

Décatalogue de propositions d'actions pour lutter contre la crise du logement  
découlant du 1<sup>er</sup> Congrès international sur le logement et la ville organisé par la Chaire des  
études sur le logement de Barcelone (CBEH)

(Barcelone, mai 2025)

1. Développer le **droit au logement** en tant que pilier de l'État social

Le logement est un droit inscrit dans la Constitution espagnole et reconnu comme tel par la Cour constitutionnelle, qui a été déclaré droit fondamental par la Cour de justice de l'Union européenne. Cependant, cette reconnaissance ne trouve pas encore sa correspondance dans la mise en œuvre de politiques publiques qui assurent son développement. Assimiler le droit au logement à d'autres droits, tels que l'éducation ou la santé, implique d'établir des obligations réglementaires de résultat afin de le rendre opposable aux citoyens, notamment dans des situations de vulnérabilité telles que le sans-abrisme. Sans l'accès à un logement digne, sûr et à un prix abordable, l'égalité des chances et la cohésion sociale et territoriale ne peuvent être garanties, et la légitimité de l'État de droit social et démocratique est mise en péril.

2. Faire prévaloir la **fonction sociale du logement** sur la logique purement économique, respecter le **contenu essentiel du droit de propriété** et **établir une meilleure régulation**

Le logement exerce une double fonction : il s'agit d'un droit essentiel à une vie digne, d'une part et d'un actif économique, d'autre part. Cette dualité, sans cadre réglementaire adéquat, peut conduire à de graves déséquilibres : concentration de la propriété, processus spéculatifs, exclusion résidentielle et, surtout ces dernières années, phénomènes de financiarisation qui ont transformé le logement en produit pour les investisseurs mondiaux. Renforcer la fonction sociale du logement ne signifie pas nier sa valeur économique ou l'usage équitable du propriétaire ; il s'agit au contraire d'établir des limites qui, sans ignorer le contenu essentiel du droit de propriété reconnu par la Constitution, évitent que cette valeur mette en péril son accessibilité. Des réglementations légales sont nécessaires pour protéger l'usage résidentiel face à la rentabilité financière et pour rendre l'investissement privé compatible avec les droits constitutionnels. Cependant, il faut éviter une surréglementation de faible qualité, et pour cette raison des analyses rigoureuses de l'évaluation des réglementations, en appliquant la boîte à outils du mouvement européen pour une simplification de la réglementation (*better regulation*), doivent être mises en avant. Dans le cas de la Catalogne, il est urgent d'obtenir un nouveau mandat du Parlement catalan, étant donné le non-

respect des mandats émis les années précédentes, afin d'établir une refonte de la législation actuelle en matière de logement, qui rassemble et harmonise l'ensemble des textes, offrant ainsi clarté et sécurité juridique.

### 3. Considérer la crise du logement comme un **défi européen** et activer le leadership et l'**innovation de** l'Union européenne dans le domaine du logement

Avec un parc locatif public nettement insuffisant et des dépenses bien inférieures à la moyenne européenne, l'Espagne a besoin d'une transformation structurelle. L'UE doit jouer un rôle actif dans le financement, l'innovation, la coordination et la reconversion des politiques de logement, comme elle l'a déjà fait dans d'autres domaines tels que l'environnement. Ce changement doit faire l'objet d'une consolidation et bénéficier d'un financement, ainsi que de réglementations adéquates dans le cadre des compétences de l'UE, qui mette le logement sur un pied d'égalité de l'importance acquise par l'environnement dans les années 1970 : une compétence qui a été développée à partir du besoin et de la volonté politique sans aucune mention spécifique au départ dans la législation européenne en vigueur. En outre, il faut miser sur l'innovation, également impulsée par l'Union européenne. Les innovations qui sont déjà appliquées dans d'autres pays devraient également être introduites ici, comme l'utilisation des données comportementales et d'incitations douces (*nudges*), avec des interventions publiques à faible coût et efficaces. Ces apports sont déjà appliqués dans notre environnement, par exemple en ce qui concerne les logements vides. Ceux-ci sont une source potentielle d'insécurité urbaine et de squats qui, bien qu'ils soient peu nombreux par rapport à l'ensemble du parc immobilier, doivent également être pris en considération, en encourageant les propriétaires à mettre ces logements vides sur le marché par le biais de la technique de l'incitation douce ou *nudging*.

### 4. Intégrer l'**urbanisme, la réglementation et le logement** pour rendre effectif le **droit à la ville** et garantir sa cohésion sociale et territoriale

Le logement est indissociable de l'urbanisme. Des phénomènes tels que la gentrification, la ségrégation résidentielle et la mise en tourisme entravent l'accès égalitaire aux services, aux opportunités et aux espaces publics. Un urbanisme inclusif qui garantisse l'équilibre territorial et intègre des mécanismes tels que les réserves pour le logement social, y compris dans les terrains consolidés, ou la réglementation des utilisations temporaires et touristiques des logements, est nécessaire. Cette approche doit promouvoir des environnements urbains durables, qui combinent les usages et soient accessibles à toutes les classes sociales.

5. Promouvoir un **modèle de développement résidentiel durable sur le plan environnemental, social et économique**

La durabilité doit être au cœur des politiques publiques de logement. La réhabilitation du parc existant doit être encouragée sous des critères d'efficacité énergétique, d'accessibilité et d'adaptabilité typologique, ainsi que la promotion de figures telles que les plans d'amélioration urbaine ou les zones de conservation et de réhabilitation pour garantir la continuité sociale des quartiers. Des normes de conception qui facilitent l'utilisation intergénérationnelle, l'égalité des sexes et la coexistence des communautés, doivent aussi être intégrées. Cet ensemble d'actions doit contribuer à réduire les émissions, à éviter l'obsolescence des bâtiments et à renforcer l'ancrage dans les quartiers, en promouvant des logements convenables, à prix abordable, compatibles avec la transition écologique et permettant de lutter contre le changement climatique.

6. Garantir un **financement stable et une fiscalité équitable** pour soutenir le droit au logement

Le développement du droit au logement exige de surmonter des décennies de sous-financement public. Il faut d'atteindre au moins l'investissement moyen européen – 0,6 % du PIB – grâce à des dotations budgétaires (qui peuvent se prolonger durablement dans le temps), à des lignes de financement pluriannuelles stables et à des fonds spécifiques pour la promotion, la réhabilitation et la gestion de logements à prix abordable. En même temps, la politique fiscale doit être alignée sur la fonction sociale de la propriété, en la respectant, en déployant des mesures incitatives et dissuasives visant à garantir le droit au logement, grâce à un système fiscal équitable inspiré par les principes de progressivité et d'égalité, sans être de nature confiscatoire, conformément à la Constitution espagnole. Il est également nécessaire de réviser l'application de la TVA et d'autres taxes sur les usages touristiques et à court terme qui détournent les logements de leur usage résidentiel.

7. Encourager les **partenariats public-privé** moyennant les différentes formules disponibles

Dans le domaine des services publics de logement, la collaboration public-privé devient importante et peut s'articuler à travers les différentes formules disponibles dans le système juridique espagnol, y compris les formules institutionnalisées, avec la création de sociétés à capitaux publics et privés, ou l'utilisation des droits de superficie. En relation avec cet instrument, une réduction de la charge fiscale (TVA, impôt sur les sociétés) supportée par le propriétaire devrait être envisagée, en tant que mesure incitative pour promouvoir le développement de logements à prix abordable.

La collaboration du secteur public avec le secteur privé et le tiers secteur par le biais de modèles d'investissement d'impact peut contribuer à l'accroissement du parc de logements liés aux politiques sociales, en particulier dans des contextes de contraintes budgétaires. Ce modèle peut

tirer parti des capacités techniques, financières et opérationnelles des différents agents de l'écosystème du logement, en combinant les efforts dans la même direction. Pour garantir son efficacité, un leadership public et des cadres réglementaires solides sont nécessaires pour assurer la rentabilité sociale, la transparence et la permanence de ces unités de logement dans des circuits abordables, avec un suivi public des résultats et des critères d'équité clairs.

#### **8. Renforcer le rôle des municipalités et la gouvernance à plusieurs niveaux avec un accord politique minimal**

Les conseils locaux sont les agents les plus proches des citoyens et doivent avoir une réelle capacité d'intervention sur le marché du logement. Pour cela, il faut mettre à leur disposition des compétences claires, des financements stables et des moyens techniques pour agir dans la promotion, la régulation, la réhabilitation et la gestion du logement. Par ailleurs, les différences entre les territoires doivent être reconnues et différenciées : les interventions ne sont pas les mêmes dans une métropole que dans une commune rurale. La coordination entre les différents niveaux de gouvernement – européen, étatique, régional et local – doit être fondée sur la subsidiarité, le respect des compétences et l'engagement commun de garantir le droit au logement sur l'ensemble du territoire. Avec une doctrine stable déjà établie par la Cour constitutionnelle espagnole, l'avenir doit passer de la confrontation contentieuse permanente à un pacte politique avec des objectifs ambitieux et à moyen-long terme, nécessaire dans un État décentralisé comme l'espagnol. Toutefois, si cela n'est pas possible, d'un point de vue technique et lié à l'État social et de droit, la bonne gouvernance, le bon gouvernement et la bonne administration dans le domaine du logement nécessitent le renforcement de la coopération et de la collaboration entre tous les niveaux de pouvoir administratif.

#### **9. Gérer le service public du logement du droit à la bonne administration**

Considérer le logement comme un service d'intérêt général ou un service public nécessite une administration publique moderne, proche et responsable. Il faut garantir le respect du droit à la bonne administration et à la transparence par une administration publique compétente, d'améliorer le service aux citoyens, de simplifier et d'accélérer les procédures et de promouvoir un accès égal, réel et effectif aux ressources. À cette fin, il est essentiel, entre autres mesures, de développer des chartes de services avec des normes de qualité, des systèmes publics ouverts et fiables de données sur le parc de logements et la demande, des moyens de résolution appropriée des conflits (ADR), tels que la médiation entre les parties privées et avec les administrations, pour éviter la judiciarisation des conflits, et des outils numériques tels que l'intelligence artificielle appliquée à l'automatisation des procédures, toujours sous supervision humaine, avec

transparence, responsabilité, critères éthiques et respect de l'actuel règlement de l'Union européenne relatif à l'intelligence artificielle. Une bonne administration est essentielle pour rendre le droit au logement effectif et renforcer la confiance des citoyens dans les institutions.

#### **10. Le logement en tant que politique publique essentielle pour la santé, le bien-être et la justice urbaine dans une perspective systémique**

Les conditions de logement exercent une influence directe sur la santé physique et mentale, la sécurité, la qualité de vie et l'accès à l'éducation, à l'emploi et aux opportunités sociales. L'absence de logements dignes et stables génère ou aggrave les inégalités structurelles, par exemple de classe, de sexe, d'origine ou d'âge. Le logement doit donc être abordé comme une politique publique intersectionnelle qui articule le logement, la santé, l'espace public, les services publics, la sécurité et l'équité territoriale. Dans ce cadre, il est nécessaire d'explorer et d'encourager des formes de logement qui favorisent la coexistence, la prise en charge et la coresponsabilité, comme l'habitat participatif ou le partage de logement qui permettent de trouver des solutions appropriées, en particulier pour des groupes tels que les personnes âgées, les familles monoparentales ou les jeunes en situation précaire. Ces modèles peuvent créer des communautés plus cohésives, plus saines et plus inclusives.