait d'allonger la durée des contrats concernant des services sociaux qui sont limités à trois ans, afin de garantir la stabilité de la planification tant pour les prestataires de services que pour les clients.

3.6. Dans la mesure où l'échelon local repose sur des SIG de qualité, il est primordial de les préserver dans la durée, également au niveau de l'UE. Il n'est pas réaliste d'envisager la mise en œuvre des mesures d'atténuation du changement climatique et de l'action climatique sans garantir la sécurité sociale. L'action pour le climat ne sera acceptée et soutenue par une grande partie de la population que si le contexte social et économique est suffisamment sûr.

3.7. Le CESE se félicite de l'annonce par Ursula von der Leyen, présidente de la Commission, d'un plan d'action visant à mettre en œuvre le socle européen des droits sociaux, et espère qu'il contribuera au renforcement des services d'intérêt général.

3.8. Le CESE est d'avis qu'il est crucial de disposer de données de qualité pour faire en sorte que les SIG répondent aux quatre critères clés que sont la disponibilité, l'accessibilité, le caractère abordable et l'adéquation. La disponibilité des données est notamment indispensable dans le secteur du logement ainsi que dans les échanges entre les SIG, les autorités publiques et les scientifiques.

4. **Observations spécifiques**

Transport

4.1. Les transports publics jouent un rôle déterminant dans la préservation d'une mobilité de qualité, universelle et abordable. Les seniors, les jeunes et les personnes moins aisées dépendent particulièrement de ces services. En outre, la hausse des prix des carburants causée par la crise énergétique a donné lieu à une envolée des coûts pour l'économie et les navetteurs. En conséquence, de plus en plus de personnes se trouvent en situation de précarité en matière de transport ([12]). Il y a lieu de poser une définition claire, de fixer des objectifs contraignants et de mener des échanges de bonnes pratiques pour lutter contre cette précarité.

([11]) Commission européenne: Paquet SIEG.

([12]) Commission européenne: *Transport poverty: definitions, indicators, determinants, and mitigation strategies* («Précarité en matière de transport: définitions, indicateurs, facteurs déterminants et stratégies d'atténuation») (en anglais uniquement).

4.2. Tant les transports publics régionaux et urbains que les transports transfrontaliers à longue distance doivent être développés de manière à offrir aux navetteurs et aux voyageurs des alternatives à la voiture et à l'avion. Les investissements socio-écologiques dans des transports publics multimodaux et interconnectés doivent donc être exemptés des règles budgétaires de l'UE. En outre, à partir de 2026, il conviendra, pour succéder à la facilité pour la reprise et la résilience, de mettre en place un nouvel instrument qui permettra de mobiliser un financement supplémentaire de l'UE et qui prévoira une procédure de gouvernance efficace pour l'extension, la connexion et la modernisation du réseau ferroviaire en particulier. Un financement supplémentaire et l'expansion des capacités du transport public et du transport ferroviaire multimodal pourraient atténuer les pertes d'emplois dans d'autres secteurs en raison de la restructuration de l'économie qui découlerait de ces mesures.

4.3. Pour rendre le transport ferroviaire de marchandises plus attrayant, il y a lieu de combiner des mesures axées sur les infrastructures, l'interopérabilité, des ajustements de la réglementation, des incitations financières et l'innovation technologique. Le transport par rail doit devenir plus fiable, moins cher et plus flexible, et les entreprises devraient dans le même temps être encouragées à y recourir davantage pour l'acheminement des marchandises.

4.4. Dans de nombreux États membres, la libéralisation des services de transport dans l'UE n'a pas eu l'effet escompté: aucune corrélation n'a été notée entre la qualité des transports publics et l'ouverture d'un appel d'offres pour ces services. Il est donc nécessaire de protéger la liberté des États membres de choisir entre l'attribution directe et la procédure d'appel d'offres. Il importe que des services de transport de haute qualité soient largement disponibles en tant que SIG, tant pour les transports locaux et régionaux que les transports à longue distance.

Énergie

4.5. Le rapport Draghi fait observer que les prix élevés de l'énergie dans l'UE constituent un désavantage concurrentiel majeur. Le CESE est favorable à une accélération de l'expansion des réseaux et des énergies renouvelables au moyen de procédures d'octroi de permis plus rapides et simplifiées, d'efforts visant à encourager les consommateurs à produire leur propre électricité, de la création et de la promotion de communautés énergétiques et du développement de réseaux transeuropéens en tant qu'infrastructures critiques ([13]).

4.6. Au cours de la crise énergétique, le couplage des prix de l'électricité et du gaz a causé une augmentation des prix de la première, y compris au niveau des centrales électriques qui n'ont connu aucune hausse des coûts. À cet égard, le prélèvement temporaire sur les bénéfices introduit par l'UE s'est révélé décisif. Les entreprises du secteur de l'énergie devraient s'attacher davantage à servir le bien commun et veiller à ce que les factures des consommateurs reflètent les faibles coûts de production. La réforme du marché de l'électricité introduite l'année dernière ne peut être qu'une première étape vers la séparation des prix de l'électricité et du gaz.

4.7. Le Comité fait valoir que le marché de l'électricité ne devrait pas seulement être réformé de manière à répondre à l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050 au plus tard, mais que ce processus doit être lié aux objectifs de sécurité d'approvisionnement et de prix stables et abordables ([14]). L'efficacité énergétique continue de jouer un rôle essentiel et revêt une importance particulière pour les ménages vulnérables.

4.8. 35 à 72 millions d'Européens sont confrontés à la précarité énergétique. Les États membres doivent mettre en œuvre les obligations existantes et lutter contre la précarité énergétique au moyen de leurs plans sociaux pour le climat Ces derniers devraient être présentés rapidement et faire l'objet d'un suivi et d'évaluations rigoureuses; le Fonds social pour le climat devrait quant à lui bénéficier d'un meilleur financement. Dans ce contexte, le CESE attire l'attention sur son avis ([15]).

([13]) Avis du Comité économique et social européen sur le thème «Planification des infrastructures énergétiques transfrontalières» (avis exploratoire à la demande de la présidence belge du Conseil de l'UE) (JO C, C/2024/2100, 26.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/2100/oj).

([14]) Avis du Comité économique et social européen — L'avenir de l'offre d'électricité et de sa tarification dans l'Union européenne (avis d'initiative) (JO C, C/2025/1187, 21.3.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1187/oj).

([15]) Avis du Comité économique et social européen sur le thème «Lutte contre la précarité énergétique et résilience de l'Union: enjeux économiques et sociaux» (avis exploratoire à la demande de la présidence tchèque) (JO C 486 du 21.12.2022, p. 88).

4.9. Le CESE se félicite de l'initiative de la Commission européenne en faveur d'un plan européen pour des logements abordables. Si la politique du logement continue de relever de la compétence des États membres, le CESE fait valoir que l'Union doit apporter d'urgence une réponse coordonnée pour remédier à la pénurie de logements abordables et durables.

Logement

4.10. Au cours des deux dernières décennies, les loyers et les prix des logements ont augmenté bien plus fortement que le revenu moyen disponible dans l'UE, ce qui constitue une défaillance du marché. Les politiques d'austérité menées de concert au niveau européen après la crise financière et économique de 2008 ont considérablement limité la capacité des gouvernements nationaux, régionaux et locaux à fournir des logements abordables et adéquats. Cela a entraîné une diminution du nombre de logements en Europe ([16]). La gentrification et l'économie souterraine, incluant par exemple les locations non déclarées, ainsi que les visas dorés, les locations de courte durée et les rachats de masse par de grands fonds d'investissement ont encore aggravé la situation dans certains pays et certaines villes. Le CESE attire l'attention, à cet égard, sur d'autres demandes qu'il a formulées dans son avis ([17]).

4.11. Le CESE invite la Commission à soutenir les États membres en leur adressant, le cas échéant, des recommandations, et à mettre en place une boîte à outils visant à endiguer la hausse incontrôlée des loyers, comprenant des mesures comme la réglementation légale des loyers et une taxe sur les logements résidentiels inoccupés afin de favoriser leur mise en location, des outils d'aménagement du territoire tels que l'imposition des plus-values découlant du rezonage et un système de zonage spécifique pour les logements sociaux, des incitations fiscales à la rénovation des logements résidentiels, un accroissement du nombre de logements sociaux et l'application de limites aux permis de location de courte durée. Dans cette optique, le CESE encourage la Commission à présenter dès que possible le plan européen pour des logements abordables, en veillant à y accorder une attention particulière à un meilleur accès à des logements abordables pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes handicapées. Certaines mesures requises à court terme devraient être introduites avant la publication de ce plan, par exemple la mise en place d'une plateforme paneuropéenne d'investissement pour des logements abordables et durables ou la modification du droit des aides d'État en ce qui concerne un accès plus large aux logements sociaux.

4.12. Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les logements sociaux, et est d'avis que les investissements publics dans les logements accessibles et abordables devraient figurer parmi les priorités du nouveau CFP et ne devraient pas être soumis aux règles en matière de dette définies dans les règles budgétaires du PSC. Les partenariats public-privé peuvent eux aussi contribuer au financement de logements abordables, pour autant qu'il soit garanti que les profits et les pertes sont équitablement répartis entre les investisseurs. Les dispositifs de financement mixtes, incluant des investisseurs privés, ne peuvent constituer une option qu'à la condition de donner la garantie que les décisions concernant leur octroi s'effectuent dans la transparence et que par rapport à ceux de type public, ils n'imposent pas de coûts supplémentaires injustifiés aux pouvoirs publics. Dans ces schémas de financement mixte, il est encore plus important de définir clairement les droits et les obligations de chacun, de démêler les questions touchant aux responsabilités et de prévoir un mécanisme efficace et rapide de résolution des conflits, afin de ne pas avoir à supporter des coûts supplémentaires à longue échéance et d'éviter de se retrouver en position défavorable en ce qui concerne lesdites responsabilités.

4.13. Le financement de logements abordables et durables nécessite des fonds considérables. Il est essentiel de simplifier les instruments financiers et de les rendre plus cohérents. À cet égard, les fonds de la politique de cohésion devraient être ciblés de manière efficace afin de résoudre le problème du logement abordable. Le CESE propose une mise en œuvre systématique et plus intensive du Fonds européen de développement régional et du Fonds de cohésion pour répondre aux besoins en matière de logement.

4.14. En ce qui concerne les logements sociaux, l'UE doit se fixer un objectif réaliste pour la période 2024-2029 s'agissant de construire de nouveaux logements, d'effectuer des rénovations ou de gérer les logements inoccupés. À cette fin, les États membres se doivent notamment d'affecter suffisamment de terrains à des logements sociaux. La simplification des règles ainsi que la recherche et l'innovation peuvent accélérer la construction et la rénovation et réduire les coûts. Aux yeux des investisseurs, la sécurité juridique revêt une importance capitale.

4.15. Le CESE préconise ce qui suit:

— la mobilisation d'investissements tant privés que publics;

— l'amélioration de l'accès des ménages et des jeunes aux prêts hypothécaires tout en prévoyant des garanties pour éviter une augmentation des faillites privées;

([16]) Commission européenne: *Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe* («Favoriser les investissements dans les infrastructures sociales en Europe») (en anglais uniquement).

([17]) Avis du Comité économique et social européen — Des logements sociaux décents, durables et abordables dans l'UE (avis d'initiative) (JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

— un environnement de travail rationalisé d'un point de vue réglementaire et administratif pour les entreprises de construction, avec des règles claires permettant d'accélérer les processus de construction, de réduire les coûts y afférents, d'améliorer les conditions de travail, de renforcer la durabilité, de garantir des salaires décents et de favoriser un caractère abordable général;

— un soutien accru à la recherche et à l'innovation, ainsi qu'à la numérisation, par l'intermédiaire des fonds de l'UE afin d'accroître la productivité du secteur de la construction;

— la poursuite, par l'ensemble des acteurs concernés, des travaux visant à accroître l'attractivité du secteur de manière à remédier à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, en améliorant les conditions de travail, les salaires, etc.

4.16. Le CESE demande à la Commission de reconnaître le logement social comme un instrument essentiel et prometteur des politiques actives en matière de logement. Le droit fondamental à un logement abordable, accessible et décent pour tous devrait être inscrit dans le droit primaire de l'Union. De plus, des indicateurs relatifs au logement devraient être intégrés dans les programmes de réforme nationaux ainsi que dans les programmes de stabilité et de convergence.

4.17. Afin de préserver la liberté de choix, des logements abordables devraient également être disponibles à proximité des lieux de travail. La possibilité de se rendre au travail par les transports publics bénéficie à la fois à l'environnement et à l'économie. L'aménagement du territoire est essentiel pour prendre en compte les besoins sociaux, réduire la nécessité de se déplacer et améliorer la qualité de vie.

4.18. Le CESE invite tous les États membres, avec le soutien de la Commission, à intégrer le principe du logement d'abord pour les jeunes (ou «Housing First for Youth», HF4Y), ainsi qu'à élaborer des programmes spécifiques pour offrir davantage de logements abordables aux jeunes, par exemple en veillant à ce qu'un plus grand nombre de logements étudiants abordables soient disponibles dans les villes universitaires.

Bruxelles, le 30 avril 2025.

Le président
du Comité économique et social européen
Oliver RÖPKE