

Les propositions sont issues de l'activité menée par la Chaire des études sur le logement de Barcelone (CBEH) et du 1^{er} Congrès sur le logement et la ville organisé par la Chaire le 26 et 27 mai 2025.

Index

1. Résumé exécutif

2. Propositions

a) Introduction

b) Les propositions

1) Un changement de mentalité indispensable : du logement considéré uniquement comme une politique économique anticyclique au droit au logement et à la ville. Urbanisme et logement, un binôme indissociable.

2. Les particularités du marché du logement et ses défaillances.

3. Le rôle essentiel de l'Union européenne.

4. Service public, service d'intérêt général du logement : le droit à une bonne administration, à des politiques publiques éclairées et à une collaboration public-privé dans la ville intelligente.

5. Pour un financement suffisant et stable et une fiscalité adéquate afin d'obtenir des logements à prix abordable.

6. De la confrontation entre les niveaux de pouvoir public et administratif à une collaboration et une coopération renforcées.

7. Une nouvelle perspective de l'autonomie locale dans le contexte des intérêts supramunicipaux et de la différenciation entre les municipalités.

8. D'une surréglementation de mauvaise qualité à des lacunes réglementaires et à une meilleure réglementation.

9. La création d'un parc de logements à prix abordable suffisant et stable.

10. Les logements vides et les apports comportementaux

1. Résumé

a) Introduction

Il existe déjà une grande quantité de données sur l'urgence ou la crise du logement dont nous souffrons depuis des décennies. Ces données ont été générées et/ou utilisées au cours des dernières années par la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge (CBEH, Chaire des études sur le logement de Barcelone). En même temps, on constate toutefois un manque de propositions de solutions durables et de politiques publiques efficaces pour que le droit au logement devienne une réalité, dans une situation qui pourrait être décrite dans certains cas comme une *paralysie au stade de l'analyse*.

Ce document ne vise pas à fournir des données, bien que certaines soient collectées ; son objectif principal est de formuler des alternatives de politiques publiques durables et pragmatiques pour relever les défis existants. Les propositions sont accompagnées de liens vers les documents disponibles en libre accès sur le site de la Chaire et/ou publiés par ses membres, ainsi que vers les communications, les exposés et les débats du 1^{er} Congrès international sur le logement et la ville, organisé par la CBEH le 26 et 27 mai 2025.

b) Propositions

1. Un changement de mentalité indispensable : du logement considéré uniquement comme une politique économique anticyclique au droit au logement et à la ville. Urbanisme et logement, un binôme indissociable.

1.1 Le logement n'est pas seulement une question économique. Il s'agit d'un droit fondamental, déclaré par la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 10 septembre 2014, et un droit constitutionnel, reconnu par la Cour constitutionnelle espagnole dans son arrêt 79/2024, rattaché à d'autres droits constitutionnels qui sont exercés dans la ville et qui constituent un droit dans la ville, rattaché à la santé physique et mentale des personnes et au droit à l'égalité, entre autres.

1.2 Ces droits comprennent également le droit de propriété, dont la fonction sociale définit le contenu, qui doit garantir au propriétaire un contenu économique équitable.

1.3 Des techniques spécifiques ont été mises en œuvre pour rattacher l'urbanisme et le logement, pour assurer la cohésion sociale et territoriale

et pour prévenir la gentrification néfaste et la ségrégation urbaine et résidentielle indispensable, et pour rendre effectif le droit au logement, par exemple :

-l'établissement d'obligations de résultats, soit par la loi, soit par le biais de l'aménagement du territoire (domaine dans lequel il sera important en Catalogne de contrôler tous les cinq ans le respect du Plan territorial sectoriel visant à obtenir 15 % de logements sociaux du total du parc de logements en 20 ans), ou,

-les réserves de logements sociaux sur les terrains urbains consolidés et non consolidés et les terrains à développer, qui sont importants non seulement en termes quantitatifs mais aussi qualitatifs, afin d'éviter la ségrégation urbaine et de renforcer la cohésion sociale et territoriale dans les villes.

1.4 La nature complexe de la relation entre la démographie et l'habitat urbain dans les phénomènes contemporains de densification doit être reconnue. La croissance du nombre de ménages est proportionnellement plus élevée que la croissance démographique (face à une croissance démographique modérée, le nombre de ménages a considérablement augmenté en raison de la diminution du nombre médian de membres des unités de vie et des différents modèles familiaux). Ce phénomène place l'environnement bâti comme un élément important à prendre en considération de la perspective de l'obsolescence typologique. Des situations de cohabitation involontaire et de réoccupation non planifiée de logements pour la location de chambres sont identifiées. Une approche structurelle de la réhabilitation et des stratégies architecturales tactiques capables d'influencer les facteurs typologiques, énergétiques et d'entretien des structures sociales des quartiers sont nécessaires.

2. Les particularités du marché du logement et ses défaillances.

2.1 Le marché du logement est un marché particulier qui diffère des autres marchés. À cause de sa composante spéculative et de rétention foncière, l'augmentation de l'offre foncière ne suffit pas à répondre à la demande de logements et, par conséquent, à faire baisser les prix, comme l'a démontré l'expérience espagnole de la législation des années 1990.

2.2 Les défaillances du marché du logement ont d'importantes externalités négatives, qui ne peuvent être corrigées que moyennant une intervention publique.

3. Le rôle essentiel de l'Union européenne.

L'UE dispose d'un certain nombre de compétences qui lui permettent d'avoir un impact sur le logement et l'amélioration des villes européennes. Il est nécessaire de les mettre à profit pour trouver le consensus et le leadership politique nécessaires pour que le logement devienne un domaine d'une importance similaire à l'environnement, domaine dans lequel, par ailleurs, les premières actions ont été entreprises dans les années 1970 sans qu'il y ait de compétence européenne, en raison de la volonté politique et des besoins détectés.

4. Service public, service d'intérêt général du logement : droit à une bonne administration, politiques publiques éclairées et partenariats public-privé dans la ville intelligente.

4.1 Le concept européen de service d'intérêt économique général et de service d'intérêt général non économique (ou service public), introduit dans la législation espagnole et catalane en matière de logement, doit revêtir une grande importance et contribuer à un changement de perspective pour sortir de la stagnation actuelle.

4.2 Il s'agit de développer toutes les techniques et tous les instruments rattachés au droit des citoyens à une bonne administration en matière de logement, y compris, par exemple : l'utilisation de chartes de services avec des normes de qualité dans la prestation de services ; la transparence des listes de demandeurs auprès des registres ; le rattachement des biens aux services publics ou aux services d'intérêt économique général, sans possibilité d'aliénation au profit des opérateurs privés, etc.) ; la promotion de la simplification et de l'accélération de l'activité connexe, moyennant l'utilisation de l'intelligence artificielle dans la mesure possible, également en ce qui concerne l'évaluation de la vulnérabilité des locataires dans les procédures judiciaires, et en réservant la décision finale aux êtres humains s'il y a un jugement de valeur ; l'application de moyens de résolution appropriée des litiges (ADR) dans les relations entre particuliers afin d'éviter la judiciarisation (comme l'exige désormais la Loi organique espagnole 1/2025 relative aux mesures d'efficacité du service public de la justice) et la médiation administrative extrajudiciaire lorsqu'une administration publique est impliquée ; ou la nécessité pour l'administration publique de disposer de données mises à jour et fiables sur le secteur du logement.

4.3 Les partenariats public-privé sont importants, à travers les différentes formules disponibles dans notre système juridique. En ce qui concerne les

droits de superficie, il convient d'envisager une réduction de la charge fiscale (TVA, impôt sur les sociétés) supportée par le propriétaire des droits de superficie, en tant que mesure incitative pour stimuler la promotion de logements abordables. La collaboration publique avec le secteur privé et le tiers secteur, à travers des modèles d'investissement à impact, peut contribuer à l'expansion du parc de logements liés aux politiques sociales, en particulier dans des contextes de contraintes budgétaires.

5. Pour un financement suffisant et stable et une fiscalité adéquate afin d'obtenir des logements à prix abordable.

5.1 Il faut mettre fin au sous-financement chronique des ressources publiques dans le domaine du logement, qui est très inférieur à la moyenne européenne. Un financement public suffisant et stable est nécessaire, en utilisant les mécanismes techniques existants tels que les pré-affectations budgétaires.

5.2 Une fiscalité adéquate et progressive doit jouer un rôle important dans ce financement, moyennant la création et l'évaluation de manière éclairée des différentes taxes existantes et leur modification, le cas échéant (par exemple, en appliquant la TVA à une activité économique telle que l'utilisation touristique des logements).

6. De la confrontation entre les niveaux de pouvoir public et administratif à la collaboration et à la coopération renforcées par un pacte minimum.

6.1 Une doctrine stable a déjà été mise en place par la Cour constitutionnelle espagnole, l'avenir doit donc passer de l'affrontement contentieux permanent à un pacte politique avec une vision claire et à moyen et long terme, nécessaire dans un État décentralisé comme l'État espagnol. Toutefois, si cela n'est pas possible, d'un point de vue technique et lié à l'État de droit et à l'État social, la bonne gouvernance, le bon gouvernement et la bonne administration dans le domaine du logement exigent le renforcement de la coopération et de la collaboration entre tous les niveaux du pouvoir administratif.

6.2 Toutefois, si cela n'est pas possible, compte tenu des circonstances qui peuvent exister au niveau politique, d'un point de vue technique et lié à l'État de droit et à l'État social, la bonne gouvernance, le bon gouvernement et la bonne administration dans le domaine du logement exigent la coordination interinstitutionnelle nécessaire (article 103 de la

Constitution espagnole). La coopération et la collaboration entre tous les niveaux du pouvoir administratif doit être renforcée, conformément à la législation en vigueur, afin de rendre effectifs les droits des citoyens face au grave problème mondial du logement abordable et non ségrégué et à son impact significatif sur nos villes.

7. Une nouvelle perspective de l'autonomie locale dans le contexte des intérêts supramunicipaux et de la différenciation entre les municipalités.

7.1 Il convient de consacrer une section spécifique au pouvoir politique et administratif à l'échelle locale, généralement oublié en Espagne. La réglementation des compétences à l'échelle locale, bien que problématique et peu soignée au cours de l'histoire, peut clairement être améliorée.

7.2 Une amélioration nécessaire peut et doit renforcer les compétences et le financement des communes dans ce domaine. Il faut aussi tenir compte de l'impact des principes de proportionnalité, de bonne gouvernance et de bonne administration des réglementations régionales sur les compétences locales. Cet impact doit être examiné avec soin et être aussi peu restrictif que possible afin d'atteindre les intérêts généraux supralocaux par rapport aux intérêts locaux.

7.3 Toutefois, le principe de différenciation doit également prévaloir dans l'établissement des obligations et des ressources à utiliser en fonction de la taille et des besoins des communes, en tenant particulièrement compte de la situation des communes rurales et de leurs besoins spécifiques.

7.4 En même temps, la perspective supracommunale et infranationale (métropolitaine, régionale et provinciale) est cruciale, et le soutien technique et financier ainsi que les lignes directrices qui peuvent être établies pour coordonner les intérêts supracommunaux sont de la plus haute importance.

8. D'une surréglementation de mauvaise qualité à des lacunes réglementaires et à une meilleure réglementation.

8.1 Ces dernières années, la réglementation en matière de logement s'est caractérisée par une surréglementation qui a entraîné une insécurité juridique et des effets secondaires souvent imprévus.

8.2 En même temps, des lacunes importantes subsistent dans le système juridique en ce qui concerne les contrats de bail, comme la réglementation

des locations de chambres, et des dysfonctionnements dans la législation existante qui doivent être résolus, comme la réglementation des locations temporaires.

8.3 En ce qui concerne spécifiquement la location temporaire, plusieurs initiatives législatives sont sur la table, aussi bien à l'échelle nationale qu'en Catalogne. La réglementation optimale devrait être comme il suit :

1. Respecter le cadre des compétences. Conformément à la doctrine existante de la Cour constitutionnelle espagnole, qui rattache la compétence pour réglementer la fixation des loyers aux bases des obligations contractuelles (art. 149.1.8 CE), tout porte à croire que la compétence pour dicter une réglementation qui soumette les locations temporaires aux mêmes règles que les locations permanentes, en ce qui concerne le système de fixation du loyer, correspond à l'État et non aux Communautés autonomes.
2. Établir que le caractère temporaire de la location doit avoir des causes objectives, spécifiées dans le contrat et que le bailleur peut et doit accréditer, avec des conséquences légales en cas de non-respect, par exemple la conversion du bail en bail permanent, le cas échéant, dans les contrats en cours, par le biais de la demande de mesures conservatoires, et des sanctions administratives.
3. Garantir aux locataires de contrats de location temporaire le même régime de protection que celui applicable aux contrats de location permanente. Les parties pourront convenir de la durée du contrat si elles le jugent nécessaire.

8.4 Il convient de mettre en œuvre les techniques de simplification de la réglementation (*better regulation*) qui existent à l'échelle internationale, en évitant dans la mesure possible les réglementations hâtives qui n'ont pas été évaluées ou qui répondent à l'urgence, et conduisent souvent non pas à des solutions mais à une plus grande confusion et à un manque de sécurité juridique. En outre, l'évaluation *ex post* des solutions réglementaires, inexistante en Espagne, est cruciale.

8.5 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.

9. La création d'un parc de logements à prix abordable suffisant et stable.

9.1 Il existe un consensus sur la nécessité de créer un parc stable de logements rattachés aux politiques sociales (publiques et privées). Toutefois, il sera très difficile d'atteindre cet objectif, même s'il n'est que partiellement corrigé, avec des politiques de continuité. Pour ce faire, il faudrait promouvoir d'autres techniques qui, bien si elles existent dans notre système juridique, n'ont pas été utilisées pour le marché résidentiel. Ces techniques nécessitent nécessairement une augmentation notable des budgets alloués au logement, mais aussi que l'État légifère, dans l'exercice de ses compétences, en respectant scrupuleusement les compétences des communautés autonomes, afin qu'elles puissent être mises en œuvre par les communautés autonomes, et que ces dernières améliorent leur réglementation dans le cadre de leurs propres compétences.

9.2 Ces techniques comprennent, par exemple, l'amélioration et la facilitation de la réglementation juridique par les communautés autonomes de la délimitation des zones de préférence et préemption, notamment du point de vue de leur inscription au Registre foncier ; la facilitation et, si nécessaire, le financement de la possibilité d'exproprier des terrains pour l'aménagement et la promotion de parcs de logements publics (avec la création d'un fonds sur le modèle du fonds français de solidarité urbaine) ; améliorer la réglementation actuelle moyennant la Loi sur les baux urbains, à caractère subsidiaire, des logements publics locatifs subventionnés et des équipements publics destinés à satisfaire la demande de logements permanents, établir la qualification de logements subventionnés indéfiniment, garantir la gestion correcte du patrimoine foncier public ou établir un pourcentage significatif de réduction du juste prix, en cas d'expropriation pour non-respect de la fonction sociale du droit à la propriété du logement établi dans la législation de la communauté autonome.

9.3 En outre, le parc de logements sociaux espagnol, réduit, est très ancien. Toutes les administrations concernées doivent donc adopter des mesures pour améliorer les conditions d'habitabilité, d'accessibilité et d'efficacité énergétique, pour garantir la sécurité et l'étanchéité et, en général, pour améliorer l'environnement urbain. Le parc de logements publics en cours de reformulation devrait inclure des mesures contre l'obsolescence typologique grâce à l'exploration de modèles qui peuvent garantir la flexibilité de l'occupation et éviter les caractéristiques qui conduisent à des hiérarchies entre les sexes. La réhabilitation durable du

parc résidentiel existant doit être considérée comme une ressource qui peut faciliter la mise à jour typologique et technologique, ainsi que la stabilité sociale des environnements.

10. Logements vides et contributions comportementales.

10.1 Les logements vides constituent un problème aussi bien du point de vue de l'insuffisance de l'offre de logements sur le marché (qui porte atteinte à la fonction sociale de la propriété) que du point de vue des problèmes potentiels d'insécurité urbaine et de génération de squats sans titre légitime, bien qu'il ne faille pas exagérer l'impact réel de ce dernier phénomène.

10.2 Par conséquent, il convient de tenir compte des expériences déjà réalisées dans d'autres pays européens, tels que le Royaume-Uni et la France, afin d'encourager les municipalités à utiliser une technique liée aux données comportementales (*behavioural insights*) de l'économie et du droit, dont les recherches ont donné lieu à plusieurs prix Nobel d'économie au cours des dernières décennies, sans recourir à des fonds publics, mais par le biais de *nudges* ou incitations douces.

2. Les propositions

a) Introduction

Le problème du logement à prix abordable, la crise du logement ou l'urgence du logement, dont souffrent depuis des décennies l'Espagne et la Catalogne, a déjà fait l'objet de nombreux diagnostics, qui ont fourni une grande quantité de données sur le sujet depuis longtemps. Il n'en va pas de même pour la génération d'alternatives et de solutions praticables.

En termes de données, par exemple, la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge (Chaire des études sur le logement de Barcelone) a mis en évidence dans divers travaux, tels que les [33 propositions faites en 2022 pour l'amélioration du projet de loi de l'État sur le droit au logement](#), diverses données qui ne se sont pas améliorées depuis lors.

Ainsi, nous savons déjà :

- Selon les données disponibles, la construction de logements sociaux a chuté de 68 587 unités en 2008 à 15 046 en 2014, pour atteindre le faible chiffre de 4 938 en 2017. Le décret royal 233/2013, du 5 avril, du Plan de logement de l'État 2013-2016 a signifié la fin des prêts subventionnés pour la location et l'achat de logements, et a marqué un tournant pour le modèle historique du logement social, avec une chute de 75 %, passant de 5 000 par an à 1 200 en moyenne.

- Entre 2007 et 2018, les dépenses sociales pour le logement ont diminué de 38 %.

Entre 2008 et 2019, 684 385 expulsions ont eu lieu, qui auraient touché plus de deux millions de personnes.

- Rien qu'en 2010, plus de 248 procédures de saisie ont été engagées chaque jour, selon les données du Conseil général du pouvoir judiciaire, avec des conséquences très négatives également pour la santé mentale des personnes concernées, augmentant même le risque de suicide.

- De même, les données révèlent également une ségrégation résidentielle croissante en Espagne, par exemple dans des villes comme Madrid ou Barcelone, causée par le manque de logements à prix abordable, qui modifie, et pas positivement, le paysage de nos villes, ayant un impact sur

d'autres domaines liés au logement (école, santé, mobilité, etc.) dans un contexte de pauvreté croissante.

- En ce qui concerne l'accumulation de propriétés dans les mains de certains propriétaires de la ville de Barcelone, [dans une tendance existant dans d'autres villes espagnoles](#), des analyses objectives de la réalité mettent en relief que les propriétés locatives habituelles dans les mains de personnes physiques ou morales ayant plus de 10 propriétés à louer en 2021 représenteraient 36 % du parc de logements locatifs habituels dans la ville. Ce pourcentage passerait à 37 % si les logements qui seraient sous d'autres formes de location (touristique, affectée, autres usages, etc.) sont pris en compte.

-En ce qui concerne le type de propriétaires, les propriétaires de 10 logements ou plus qui sont des personnes morales sont les plus dominants, avec 77,3 %. Sur les 754 326 logements principaux de la ville, le parc de logements principaux à louer à Barcelone représente 290 416 unités. La concentration de la propriété dans le parc locatif est plus élevée que dans le parc général : les propriétaires de plus de 3 logements possèdent 51,4 % du parc locatif total, alors que dans le parc général, ce type de propriétaire n'en possède que 30,6 %.

-Une autre caractéristique du parc locatif est que les logements appartenant à des personnes morales sont beaucoup plus nombreux (35,5 %) que dans l'ensemble du parc immobilier de la ville de Barcelone (15,1 %). Les logements appartenant à des personnes physiques restent majoritaires, mais leur poids dans le total est réduit : 65,5 % dans le parc locatif contre 84,9 % dans l'ensemble du parc. En ce qui concerne le type de propriétaires, les propriétaires de 10 logements ou plus qui sont des personnes morales deviennent prédominants, avec 77,3 %.

Le préambule de [la loi de 2023 sur le droit au logement](#) souligne que l'Espagne dispose d'un parc de logements sociaux, considérés comme des logements locatifs appartenant exclusivement à l'État, d'environ 290 000 logements. Environ 180 000 d'entre eux appartiennent aux communautés autonomes et aux entités dépendantes, et 110 000 autres logements sont la propriété des conseils locaux et des entités dépendantes. Ce parc de 290 000 unités de logement social couvre à peine 1,6 % des 18,6 millions de ménages qui vivent en Espagne, bien loin des pourcentages nettement supérieurs à 15 % enregistrés dans certains des principaux pays voisins, tels que la France, le Royaume-Uni,

la Suède, les Pays-Bas, l'Autriche et le Danemark, si l'on considère le parc total de logements sociaux.

Cette insuffisance du parc de logements publics explique largement les difficultés extraordinaires rencontrées par de vastes pans de la population pour trouver un logement qui réponde à leurs besoins et à leur capacité économique. C'est le cas, par exemple, des jeunes qui doivent retarder l'âge de leur émancipation en raison des difficultés qu'ils rencontrent pour pénétrer sur le marché du travail et accéder à un logement. En effet, l'âge médian d'émancipation dans notre pays a subi un recul important du fait de la crise économique ; les dernières données d'Eurostat pour 2020 s'établissent à 29,8 ans, bien au-dessus de la moyenne de l'Union européenne qui est de 26,4 ans. Sur le nombre total de logements construits entre 1962 et 2020, 31,5 % sont des logements sociaux, c'est-à-dire environ 5,7 millions de logements qui ont été construits sous un régime de protection publique, mais qui, malgré l'important effort public consenti pour leur développement et leur construction, ne sont plus soumis à des restrictions en matière de vente ou de location à court terme.

Jusqu'à présent, il ne s'agit que de quelques-unes des nombreuses données disponibles qui continuent d'être collectées. **Cependant, établir des politiques publiques en connaissance de cause n'est pas la même chose que cumuler un grand nombre de données et ne pas prendre de décisions, ce que l'on appelle la *paralysie par l'analyse*.** Nous savons depuis des décennies que nous avons un malade, le logement à prix abordable sans ségrégation, mais l'accumulation de diagnostics et de chiffres ne fera pas disparaître le mal. Bien au contraire, elle peut finir par aggraver la situation par l'inactivité et, à son tour, la légitimation de l'État de droit social et démocratique dans lequel nous vivons.

En effet, il y a des problèmes qui ont été clairement identifiés et nous disposons de solutions possibles, mais il semble y avoir des difficultés pour les appliquer efficacement. Ces difficultés sont dues à diverses circonstances : le manque de formation des gestionnaires publics dans ce domaine et la faible qualité des politiques publiques au cours des dernières décennies, ou le [conflit générationnel et de classe existant](#) autour du logement, entre autres, ont été mises en évidence, [sans oublier d'autres non moins importantes, telles que l'insécurité salariale](#).

Rappelons qu'en 2022, il y avait 15,5 millions de personnes de 15 à 44 ans et 23,5 millions de personnes de 45 ans et plus. Le pourcentage de propriétaires représentait 80 % des personnes de 55 ans et plus étaient propriétaires, tandis que pour celles âgées entre 45 et 54 ans, ce pourcentage tombait à 65 % et au-dessous de 44 ans, il diminuait fortement. À la fin des années 1980, il fallait trois

ans de salaire pour acheter une maison, alors qu'un seul salaire permettait d'acheter une maison et une résidence secondaire. Dans les années 1990, un seul salaire permettait d'acheter une maison. À partir des années 2000, un salaire permet de louer un appartement et en 2024, 7,3 années de salaire sont nécessaires pour acheter une maison et un salaire permet à peine de louer... une chambre dans plusieurs capitales espagnoles.

b) Propositions

Ci-après est établie une liste de propositions issues de l'activité de la Chaire d'études sur le logement de Barcelone ces dernières années, avec les liens vers les documents disponibles [en libre accès](#) sur [son site web](#) et/ou publiés par ses membres, ainsi que vers les communications, les exposés et les débats du [Congrès international sur le logement et la ville](#), organisé par la CBEH le 26 et 27 mai 2025. Ces propositions visent à apporter des solutions au problème du logement à prix abordable (entendu comme un logement au-dessous des prix du marché, accessible, sous diverses appellations et variantes, au groupe de plus en plus important de citoyens qui ne peuvent accéder à la location ou à l'achat d'un logement ou à d'autres formules par le biais du marché) et à s'engager à surmonter cette paralysie.

Les propositions s'articulent autour de 10 points, qui reposent sur la nécessité d'approches transdisciplinaires pour comprendre la crise du logement non seulement comme un problème économique, mais aussi comme une question de santé publique, de droits, de reconnaissance symbolique et de justice urbaine.

1. **Un changement de mentalité indispensable : du logement considéré uniquement comme une politique économique anticyclique au droit au logement et à la ville. Urbanisme et logement, un binôme indissociable.**

[Tout au long du 20^e siècle](#), la tendance de considérer la politique du logement en Espagne comme une politique économique anticyclique de réactivation économique et de lutte contre le chômage, qui excluait les besoins des *pauvres* qui devaient trouver des solutions à travers l'aide sociale ou, plus tard, à travers les services sociaux, s'est confirmée.

Cette mentalité purement économiste résiste encore dans certains cas. Il faut changer d'approche. La politique publique du logement doit aujourd'hui être au service de [l'effectivité du droit subjectif au logement, déclaré fondamental par la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 10 septembre 2024 \(affaire C 34/13, paragraphe 65\), conformément à la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, inscrit à l'article 47 de la Constitution espagnole et reconnu comme tel par l'arrêt de la Cour constitutionnelle espagnole 79/2024](#). Cette efficacité doit progressivement conduire à l'établissement d'obligations spécifiques de résultats envers les autorités publiques en matière de logement, dérivées du droit, [comme cela existe déjà dans plusieurs communautés autonomes \(Pays Basque, Valence, Navarre\) et pays et régions européennes](#) (France, avec la loi DALO, Angleterre ou Écosse,

par exemple), surtout en ce qui concerne les personnes les plus vulnérables, telles que les sans-abri, obligations qui doivent être exécutoires par les autorités publiques compétentes, si elles font l'objet d'une procédure judiciaire.

En ce sens, dans le cas catalan, il faudra suivre de près le respect des obligations légales de solidarité urbaine, qui sont maintenant très tardivement spécifiées dans le Plan sectoriel territorial du logement, qui implique la réalisation d'objectifs spécifiques tous les cinq ans pour atteindre un minimum de 15 % du parc total de logements consacré à des logements à des prix inférieurs à ceux du marché rattachés aux politiques sociales dans un délai de 20 ans.

Le logement joue également un rôle dans l'amélioration de l'environnement urbain dont il fait partie, afin de faire du droit au logement une réalité dans la ville (voir [l'arrêt de la Cour constitutionnelle 64/2025](#)). L'urbanisme et le logement, traditionnellement abordés séparément en Catalogne jusqu'au décret-loi catalan 17/2019, doivent être traités conjointement. Les différents droits impliqués doivent être réalisés dans la ville, afin de rendre ce droit effectif dans la ville, parmi lesquels plusieurs droits constitutionnels, notamment le droit au logement, le droit à la santé, le droit à un environnement urbain adéquat et sûr, le droit à l'égalité (y compris en termes de genre) ou le droit à la propriété. [Ce dernier est limité par sa fonction sociale par rapport au premier et au reste](#), même s'il faut garantir un juste équilibre à la propriété qui permette un rendement raisonnable, ce qui permet, l'établissement de limitations sur les prix de location, par exemple (comme l'ont souligné [la Cour européenne des droits de l'homme et la Cour constitutionnelle espagnole dans son arrêt 26/2025, qui a considéré les limites légales sur les prix de location comme respectueuses de la Constitution, conformément à cette doctrine](#)).

En ce sens, la législation et les cours et tribunaux espagnols et catalans ont déclaré qu'il était parfaitement possible pour la planification urbaine de réserver des terrains pour des logements subventionnés dans le centre des villes déjà construites, comme cela se fait déjà dans d'autres pays européens tels que la France, c'est-à-dire à la fois sur des terrains urbains non consolidés, qui sont des terrains soumis à des opérations de réforme interne, et [sur des terrains urbains consolidés](#), ce qui a été fait dans le cas de Barcelone en ce qui concerne la réserve obligatoire de 30 %. Ces réserves sont d'une grande importance, aussi bien en termes quantitatifs que qualitatifs, afin d'éviter la ségrégation urbaine dans les villes et de renforcer la cohésion sociale et territoriale.

2. Les particularités du marché du logement et ses défaillances

Le marché du logement est un marché particulier, qui diffère des autres marchés. À cause de sa composante spéculative et de rétention foncière, l'augmentation de l'offre foncière ne suffit pas à répondre à la demande de logements et, par conséquent, à faire baisser les prix. L'expérience de la législation espagnole des années 1990, qui déclarait par défaut constructibles les terrains non aménageables, a été un grand échec à cet égard, avec un taux de construction disproportionné et des dommages collatéraux importants dans les domaines environnemental et social (consommation de terres, déforestation, ségrégation urbaine, etc.) Les défaillances du marché du logement ont d'importantes externalités négatives, qui ne peuvent être corrigées que moyennant l'intervention publique.

3. Le rôle essentiel de l'Union européenne.

Cette intervention publique doit commencer au niveau de l'Union européenne (UE). [L'UE dispose d'un certain nombre de compétences qui lui permettent d'avoir un impact sur le logement et l'amélioration des villes européennes.](#) Ces compétences doivent être exploitées afin de trouver le consensus et le leadership politique nécessaires pour que le logement devienne un domaine d'une importance similaire à l'environnement, domaine dans lequel, par ailleurs, des actions ont été entreprises dans les années 1970 sans qu'il y ait de compétence européenne, en raison de la volonté politique et des besoins détectés. Il faut agir de même aujourd'hui, au XXI^e siècle, avec des logements abordables et non ségrégués dans les villes européennes. Des concepts tels que le service d'intérêt (économique) général ou les raisons impérieuses d'intérêt général pour réguler les externalités de certaines activités liées au logement dans l'environnement urbain ont déjà été pleinement intégrés dans les États membres.

4. Service public, service d'intérêt général logement : droit à la bonne gouvernance, à des politiques publiques éclairées et à des partenariats public-privé dans la ville intelligente

C'est précisément la législation européenne qui a développé le concept de service d'intérêt économique général, similaire mais différent du service public espagnol traditionnel, ou service d'intérêt général non économique. La déclaration par la loi de l'État sur le droit au logement de l'activité dans ce domaine en tant que service d'intérêt général, ce qui avait déjà été fait par plusieurs législations autonomes, comme la loi catalane pionnière de 2007, doit conduire à un changement dans la façon dont nous regardons ce secteur et la façon dont il est géré.

Le droit à la bonne administration des personnes (implicite dans la Constitution espagnole selon la jurisprudence de la Cour constitutionnelle et explicite dans le statut d'autonomie de diverses communautés autonomes), également applicable dans le domaine du logement, doit impliquer l'application du développement de techniques et d'instruments de gestion dans ce secteur, déjà bien connus dans d'autres domaines.

C'est le cas, par exemple, de l'utilisation de chartes de services avec des normes de qualité dans la prestation de services, de la transparence en termes de listes de demandeurs auprès des registres, du rattachement des biens aux services publics ou aux services d'intérêt économique général, sans possibilité d'aliénation à des opérateurs privés, etc.) ; la promotion de la [simplification et de l'accélération de l'activité connexe, moyennant l'utilisation de l'intelligence artificielle dans la mesure possible](#), également en ce qui concerne l'évaluation de la vulnérabilité des locataires dans les procédures judiciaires, et en réservant la décision finale aux êtres humains s'il y a un jugement de valeur; l'application de moyens de résolution appropriée des litiges (ADR) dans les relations entre particuliers pour éviter la judiciarisation (comme l'exige désormais la loi organique de 2025 sur l'efficacité judiciaire) et la médiation administrative extrajudiciaire lorsqu'une administration publique est impliquée ; ou la nécessité pour l'administration publique de disposer de données mises à jour et fiables sur le secteur du logement.

Tout cela dans le contexte de la numérisation progressive des villes, dites intelligentes, qui doit permettre un développement environnemental, social et économique à la fois.

Dans le domaine des services publics de logement, les [partenariats public-privé](#) sont importants, à travers les [différentes formules](#) disponibles dans notre système juridique, tant institutionnalisées, avec la création de sociétés de capitaux mixtes public-privé, que l'utilisation des droits de superficie.

Par rapport à ce chiffre, une réduction de la charge fiscale (TVA, impôt sur les sociétés) supportée par le propriétaire devrait être envisagée, en tant que mesure incitative pour stimuler le développement de logements à prix abordable. La collaboration publique avec le secteur privé et le tiers secteur, par le biais de modèles d'investissement d'impact, peut contribuer à l'expansion du parc de logements rattachés aux politiques sociales, en particulier dans des contextes de contraintes budgétaires. Ce modèle permet d'exploiter les capacités techniques, financières et opérationnelles des différents agents de l'écosystème du logement, en unissant leurs forces dans une même direction. Pour garantir l'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.

5. Pour un financement suffisant et stable et une fiscalité adéquate afin d'obtenir des logements à prix abordable.

Le financement public pour le logement social (entendu comme logement public) en Espagne a été historiquement très faible et se situe bien en-dessous de la moyenne de l'UE : 0,14 % du PIB par rapport à 0,54 % ou 34 euros par habitant de 2017 à 2021 par rapport à la moyenne de l'UE de 160 euros par an (sans parler des 334 euros par habitant en Irlande, suivie du Danemark (318), de la France (274) et de la Finlande (246)). En outre, ces dernières années, l'investissement public en Espagne a même diminué.

Aucun service public ne pourra rendre effectif le droit au logement sans un financement adéquat et stable dans le temps, en utilisant des mécanismes tels que les pré-affectations budgétaires, comme le suggère l'Office de la médiation de la Catalogne. Imaginer un service public de santé ou d'éducation, par exemple, avec ces chiffres reviendrait à les imaginer beaucoup plus dégradés qu'ils ne le sont actuellement et totalement inacceptables pour la conscience sociale, ce qui a été toléré dans le domaine du logement. Par conséquent, il faut garantir au moins l'investissement moyen européen, c'est-à-dire environ 0,60 % du PIB pour le logement, voire plus, sur une longue période afin de remédier au sous-investissement historique.

La question du financement est évidemment liée à celle de la fiscalité, domaine dans lequel la compétence de l'État est déterminante. L'examen du système fiscal espagnol, en tenant compte des sous-systèmes régionaux et locaux, conduit à la conclusion préliminaire qu'il existe, d'une part, une certaine surimposition du secteur immobilier et, d'autre part, la coexistence de politiques fiscales de soutien au logement qui ne sont pas toujours cohérentes les unes avec les autres. Il faut instaurer une plus grande culture d'évaluation de la mise en place d'incitations et d'avantages fiscaux, afin de déterminer leur efficacité à atteindre l'objectif pour lequel ils ont été créés, comme l'Autorité indépendante pour la responsabilité fiscale (AIREF) a déjà commencé à le faire par le biais de ses *Spending Reviews* (examens des dépenses). La loi sur le logement de l'État espagnol de 2023 ne prévoit que deux mesures fiscales, l'impôt sur les biens immeubles (IBI) et l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPF), qui visent à soutenir la location de logements, laissant passer l'occasion d'utiliser pleinement d'autres outils fiscaux (par exemple, l'augmentation de la TVA en ce qui concerne l'activité économique consistant à utiliser le logement à des fins

touristiques). Il serait souhaitable que la fiscalité soit pleinement utilisée comme outil de mise en œuvre des politiques publiques de logement abordable, avec une évaluation de leurs effets, et que les mesures fiscales soient coordonnées avec celles déjà adoptées par de nombreuses communautés autonomes.

À ce stade, il convient de noter qu'en plus des déductions de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, la Catalogne et Valence ont mis en place des taxes sur les logements vides. Jusqu'à présent, la Cour constitutionnelle s'est prononcée sur le premier (arrêt de la Cour constitutionnelle 4/2019, 17 janvier), affirmant que « il existe des différences substantielles entre l'impôt sur les logements vides et l'IBI, ce qui permet de conclure que nous ne sommes pas en présence d'impôts « coïncidents » (arrêt de la Cour constitutionnelle 210/2012, FJ 6) ou « équivalents » (arrêt de la Cour constitutionnelle 53/2014, FJ 3) aux fins de l'article 6.3 de la LOFCA » (arrêt de la Cour constitutionnelle 4/2019, FJ 5). Maintenant, en ce qui concerne l'éventuelle surtaxe sur les IBI, à laquelle la loi sur le logement de l'État fait désormais référence, la Cour constitutionnelle rappelle que la réglementation catalane prévoit d'éventuelles mesures de compensation pour les entités locales, avec cette formulation originale « [à] partir de la date à laquelle l'État a effectué le développement réglementaire visé à l'article 72.4 de la refonte de la loi sur les finances locales, approuvée par le décret royal législatif 2/2004, du 5 mars, et que les conseils locaux peuvent établir la surcharge sur l'impôt foncier, la Generalitat doit adopter les mesures compensatoires ou de coordination pertinentes en faveur des conseils locaux qui ont effectivement approuvé cette surcharge dans une ordonnance municipale » (arrêt de la Cour constitutionnelle 4/2019, FJ 6). Il est prévisible que de telles mesures devront être adoptées dans ce cas, conformément à l'article 6.3 de la loi organique 8/1980, du 22 septembre, sur le financement des communautés autonomes.

6. De la confrontation entre les niveaux de pouvoir public au renforcement de la collaboration et de la coopération.

À ce jour, [la Cour constitutionnelle a rendu plus de 50 arrêts sur la répartition des compétences entre l'État et les communautés autonomes.](#) De cet ensemble de décisions, on peut d'ores et déjà tirer des conclusions qui évitent de maintenir cette question dans une incertitude inutile.

Bien que l'État ne soit pas compétent en matière de logement, celui-ci relevant de la compétence exclusive des communautés autonomes (ci-après, CA), de l'article 148.1.3 de la Constitution espagnole (ci-après, CE) et de leurs statuts d'autonomie respectifs, ainsi que des autorités locales (Ley de Bases de Régimen Local de 1985, loi sur les bases du régime local de 1985, ci-après,

LBRL) et de la législation en matière de développement et sectorielle, le rôle croissant de l'État et des communautés autonomes dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire n'est pas sans conséquence sur la répartition des compétences entre les communautés autonomes et l'État. D'autre part, il ne faut pas oublier le rôle croissant de l'Union européenne en matière de logement, dont elle dispose de plusieurs compétences pertinentes, comme nous l'avons dit.

En Espagne, une fois ce point de départ établi, il est vrai que plusieurs compétences de l'État dans d'autres matières ont été reconnues par la jurisprudence de la Cour constitutionnelle jusqu'à aujourd'hui. Ces compétences sont la capacité de situer ses infrastructures et ses équipements en aménageant le territoire, sa capacité d'avoir un impact par le biais de la réglementation de l'urbanisme, si étroitement lié au logement, ses compétences en matière de baux urbains, de droit de propriété, d'aspects de la construction, de politique fiscale, d'environnement, d'aides publiques et d'autres matières connexes. Tout cela conduit en pratique à l'existence d'un ensemble de règles communes à tout l'État (législation sur les baux urbains, l'urbanisme, la construction, la fiscalité, les plans nationaux de logement...) qui sont déjà appliquées aujourd'hui dans le domaine du logement.

D'autre part, la jurisprudence de la Cour constitutionnelle a souvent soutenu l'utilisation de la compétence de l'État dans les matières rattachées à l'économie (art. 149.1.13 CE), parfois pour paralyser les politiques publiques autonomes en l'absence d'une politique publique de l'État. Cette vision essentiellement économiste du logement se reflète dans les décisions rendues jusqu'à présent dans ce domaine, dont un grand nombre au cours des dernières années. Dans l'ensemble de ces décisions, la compétence de l'État sur les aspects économiques est souvent présente dans les décisions adoptées par la Cour constitutionnelle avec le soutien de l'État. En outre, la Cour constitutionnelle a explicitement déclaré que l'article 149.1.1, qui fait référence à l'établissement par l'État des conditions d'égalité des droits constitutionnels, est applicable au logement (arrêt de la Cour constitutionnelle 79/2024).

En résumé, dans un État décentralisé comme le nôtre, un pacte politique clairvoyant à moyen et long terme semble très nécessaire. Toutefois, si cela n'est pas possible, compte tenu des circonstances qui peuvent exister au niveau politique, d'un point de vue technique et lié à l'État social et à l'État de droit, la bonne gouvernance, le bon gouvernement et la bonne administration dans le domaine du logement exigent une coordination (article 103 de la Constitution), une coopération et une collaboration entre tous les niveaux du pouvoir administratif, conformément à la législation en vigueur, afin de rendre les droits

des citoyens effectifs face au grave problème mondial du logement abordable et non ségrégué et à son impact significatif sur nos villes.

Tout cela, sous réserve du fait que le modèle traditionnel des plans de logement de l'État avec retenue des fonds pour les dépenses de l'État est une anomalie difficile à intégrer dans le cadre constitutionnel, conformément à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle générale, qui nie que le pouvoir de dépenser soit en soi une compétence (*spending power*). Sans oublier que, sans une affectation adéquate des ressources publiques à tous les niveaux concernés, actuellement bien en dessous de la moyenne européenne et avec une tendance générale à la baisse, à quelques exceptions près, ces dernières années, comme nous l'avons dit, il sera très difficile de faire du droit au logement une réalité.

7. Une nouvelle perspective sur l'autonomie locale dans le contexte des intérêts supramunicipaux et de la différenciation entre les municipalités.

Ce qui a été mentionné dans la section précédente nous amène à consacrer une section spécifique au pouvoir politique et administratif à l'échelle locale, généralement oublié en Espagne.

La réglementation des compétences de la sphère locale, bien qu'elle présente des problèmes qui ont conduit certains arrêts à nier la capacité municipale à influencer les types de logements sociaux ou de logements privés vides, peut clairement être améliorée et a été historiquement mal prise en compte (par exemple, la loi de l'État sur le droit au logement de 2023 a pratiquement oublié l'échelle locale).

Une amélioration nécessaire peut et doit renforcer les compétences et le financement des municipalités dans ce domaine et doit tenir compte de l'impact des principes de proportionnalité, de bonne gouvernance et de bonne administration des réglementations régionales sur les compétences locales. Cet impact doit être soigneusement étudié et être la moins restrictive possible afin d'atteindre les intérêts généraux supralocaux par rapport aux intérêts locaux ([comme le souligne maintenant l'arrêt de la Cour constitutionnelle 64/2025](#)), en utilisant des techniques qui offrent une plus grande sécurité juridique, comme par exemple les Plans de planification territoriale pour le logement qui doivent être conçus avec la flexibilité nécessaire et l'évaluation *ex post* (à cet égard, prenez en compte le Plan sectoriel territorial pour le logement en Catalogne, finalement approuvé en 2024 avec... 16 ans de retard).

Néanmoins, le principe de différenciation doit également être primordial pour établir les obligations et les ressources utilisées en fonction de la mesure et des besoins municipaux, en tenant particulièrement compte de la situation des

municipalités rurales et de leurs besoins spécifiques. En même temps, la perspective supramunicipale et inférieure à l'autonomie (comme le niveau métropolitain, départemental et provincial) est cruciale, et le soutien technique et financier ainsi que les lignes directrices qui peuvent être établies pour coordonner les intérêts supramunicipaux sont de la plus haute importance.

Enfin, une réflexion sur le niveau local et le service public de logement susmentionné. A ce jour, les services publics obligatoires que doivent fournir les municipalités, même celles qui comptent le plus grand nombre d'habitants, n'incluent aucun type de service public pour le logement abordable, même dans le cas le plus extrême du sans-abrisme. Bien qu'il faille tenir compte de la nécessité d'un financement adéquat pour accompagner ce type de service public, il semble difficile de ne pas considérer le logement comme un service d'une importance au moins équivalente à celle des bibliothèques publiques ou des installations sportives publiques dans le cadre de la législation locale (cf. art. 26 de la loi de 1985 sur les collectivités locales).

8. D'une surréglementation de mauvaise qualité à des lacunes réglementaires et à une meilleure réglementation.

Au cours des dernières décennies, l'urgence en matière de logement et l'impuissance face à celle-ci ont généré un grand nombre de changements réglementaires et de nouvelles règles, y compris de nombreux décrets-lois. Bien que les intentions puissent être bonnes, les résultats peuvent être très mauvais : l'excès de réglementation conduit au chaos, à l'ignorance des réglementations applicables et, par conséquent, à l'insécurité juridique, tant de la part des fonctionnaires chargés d'appliquer les réglementations (qui, face à l'incertitude, peuvent générer ce que l'on appelle une *bureaucratie défensive*, c'est-à-dire une paralysie administrative pour éviter le risque d'un litige pénal) que de la part des particuliers et des entreprises qui envisagent de réaliser des investissements économiques.

En même temps, alors que dans certains domaines il y a une surproduction inutile de réglementations, dans d'autres des lacunes subsistent qui créent de sérieux problèmes. C'est le cas, par exemple, [de l'utilisation touristique des logements](#), [des locations saisonnières](#) ou des [locations de chambres](#). Dans tous ces cas, le concept européen susmentionné de raisons impérieuses d'intérêt général, comme l'a souligné la Cour constitutionnelle en ce qui concerne l'utilisation touristique dans son arrêt 64/2025 sur l'ordre juridique catalan, permet et exige une réglementation qui protège les intérêts généraux et le droit des personnes à un logement pour une résidence stable et permanente et met fin à la [mise en](#)

[tourisme incontrôlée et à la gentrification et à la ségrégation urbaines causées par le manque de logements à prix abordable intégrés dans le tissu urbain.](#)

En particulier, en ce qui concerne les locations saisonnières, plusieurs initiatives législatives sont sur la table, aussi bien à l'échelle de l'État qu'en Catalogne. Une réglementation optimale devrait être comme il suit :

1. Respecter le cadre de compétences. Conformément à la doctrine existante du Cour constitutionnelle espagnole, qui rattache la compétence pour réglementer la fixation des loyers aux bases des obligations contractuelles (art. 149.1.8 CE), tout porte à croire que la compétence pour dicter une réglementation qui soumet les baux temporaires aux mêmes règles que les baux permanents, en ce qui concerne le régime de fixation des loyers, correspond à l'État et non aux Communautés autonomes.
2. Établir que le caractère temporaire du bail doit avoir des causes objectives, spécifiées dans le contrat et que le bailleur peut et doit accrédiéter, avec des conséquences légales en cas de non-respect, telles que la conversion du bail en un bail permanent, le cas échéant, dans les contrats en cours, par le biais de la demande de mesures conservatoires, et des sanctions administratives.
3. Garantir aux locataires de contrats de location temporaire le même régime de protection que celui applicable aux contrats de location permanente. Les parties pourront convenir de la durée du contrat si elles le jugent nécessaire.

Compte tenu de la prolifération réglementaire susmentionnée, il est nécessaire d'arrêter la production anarchique de réglementations et de procéder à l'application des instruments et des techniques de simplification de la réglementation (*better regulation*), en procédant à [des évaluations réglementaires](#) avant d'approuver les réglementations et, surtout, une fois qu'elles ont été approuvées et sont entrées en vigueur, pour vérifier qu'elles atteignent réellement les objectifs fixés et quels impacts collatéraux négatifs inattendus elles peuvent produire, dans le but de les modifier ou de les abroger.

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 sur le logement qui rassemble et harmonise l'ensemble des textes, offrant ainsi clarté et sécurité juridique.

9. La création d'un parc de logements à prix abordable suffisant et stable

Il existe un consensus sur la nécessité de créer un parc stable de logements à prix abordable (publics et privés). Cependant, il sera très difficile d'y parvenir, même si cela est partiellement corrigé, avec des politiques de continuité.

Pour y parvenir, il faudrait promouvoir d'autres techniques qui, bien si elles existent dans notre système juridique, n'ont pas été utilisées pour le marché résidentiel, bien qu'elles l'aient été pour le marché de la propriété industrielle, comme l'expropriation pour promouvoir des actions de transformation urbaine résidentielle et l'acquisition de biens immobiliers par le biais du premier refus, de la vente et de l'achat ou de l'échange.

Ces techniques nécessitent nécessairement une augmentation notable des budgets alloués au logement, mais aussi que l'État légifère, dans le respect scrupuleux des compétences régionales, pour que les communautés autonomes puissent davantage mettre en œuvre des politiques publiques (étant donné que leur réglementation est du ressort de l'État) et que, parallèlement, celles-ci améliorent leur réglementation dans le cadre de leurs compétences.

Ainsi, par exemple, améliorer et faciliter la réglementation juridique par les communautés autonomes de la délimitation des zones de préférence et de préemption, notamment du point de vue de leur inscription au Registre foncier ; faciliter et, si nécessaire, financer la possibilité d'exproprier des terrains à aménager afin de développer et de promouvoir des parcs de logements publics (avec la création d'un fonds similaire au Fonds de solidarité urbaine français); améliorer la réglementation actuelle moyennant la loi sur les baux urbains, à caractère subsidiaire, des logements publics locatifs et des logements publics destinés à satisfaire la demande de logements permanents, établir la qualification des logements publics indéfiniment, garantir la gestion correcte du patrimoine foncier public ou établir un pourcentage significatif de réduction du juste prix, en cas d'expropriation pour non-respect de la fonction sociale du droit à la propriété du logement établi dans la législation de la communauté autonome.

En outre, le parc de logements publics en Espagne est très ancien. Toutes les administrations concernées doivent donc mettre en œuvre des mesures pour améliorer les conditions d'habitabilité, d'accessibilité et d'efficacité énergétique et pour garantir la sécurité et l'étanchéité, ainsi que, en général, l'amélioration de l'environnement urbain.

10. Logements vides et contributions comportementales.

Les logements vides constituent un problème à la fois par rapport à l'insuffisance de l'offre de logements résidentiels sur le marché (qui porte atteinte à la fonction sociale de la propriété) et parce qu'ils permettent des [problèmes d'insécurité urbaine et de génération de squats sans titre légitime](#). Concernant le dernier problème, et bien que le phénomène soit empiriquement loin d'être aussi pertinent que d'autres mentionnés ici, la grande majorité des squats se produisent dans des logements vides, dont un pourcentage élevé appartient à des institutions financières.

Par conséquent, parallèlement aux politiques publiques visant à promouvoir la mise sur le marché de logements vides et leur pénalisation, nous devrions tenir compte des expériences existantes dans d'autres pays européens tels que le Royaume-Uni et la France, afin d'encourager les municipalités à les mettre sur le marché, sans utiliser de fonds publics, au [moyen d'incitations douces ou nudges](#). Il s'agit d'une technique liée aux données comportementales (*behavioural insights*) de l'économie et du droit, dont les recherches ont donné lieu à plusieurs prix Nobel d'économie au cours des dernières décennies (comme ceux décernés à Kahneman et Thaler). Les incitations douces, qui ne coûtent rien aux finances publiques, ciblent les biais cognitifs des propriétaires privés de logements vides, afin qu'ils soient introduits sur le marché du logement sur une base volontaire.