Journal officiel
de l'Union européenne

FR
Série C

C/2025/771

11.2.2025

Avis du Comité économique et social européen

Des logements sociaux décents, durables et abordables dans l'UE

(avis d'initiative)

(C/2025/771)

Rapporteur: **Thomas KATTNIG**

Corapporteur: **Rudolf KOLBE**

Conseiller	Thomas RITT (conseiller du rapporteur)
Décision de l'assemblée plénière	15.2.2024
Base juridique	Article 52, paragraphe 2, du règlement intérieur Avis d'initiative
Compétence	Section «Transports, énergie, infrastructures et société de l'information»
Adoption en section	14.11.2024
Adoption en session plénière	5.12.2024
Session plénière n°	592
Résultat du vote (pour/contre/abstentions)	134/5/13

1. Conclusions et recommandations

1.1. Le Comité économique et social européen (CESE) estime que le marché du logement est défaillant. Il faut y remédier en améliorant les conditions-cadres telles que les données, la coordination, les procédures d'approbation et les règles d'aménagement du territoire, en établissant un droit fondamental au logement, en garantissant un financement suffisant, en appliquant le principe du logement d'abord (ou «Housing First») ([1]) pour les sans-abri ainsi qu'en mettant davantage l'accent sur les besoins des jeunes et la durabilité.

1.2. Le CESE estime que la politique de l'Union en matière de logement ne peut être efficace que si elle repose sur des données de qualité. Il est dès lors nécessaire de mettre en place et de perfectionner, à l'échelle de l'Union, un outil statistique qui procure tous les éléments importants et opérationnels indispensables à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi des politiques en matière de logement, comme exposé au paragraphe 3.6.

1.3. Le CESE se félicite que la Commission ait nommé un commissaire chargé du logement, qui devrait être épaulé par un groupe d'experts comprenant des représentants du CESE et du Comité européen des régions (CdR). Le CESE demande en outre à être associé aux travaux de la commission du logement qui devrait être créée au sein du Parlement européen, en qualité d'observateur ou de conseiller.

1.4. Le CESE demande à la Commission de reconnaître le logement social comme un instrument essentiel et prometteur des politiques actives du logement. À moyen terme, le droit fondamental à un logement abordable, accessible et décent pour tous devrait être inscrit dans le droit primaire de l'Union. Il convient d'abandonner l'approche qui prévalait jusqu'à présent,

([1]) Guide du logement d'abord en Europe (en anglais).

selon laquelle la politique du logement doit être un programme s'adressant aux ménages qui ont les revenus les plus bas, et d'adapter les règles relatives aux aides d'État en conséquence, conformément au système de réglementation des services d'intérêt économique général (SIEG). La dimension du handicap devrait être intégrée dans tous les programmes de logement afin de veiller à ce que le logement soit non seulement abordable et durable, mais aussi accessible à tous. 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.

1.5. Le CESE invite la Commission à élaborer un plan d'action comportant des mesures à court et moyen terme visant à mettre en œuvre le droit fondamental au logement ainsi que la coordination et la réalisation des plans d'investissements nationaux et européens en faveur du logement public.

1.6. Il convient d'augmenter le financement de projets de logements sociaux par les autorités nationales ou locales et de faciliter l'accès à ces moyens. Le CESE se félicite du projet de plateforme paneuropéenne d'investissement pour des logements abordables, accessibles et durables. En outre, les promoteurs et les coopératives de logements sociaux, ainsi que les collectivités locales, devraient pouvoir bénéficier, pour des prêts à long terme, de financements à taux d'intérêt nul de la part de la Banque européenne d'investissement, soit directement, soit via cette plateforme.

1.7. Le CESE reconnaît que la crise du logement est due, entre autres, à une offre de logements durables et abordables qui est insuffisante par rapport aux besoins. Dès lors, tous les moyens possibles doivent être mis en œuvre pour augmenter le volume de logements disponibles à l'achat ou à la location. À cette fin, il convient de mobiliser tous les acteurs, tant publics que privés.

1.8. Le CESE demande à la Commission d'aider les États membres en leur adressant, le cas échéant, des recommandations visant à mettre en place une boîte à outils pour endiguer la hausse incontrôlée des loyers, comprenant, par exemple, le plafonnement légal des loyers, une taxe sur les logements résidentiels inoccupés, des incitations fiscales en faveur de la rénovation d'un logement résidentiel inoccupé en vue de le louer, davantage de logements sociaux, des limites aux autorisations de location de courte durée, etc.

1.9. Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les infrastructures sociales et est d'avis que les investissements publics dans les logements accessibles et abordables ne devraient pas être soumis aux règles en matière de dette définies dans les règles budgétaires du pacte de stabilité et de croissance (PSC).

1.10. L'aide à la construction de logements doit donner la priorité à la transformation et à la rénovation du bâti plutôt qu'aux nouvelles constructions et encourager des modes et techniques de construction neutres pour le climat et économes en ressources, ainsi que l'habitat collectif et des concepts de mobilité alternatifs qui améliorent la qualité de vie des citoyens.

1.11. Le CESE plaide en faveur d'un plan d'action axé spécifiquement sur l'amélioration de l'accès des jeunes à un logement abordable.

2. **Contexte**

2.1. Le CESE s'intéresse depuis des années à la question du logement social abordable, et rappelle que la disponibilité, l'accessibilité et la durabilité de logements décents constituent une préoccupation croissante pour les citoyennes et les citoyens européens ([2]). Il attire aussi l'attention sur le rapport du groupe de travail de haut niveau sur l'investissement dans les infrastructures sociales en Europe, dans lequel les auteurs recommandent d'investir dans les infrastructures sociales telles que le logement abordable. Le CESE continue donc de plaider en faveur de l'élaboration d'un plan d'action européen du logement.

2.2. La répartition des compétences entre l'Union et les États membres dans le domaine du logement social est complexe, et largement caractérisée par la subsidiarité. En principe, la construction et la location de logements relèvent des compétences réglementaires propres des différents États membres, comme il ressort de la diversité des solutions adoptées par ceux-ci en matière de gouvernance et de politique du logement, lesquelles sont adaptées aux spécificités et besoins locaux, et tiennent compte des évolutions démographiques et des défis sociaux. Dans le même temps, la Commission exerce une influence dans ce domaine au moyen du droit de la concurrence de l'Union et de ses exceptions, la loi sur les aides d'État à caractère social et le service d'intérêt économique général (SIEG), et fournit un cadre réglementaire.

([2]) Voir notamment les avis ci-après: JO C 275 du 18.7.2022, p. 73; JO C 155 du 30.4.2021, p. 73; JO C 429 du 11.12.2020, p. 93; JO C 290 du 29.7.2022, p. 114.

2.3. L'accès à un logement abordable, adéquat, durable, accessible, inclusif et résilient constitue un besoin autant qu'un droit sur le plan social. Il est l'un des principes essentiels du socle européen des droits sociaux, et il est conforme au programme de développement durable à l'horizon 2030 des Nations unies, à la charte de Genève des Nations unies sur le logement durable, à la convention des Nations unies relative aux droits des personnes handicapées ainsi qu'à la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. Ce droit est toutefois compromis par diverses crises récentes.

2.4. Au cours des deux dernières décennies, les loyers et les prix des logements dans l'Union ont augmenté bien plus fortement que le revenu moyen disponible. Les politiques d'austérité menées de concert au niveau européen après la crise financière et économique de 2008 et les coupes dans les aides et les investissements publics qui en ont découlé ont considérablement limité la capacité des gouvernements nationaux, régionaux et locaux à promouvoir des logements abordables et adéquats, ainsi qu'à renouveler et à élargir l'offre en la matière. Cela a entraîné une diminution du nombre de logements abordables en Europe ([3]). Parallèlement, les taux d'intérêt des emprunts immobiliers se sont envolés depuis 2022, alors que le coût de la construction augmente depuis 2020 ([4]). En raison de ces deux facteurs, il est devenu extrêmement compliqué de construire de nouveaux logements abordables. En outre, des étrangers fortunés acquièrent des propriétés résidentielles dans des zones attrayantes pour en faire des résidences secondaires, et de plus en plus de logements sont affectés à la location de courte durée, ce qui empêche la population locale d'y habiter. Globalement, même s'ils ne sont pas toujours confrontés aux mêmes défis spécifiques, tous les États membres font face au manque de logements abordables.

2.5. En 2022, le taux de surcharge des coûts du logement ([5]) au sein de l'Union s'élevait à 10,6 % dans les villes, contre 6,6 % dans les zones rurales. C'est avant tout pour les locataires privés que cette surcharge est supérieure à la moyenne.

2.6. En dix ans, la valeur nominale de l'immobilier a progressé de 30,9 % dans toutes les grandes villes d'Europe, avec un pic dans les pays de l'Union, en raison de la «financiarisation du logement» ([6]). Dans de nombreux États membres, cette évolution est même encore plus radicale: en Autriche, par exemple, on constate une augmentation de 66 % depuis 2014. La crise financière de 2008 a principalement été causée par le regroupement, la titrisation et la vente de prêts hypothécaires ([7]). Dans de nombreux pays, la période de taux d'intérêt bas ou nuls qui s'en est suivie après 2012 a quant à elle fortement stimulé les investissements dans l'immobilier résidentiel. La réorientation importante des actifs financiers vers des investissements immobiliers a entraîné une hausse massive des prix des terrains et des logements. Dans le même temps, les logements ont souvent été convertis en actions, parts et obligations, ce qui a mené à la liquéfaction et à la mondialisation des actifs immobiliers et de la propriété. Selon le rapport intitulé «Financialization in 13 cities» («La financiarisation dans 13 villes»), c'est la rencontre entre la création monétaire élastique à grande échelle et l'offre limitée de terrains qui est au cœur de l'émergence de la crise.

2.7. Afin de fournir suffisamment de logements abordables, accessibles et durables, il convient d'instaurer une politique active dans l'ensemble de l'Union, pour mettre des terres à disposition à cette fin. Pour résoudre ce problème, il est essentiel de doter le secteur du logement social de terrains abordables grâce à une gestion active et à une politique sociale en matière de terres et de rénovation.

2.8. L'augmentation des prix des logements entre 1950 et 2012 est due à 80 % au prix des terrains ([8]), de sorte qu'il est impossible d'accroître de manière adéquate l'offre de logements abordables pour les ménages appartenant aux deux quintiles de revenus inférieurs. Il convient de développer des moyens de contrôle appropriés afin de garantir qu'un certain nombre de terrains restent disponibles pour la construction de logements sociaux, par exemple via une législation sur l'affectation des sols.

2.9. Des évolutions à court terme ont encore aggravé les problèmes structurels abordés ci-dessus. Le coût de la construction a largement augmenté en raison des problèmes de chaîne d'approvisionnement, de la réglementation climatique et des prix élevés de l'énergie (causés par la guerre menée par la Russie contre l'Ukraine), alors que l'urbanisation se poursuit.

([3]) Stimuler l'investissement dans les infrastructures sociales en Europe (en anglais).
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Part de la population faisant partie d'un ménage dont les frais de logement représentent plus de 40 % des revenus.
([6]) La financiarisation dans 13 villes (en anglais).
([7]) La financiarisation du logement en Europe (en anglais).
([8]) Le prix des logements dans le monde, 1870-2012 (en anglais).

2.10. Le manque de logements abordables exclut des pans entiers de la population du marché immobilier et entraîne, en matière de logement, de l'insécurité, des coûts qui posent problème et une insuffisance de l'offre. Ces difficultés nuisent à la santé et au bien-être de la population, contribuent à l'inégalité des conditions de vie et des chances, notamment pour les femmes, les enfants et les jeunes, et ont pour conséquence une augmentation des frais liés aux soins de santé, une baisse de la productivité, des dommages environnementaux et des répercussions néfastes sur l'économie en raison de la perte de pouvoir d'achat. Dans les zones géographiques où les coûts du logement sont trop élevés par rapport aux revenus, elles alimentent en outre la pénurie de main-d'œuvre dans les services essentiels. Les coûts élevés du logement constituent également un problème économique. La baisse du revenu disponible limite le pouvoir d'achat et les dépenses de consommation.

2.11. Pour être durable et rentable, le secteur de la construction doit appliquer une comptabilité des coûts réels qui intègre dans le coût des projets les coûts de maintenance et du cycle de vie, ainsi que les dommages environnementaux, notamment les bilans en matière d'émissions.

2.12. Dans son rapport sur «L'avenir du marché unique de l'UE», Enrico Letta confirme que la hausse des prix du logement constitue une menace pour les libertés fondamentales des citoyens et citoyennes. Bien que le logement ne relève pas de la compétence de l'Union, ces évolutions mettent en péril le bon fonctionnement du marché intérieur.

2.13. Le rapport recommande donc, entre autres, de revoir la notion de logement social qui figure au considérant 11 de la décision 2012/21/UE: elle est trop restrictive, et n'accorde pas aux autorités nationales la marge de manœuvre nécessaire pour mettre en place une politique du logement adéquate. Le rapport propose en outre de créer un groupe de travail européen consacré au logement abordable.

3. **Observations générales**

Défaillances du marché en matière de logement

3.1. Le CESE estime que le marché du logement est défaillant. Il faut y remédier en améliorant les conditions-cadres telles que les données, la coordination, les procédures d'approbation et les règles d'aménagement du territoire, en établissant un droit fondamental au logement, en garantissant un financement suffisant, en appliquant le principe directeur du logement d'abord (ou «Housing First») ([9]) pour les sans-abri ainsi qu'en mettant davantage l'accent sur les besoins des jeunes et la durabilité.

3.2. La défaillance du marché nécessite un nouveau paradigme en matière de politique de logement au niveau de l'Union: pour de larges tranches de la population, il s'agit d'une question d'intérêt économique général. Il convient d'abandonner l'approche qui prévalait jusqu'à présent, selon laquelle la politique du logement doit être un programme s'adressant aux ménages qui ont les revenus les plus bas, et d'adapter les règles relatives aux aides d'État en conséquence, conformément au système de réglementation des SIEG.

3.3. Le développement de nouveaux partenariats et de nouvelles structures, comme les logements coopératifs, sociaux et collectifs ou les programmes de logements mixtes issus de différents partenariats entre le secteur coopératif, les organisations non gouvernementales (ONG) et les institutions publiques, a une incidence positive sur le caractère abordable des logements. Il nécessite donc un système approprié d'aides d'État et de soutien, conformément au principe des SIEG mis à jour, avec des mesures supplémentaires applicables aux terrains publics et des exonérations fiscales.

3.4. Comme indiqué dans l'avis TEN/772 ([10]), la cocréation de services d'intérêt général par des organisations de la société civile ou, directement, par les citoyennes et les citoyens, apparaît comme l'un des instruments les plus efficaces pour stimuler la démocratie participative et favoriser l'intégration européenne. Il est par conséquent essentiel de renforcer le rôle de la cocréation dans le secteur du logement.

3.5. L'harmonisation et la simplification des réglementations et normes applicables au secteur de la construction peuvent contribuer à réduire les coûts du logement. Ces révisions ne peuvent en aucun cas entraîner un affaiblissement ou un contournement des règles en matière environnementale, sociale ou de sécurité au travail, voire porter atteinte à la valeur esthétique de l'architecture, laquelle contribue au bien-être de la population.

([9]) Guide du logement d'abord en Europe (en anglais).
([10]) JO C 486 du 21.12.2022, p. 76.

Amélioration des données et de la coordination

3.6. Le CESE estime que la politique de l'Union en matière de logement ne peut être efficace que si elle repose sur des données de qualité. Ces données devraient inclure l'indice des prix des logements, le nombre et la valeur des ventes de logements, les bénéficiaires effectifs de biens immobiliers, la proportion et le type de propriétaires et de locataires, la proportion de logements publics et privés, le volume, la qualité et l'impact environnemental du logement, etc. Il est dès lors nécessaire de mettre en place et de perfectionner, à l'échelle de l'Union, un outil statistique qui procure tous les éléments importants et opérationnels indispensables à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi des politiques en matière de logement, qui améliore la transparence et aide à combattre la spéculation et le blanchiment d'argent dans le marché du logement, des situations qui ont posé des problèmes ces dix dernières années.

3.7. Le CESE estime qu'il est urgent de créer une plateforme européenne spécifiquement dédiée au logement. Elle pourrait être utilisée pour améliorer la collecte de données et offrir une meilleure base en vue d'adapter les normes en matière de logement et les normes réglementaires, ainsi que pour développer et promouvoir des méthodes innovantes de gestion du logement.

3.8. Le CESE propose d'accélérer la création de plateformes numériques interopérables pour le processus d'octroi des permis de construire, afin d'améliorer l'efficacité administrative et le rapport coût-efficacité des projets.

3.9. La transformation numérique est essentielle à l'élaboration et à la mise en œuvre d'objectifs écologiques dans le secteur du logement, et peut améliorer les performances des matériaux, des produits et des bâtiments en matière de durabilité.

3.10. Le CESE se félicite de la nomination d'un nouveau commissaire chargé du logement, au vu du caractère transversal de cette question. Il devrait bénéficier de l'assistance d'un groupe d'experts composé d'organisations de parties prenantes du secteur du logement, de représentants d'associations de locataires, des sans-abri, des jeunes, des personnes handicapées, des défenseurs de l'égalité de genre, des professionnels de l'urbanisme, des fournisseurs de logements abordables, des villes, communes et régions, ainsi que du CESE et du CdR. Une commission du logement devrait en outre être créée au sein du Parlement européen: elle rédigera un rapport sur les propositions et solutions à mettre en place pour faire face à la crise du logement. Le CESE demande à être associé à ces travaux, en qualité d'observateur ou de conseiller.

3.11. Le CESE invite la Commission à commencer à produire, dans le cadre du Semestre européen, des rapports annuels sur l'état du logement dans l'Union, qui devront être approuvés par le Parlement, le CESE et le CdR; ils contiendront des données détaillées, qui seront fournies par les pays, concernant les logements disponibles, nécessaires et inoccupés ainsi que leur prix, leur accessibilité et leur durabilité dans chaque État membre.

3.12. Le CESE souligne avec force l'appel lancé dans la déclaration de Liège, où la Commission est invitée à organiser chaque année un sommet européen sur le logement social et abordable en coopération avec le Parlement européen, le CESE et le CdR. Ce sommet réunirait toutes les parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre des actions des États membres en matière de logement, sur la base d'une approche à plusieurs niveaux et d'un échange de bonnes pratiques, dans le respect de la subsidiarité.

Droit fondamental au logement

3.13. L'Union doit veiller à garantir un véritable droit universel au logement. Pour ce faire, les principes et les conditions relatifs à la fourniture, à la construction et au financement de logements abordables et décents doivent être définis conformément à l'article 14 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux SIEG, sur la base de règlements sectoriels, selon la procédure législative ordinaire.

3.14. Pour résoudre les problèmes de logement structurels qui se posent dans l'Union, il est essentiel d'augmenter l'offre de logements sociaux. Le CESE demande à la Commission de reconnaître le logement social comme un instrument essentiel et prometteur des politiques actives du logement. Il convient de soutenir les initiatives nationales dans ce domaine, et de demander qu'elles soient mises en place à titre d'exemple de bonnes pratiques dans les États membres dont les politiques en la matière sont particulièrement déficientes.

3.15. Le CESE invite la Commission à élaborer un plan d'action comportant des mesures à court et moyen terme visant à mettre en œuvre le droit fondamental au logement ainsi que la coordination et la réalisation des plans d'investissements nationaux et européens en faveur du logement public.

3.16. À moyen terme, le droit fondamental à un logement abordable et décent pour tous devrait être inscrit dans le droit primaire de l'Union. La dimension du handicap devrait être intégrée dans tous les programmes de logement afin de veiller à ce que le logement soit non seulement abordable et durable, mais aussi accessible à tous. 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.

3.17. Le CESE demande à la Commission d'aider les États membres en leur adressant, le cas échéant, des recommandations visant à mettre en place une boîte à outils pour endiguer la hausse incontrôlée des loyers, comprenant, par exemple, le plafonnement légal des loyers, une taxe sur les logements résidentiels inoccupés, des incitations fiscales en faveur de la rénovation d'un logement résidentiel inoccupé en vue de le louer, davantage de logements sociaux, des limites aux autorisations de location de courte durée, etc. Plusieurs États membres peuvent fournir des exemples utiles de bonnes pratiques concernant de telles mesures.

3.18. En raison de l'incidence négative des locations de courte durée ([11]), la Commission pourrait conseiller aux États membres d'instaurer des obligations d'enregistrement, de fixer des délais et d'assurer une concurrence loyale entre les locations de courte durée et le reste du secteur hôtelier.

3.19. À moyen terme, il est aussi nécessaire de fixer un objectif européen réaliste pour la construction de nouveaux logements et l'utilisation des logements nécessitant des rénovations ou laissés vacants durant la période 2024-2029. À cette fin, les États membres se doivent, notamment, d'affecter suffisamment de terrains à des logements sociaux. Ces objectifs, y compris le suivi, permettraient de déterminer si les initiatives du nouveau commissaire chargé du logement, telles que définies dans la lettre de mission, ont les effets escomptés.

3.20. Le CESE estime que faciliter l'accès de tous à des logements sociaux abordables, comme énoncé au paragraphe 2.13, est une étape cruciale dans la mise en œuvre du droit fondamental au logement.

Fin du sans-abrisme

3.21. Le CESE demande que soient élaborées une stratégie fondée sur la plateforme européenne sur la lutte contre le sans-abrisme, dotée d'un budget opérationnel et d'un programme de travail pour la période 2024-2029, ainsi qu'une recommandation du Conseil visant à mettre un terme au sans-abrisme.

3.22. Le CESE recommande à tous les États membres de mettre en place des programmes en faveur des sans-abri basés sur le principe du logement d'abord ([12]) et de soutenir les acteurs sociaux ou locaux qui le font déjà, afin qu'ils élargissent leur offre. À cet égard, il est crucial de mettre l'accent sur les différents modes de logement et de vie qui permettent une mixité sociale et générationnelle.

Financement suffisant

3.23. Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les infrastructures sociales et est d'avis que les investissements publics dans les logements abordables et accessibles ne devraient pas être soumis aux règles en matière de dette définies dans les règles budgétaires du PSC. Les programmes d'investissement dans le logement social devraient garantir le respect des exigences obligatoires en matière d'accessibilité pour l'environnement bâti.

3.24. Il convient d'augmenter le financement de projets de logements sociaux par les autorités nationales ou locales et de faciliter l'accès à ces moyens. Le CESE se félicite du projet de plateforme paneuropéenne d'investissement pour des logements abordables et durables. En outre, les promoteurs et les coopératives de logements sociaux, ainsi que les collectivités locales, devraient pouvoir bénéficier, pour des prêts à long terme, de financements à taux d'intérêt nul de la part de la Banque européenne d'investissement, soit directement, soit via cette plateforme.

3.25. Le CESE recommande d'accroître l'investissement public dans le logement en intégrant des indicateurs révisés et adéquats en matière de surcharge des coûts du logement et de précarité énergétique dans le Semestre européen et les plans structurels financiers, surtout en ce qui concerne les inégalités liées au genre et au handicap. Il préconise en outre de mettre en place un objectif national d'investissement public quantitatif en faveur d'un logement public, social, accessible et abordable dans tous les États membres, assorti de sanctions en cas de non-respect dudit objectif.

([11]) Les plateformes de location à court terme nuisent-elles au marché du logement? L'exemple d'Airbnb à Barcelone (en anglais).
([12]) Guide du logement d'abord en Europe (en anglais).

Durabilité

3.26. L'initiative du nouveau Bauhaus européen lancée par la Commission conjugue durabilité, culture du bâti et inclusion, et promeut, sur la base de ces principes, l'accessibilité, la qualité de vie et le sentiment d'appartenance des habitants, en prêtant une attention toute particulière à leur convergence vers le haut.

3.27. L'aide à la construction de logements doit donner la priorité à la transformation et à la rénovation du bâti plutôt qu'aux nouvelles constructions et encourager des modes et techniques de construction neutres pour le climat et économes en ressources, ainsi que l'habitat collectif et des concepts de mobilité alternatifs qui améliorent la qualité de vie des citoyens. Toutefois, la transformation et la rénovation des bâtiments doivent inclure des exigences obligatoires en matière d'accessibilité afin de répondre aux besoins d'une grande variété de groupes sociétaux, dont les personnes handicapées, les personnes âgées, les familles avec enfants, etc.

3.28. Le CESE soutient la vague de rénovations préconisée par l'Union et précise que le secteur du logement est responsable de 40 % de la consommation énergétique de l'Union et de 36 % de ses émissions de gaz à effet de serre. Compte tenu de ces éléments, une rénovation thermique et énergétique du parc immobilier, qui soit socialement équitable et acceptée par la société, ou le passage à des systèmes de chauffage durables sont essentiels pour atteindre les objectifs climatiques.

3.29. Le CESE demande que des mesures de soutien soient associées à des mesures obligatoires, afin de garantir des actions climatiques équitables. Des outils de soutien sont nécessaires pour permettre à chacun, quelle que soit sa situation financière, de procéder à des rénovations thermiques et énergétiques ainsi qu'aux améliorations nécessaires en matière d'eau et d'assainissement. Parallèlement, il convient d'imposer des obligations aux propriétaires de biens, en particulier ceux qui les mettent en location. Les locataires doivent être protégés contre les augmentations excessives de leur loyer en raison de la répercussion des coûts. Des contrats transparents, un langage clair, la capacité de contester les clauses abusives et la gratuité du règlement des litiges en matière de location sont autant d'éléments essentiels pour protéger les locataires.

3.30. Le CESE considère qu'il y a lieu de simplifier l'accès aux 19 flux de soutien et de financement actuellement disponibles dans l'Union, dans le cadre desquels des conditions claires devraient être définies en lien avec des critères sociaux, en créant un fonds de transformation qui harmoniserait tous les instruments existants et serait alloué sur une base annuelle pour des rénovations socialement acceptables.

Mettre l'accent sur les jeunes

3.31. Le CESE fait observer que 47 % des Européens et Européennes âgés de 18 à 34 ans habitent chez leurs parents, souvent par nécessité, tandis que seulement 17 % des étudiant(e)s et des jeunes ont accès à un logement pour étudiants. Le CESE plaide en faveur d'un plan d'action axé spécifiquement sur l'amélioration de l'accès des jeunes et des jeunes familles à un logement abordable.

3.32. 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», HF4F), ainsi qu'à élaborer des programmes spécifiques pour offrir davantage de logements abordables aux jeunes.

Bruxelles, le 5 décembre 2024.

Le président
du Comité économique et social européen
Oliver RÖPKE

ANNEXE

à l'avis du CESE

Les amendements suivants, qui ont recueilli au moins un quart des suffrages exprimés, ont été rejetés au cours des débats:

AMENDEMENT 3 **TEN/841** **Des logements sociaux décents, durables et abordables dans l'UE** **Paragraphe 3.23** **Modifier comme suit:**	**Proposé par:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Avis de section	Amendement
Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les infrastructures sociales ***et est d'avis que les investissements publics dans les logements abordables ne devraient pas être soumis aux règles en matière de dette définies dans les règles budgétaires du PSC***.	Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les infrastructures sociales.

Exposé des motifs

Grâce à la réforme du pacte de stabilité et de croissance récemment décidée, les États membres de l'Union en difficulté seront en mesure de rétablir leurs finances publiques tout en préservant les investissements requis pour relever des défis majeurs, en particulier la transition écologique et numérique. En l'état, cette réforme permet l'adoption de règles mieux adaptées à la situation spécifique de chaque pays. À ce stade, il n'est pas opportun de demander des ajustements supplémentaires concernant le PSC.

Résultat du vote

Voix pour:	51
Voix contre:	87
Abstentions:	9

AMENDEMENT 6 **TEN/841** **Des logements sociaux décents, durables et abordables dans l'UE** **Paragraphe 1.8** **Modifier comme suit:**	**Proposé par:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Avis de section	Amendement
Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les infrastructures sociales ***et est d'avis que les investissements publics dans les logements abordables ne devraient pas être soumis aux règles en matière de dette définies dans les règles budgétaires du pacte de stabilité et de croissance (PSC)***.	Le CESE plaide en faveur d'une multiplication des possibilités d'investissement à long terme dans les infrastructures sociales.

Exposé des motifs

Grâce à la réforme du pacte de stabilité et de croissance récemment décidée, les États membres de l'Union en difficulté seront en mesure de rétablir leurs finances publiques tout en préservant les investissements requis pour relever des défis majeurs, en particulier la transition écologique et numérique. En l'état, cette réforme permet l'adoption de règles mieux adaptées à la situation spécifique de chaque pays. À ce stade, il n'est pas opportun de demander des ajustements supplémentaires concernant le PSC.

Résultat du vote

Voix pour:	51
Voix contre:	87
Abstentions:	9