



HOUSING FOR ALL !

MOBILISATIONS CITOYENNES POUR LE DROIT

AU LOGEMENT EN EUROPE

**FONDATION
POUR LE LOGEMENT**

HOUSING FOR ALL !

MOBILISATIONS CITOYENNES POUR LE DROIT

AU LOGEMENT EN EUROPE

En collaboration avec la PAH,
Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

RÉDACTION

Éléonore Schmitt

COORDINATION

Sarah Coupechoux

REMERCIEMENTS

La Fondation pour le Logement et les autrices souhaitent remercier pour leurs contributions et relectures : Maka Suarez, Pedro Martin Heras et David Zarra de la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH), Andréa Delestrade, la Coalition Européenne d'Action pour le droit au logement et à la ville, ainsi que l'ensemble des mouvements et militants ayant contribué à l'élaboration de cette note.

INTRODUCTION

Le droit au logement est l'un des combats déterminants de notre époque. Partout dans le monde, y compris en Europe, des millions de personnes n'ont plus les moyens de se loger : les loyers grimpent en flèche, les hypothèques se multiplient, les logements sociaux et abordables manquent cruellement, quand ils ne sont pas privatisés, et la spéculation immobilière se fait de plus en plus pressante et vorace, tout en étant encouragée par certaines législations européennes. Pourtant, le logement est un droit fondamental qui se situe à la croisée des problématiques contemporaines : c'est bien souvent le logement qui permet l'accès à l'éducation, à la santé, à l'emploi et garantit l'autonomie de toutes et tous.

En 2024, la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH) a organisé la première Assemblée populaire internationale pour le Logement à Barcelone autour du postulat suivant : il existe une nécessité de se réunir en tant que communauté internationale, d'apprendre les uns des autres et d'élaborer des stratégies pour l'avenir. Parmi les participants, figuraient différents mouvements de défense du droit au logement, allant des collectifs anti-expulsion aux syndicats de locataires, en passant par des organisations travaillant avec les personnes sans domicile et des acteurs plus larges comme la Fondation pour le Logement des Défavorisés.

Ces dernières années, nous connaissons un nouvel essor des mobilisations citoyennes pour le droit au logement, qui se structurent à toutes les échelles et lient les organisations et les luttes au-delà des frontières, comme l'illustre cette première Assemblée internationale qui s'est tenue à Barcelone.

Ces mobilisations citoyennes ont gagné de l'ampleur, de l'organisation et de la voix ces quinze dernières années. Elles se sont structurées pour beaucoup en réaction aux tendances globales

depuis la crise de 2008 afin de revendiquer un droit au logement effectif et la justice en matière de logement, en Europe et ailleurs. Ainsi, les mouvements sociaux et les initiatives citoyennes débordent de plus en plus des frontières nationales¹ et visent à stopper les logiques capitalistes dans l'immobilier en donnant davantage de place aux premiers concernés ainsi qu'en portant un autre projet de société.

Le logement est aujourd'hui – notamment depuis la crise financière de 2008² – largement appréhendé comme un capital immobilier ou un actif comme un autre, rendant encore plus difficile l'accès au logement. Selon le 10^e regard sur le mal-logement en Europe, publié par la FEANTSA et la Fondation pour le Logement, 4,9 % des Européens auraient été sans abri au cours de leur vie. Un chiffre en augmentation depuis 2018.

Cette note a vu le jour grâce à un travail de plusieurs années avec différents entretiens et diverses rencontres avec des initiatives citoyennes et organisations à travers l'Europe et d'entretiens et matériaux collectés par la PAH, lors de l'Assemblée internationale pour le Logement qui s'est tenue à Barcelone en novembre 2024. Elle rend compte des différentes mobilisations en matière de logement, de leurs stratégies, et propose d'analyser les grands enjeux qui structurent le logement en Europe.

Cette étude vise à mettre en lumière les différents modes de mobilisation de ces mouvements citoyens, les réponses qu'ils apportent localement, au niveau national mais aussi dans l'espace européen ainsi que leurs victoires.

¹ Leontidou, E. (2010) 'Urban social movements in "weak" civil societies: The right to the city and cosmopolitan activism in Southern Europe', *Urban Studies*, 47(6), pp. 1179-1203.

² Jean-Paul Dollé, *L'inhabitable Capital : Crise Mondiale et Expropriation* / Jean-Paul Dollé (Fécamp (76400): Lignes, 2010).

Ces entretiens ne peuvent retranscrire tout le savoir ayant été accumulé et circulé au sein de ces organisations mais en offrent un aperçu utile pour construire des perspectives durables et audacieuses pour l'accès au logement de tous. De plus, des liens existent également avec des mouvements citoyens aux États-Unis ainsi que dans d'autres pays autour du globe, qui ne seront pas abordés ici mais sont précieux pour l'organisation d'une solidarité transnationale entre nos différentes luttes et organisations.

En Espagne, au Portugal, en Suède ou encore en Allemagne et en Irlande, différents mouvements ont pris corps ces dernières décennies et s'illustrent par des luttes emblématiques, défendant une vision alternative du logement,

ainsi que des luttes victorieuses pour le droit au logement. S'intéresser aux stratégies d'action et à l'organisation de ces mouvements, en mettant en avant les outils qu'ils ont mis en place pour résister à la financiarisation du logement et à la crise actuelle, nous permet de comprendre leur fonctionnement mais aussi leurs appréhensions du logement et des nouvelles réalités auquel ce secteur est confronté.

Les tendances néolibérales et mondialisées qui touchent le secteur du logement sont internationales, la riposte des mouvements citoyens doit donc l'être également. Ce travail permet de jeter les premières bases de campagnes à construire en commun.



SOMMAIRE

INTRODUCTION

3

CHAPITRE 1

7

STRATÉGIES D'ACTIONS, ORGANISATION DES MOUVEMENTS ET VICTOIRES REMPORTEES

« C'EST LORSQUE NOUS NOUS MULTIPLIONS QUE NOUS DEVENONS DANGEREUX » : LA MOBILISATION LOCALE ET TRANSNATIONALE COMME RÉPONSE À LA FINANCIARISATION DU LOGEMENT

9

FORMES ET STRUCTURES DES MOUVEMENTS SOCIAUX POUR LE LOGEMENT EN EUROPE

13

DE NOUVELLES INITIATIVES CITOYENNES POUR PORTER DES CAMPAGNES LOCALES ET EUROPÉENNES

14

DES VICTOIRES POPULAIRES ARRACHÉES POUR LE DROIT AU LOGEMENT

16

CHAPITRE 2

19

COMMENT LES MOUVEMENTS SOCIAUX SUR LE LOGEMENT S'ADAPTENT AUX ENJEUX CONTEMPORAINS ?

FAIRE FACE À AIRBNB : UN ENJEU DU DROIT AU LOGEMENT QUI DÉPASSE LES FRONTIÈRES

21

CLIMAT ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : DE NOUVEAUX ENJEUX POUR LES MOUVEMENTS SOCIAUX

22

ENJEUX DE CLASSE, DE GENRE ET DE RACE AUTOUR DU DROIT AU LOGEMENT

23

LUTTER CONTRE L'EXTRÊME DROITE ET LES DISCOURS D'EXCLUSION : UN DÉFI POUR LES MOUVEMENTS SOCIAUX POUR LE DROIT AU LOGEMENT ?

24

CONCLUSION

29

CHAPITRE 1

STRATÉGIES D' ACTIONS, ORGANISATION DES MOUVEMENTS ET VICTOIRES REMPORTEES

La financiarisation du logement étant un phénomène mondial, la PAH, en collaboration avec de nombreux mouvements à travers le monde, a décidé de lancer la création d'une Assemblée internationale des peuples pour le logement (IPAH) : « *Si l'extraction financière opère de manière similaire au-delà des frontières, notre solidarité et notre organisation doivent également dépasser les frontières. À la PAH, nous sommes convaincus que la mise en place d'une structure internationale de résistance est essentielle pour perturber ces processus* ».

Ces mouvements mettent l'accent sur l'importance d'organiser son action locale en lien avec un contexte plus global dans l'idée de « multiplier leur pouvoir de résistance », développée par la PAH.

Il existe une variété des formes d'organisation, presque aussi nombreuses que le nombre d'initiatives et de mouvements sociaux en Europe, mais aussi de victoires qu'ils ont pu arracher grâce à la mobilisation collective.

**« C'EST LORSQUE NOUS
NOUS MULTIPLIONS
QUE NOUS DEVENONS
DANGEREUX » :
LA MOBILISATION LOCALE
ET TRANSNATIONALE
COMME RÉPONSE
À LA FINANCIARISATION
DU LOGEMENT**

La financiarisation du logement est un processus continu et évolutif à travers l'Europe. Il s'agit du processus par lequel le secteur financier joue un rôle de plus en plus important dans l'attribution, la distribution et la propriété des logements. Le logement est désormais considéré comme une valeur d'échange plutôt que comme un service fournissant un abri, un lieu de repos, un cadre de vie, etc. Cette tendance s'est accentuée à la suite de la crise financière de 2008.

La financiarisation du logement est un phénomène mondial, largement alimenté par les besoins croissants des portefeuilles d'investissement des gestionnaires d'actifs mondiaux, mais aussi par le tourisme de masse, les nouveaux modèles de propriétaires immobiliers et l'absence de protection du logement au niveau local.

Face à ces phénomènes, pour lesquels il n'est pas possible de se contenter d'accompagnement individuel, des mouvements sociaux se structurent et se transforment pour proposer une réponse structurelle grâce à l'organisation collective.

Le cas de l'association *Habita!*³, présente au Portugal, est particulièrement intéressant. *Habita!* s'est construite dans les bidonvilles en 2005, pour accompagner des familles, souvent exilées, victimes d'expulsions, et soutenir leurs luttes. Ils ont ensuite travaillé avec des ménages contraints de squatter pour avoir un toit, des locataires menacés d'expulsions et des familles incapables de payer des hypothèques, en portant l'idée de l'auto-organisation des résidents dans les quartiers populaires. Après la crise de 2008 et les années d'austérité qui ont suivi, *Habita!* a élargi son action également envers les classes moyennes, en cherchant à relier les différentes luttes. Aussi, l'association a cherché à politiser davantage ses actions et changer d'échelon de réflexion politique. Cela implique aussi une modification de l'organisation : plutôt qu'un accompagnement individuel, l'association privilégie désormais le fonctionnement en assemblées, un outil qui cherche à conscientiser les personnes affectées par les problématiques de logement en les faisant sortir de « *la culpabilisation* ». L'objectif est donc de « *créer des liens de solidarité et de créer un contexte favorable aux actions politiques* », dans un changement de contexte politico-économique.

³ [Au Portugal, la crise du logement squatte les mobilisations sociales | Mediapart.](#)

AU PORTUGAL, LA FORCE POPULAIRE COMME LEVIER POUR CONTRAINDRE LE GOUVERNEMENT ET TRANSFORMER LA SOCIÉTÉ

Face au manque de logements abordables et au refus du gouvernement portugais de créer davantage de logements sociaux, en 2016, *Habita!* a organisé de nombreuses actions dans différents quartiers, en allant jusqu'à occuper le ministère avec des familles expulsées. De telle sorte que l'organisation a su attirer l'attention des médias et mobiliser largement autour d'elle, afin d'accentuer la pression sur le gouvernement. Un an plus tard, sans réponse concrète de l'État, *Habita!* a proposé à une assemblée de groupes et de quartiers, ainsi qu'à un ensemble d'acteurs une action collective pour maintenir la pression sur le gouvernement, pousser au développement d'une politique du logement conçue pour répondre aux besoins sociaux réels, maintenir et accroître

la visibilité des problèmes de logement et enfin créer de la solidarité et des réseaux entre les différents quartiers et les groupes sociaux touchés par les problèmes du logement, en définitive, pour la création d'un front commun.

À la suite de cela, *Habita!* a lancé une Caravane du Logement, à l'été 2017, afin de traverser différents quartiers du Portugal et de visibiliser le mal-logement et recueillir des propositions venant des habitants directement.

Au 1^{er} avril 2023, le front commun souhaité par *Habita!* a pris forme lors de grandes manifestations dans tout le pays pour le droit au logement, sous le slogan « *Une maison pour vivre* ». Cette mobilisation est un symbole des mouvements post-Covid, dans un contexte de crise financière et d'inflation

galopante, avec notamment une grande participation de la jeunesse étudiante.

À Porto, le collectif *Habitação Hoje* s'est créé en 2021 et bénéficie d'ores et déjà d'un fort soutien local, faisant de celui-ci l'un des mouvements pour le droit au logement les plus dynamiques du sud de l'Europe, grâce à sa capacité de mobilisation et d'organisation collective des locataires. Le collectif se présente comme une organisation politique apaisante, se mobilisation pour un logement décent et la transformation radicale de la société. Des locataires comme des personnes sans-abris participent à l'organisation du mouvement, qui se réunit en assemblées deux fois par mois, au sein de la ville. ■

Le processus de financiarisation du logement a été poussé par les États européens, à l'instar des Pays-Bas qui ont été, selon un activiste de *Bond Precaire Woonvormen (BPW)*, « *particulièrement agressifs dans leur libéralisation* ». Ainsi, les Pays-Bas auraient utilisé les règles de l'Union Européenne pour déréguler le marché du logement, notamment le logement social, et stimuler l'investissement privé. En réponse à cette situation, l'association BPW, centrée sur la problématique de la précarité et du droit au logement des locataires, a cherché au fil des années à fournir un soutien auprès des personnes en contrats précaires et qui n'ont pas un accès sécurisé à l'habitat. Un activiste de BPW précise que ces missions sont une réponse aux grandes tendances des « *dérégulations*

européennes » dans les domaines du travail, mais aussi dans les politiques urbaines. Le mouvement social se place dans une logique de résistance aux tendances néolibérales : « *il faut arrêter la flexibilisation, (...) laisser entendre une autre voix, par l'action directe ou autre* ».

Contre cette menace constante de l'impossibilité d'entrer sur le marché locatif, des mouvements sociaux et des initiatives citoyennes s'organisent.

En Allemagne, l'initiative citoyenne *Deutsche Wohnen & Co Enteignern (Expropriations Deutsche Wohnen & Co)* est une réaction immédiate à cette tendance de financiarisation dans la ville de Berlin.

Lancée en 2018, la campagne vise à renverser le mouvement d'accumulation des logements par les grandes entreprises immobilières, en premier lieu *Deutsche Wohnen*, filiale de la *Deutsche Bank*, qui possède 116 000 logements à Berlin. La campagne est formée d'une convergence de mouvements avec un soutien important de la population berlinoise qui est, selon une activiste de la campagne, « *très inquiète par les tendances du marché du logement à Berlin* ». Le référendum d'initiative populaire proposé par cette campagne visait l'expropriation de manière systématique les entreprises à partir de 3 000 logements, en s'appuyant sur l'article 14 de la Loi Fondamentale allemande. Cet article stipule que la propriété privée doit contribuer au bien de la collectivité. Plébiscité par une pétition à plus de 77 000 signatures, ce référendum a été largement remporté mais n'a pas encore été suivi d'effet.

Parmi les différents mouvements étudiés, plusieurs organisations se fondent autour d'une approche de *community organizing*, à l'image d'*Alda* en Pays basque français, de la PAH qui fonctionne sur des assemblées locales ou encore du syndicat irlandais *Community Action Tenants Union (CATU)*, qui crée des antennes dans chaque



ORGANISER UN RÉFÉRENDUM POUR LA SOCIALISATION DES LOGEMENTS : LE CAS DE BERLIN

Le référendum « Expropriate Deutsche Wohnen & Co » s'est tenu le 26 septembre 2021, en même temps que les élections au Bundestag et celles à la Chambre des représentants de Berlin. Il fait suite à une initiative citoyenne pour lutter contre la pénurie de logements abordables par l'expropriation et la socialisation des sociétés privées de logement. Une large majorité de 58 % des électeurs a soutenu le référendum.

Pour autant, les mesures portées dans le référendum n'ont

été que partiellement mises en œuvre et se sont étalées dans le temps. Quant à la demande principale, la rédaction d'un projet de loi pour la socialisation des grandes sociétés immobilières par le Sénat et sa présentation à la Chambre des représentants, elle n'a pas encore été mise en route.

En juillet 2025, le SPD berlinois a présenté un projet de « *Loi-cadre sur la socialisation* », se détournant dans les faits des demandes formulées dans le référendum. La CDU, quant à elle, a complètement rejeté

toute mise en œuvre du référendum, malgré son plébiscite populaire.

L'initiative citoyenne « Expropriate Deutsche Wohnen & Co » avait déjà annoncé en 2023 qu'elle prendrait les choses en main et rédigerait sa propre proposition de loi. Cela s'est concrétisé fin septembre 2025, avec une présentation de celle-ci en conférence de presse, annonçant qu'elle souhaitait faire adopter cette loi par référendum par l'électorat berlinois pour une application immédiate. ■

communauté grâce à un travail de terrain et de porte-à-porte. Pour ces différents mouvements, l'organisation commence par des conversations, l'écoute des préoccupations des résidents, l'organisation d'événements communautaires et la création d'espaces où les gens se sentent connectés et capables d'agir ensemble.



LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH) : CONSTRUIRE DES COMMUNAUTÉS LOCALES POUR RIPOSTER

La PAH se structure de manière horizontale. Cette règle a pour corollaire, la possibilité pour les membres du mouvement d'être au centre du processus décisionnaire : ainsi, la PAH pratique la « consultation collective » (*asesoramiento colectivo*), où une personne affectée écoute d'abord l'expérience des autres personnes affectées.

Selon ses membres, le succès de la PAH réside dans ses assemblées, où les personnes confrontées à l'expulsion, à la hausse des loyers ou à l'insécurité du logement se réunissent pour partager leurs connaissances, leurs expériences et se soutenir mutuellement. « Nous créons des espaces où les gens se conseillent mutuellement et où nous développons l'entraide », explique Luis, de la PAH Barcelone.

Ces assemblées créent de nouvelles formes de solidarité, réduisent l'isolement et renforcent la force et les connaissances collectives.

Le principe fondateur de la PAH est le suivant : ce qui semble au départ être un cas individuel contre un acteur puissant devient rapidement la prise de conscience d'un problème collectif, celui de nombreuses personnes confrontées aux mêmes difficultés. Ces espaces sont à la fois vecteurs d'émancipation pour les concernés et politisent la question du logement, en affirmant qu'il s'agit d'une question collective et commune, inscrite dans la constitution espagnole comme un droit social de tous les citoyens.

La PAH, au milieu des années 2010, a observé des gestionnaires d'actifs, tels que le

groupe américain Blackstone ou *Cerberus Capital Management*, acheter des logements en Espagne, y compris des logements sociaux, à des prix réduits auprès de banques sauvées grâce à des fonds publics. Ces investisseurs influencent les décisions gouvernementales en tirant parti de leur pouvoir financier (y compris les négociations sur la dette publique) au détriment des familles à faibles revenus et affectent l'ensemble de l'écosystème du logement en le transformant en une industrie axée sur le profit. Pour contrer cela, la PAH organise des campagnes ciblant les acteurs financiers dans les pays d'origine de leurs fonds, ainsi que des efforts coordonnés dans les régions où ils déploient des capitaux en investissant dans l'immobilier, les maisons de retraite ou les logements étudiants. ■

FORMES ET STRUCTURES DES MOUVEMENTS SOCIAUX POUR LE LOGEMENT EN EUROPE

Tous les mouvements sociaux pour le logement en Europe ne se ressemblent pas : si certains optent pour des structures d'organisation plus traditionnelles, d'autres, plus récents, s'approprient ou créent de nouveaux codes.

L'union de locataires est une forme historique de l'action collective en Europe autour du logement, et représente la forme la plus ancienne d'organisation collective autour de

ces questions. Ces unions émergent le plus souvent au sein des structures des syndicats, lorsqu'ils possèdent une force politique et sociale importante. La majorité des unions de locataires, notamment en Grande-Bretagne (*tenants' unions*) ou dans les pays scandinaves, sont créées au début du XX^e siècle et s'appuient sur une forte interrelation entre travail et logement. Les unions de locataires sont caractérisées par un nombre important de membres ainsi qu'une forte institutionnalisation, conséquence d'un dialogue social soutenu avec les États.

D'autres mouvements s'organisent sous forme d'associations, avec une volonté de structure et à une recherche de financements extérieurs à

LES UNIONS DE LOCATAIRES EN SUÈDE ET EN ITALIE

L'Union de locataires suédois (*Hysesgäst-föreningen*) jouit d'une forte reconnaissance niveau institutionnel et possède une influence importante dans la politique du logement suédois. Créée en 1923, elle représente plus de 90% du parc locatif suédois dans les négociations. Les syndicats de locataires sont financés par les membres, mais aussi par les cotisations des bailleurs. Forte de près de 500 000 membres, l'Union incarne l'un des acteurs principaux de la négociation des régulations liées au logement, notamment locatives puisque ce sont eux qui décident du montant des loyers avec une participation active des locataires.

Grâce aux négociations qui se sont tenues en 2024, l'Union de locataires suédois a pu réduire

les augmentations de loyers et revendique une différence de l'ordre de 500 millions d'euros en non-paiement des augmentations de loyer qui ont été économisées pour les locataires.

De plus, récemment, l'Union de locataires a plaidé pour un programme de planification d'ici 2030 afin de partir des besoins de la population en matière de logement et non des intérêts de profit à court terme du marché.

En Italie, l'Union des locataires italienne (*Unione inquilini*) est l'un des syndicats les plus importants aujourd'hui. Il intervient auprès des institutions sur tous les segments de la politique du logement (expulsions, construction de logements sociaux, financements européens destinés au logement) et est

particulièrement intégré dans la négociation politique et juridique en Italie. L'Union s'est mobilisée dernièrement sur les impacts des expulsions concernant la santé mentale des locataires concernés ou encore concernant le nombre de morts de la rue.

En Italie comme en Suède, de nouveaux mouvements, comme le collectif *Ort till Ort* en Suède ou la *PLAT Bologna* se sont construits pour endosser une autre stratégie que les unions de locataires plus institutionnalisées. Ainsi, la *PLAT Bologna* comme le collectif *Ort till Ort* défendent une approche plus conflictuelle et ancrée sur le terrain, basée sur l'auto-organisation des locataires et des actions plus directes, tout en continuant à se mobiliser de façon conjoncturelle avec les organisations traditionnelles. ■

l'organisation. Ces ONG ont traditionnellement des rapports importants et fréquents avec les institutions, même si ce rapport n'est pas forcément positif.

C'est notamment le cas de *Habita!* qui a des échanges fréquents avec les institutions recevant des financements publics et qui fonctionne principalement grâce au volontariat. Cependant, les activistes de *Habita!* tiennent à affirmer que leur engagement se trouve du côté des personnes affectées par le logement : il existe donc une « *tension fondamentale* » considérée comme inévitable avec les institutions.

Enfin, il existe également des mouvements dits informels, qui ont connu un essor important au lendemain de la crise financière de 2008 et à la suite des confinements durant la crise sanitaire de la Covid-19. Ces mouvements vont être caractérisés par un manque général de reconnaissance formelle avec des statuts au profit de structures mouvantes. Sur le même modèle que les mouvements écologistes, féministes ou antiracistes, ces nouvelles actions collectives vont revoir pour certaines leur répertoire d'action.

Du fait de leur manque de reconnaissance juridique, ces mouvements informels fonctionnent par une logique de gratuité et donc d'indépendance financière des institutions nationales et européennes. Un activiste de *Stop Despejos* indique que cette non-existence juridique est « *délibérée, puisque la composante d'autonomie est au cœur de la création du collectif* ». C'est également le cas du mouvement *Don't Pay UK* sur lequel nous reviendrons plus en détails plus loin.

DE NOUVELLES INITIATIVES CITOYENNES POUR PORTER DES CAMPAGNES LOCALES ET EUROPÉENNES

Au-delà de ces mouvements sociaux, des initiatives citoyennes naissent ces dernières années autour de causes spécifiques et afin de rendre visibles les différentes problématiques liées au logement. Ces initiatives peuvent avoir lieu au niveau national comme européen, du fait de l'existence d'outils institutionnels qui permettent un « pont » entre institutions, citoyennes et citoyens⁴.

Par exemple, la campagne *Deutsche Wohnen & Co Enteignern* à Berlin, mentionnée précédemment, est une initiative citoyenne qui s'est saisie du mécanisme de référendum d'initiative populaire pour chercher à exproprier l'entreprise immobilière *Deutsche Wohnen* et d'autres entreprises similaires.

Au niveau européen, nous pouvons également citer l'initiative citoyenne européenne « *Housing For All* » qui a été lancée en 2019 autour de cinq revendications majeures auprès des institutions européennes : un accès facilité à un logement social et abordable ; la non-application des critères de Maastricht concernant l'investissement public dans un logement social et abordable ; un accès facilité aux financements européens pour les développeurs de logement soutenable et non-lucratif ; un encadrement des locations de courte durée ; et enfin, la création d'une base de données statistiques concernant les besoins de logement en Europe.

⁴ Maximilian Conrad and others, *Bridging the Gap? : Opportunities and Constraints of the European Citizens' Initiative*, 1. édition. (Baden-Baden : Nomos, 2016).

FOCUS SUR LES MOBILISATIONS ESPAGNOLES ET PORTUGAISES CONTRE LES EXPULSIONS LOCATIVES : LA POLITISATION DES EXPULSIONS COMME ENJEU

Si les expulsions locatives ne sont pas un phénomène récent, la crise financière de 2008 a eu impact décisif à la fois dans l'accélération de ces logiques, et par une visibilité des drames humains qui en découlent. Cette dernière est le fruit d'une mobilisation sociale massive, partout en Europe et particulièrement en Europe du Sud, où des mouvements sociaux se sont emparés de ces questions-là.

Un activiste de la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH) en Espagne explique : « Du jour au lendemain, des milliers de familles se sont retrouvées à la rue, le pays a vu exploser des milliers d'expulsions locatives. Alors les *nodos* [des assemblées autonomes portant le nom de la PAH] ont commencé à émerger de partout. ».

Les expulsions sont induites par l'explosion et la persistance de la crise financière post-2008, par la libéralisation des politiques du logement, et par le manque de disponibilité du logement social. En effet, dans les pays les plus touchés par la crise, la proportion de logements sociaux est infime : le parc social est de l'ordre de 3% en Espagne, de 4% en Italie, de 3% au Portugal...

Une mobilisation sociale très conséquente a été nécessaire pour amener la problématique

du logement, largement appréhendée comme une affaire privée, dans la sphère politique au lendemain de la crise de 2008. Un activiste de la PAH témoigne : « *Les assemblées ont émergé grâce au mouvement 15M. (...) la charge de la honte était très forte, beaucoup de personnes étaient incapables de poser le problème en termes politiques : le 15M apporte donc (...) des personnes impliquées dans le système pour amener le problème du logement jusqu'à la sphère publique* ».

La PAH va veiller à appréhender les expulsions dans leurs actions comme des phénomènes politiques à part entière. Le fonctionnement des *nodos* de la PAH en assemblées, avec une logique horizontale par les « conseils collectifs » (*asesoramiento colectivo*) renforcent cet empouvoirement des personnes concernées.

Le mouvement social *Habita!* (Portugal) est allé jusqu'à transformer sa structure organisationnelle lors de l'explosion des expulsions locatives pour s'organiser en assemblées : « *On essaie, avec les assemblées, de créer des liens de solidarité et de faire en sorte qu'il y ait un contexte favorable pour faire des actions et avoir des connaissances empiriques sur les tendances qui se développent sur le terrain* ».

Une fois dans la sphère publique, le problème du logement devient visible mais la capacité d'influer sur la régulation en matière d'expulsions locatives dépend de la capacité des mouvements sociaux à rattacher une majorité de l'opinion publique, à l'instar de ce qu'a réussi à faire la PAH. Toutefois, les actions de désobéissance civile de la PAH qui consistent à empêcher des expulsions ne peuvent pas forcément être transposées dans d'autres pays comme en témoigne un activiste de *Stop Despejos* : « *L'idée était dans un premier temps de reproduire les actions de la PAH, en empêchant les expulsions légales, donc quand l'État décidait d'expulser quelqu'un. Mais les expulsions au Portugal n'ont pas de date fixe, donc c'était impossible d'empêcher toutes les expulsions qui venaient. Il a fallu qu'on restructure nos actions* ».

Stop Despejos va donc chercher à mobiliser l'opinion publique en général plutôt qu'autour d'actions individuelles. Les changements légaux et institutionnels, comme ceux produits par l'impact de la PAH dans la sphère publique espagnole, sont difficiles à mener à bien. Un activiste de *Stop Despejos* explique donc que l'étape essentielle à ce changement réside dans la construction d'une opinion publique nationale mobilisée sur la thématique du logement. ■

DES VICTOIRES POPULAIRES ARRACHÉES POUR LE DROIT AU LOGEMENT

Ces différents mouvements et actions collectives visent à transformer structurellement la société et portent donc de multiples revendications, qui dépassent parfois le thème strict du logement. Si la formulation de revendications concrètes constitue déjà une première victoire lorsqu'elle permet de mettre en mouvement et structurer les personnes concernées, les mobilisations pour le droit au logement de ces dernières années ont pu arracher des victoires importantes, à l'échelon local, national et européen.

Pour cela, nous pouvons prendre l'exemple espagnol de la loi révolutionnaire 24/2015 de Catalogne, qui démontre l'utilisation d'outils juridiques pour défendre les droits au logement

face à la financiarisation. Née de la pression populaire menée par des mouvements tels que la PAH, cette loi a introduit des mesures d'urgence pour mettre fin aux expulsions, obliger les grands propriétaires immobiliers, y compris les institutions bancaires, à proposer des loyers sociaux et empêcher les coupures d'eau, de gaz et d'électricité pour les familles vulnérables. Elle a également donné aux municipalités le pouvoir de réquisitionner les logements vacants détenus par les banques et les fonds d'investissement et de les utiliser pour le logement social. Cette loi a changé la donne, en rendant les grands propriétaires responsables de garantir un droit lié au logement dont ils tirent des profits.

Des mesures telles que celles contenues dans la loi 24/2015 devraient être inscrites au niveau européen en tant que normes visant à maintenir le logement comme un bien public à l'ère de la financiarisation du logement.

Toujours en Espagne, à Barcelone, les associations ont fait pression pour faire approuver une modification des règles d'urbanisme afin que les nouveaux programmes immobiliers et les grands projets de réhabilitation réservent 30 % de leurs logements au logement social. A Madrid, l'Union des locataires, *Sindicato de Inquilinos* a réussi à organiser le plus grand collectif de locataires d'Espagne contre le groupe *Blackstone* afin d'exiger des loyers équitables. Cette mobilisation contre les grands spéculateurs et acteurs financiers est particulièrement importante en Espagne, où le groupe *Blackrock* avait menacé de représailles le gouvernement espagnol après la mise en place d'un contrôle des loyers.

Nous pouvons également prendre l'exemple d'*Alda*, en Pays basque français. En seulement 5 ans, l'organisation a permis la création du premier comité de lutte contre les baux frauduleux de France, lutte activement contre la

touristification du territoire et s'est fortement mobilisée pour mettre en place l'encadrement des loyers en Pays basque. En se tenant aux côtés des locataires dans leurs démarches pour contester leurs loyers et en veillant à la bonne application de l'encadrement sur la région, ces locataires ont pu économiser près de 50 000 € en une année, soit environ 2 400€ par an par logement.



ALDA, AU CŒUR DES LUTTES BASQUES

Créée durant la crise Covid-19, *Alda* est une organisation de défense des droits des habitants des quartiers et milieux populaires, qui se mobilise sur le logement parce que c'est le premier problème qui touche les milieux populaires au Pays basque français. L'association combine plusieurs méthodes d'action.

En premier lieu, elle s'inscrit dans la tradition du *community-organizing* pour créer des collectifs d'habitants ou d'usagers victimes d'une même injustice et s'organiser collectivement pour améliorer le

quotidien. L'un de ses outils est le journal *Alda* : journal qui se fait la voix des quartiers, il est distribué gratuitement, tous les 3 mois, dans tous les quartiers populaires du Pays Basque français (41 000 exemplaires), sur les paillassons, par une équipe de distributeurs bénévoles.

Alda organise également du soutien aux droits, dans ses permanences réparties dans plusieurs villes du Pays Basque, dans lesquelles chaque semaine les personnes victimes d'injustices ou de problèmes dans leur quotidien peuvent solliciter le soutien d'*Alda*.

Enfin, *Alda* organise de nombreuses mobilisations citoyennes, avec la journée annuelle du droit au logement *Auzolan* notamment, mais aussi d'autres grandes mobilisations et événements populaires ainsi que des actions médiatiques. Ces mobilisations, combinées à de l'expertise et du travail de plaidoyer à toutes les échelles (locales, hexagonales, européenne), permet à *Alda* d'obtenir des victoires et avancées structurelles, comme sur l'encadrement des loyers. ■

CHAPITRE 2

**COMMENT LES MOUVEMENTS
SOCIAUX SUR LE LOGEMENT
S'ADAPTENT AUX ENJEUX
CONTEMPORAINS ?**

Les mouvements sociaux autour du logement se sont donc structurés pour certains suite à la crise de 2008 mais les modes d'action ont évolué dans le temps pour répondre à des enjeux structurels nouveaux, comme les expulsions locatives. De plus, une vague de mouvements est née à la suite de, ou durant, la Covid-19 autour d'une volonté de créer de la solidarité, en opposition avec la fin des mesures de protection prises durant la crise sanitaire. Nous nous intéresserons ici aux nouveaux enjeux qui s'imposent aux mouvements et leur façon d'y répondre.

FAIRE FACE À AIRBNB : UN ENJEU DU DROIT AU LOGEMENT QUI DÉPASSE LES FRONTIÈRES

Ces dernières années ont été marquées par un phénomène de massification du tourisme, en lien avec l'explosion des plateformes locatives de courte durée⁵. Alors que le but initial de ces plateformes consistait à faire le lien entre touristes et propriétaires privés locaux, on observe une vraie concentration des propriétés de courte durée entre les mains de grands propriétaires et entreprises immobilières⁶, dénaturant ainsi la fonction première de ces plateformes dites "d'économie collaborative", et donc à impact social potentiellement positif.

En raréfiant l'offre classique du logement, Airbnb contribue à augmenter significativement les prix dans les villes avec un fort potentiel touristique, telles que Barcelone, Venise, Berlin ou encore Paris et Londres. La touristification, en tant que phénomène sous-jacent à la financiarisation, entraîne donc des conséquences directes en termes de gentrification des villes⁷ et d'accès au logement.

⁵ Sarah Coupechoux and Clotilde Clark-Foulquier, *La ville est à nous ! Comment encadrer Airbnb face à la pénurie de logement*, p. 5.

⁶ *ibid*, p. 7.

⁷ Yrigoy, Ismael. 'Financialization of Hotel Corporations in Spain'. *Tourism Geographies* 18, no. 4 (2016): 399-421. <https://doi.org/10.1080/14616688.2016.1198829>.

Le phénomène de touristification a pris une telle ampleur qu'il a suscité une mobilisation importante de la part des acteurs de la ville et du logement, qu'ils soient institutionnels ou extra-institutionnels. En mars 2020, juste avant la pandémie de la Covid-19, qui a par ailleurs durablement affecté et transformé le secteur touristique, 22 villes appelaient communément à une réglementation européenne⁸. Une première réglementation a vu le jour en avril 2024 et une nouvelle initiative est prévue au premier semestre 2026. Le rapport du comité d'experts auprès de la Commission européenne, dévoilé le 20 novembre 2025, préconise la taxation et la régulation des plateformes de locations touristiques.

D'autres villes prennent des initiatives locales, comme Amsterdam, qui interdit les locations dans trois zones du centre-ville ou encore Barcelone, qui a prévu d'interdire complètement les locations Airbnb d'ici 2028.

En parallèle, un certain nombre de mouvements se sont saisis de la problématique ou se sont créés pour y répondre à l'instar d'*InsideAirbnb*, un projet porté par un activiste du logement et informaticien, qui propose de mettre en lumière à travers des données collectées la manière dont Airbnb est utilisé dans les villes ou encore l'Observatoire civique sur la maison et la résidence, porté par des citoyens et chercheurs sur la question du logement, qui alerte sur l'effet d'Airbnb sur la ville. Quant à elle, l'initiative citoyenne *ParisvsBnb* se concentre sur les effets concernant la France et particulièrement Paris pour soulever une prise de conscience sur le phénomène de touristification.

Les grands enjeux autour du logement dont les mouvements sociaux et les initiatives citoyennes se saisissent ne sont cependant pas confinés à la seule sphère du logement. Les différents mouvements sociaux ont fait état d'un élargissement de leurs perspectives : le logement n'est pas un domaine isolé parmi d'autres, mais, au contraire, il fait figure d'articulation entre différents sujets.

⁸ <https://cdn.paris.fr/presse/2020/03/23/269ebb02ad6e9e8ecbd3fae1542c5967.pdf>.

CLIMAT ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : DE NOUVEAUX ENJEUX POUR LES MOUVEMENTS SOCIAUX

Au niveau institutionnel, le logement est de plus en plus abordé sous l'angle climatique, notamment par une intense activité de visibilité du lien entre ces deux enjeux par des organismes tels que la FEANTSA⁹ (Fédération Européenne des Acteurs Nationaux Travaillant avec les Sans- Abri.) La FEANTSA alerte notamment les institutions européennes sur le besoin de penser le climat en tant qu'il génère des effets sur tous les secteurs de la vie, et notamment le logement ; ainsi que sur l'im-

portance de la question climatique sur les enjeux autour du logement, par exemple sur les questions de rénovation énergétique et d'accès au logement, de précarité énergétique au sein des logements, ou encore d'artificialisation des sols. La Fondation pour le Logement, en France, plaide également pour inclure les enjeux climatiques au sein des politiques du logement, notamment à travers son travail de plaidoyer et l'organisation du Journée contre la précarité énergétique chaque 18 novembre.

Ces évolutions au niveau institutionnel européen pour faire entrer en dialogue climat et logement sont également constatées dans les sphères militantes en Europe, qui cherchent à créer le plus de liens possibles sur ces questions-là, en s'appuyant notamment sur les mouvements pour le climat existant.

LA GRÈVE DES FACTURES AU ROYAUME-UNI : UNE MOBILISATION À LA CROISÉE DES LUTTES

Le 1^{er} avril 2022, au Royaume-Uni, le plafond des prix du gaz et de l'électricité a été revu à la hausse de 54 % : les factures annuelles des ménages sont passés pour la moyenne de 1 300 livres (équivalent à 1 500 euros) à 1 900 livres (environ 2 200 euros). Une nouvelle augmentation de 80 % du plafond est ensuite annoncée pour le 1^{er} octobre, pour porter la facture annuelle à 3 000 livres (3 500 euros). En septembre, la première ministre Liz Truss, annonce l'instauration d'un « prix garanti de l'énergie », pour maintenir la facture « typique » à 2 500 livres, accompagné d'un plan de soutien à la consommation d'énergie (*Energy Bill Support Scheme*). Ces deux actions

n'empêchent pas une hausse effective du prix moyen de 27 %. Le Royaume-Uni a enregistré en quelques mois la plus forte progression du coût de l'énergie depuis la fin des années 1980, largement supérieure à celle observée dans la plupart des pays européens à la même période.

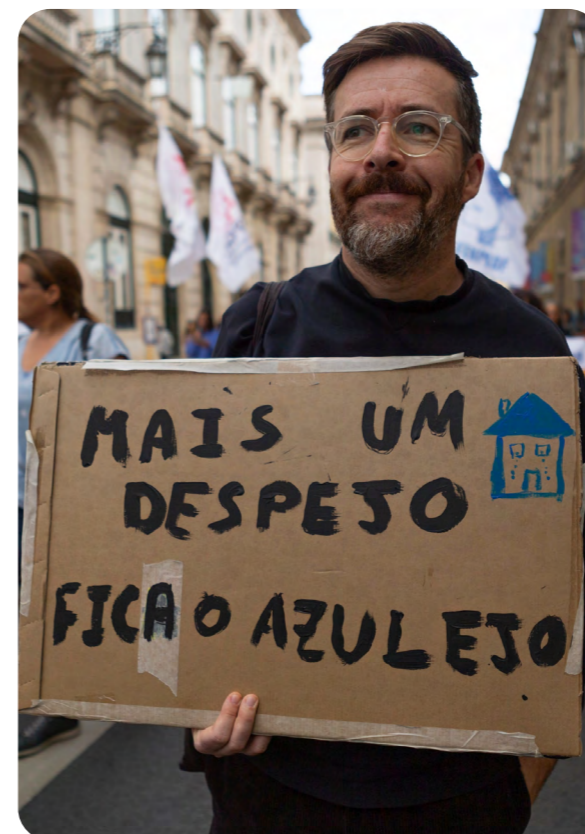
En juin 2022, la campagne *Don't Pay UK!* (DPUK) est lancée pour organiser une « grève des factures » à l'échelle nationale. Cette campagne est intéressante en ce qu'elle est au croisement de différentes luttes : à la fois certains acteurs cherchent à opérer un « déverdissement » du thème de la précarité énergétique, pendant que des acteurs comme

Greenpeace ou Just Stop Oil vont investir le mouvement DPUK et y aborder l'enjeu des énergies renouvelables.

Bien que le mouvement DPUK ait cherché à resserrer son action sur la question des factures énergétiques en tant que telles dans une approche plus sociale, l'augmentation des prix de l'énergie et l'impact que celle-ci a sur les ménages en difficulté est un enjeu de lutte contre la précarité énergétique. Cet exemple montre l'importance des liens entre le logement et le climat, au sens large du terme, et la nécessité de politiser la question de l'accès à l'énergie. ■

Ces dernières années, des associations et organisations se créent tout particulièrement autour des enjeux de précarité et rénovation énergétiques comme Locataires Ensemble, qui est un syndicat de locataires structuré dans plusieurs villes françaises, notamment à Aubervilliers, Lyon et Montpellier, mais aussi en Belgique. L'objet de ces syndicats est de lutter pour des logements moins chers, dignes et écologiques. Locataires Ensemble est notamment très actif sur la question des passoires énergétiques.

En France également, l'association *Ghett'Up* qui travaille en faveur de la justice sociale et climatique pour les jeunes de quartiers populaires axe en partie son travail sur la question du logement. *Ghett'Up* fait notamment partie des associations qui attaquent l'État français en justice dans le cadre de l'Affaire du siècle, avec Locataires Ensemble, en mettant en avant les discriminations environnementales qui existent, avec des logements indécents qui impactent en premier lieu les habitant-es des quartiers populaires et renforcent grandement leur vulnérabilité face aux événements climatiques.



ENJEUX DE CLASSE, DE GENRE ET DE RACE AUTOUR DU DROIT AU LOGEMENT

Le droit au logement ne peut pas et ne doit pas s'appréhender de manière autonome. Des associations et collectifs tels que *Habita!* au Portugal ou *Solidarity For All* en Grèce intègrent dans leur ADN de mouvement social leur fonction d'articulation des différents mouvements sociaux. Ainsi, une partie importante de l'activité du mouvement consiste à coordonner les sujets qu'il porte avec d'autres mouvements, qu'ils soient féministes, sociaux ou antiracistes.

Une activiste d'*Habita!*¹⁰ explique : « *Les mouvements avec qui on travaille ont de plus en plus de conscience sur la nécessité de convergence et d'action commune. Donc on voit vraiment que le cadre de l'organisation collective est en train de se transformer* ». Cela s'est traduit concrètement par la participation de *Habita!* dans le cortège de tête d'une manifestation pour le 8 mars en 2025. Pour cause, une convergence des luttes féministes, antiracistes et pour le droit au logement face au cas d'une mère isolée avec ses trois enfants, sans solution aucune de logement.

De la même façon, la Plateforme d'intervention sociale à Bologne, très active contre les expulsions, expliquait à Bruxelles en octobre 2025 l'importance de la dimension féministe de leur action, soulignant les violences de genre pouvant être subies dans le cadre des expulsions locatives. L'organisation comporte notamment un comité de femmes en lutte. L'activiste et chercheuse espagnole Laura Barrio s'intéresse également dans ses actions et ses recherches aux liens entre les mouvements pour le logement et les mouvements féministes.

À l'image de *Ghett'Up*, qui est à la jonction de différentes luttes, des collectifs plus locaux s'organisent comme Quartiers Nord Quartiers Forts

⁹ Catrin Maby, *Renovation: Staying on Top of the Wave*, FEANTSA, 2020.

¹⁰ À Lisbonne, une multitude de causes ont convergé dans la marche pour la libération de toutes les femmes - Europe Solidaire Sans Frontières.

à Marseille, liant combat antiraciste, écologiste et pour le droit au logement en pointant du doigt la question de l'habitat indigne dans les quartiers populaires. A noter également la participation de l'Union des locataires italiens, *Unione Inquilini*, en octobre 2025, aux côtés des syndicats professionnels mobilisés dans plusieurs villes en réaction au kidnapping des flottilles pour briser le blocus de Gaza¹¹.

Si les mouvements sociaux étudiés prêtent attention à ce que les groupes les plus vulnérables, très peu représentés politiquement et socialement, ne soient pas exclus de la mobilisation, tous ne prônent pas une vision intersectionnelle de la mobilisation collective. Ainsi, BPW aux Pays-Bas a réalisé un film soulignant les liens entre précarisation de l'emploi et précarisation du logement mais met davantage de distance avec d'autres luttes : « *Je n'appellerais pas notre mouvement intersectionnel. (...) Nous avons participé à la marche pour le climat et aux marches antiracistes. Mais les locataires ont parfois des intérêts qui divergent, ne sont pas forcément intersectionnels eux-mêmes (...). On a choisi de se concentrer sur des problèmes particuliers* ».

Les mouvements sociaux autour du logement, s'ils s'inscrivent irrémédiablement dans un mouvement plus large de capacité de transformation, sont donc limités par la difficulté de couvrir un nombre important de sujets. Pourtant, le logement ne peut être pensé comme un objet isolé du reste de la société, exempt de ses rapports de domination comme le sexisme, le racisme ou les oppressions au sens large. D'autant plus dans un contexte de montée de l'extrême droite et ses idées en Europe, comme ailleurs dans le monde.

LUTTER CONTRE L'EXTRÊME DROITE ET LES DISCOURS D'EXCLUSION : UN DÉFI POUR LES MOUVEMENTS SOCIAUX POUR LE DROIT AU LOGEMENT ?

La crise du logement a alimenté les discours d'extrême droite qui accusent les migrants et les groupes minorisés d'être responsables de la hausse des loyers ou encore de la pénurie de logements.

Des mouvements tels que CATU (*Community Action Tenants Union*) à Dublin s'opposent directement à ces discours, en s'efforçant d'exposer les véritables sources de la crise selon eux : les propriétaires et les pratiques spéculatives, les politiques gouvernementales et les acteurs financiers mondiaux. Le porte-à-porte donne à CATU l'occasion de discuter individuellement avec les citoyens. Comme l'explique Jack, un militant du syndicat : « *les gens disent que les immigrants prennent les maisons, mais nous leur expliquons qui sont les propriétaires (souvent irlandais), que le gouvernement est irlandais et que le pouvoir se trouve ici* ».

Par cette organisation locale, ascendante, le mouvement cherche à jeter les bases de campagnes plus larges, enracinées dans les relations et la vie quotidienne, ce qui a notamment conduit CATU à des victoires importantes au niveau local et national, ainsi qu'à une croissance continue de sa base.

Ces événements de quartier, les assemblées et le porte-à-porte sont des outils également partagés par la PAH, qui permettent de lutter contre la désinformation et de favoriser une compréhension commune : « *Sans cet engagement proactif, l'extrême droite exploite la peur et l'insécurité, faisant progresser des politiques d'exclusion qui aggravent la crise. Il s'agit d'initiatives qui renforcent la solidarité et l'empathie, des aspects qui sont directement remis en cause par les groupes d'extrême droite¹²* ».

¹¹ Ils ont attaqué la grève générale de la flottille du 3 octobre 2025 - Association syndicale des syndicats des locataires.

¹² <https://www.theguardian.com/us-news/ng-interactive/2025/apr/08/empathy-sin-christian-right-musk-trump>.

PROPOSITIONS DES MOUVEMENTS EN FAVEUR DU DROIT AU LOGEMENT

Les expériences rassemblées dans ce rapport montrent que pour garantir un logement à la population, il faut non seulement une organisation locale, mais aussi des changements politiques ambitieux et coordonnés à tous les niveaux. Les propositions suivantes sont tirées des entretiens réalisés par la PAH lors de la Rencontre internationale et de l'enquête réalisée par la Fondation pour le Logement :

1 GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT DE FAÇON EFFECTIVE : GÉNÉRALISER LE PRINCIPE DU HOUSING FIRST, PROTÉGER ET DÉVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET UTILISER LES BIENS PUBLICS POUR LE BIEN SOCIAL

Les acteurs financiers ont accaparé une grande partie de l'offre de logements, transformant les maisons en actifs spéculatifs. Dans plusieurs pays dont l'Espagne, des sociétés d'investissement immobilier, bénéficiant d'importantes exonérations fiscales, ont acquis des milliers de logements, dont notamment du logement public. Dans les pays où les logements sociaux sont quasi inexistant¹³, il devrait être illégal de vendre à une entreprise à but lucratif des logements destinés aux familles à faibles revenus et qui sont censés empêcher, et non favoriser, la génération de profits.

Pour inverser cette tendance et garantir le droit au logement, il est nécessaire d'étendre le parc de logements sociaux, avant et au-delà de la construction de nouveaux logements privés, qui risquent selon eux de faire augmenter les prix globaux et pousser les personnes à faibles revenus hors des centres urbains. Les logements sociaux ne doivent pas reproduire des enclaves de pauvreté au sein des villes.

¹³ En Espagne, moins de 2 % des logements sont publics et seulement 3,5 % sont soumis à un loyer réglementé.

C'est le cas en France par exemple où les communes doivent respecter la loi SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Cette loi impose depuis 2000 un quota de logements sociaux de 20 ou 25 % à chaque commune tendue.

2 RÉGULER LE MARCHÉ PRIVÉ : ENCADRER LES LOYERS ET LES PLATEFORMES DE LOCATIONS TOURISTIQUES

Le contrôle des loyers est un outil essentiel pour freiner la spéculation et stabiliser les marchés immobiliers. Des mouvements européens se sont battus pour mettre en œuvre et défendre ces mesures.

Un contrôle efficace des loyers nécessite une volonté politique et des mesures coercitives, des protections contre les failles et une intégration dans des politiques de logement plus larges.

Les systèmes de régulation des prix doivent également viser à plafonner à la fois le prix de vente et les plus-values potentielles des terrains, afin d'éviter que les logements insalubres ou délabrés ne continuent à voir leur prix de vente augmenter en raison de la hausse de la valeur des terrains. De plus, comme le montrent les expériences de pays comme le Danemark ou Amsterdam, il est nécessaire de mettre en place des cadres législatifs obligeant les acheteurs immobiliers dans les zones sous tension à résider dans les propriétés achetées pendant une période de cinq à six ans, afin de décourager les achats spéculatifs. Cette mesure pourrait être complétée par une interdiction directe d'achat de logements dans les zones sous pression par les fonds financiers.

Enfin, les villes devraient avoir les outils pour réglementer, restreindre ou interdire les locations touristiques à court terme (comme les

plateformes Airbnb) là où il existe une pénurie de logements. L'enregistrement obligatoire, les plafonds stricts sur les licences et les amendes pour les annonces illégales sont essentiels pour récupérer des logements pour les résidents et empêcher que des quartiers entiers ne deviennent des enclaves touristiques vides. Les aides financières européennes au secteur du logement locatif doivent s'accompagner de l'obligation d'offrir des contrats de location à durée indéterminée.

3 POUR UN REGISTRE EUROPÉEN DES GRANDES PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES ET UNE JUSTICE FISCALE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

La création d'un registre public à l'échelle de l'Union Européenne permettrait de recenser le nombre de logements détenus par des acteurs financiers, notamment les fonds de capital-investissement, les sociétés d'investissement immobilier cotées et les bailleurs immobiliers. Ce registre devrait garantir la transparence sur les bénéficiaires finaux des transactions immobilières importantes afin de révéler les propriétaires cachés et de perturber les flux financiers spéculatifs. En effet, les fonds d'investissement ne gèrent généralement pas directement les actifs immobiliers. Ils les administrent plutôt par le biais de réseaux d'entreprises complexes, s'appuyant souvent sur des structures de capital-investissement. Il s'agit d'entreprises qui, parce qu'elles ne sont pas cotées en bourse, opèrent avec un degré élevé d'opacité concernant leurs activités et leurs investisseurs. De plus, ces réseaux sont souvent partiellement basés dans des paradis fiscaux.

En ce sens, un registre permettrait non seulement d'avoir une vision plus précise sur le plan scientifique de la concentration des biens immobiliers entre les mains des fonds financiers, mais servirait également d'outil essentiel pour prévenir la perte de fonds publics et entraver les activités illégales à l'échelle mondiale.

En outre, les mouvements portent la demande que l'UE coordonne une fiscalité équitable sur

les transactions immobilières spéculatives et les grandes propriétés foncières et les plateformes de locations touristiques. Les régimes fiscaux préférentiels qui favorisent les structures d'investissement spéculatives doivent être supprimés. Les autres structures d'entreprise dédiées à la vente et à la location immobilières qui bénéficient d'avantages fiscaux importants doivent également être supprimées.

De plus, des impôts progressifs devraient être appliqués aux transactions financières importantes liées au secteur immobilier, aux transferts de propriété et aux gains personnels provenant de revenus locatifs, afin d'empêcher les phénomènes spéculatifs. Cette politique devrait être combinée à des incitations fiscales pour le développement de logements publics, sociaux et coopératifs, afin de récompenser ceux qui accordent la priorité à la fonction sociale du logement.

4 RÉQUISITIONNER LES LOGEMENTS VACANTS

La réquisition des logements vacants permettrait que les gouvernements soient tous habilités à réaffecter immédiatement les propriétés vacantes détenues par les banques, les fonds d'investissement et les grands propriétaires fonciers à des fins de logement social. À l'instar de la loi 24/2015 de la Catalogne et des pénalités pour vacance imposées par Barcelone, les municipalités pourraient disposer de mécanismes juridiques clairs pour lutter contre la thésaurisation spéculative des logements vacants et garantir un logement aux personnes dans le besoin.

Par exemple, les programmes d'aide européens en matière de réhabilitation et d'efficacité énergétique seraient subordonnés à l'occupation effective des propriétés et à la constitution d'importantes réserves de logements sociaux. En outre, des programmes de soutien seraient mis en œuvre pour permettre aux collectivités locales de bénéficier directement, sans passer par la médiation de l'État, en échange d'une lutte active contre les logements vacants et éventuellement de leur expropriation.

5 METTRE FIN AUX EXPULSIONS SANS RELOGEMENT ADÉQUAT

Face aux expulsions locatives qui augmentent dans de nombreux pays, il est essentiel de mettre fin à toutes les expulsions sans garantie de relogement adéquat. Cela signifie protéger les personnes et les familles contre le sans-abrisme en interdisant les expulsions sans relogement préalable, mettre en place des garanties procédurales, une garantie universelle des loyers, des mécanismes de restructuration ou d'aide au remboursement des dettes, ou encore un accès à l'aide juridique pour toutes et tous.

Il est également urgent de renforcer les protections contre les expulsions illégales, le harcèlement et les pratiques de représailles afin de garantir la sécurité du logement.

6 DÉFENDRE UN CONTRÔLE DÉMOCRATIQUE POUR GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

Partout en Europe est défendu l'idée d'un recours accru aux outils démocratiques tels que les référendums et les processus participatifs pour élaborer la politique du logement. Les décisions en matière de logement doivent refléter les opinions des communautés les plus touchées par les nouveaux projets, les constructions et les transformations urbaines. Au niveau européen, le droit au logement doit être reconnu comme un droit social qui n'est pas subordonné aux intérêts du marché. Des espaces de coproduction des politiques publiques doivent être créés, afin de garantir que les plans de la Commission européenne en matière de logement résultent de processus participatifs auxquels les mouvements pour le logement, les coopératives de logement et les associations de quartier peuvent participer régulièrement, en tant qu'acteurs clés et experts dans ce domaine.

Ce contrôle démocratique passe aussi par la protection des représentants des locataires et le renforcement du pouvoir des locataires.



CONCLUSION

Les mouvements sociaux et initiatives citoyennes pour un droit effectif au logement prennent différentes formes selon les pays observés et les contextes en place, ils évoluent selon les problématiques auxquelles ils sont confrontés, et manifestent aujourd'hui leur volonté de faire du commun à l'échelle européenne, voire globale. Cette note permet de donner un aperçu des luttes existantes dans les pays européens pour le droit au logement ainsi que des politiques qui fonctionnent et des victoires qui ont pu voir le jour. Ces expériences réussies ont pu déboucher uniquement grâce au travail militant mené à Madrid, Berlin, ou encore Bayonne, avec la volonté de bousculer les institutions locales, nationales et européennes en portant des réponses globales aux problématiques globales rencontrées également sur le terrain.

Que ce soit par le biais d'assemblées, de porte-à-porte, d'actions en justice, de référendums ou de solidarité transnationale, tous ces mouvements revendiquent le logement comme un droit humain plutôt que comme un actif spéculatif. La volonté de tous ces mouvements est de construire un contre-lobby populaire, dépassant les frontières, se fixant des objectifs communs, afin de coordonner les actions de toutes et tous partout en Europe. L'Europe peut mettre fin à la crise du logement, en choisissant de se mettre au service des besoins de chacun plutôt que l'intérêt privé de quelques-uns.

À une époque marquée par la spéculation financière, les inégalités et la montée des idées d'extrême droite - jusqu'au sommet de certains Etats, ces stratégies ouvrent la voie vers la dignité, la démocratie et le logement pour tous.



CONTACT

Eléonore SCHMITT :
Chargée de mission Mobilisation
eschmitt@fondationpourlelogement.fr

Sarah COUPECHOUX
Responsable de la mission Europe
scoupechoux@fondationpourlelogement.fr



FONDATION
POUR LE LOGEMENT

Un combat en héritage

DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville 75019 Paris

Téléphone : 01 55 56 37 00

www.fondationpourlelogement.fr