

Adhoc du cep Network

N° 22 | 2024

8 octobre 2024

Repenser les racines de la crise du logement dans l'UE : Le cas de l'Italie

Eleonora Poli



Le logement en Italie, comme dans d'autres pays de l'UE, devient une question urgente pour le gouvernement national, les autorités locales et même les institutions de l'UE. L'argument clé, souligné dans ce document, est que pour éviter les distorsions du marché, qui font grimper le prix de l'achat ou de la location d'un logement et donnent lieu aux effets mixtes de la location à court terme et des coûts de propriété élevés, il est nécessaire d'adopter une approche à plusieurs niveaux orientée vers le marché, équilibrant la liberté individuelle et la concurrence avec la responsabilité sociale et le bien-être des citoyens. Les stratégies doivent être nationales, et l'espace pour une législation européenne est limité étant donné la diversité des tendances en matière de logement dans l'UE.

- ▶ Contrairement à la moyenne européenne, en Italie, 7 citoyens sur 10 sont propriétaires d'un logement. Cependant, la majorité des propriétaires (76 %) doivent faire face à des coûts de gestion élevés, notamment en raison de la crise énergétique de ces dernières années. Parallèlement, les prix de l'immobilier ont baissé par rapport à la moyenne européenne.
- ▶ En ce qui concerne les locations de courte durée, les annonces Airbnb représentent 4,9 % du nombre total de logements au niveau national, mais le niveau de pénétration est inégal. Dans les grandes villes comme Rome, Bologne, Naples et Venise, Airbnb représente en moyenne 25 % du total des logements. Milan se distingue avec un taux de pénétration nettement plus élevé, atteignant 56 %. Cette tendance est une préoccupation croissante pour de nombreux maires.
- ▶ Étant donné la nature multicouche du problème, qui englobe des coûts de gestion et de location élevés, avec des pourcentages variables selon les villes et même les pays européens, l'UE devrait jouer un rôle de coordination pour cartographier la nature variée des problèmes. Cela devrait aider les gouvernements nationaux à s'attaquer au problème en créant des conditions équitables, tout en tenant compte des différents défis auxquels sont confrontées les autorités locales et les régions.

Sommaire

1	Introduction.....	3
2	Home sweet home ? Cartographie des problèmes de logement en Italie.....	3
3	Touristification du marché du logement.....	5
4	Quelles sont les politiques à venir ?	7
4.1	La réponse politique italienne	7
4.2	La réponse politique européenne.....	8
5	Conclusion	10

1 Introduction

L'accès au logement, reconnu dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948¹ et également souligné dans le Plan d'action du pilier européen des droits sociaux², est directement lié au concept de dignité humaine, de santé et de bien-être. Le problème du logement abordable est si répandu que même Kamala Harris l'a mentionné comme un point clé de sa campagne, lors de son débat public avec le candidat à la présidence des États-Unis, Donald Trump.³ Comme aux États-Unis, l'Union européenne et ses institutions sont également préoccupées par la question, et la présidente de la Commission, Ursula von der Leyen, en a fait l'un des points de son programme politique pour la nouvelle Commission, tout en nommant le tout premier commissaire européen directement responsable du logement.⁴ Dans ce contexte, ce document vise à analyser la question d'un point de vue italien, en essayant de déterminer les racines du problème et si la solution réside dans une approche européenne de haut niveau ou dans les gouvernements nationaux et les administrations locales. L'argument est que les multiples facettes du problème du logement, allant des prix élevés des logements à l'effet des locations à court terme sur le marché, requièrent des approches politiques et réglementaires multiples. Celles-ci devraient s'attaquer à différents facteurs, allant de la concentration de la demande de logement dans un petit nombre de villes, de la construction aux coûts énergétiques, aux coûts de gestion et aux niveaux de salaire, parmi d'autres questions telles que l'augmentation des taux d'intérêt.⁵ Comme le souligne le document, le problème du logement, du moins en Italie, ne consiste pas seulement à trouver une maison à un prix raisonnable, ce qui, à l'heure actuelle, affecte une minorité plus jeune de la population, mais surtout à couvrir les coûts de propriété qui y sont liés. D'autre part, comme dans beaucoup d'autres villes européennes, l'utilisation d'appartements et de maisons pour les touristes bloque l'accès à un logement locatif abordable pour de nombreuses personnes. Pourtant, les locations touristiques, du moins en Italie, où 74,3 % de la population possède un logement privé, offrent à de nombreux Italiens une source de revenus supplémentaires. À cet égard, le document sera structuré comme suit. La première partie fournira quelques données sur le logement et les problèmes qui y sont liés en Italie. La deuxième partie se concentrera sur les initiatives politiques italiennes et européennes actuelles visant à résoudre la crise du logement. En conclusion, les résultats seront filtrés pour tenter de donner une image claire des principaux problèmes affectant le marché italien et des initiatives politiques qui pourraient être les plus efficaces.

2 Home sweet home ? Cartographie des problèmes de logement en Italie

Comme dans beaucoup d'autres pays européens, le logement en Italie devient une question de plus en plus problématique et préoccupante. En effet, la concentration croissante de la population dans les villes, la prolifération des locations touristiques de courte durée et l'augmentation des prix de l'énergie sont autant de facteurs qui affectent le marché du logement à des degrés divers.⁶ Depuis l'après-guerre, l'accession à la propriété en Italie a toujours été considérée comme un indicateur de progrès social et une source de sécurité, dépassant les simples considérations financières. Pour 92 % des

¹ [Déclaration universelle des droits de l'homme des Nations unies](#), article 28

² [Le plan d'action du pilier européen des droits sociaux](#)

³ Alfonseca K. (2024) [Quelle est la position de Trump et de Harris sur la politique du logement ?](#)

⁴ Logement en Europe. (2024). [Le tout premier commissaire européen chargé du logement. De la pensée surréaliste à la réalité](#)

⁵ Le document n'aborde pas le problème de la financiarisation du marché du logement, qui nécessiterait une étude distincte en soi.

⁶ Parlement européen. (2024). [Logement social et logement des jeunes dans l'UE](#)

Italiens, l'accession à la propriété reste la pierre angulaire de la sécurité économique et existentielle et 54 % souhaitent aider leurs enfants ou petits-enfants à acheter leur propre logement.⁷ Pourtant, le fossé qui se creuse entre la valeur d'une maison en termes de statut social et de responsabilités familiales et son coût économique croissant a conduit à un mécontentement social croissant, car un certain nombre d'Italiens, en particulier la jeune génération, ne sont pas en mesure d'acheter ou même de louer une maison. Même de nombreux propriétaires ont du mal à payer leurs factures et leurs hypothèques. En particulier, 76% des Italiens sont confrontés à des coûts élevés de gestion du logement (services publics, charges)⁸, le coût mensuel moyen pour les propriétaires s'élevant à environ 250 euros.⁹ Ces tendances sont alarmantes si l'on considère qu'en 2023, le salaire annuel brut moyen en Italie était de 30 844 euros, soit moins que l'Allemagne (45 414 euros) et la France (41 012 euros).¹⁰ Un autre indicateur important des problèmes de logement est le nombre de citoyens (5,9 %) vivant dans des logements ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité, présentant des problèmes structurels et un chauffage inadéquat. Sans parler du taux de surpeuplement qui doit également être pris en compte. En Italie, 25,1 % des ménages, contre 16,8 % dans l'UE, vivent dans des maisons qui ne sont pas assez grandes pour le nombre d'habitants.¹¹ Ce pourcentage atteint 33,4 % pour les familles menacées de pauvreté, ce qui est également supérieur à la moyenne européenne (28,3 %). Ce facteur n'est pas seulement lié au coût du logement en soi, mais aussi au faible niveau des salaires et des contrats stables, en particulier pour les jeunes, qui sont souvent obligés de partager un logement ou de rester vivre chez leurs parents. Cependant, contrairement à d'autres pays européens, 74,3 % de la population italienne est propriétaire d'un logement (la moyenne dans l'UE est de 69,1 %)¹² et, en janvier 2022, il faudrait à un citoyen moyen 10,5 ans pour acheter un appartement de 75 m² à Rome, 12,3 ans à Berlin et 23,1 ans à Paris, en supposant que tous les revenus soient consacrés à l'achat.¹³ Néanmoins, en 2023, le nombre de ventes de logements a diminué de 14,6 % par rapport à 2022. La tendance est inégale : des villes comme Milan, Rome et Bologne ont connu une contraction tout en enregistrant un nombre important de transactions.¹⁴ Cette baisse peut être attribuée à plusieurs facteurs, dont les taux d'intérêt élevés, mis en place pour lutter contre l'inflation, qui ont également rendu l'accès au crédit de plus en plus difficile. La hausse des taux d'intérêt a en effet provoqué une flambée des taux hypothécaires variables et a poussé les banques à resserrer leurs conditions de prêt.¹⁵ En outre, le conflit en Ukraine a entraîné une hausse des prix de l'énergie et des factures de services publics, ce qui a encore augmenté les coûts de construction des logements. Outre la hausse des coûts de l'énergie, il faut également tenir compte de l'impact de la législation sur l'efficacité énergétique, telle que la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EU/2024/1275), qui vise à inciter les citoyens à rechercher des biens immobiliers à faible consommation d'énergie. Malheureusement, l'offre de logements à faible consommation d'énergie, en particulier en Italie, reste insuffisante pour répondre à la demande.

⁷ ISTAT (2022), [Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa](#)

⁸ CENSIS (2022), Casa : gli italiani, un popolo di proprietari

⁹ Facchini A. (2023). [La casa è diventata un lusso per pochi: l'emergenza abitativa in Italia](#)

¹⁰ Voir l'[ensemble des données de l'OCDE](#). Voir aussi Confesercenti. (2024). [Economia: Confesercenti-CER, l'inflazione riporta in negativo i redditi reali delle famiglie](#)

¹¹ Eurostat. (2023). [Le logement en Europe - édition 2023](#)

¹² Ibidem

¹³ Pena P (2022). [Les gouvernements européens gonflent les prix du logement avec d'énormes privilèges fiscaux pour l'immobilier](#)

¹⁴ Nomisma.(2023) [Osservatorio Mercato Immobiliare](#)

¹⁵ Le logement partout. (2023). [Prévisions mercato immobiliare Italia 2023-2030 : tendenze e prospettive](#)

Malgré la baisse des ventes de logements, les prix en Italie continuent d'augmenter, bien qu'à un rythme plus lent que dans d'autres pays. En 2023, l'Italie se classait au 33e rang de l'indice mondial des prix de l'immobilier, avec une augmentation des prix de 2 %.¹⁶ Par ailleurs, seuls 25,7 % des Italiens vivent dans un logement loué, contre 30,9 % des citoyens de l'UE.¹⁷ La location est plus courante parmi les familles à faibles revenus, les étrangers, les jeunes couples sans enfants et les étudiants.¹⁸ Dans le cas des étudiants vivant hors campus, cependant, le problème du logement devient particulièrement aigu. Les lits disponibles ne couvrant que 8 % de la demande de logements étudiants hors campus, un certain nombre de jeunes se retrouvent sans accès à un logement convenable. En effet, trouver une location dans les principales villes italiennes devient problématique. Du nord au sud, la location d'un appartement de deux pièces de 70 mètres carrés coûte actuellement en moyenne 945 euros par mois, hors charges, des villes comme Rome et Milan atteignant respectivement 1 365 et 1 300 euros. L'une des causes de la crise actuelle du logement pourrait être liée à la touristification des villes, qui conduit à un nombre croissant de maisons et d'appartements loués à des touristes pour de courtes périodes, ce qui pourrait faire augmenter non seulement les prix de location mais aussi les prix de l'immobilier, du moins dans les principales villes italiennes.¹⁹ La section suivante analysera si ce phénomène est un facteur de la crise immobilière italienne.

3 Touristification du marché du logement

En Italie, les locations de courte durée sont normalement gérées par des plateformes en ligne telles que Airbnb, Booking ou Vrbo, ainsi que par des gestionnaires immobiliers tels que Halldis, Italianway, CleanBnb, Wonderful Italy, ou directement par des propriétaires privés. Airbnb étant l'une des plateformes les plus populaires, l'analyse de ses bases de données combinées à celles de l'office national des statistiques, l'ISTAT (Istituto nazionale di statistica), permet de dresser un tableau, même incomplet, du pourcentage de locations de courte durée en Italie par rapport au nombre total d'hébergements. Les données du tableau 1 concernent l'année 2023 et reflètent la tendance générale au niveau national, ainsi que dans les plus grandes villes d'Italie, à savoir Rome, Milan, Bologne, Florence, Naples et Venise, sur la base d'un axe géographique nord-sud, est-ouest.

Si l'on examine les données combinées, le nombre d'annonces Airbnb en Italie semble relativement limité, puisqu'il ne représente que 4,9 % de l'ensemble des logements. Cependant, dans les grandes villes telles que Rome, Bologne, Naples et Venise, en 2023, Airbnb représentera en moyenne environ 25 % des logements. Milan se distingue avec un taux de pénétration nettement plus élevé, atteignant 56 %.²⁰ Cette tendance a probablement un impact négatif sur le nombre de logements disponibles à l'achat ou à la location pour les résidents.²¹ Par exemple, à Rome, entre 2016 et 2021, la population du centre-ville - où se trouvent 50 % des locations de courte durée Airbnb - a diminué de 5 %, alors qu'elle a augmenté dans les zones plus périphériques.²²

¹⁶ [Indice mondial des prix des logements](#)

¹⁷ Ibidem

¹⁸ CENSIS, FEDERPROPRIETA'. (2023). [La casa nonostante tutto, 2 Rapporto.](#)

¹⁹ Chen, W., Wei, Z. et Xie, K. (2022). The battle for homes : how does home sharing disrupt local residential markets ? Management Science, 68(12), 8589-8612. Barron, K., Kung, E. et Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents : Evidence from Airbnb. Marketing Science, 40(1), 23-47.

²⁰ [Données Airbnb](#), JFC. (2024). [Airbnb en Italie 2024 - I Numeri del Fenomeno](#), Istat. (2024). [Bâtiments résidentiels](#)

²¹ Facchini A. (2023). [La casa è diventata un lusso per pochi: l'emergenza abitativa in Italia](#)

²² Commune de Rome. (2022). [Bollettino Statistico](#)

Tableau 1 : pénétration des locations de courte durée Airbnb

Principales villes italiennes	Nombre de propriétés (appartement ou chambres) sur Airbnb en 2023	Nombre d'appartements et de maisons en 2023	% d'Airbnb en 2023
Rome	32,243	137,021	23%
Milan	24,346	42,980	56%
Bologne	4,785	22,149	21%
Florence	12,246	31,070	39%
Naples	10,760	40,755	26%
Venise	8,110	34,994	23%
Total	608,000	12,187,698	4.9%

Source : Airbnb²³, JFC²⁴ et ISTAT²⁵

Dans le même temps, la réduction de l'offre de logements destinés à la location à long terme ou à l'achat, motivée en partie par la rentabilité des locations à court terme, a contribué à l'augmentation des coûts de location dans de nombreuses villes. À Milan, entre mai 2019 et mai 2024, les loyers des logements ont augmenté de 16 %, tandis que le nombre de listes Airbnb a augmenté d'un tiers. Bien que la hausse des loyers ne puisse pas être attribuée uniquement aux locations de courte durée - des facteurs tels que l'inflation et l'augmentation du coût de la vie jouent également un rôle - la concurrence créée par les profits plus élevés des locations de courte durée, qui dépassent souvent ceux des locations de longue durée, est sans aucun doute un facteur contributif qui ne peut pas être négligé.²⁶ En effet, selon Tortuga, une augmentation de 1 % des inscriptions à Airbnb dans une zone spécifique de l'Italie correspond généralement à une augmentation moyenne de 6,7 % des prix des logements et de 5,7 % des prix des locations.²⁷ D'autre part, cependant, en 2022, en moyenne, les locations de courte durée italiennes ont généré un revenu brut d'environ 31 200 € par propriété²⁸, tandis qu'en 2023, l'État a reçu 167,6 millions d'euros de recettes fiscales.²⁹ À cet égard, les avantages financiers pour les acteurs privés et le secteur public sont significatifs, surtout si l'on considère qu'en 2022, le revenu net moyen d'une famille italienne était de 32 812 euros.³⁰ Parallèlement, comme le souligne Pagella Politica, des plateformes telles qu'Airbnb ont investi dans la promotion de projets de développement en Italie. Par exemple, en 2017, Airbnb a lancé le "Plan des villages italiens" (Piano Borghi Italiani) qui, en collaboration avec l'Association nationale des municipalités italiennes et le ministère de la Culture, a encouragé la revitalisation de plus de 40 villages italiens.³¹ À cet égard, si les prix des logements et les loyers sont certainement affectés par la présence de locations à court terme, ces dernières offrent également des avantages croissants aux propriétaires de logements, qui sont majoritaires en Italie.

²³ [Données Airbnb](#)

²⁴ JFC. (2024). [Airbnb en Italie 2024 - I Numeri del Fenomeno](#)

²⁵ Istat. (2024). [Bâtiments résidentiels](#)

²⁶ Page Politique. (2024). [Les affinités brèves continuent-elles à envahir les villes italiennes?](#)

²⁷ Tortuga. (2023) [Airbnb et le marché immobilier italien](#)

²⁸ Airbnb. (2022). [Nouveau sondage: les hôtes d'Airbnb en Italie utilisent leurs clients pour réduire les coûts, les hôtes s'éloignent de plus en plus des villes et s'éloignent de plus en plus.](#)

²⁹ JFC. (2024). [Airbnb en Italie 2024 - I Numeri del Fenomeno](#)

³⁰ Facchini A. (2023). [La casa è diventata un lusso per pochi: l'emergenza abitativa in Italia](#)

³¹ Airbnb. (2017). [Il piano "Borghi italiani"](#). Également cité dans Pagella Politica. (2024). [Gli affitti brevi stanno rovinando le città italiane?](#)

4 Quelles sont les politiques à venir ?

4.1 La réponse politique italienne

Pour réduire l'impact négatif perçu des locations touristiques sur le nombre de maisons et de logements pour les citoyens et les étudiants vivant dans les villes, ainsi que sur les prix des maisons et des loyers, certains maires italiens ont pris des mesures. Ainsi, suivant l'exemple de Barcelone³², Sara Funaro, maire de Florence, a annoncé son intention de réintroduire une mesure visant à bloquer l'octroi de nouvelles licences pour la location de biens immobiliers à court terme dans le centre historique de Florence. L'ancien maire de Florence, Dario Nardella, avait déjà tenté de faire passer une telle mesure, qui avait toutefois été bloquée car elle aurait affecté la concurrence en favorisant ceux qui avaient déjà un appartement inscrit sur les plateformes de location à court terme. Au niveau national, en revanche, le gouvernement ne semble pas vouloir bloquer ou réduire les activités de location à court terme. La loi 191/23 est entrée en vigueur en décembre 2023. Elle ne contrôle ni ne limite le nombre de maisons ou d'appartements privés loués à des touristes, mais introduit un code d'identification national (CIN) pour garantir la transparence du marché sur les données entre les administrations nationales, régionales et locales, et pour lutter contre les formes irrégulières d'hospitalité.³³ Selon la ministre du tourisme, Daniela Santanchè, la loi vise à réglementer plutôt qu'à criminaliser les locations de courte durée, car dans de nombreuses régions d'Italie, où les hôtels sont rares, les locations de courte durée sont essentielles pour accueillir les touristes, tandis que dans les villes, elles contribuent à désengorger les routes.³⁴ Cependant, la loi n'a pas apaisé les tensions croissantes entre le gouvernement et les maires des grandes villes, telles que Milan, qui ont demandé une réglementation nationale du secteur afin de rééquilibrer l'offre de logements pour les familles et les étudiants.³⁵ En ce qui concerne les étudiants, cependant, le gouvernement prévoit d'utiliser les ressources du Plan national de relance et de résilience pour fournir un logement à 60 000 étudiants d'ici 2026. En outre, il sera également possible de changer l'usage des propriétés et de les transformer en logements pour étudiants avec un engagement minimum de 12 ans.³⁶

En ce qui concerne les autres questions liées au logement, le gouvernement italien n'a pas proposé de nouvelles politiques globales. Jusqu'à présent, il n'existe qu'un fonds qui, dans des circonstances spécifiques, peut aider les jeunes ou les familles à revenus limités à acheter leur première maison.³⁷ Pourtant, si l'on regarde les statistiques, les principaux problèmes du secteur italien du logement, outre les loyers, sont liés à l'accessibilité financière de l'entretien d'une maison. À cet égard, le "plan Save-Home" lancé par le ministre italien des infrastructures, Matteo Salvini, ne semble s'être attaqué à aucun des problèmes. Le plan modifie les conditions requises pour rendre une propriété "habitable", en réduisant la surface minimale requise à 20 mètres carrés, contre 28 mètres carrés auparavant, et

³² En juillet 2024, le maire de Barcelone en Espagne, Jaume Collboni, a déclaré qu'au début de l'année 2029, les licences de location de courte durée ne seront pas renouvelées, afin de rendre le logement plus accessible aux résidents. Pour mettre en œuvre cette mesure, le maire s'appuiera sur le décret-loi 3/2023 du parlement régional de Catalogne, qui réglemente le nombre de propriétés disposant d'une licence d'utilisation touristique dans les villes où la pression immobilière est la plus forte.

³³ Voir l'art. 13ter, [LEGGE 15 dicembre 2023, n. 191](#)

³⁴ CorCom (2024). [Affitti brevi, a regime la piattaforma nazionale delle strutture ricettive](#)

³⁵ La Repubblica. (2024). [Affitti brevi, scontro Sala-Santanchè: "La ministra non ha intenzione di fare nulla". Et elle réplique : "Il sindaco mente sapendo di mentire"](#).

³⁶ Ministère de l'université et de la recherche. (2024). [Università, ecco il 'pacchetto' housing : procedure semplificate e bando da 1,2 mld per 60mila nuovi posti letto](#)

³⁷ Chambre des députés. (2024). [Politiques Abitatives](#)

en abaissant la hauteur de plafond requise de 2,7 à 2,4 mètres. Si ces réformes peuvent augmenter le nombre de logements disponibles, elles compromettent également le niveau de vie.³⁸ L'une des mesures les plus importantes pour aider les propriétaires à faire face aux coûts d'entretien a été le Superbonus 110 %, introduit par le décret n° 34/2020. Le Superbonus prévoit une déduction fiscale de 110 % pour les propriétaires qui entreprennent des améliorations structurelles afin d'accroître l'efficacité énergétique et de protéger les bâtiments contre les risques sismiques. Si cette mesure incitative a eu le mérite d'aider les propriétaires à rendre leurs maisons et leurs bâtiments plus durables, notamment en raison de la hausse des prix de l'énergie, elle a également eu un impact considérable sur les finances publiques, avec un coût estimé à 122,6 milliards d'euros en déductions fiscales (soit l'équivalent de 6 % du PIB). C'est pourquoi le programme a été arrêté en mars 2024. Il est intéressant de noter que si le gouvernement avait alloué ce montant au financement de la construction de maisons à un coût moyen de 100 000 euros par unité, environ 1,2 million de nouveaux logements auraient pu être construits.³⁹ Cela aurait pu améliorer considérablement le bien-être social, étant donné que seulement 4 % des logements en Italie sont des logements sociaux, alors que la moyenne de l'UE est de 20 %.⁴⁰ Dans le même temps, comme l'a souligné le ministre des finances, Giancarlo Giorgetti, le Superbonus a été une mesure efficace pour stimuler l'économie post-Covid 19, mais il n'aurait dû être appliqué qu'à un nombre limité de cas, tels que les nouveaux propriétaires ou les citoyens dans la tranche des revenus inférieurs à moyens. Cette mesure aurait également pu limiter la hausse des prix de la construction, en partie liée à l'augmentation de la demande, ainsi qu'à d'autres facteurs tels que la crise de l'énergie.⁴¹ Étant donné que l'augmentation des coûts de gestion des logements est l'un des principaux problèmes qui touchent les Italiens, une intervention plus structurée devrait être encouragée pour remédier, par exemple, aux bas salaires des travailleurs italiens. Le gouvernement pourrait s'attaquer à ce problème en intervenant sur les taxes élevées sur le travail, afin de permettre aux citoyens d'avoir des revenus plus élevés et de réduire le coût des politiques d'aide sociale.

4.2 La réponse politique européenne

Sans autorité directe sur le logement et avec une compétence limitée en matière de politique sociale, l'UE a l'habitude de jouer un rôle limité dans les questions de logement. Jusqu'à présent, l'UE a soutenu les États membres par des recommandations, des financements, la collecte de données et l'échange de bonnes pratiques, et elle peut, ne serait-ce qu'indirectement, influencer l'offre de logement par des mesures fiscales, de concurrence et d'aides d'État. Par exemple, le Fonds pour la relance et la résilience (RRF) et le programme REPowerEU sont récemment devenus des instruments importants pour soutenir une vague de rénovation des logements dans l'UE.⁴² En outre, entre 2014 et 2020, 28 000 unités de logement ont été rénovées et la performance énergétique de plus de 550 000 ménages a été améliorée grâce aux Fonds structurels et d'investissement de l'UE (les Fonds ESI), qui constituent la plus grande boîte à outils d'investissement dans le cadre financier pluriannuel 2014-2020.⁴³ Dans cet esprit, la Commission a lancé en 2021 le Bauhaus européen, une initiative politique et financière de

³⁸ Ocis (2021). [Politiques pour la maison et pour les enfants en Italie. Sfide e prospettive in prospettiva comparata](#)

³⁹ CGIA. (2023) [SuperBonus: un Robin des Bois à l'envers](#)

⁴⁰ Facchini A. (2023). [La casa è diventata un lusso per pochi: l'emergenza abitativa in Italia](#)

⁴¹ Stampa. (2024). CONFCOMMERCIO : " Pil al Palo, Giorgetti : Il Cuneo ci aiuterà.

⁴² Parlement européen. (2024). [Le logement social et le logement des jeunes dans l'UE](#)

⁴³ Commission européenne (2024). [Rapport de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions. Fonds structurels et d'investissement européens 2023. Rapport de synthèse des rapports annuels sur la mise en œuvre des programmes couvrant la mise en œuvre en 2014-2020](#), pp.18.

L'UE visant à promouvoir des solutions pour un mode de vie durable en Europe. Les lignes directrices de l'initiative ont été lancées en juillet 2024 dans le but de transformer la qualité de tous les types de bâtiments, y compris les logements sociaux et abordables. Enfin, le règlement sur les locations à court terme, approuvé par le Parlement européen en février 2024 et devant être adopté par le Conseil, n'a pas pour but d'interférer avec la gestion des locations à court terme mais vise simplement à réglementer l'utilisation des données par les plateformes en ligne.⁴⁴

Cependant, la directive européenne révisée sur la performance énergétique des bâtiments (UE/2024/1275), qui est entrée en vigueur en mai 2024, pourrait donner lieu à un scénario encore plus inquiétant en ce qui concerne les coûts du logement. Selon la directive, qui a été modifiée pour envoyer un "signal politique plus fort sur l'engagement de l'UE à améliorer et à moderniser le secteur du bâtiment"⁴⁵, conformément aux objectifs du Green Deal, les pays membres devront réduire la consommation d'énergie des bâtiments résidentiels de 16 % d'ici 2030 et de 20 à 22 % d'ici 2035. 55 % de cette réduction devra être réalisée en rénovant 43 % des bâtiments les moins performants, à définir par une méthodologie commune. De plus, d'ici 2030, tous les nouveaux bâtiments résidentiels devront avoir des émissions nettes nulles. Il appartiendra à chaque État membre de définir la manière de poursuivre un tel objectif et d'appliquer ou non des sanctions en cas de non-respect. En Italie, cependant, 70,4 % des bâtiments appartiennent aux catégories énergétiques les moins efficaces (E, F et G) et seulement 11 % aux catégories supérieures. Cela signifie que, dans quelques années, 5 millions de bâtiments privés devront être rénovés, avec un coût minimum de 20-30 mille euros par famille, jusqu'à un maximum de 50-60 mille euros.⁴⁶ Considérant que la perspective de ces dépenses serait insoutenable pour la plupart des gens, le ministre italien des finances, Giancarlo Giorgetti, a voté contre la directive, tout comme la Hongrie et d'autres États membres d'Europe de l'Est, car, selon lui, il n'est pas évident de savoir qui paiera pour une telle transition verte.

Néanmoins, une ambition croissante de s'attaquer aux problèmes complexes et multiformes du logement semble émerger en Europe. Avec la nomination récente d'un commissaire ad hoc chargé d'élaborer le tout premier plan européen pour le logement abordable, la présidente de la Commission, Ursula von der Leyen, semble vouloir remettre en question le statu quo. En effet, dans ses orientations politiques, Mme Von der Leyen souligne que "les crises de ces dernières années ont eu un impact direct sur la qualité de vie de nombreux Européens" et que le logement est l'un des problèmes mis en évidence, générant des inégalités pour "des millions de familles et d'individus".⁴⁷ En outre, "le pourcentage du revenu des ménages consacré au logement a augmenté de façon spectaculaire. Les loyers et les prix des maisons montent en flèche. Il existe également un déficit d'investissement important et croissant dans le logement social et abordable".⁴⁸ À cet égard, son plan consiste à s'attaquer aux facteurs structurels du problème en élaborant une stratégie pour la construction de logements, en offrant une assistance technique aux villes et aux États membres et en se concentrant sur les investissements. Ainsi, la Commission européenne coopérera avec la Banque européenne d'investissement pour développer une plateforme d'investissement paneuropéenne pour le logement

⁴⁴ Parlement européen. (2024). [De nouvelles règles pour un secteur de la location de courte durée responsable et transparent](#)

⁴⁵ Commission européenne. (2024). [Directive sur la performance énergétique des bâtiments](#)

⁴⁶ Biblus. (2024). [Direttiva "case green" : guida completa a tutte le novità](#). Voir aussi Housing Europe. (2023). [L'état du logement en Europe](#)

⁴⁷ Von der Leyen U. (2024). [Le choix de l'Europe, Orientations politiques pour la prochaine Commission européenne \(2024-2029\)](#).

⁴⁸ Ibidem

abordable et durable afin d'attirer davantage de financements privés et publics. Pour injecter des liquidités sur le marché, les États membres seront autorisés à doubler les investissements prévus par la politique de cohésion dans le logement abordable, et les règles relatives aux aides d'État seront révisées pour permettre des mesures d'aide au logement, en particulier pour le développement de logements sociaux et à faible consommation d'énergie, grâce également au Fonds social pour le climat. Les détracteurs de la Commission affirment cependant que le problème du logement devrait être traité au niveau national, car il implique des politiques sociales et économiques nationales.⁴⁹ De plus, les différences entre les besoins en logement au sein des pays européens sont énormes, tout comme l'évolution des prix et des loyers. Selon les données agrégées d'Eurostat, il existe de nettes différences entre les pays européens en ce qui concerne l'augmentation des prix à l'achat et à la location. Entre 2010 et 2022, les prix de l'immobilier ont augmenté de 47 %. Pourtant, dans des pays comme l'Italie (-9 %) ou Chypre (-5 %), les prix moyens ont baissé. Les loyers affichent une tendance similaire : entre 2010 et 2022, ils ont augmenté de 18 %. Une telle augmentation a touché presque tous les États membres, mais à des degrés divers. En Estonie (+210 %), en Lituanie (+144 %) et en Irlande (+84 %), les prix s'envolent, tandis qu'ils baissent en Grèce (-25 %) et n'augmentent que de 0,2 % à Chypre.⁵⁰ À cet égard, il n'existe pas de solution unique. L'UE peut certainement agir pour coordonner et cartographier les politiques au niveau national et promouvoir des initiatives de financement, qui doivent néanmoins être gérées au niveau national par les États membres et éventuellement les autorités locales. Les initiatives de janvier 2024 de la présidence belge de l'UE en sont un bon exemple : avec 40 grandes villes européennes, elle a lancé la "Déclaration de Bruxelles" pour le développement d'une politique urbaine européenne ambitieuse visant à promouvoir le droit à un logement abordable, de qualité et durable.⁵¹

5 Conclusion

Les gouvernements nationaux au sein de l'UE devraient être les premiers responsables du déploiement de mesures adéquates pour résoudre la crise du logement tout en respectant pleinement la concurrence du marché et le bien-être des citoyens. Cependant, il existe un besoin évident de coordination au niveau européen, à la fois entre les gouvernements et les autorités locales et entre les États membres. Dans ce contexte, l'UE peut jouer un rôle central en continuant à cartographier le problème dans les villes, régions et pays européens, en fournissant des données comparables et en reliant les pays confrontés à des problèmes de logement similaires afin de promouvoir l'élaboration de politiques fondées sur des données probantes et le partage des meilleures pratiques. En Italie, alors que les niveaux de logements sociaux sont particulièrement bas par rapport à d'autres pays européens, la majorité des Italiens sont déjà propriétaires de leur logement. Ainsi, si une intervention minimale de l'État dans l'investissement dans le logement social peut être bienvenue, la priorité est certainement d'aider les propriétaires à faire face à l'augmentation du coût des services publics. Le Superbonus italien était une tentative du gouvernement pour résoudre ce problème, car la déductibilité fiscale des interventions visant à rendre les bâtiments plus durables réduirait également la consommation d'énergie. Cependant, le coût pour l'État a été élevé et des distorsions du marché ont également été créées dans le secteur de la construction. Ainsi, dans le cas de l'Italie, compte tenu du fait que le niveau des salaires est inférieur à celui d'autres pays de l'UE, il est nécessaire de mettre

⁴⁹ Politico. (2024). [Quel est l'intérêt d'un commissaire au logement ?](#)

⁵⁰ Eurostat. (2023). [Le logement en Europe](#)

⁵¹ Présidence belge du Conseil de l'Union européenne. (2024). [40 grandes villes européennes s'unissent et signent la "Déclaration de Bruxelles" pour le développement d'une politique urbaine européenne ambitieuse](#)

en place davantage de réformes structurelles pour augmenter les salaires, par exemple en réduisant la fiscalité sur le travail. Par ailleurs, les fonds publics pourraient être utilisés pour rénover les bâtiments publics inutilisés, qui pourraient alors servir de logement pour les citoyens, les étudiants ou les entreprises en phase de démarrage. En ce qui concerne les locations à court terme, les mesures italiennes n'affectent pas de manière significative la libre concurrence ou l'utilisation de propriétés privées. Toutefois, il pourrait être utile que le gouvernement coopère avec les maires des grandes villes touristiques pour se faire une idée des mesures à prendre pour contrôler, voire réduire, le nombre de locations à court terme qui, entre autres problèmes, contribuent à un manque de logements abordables pour les citoyens. En résumé, si l'UE, par l'intermédiaire de son nouveau commissaire, peut jouer un rôle central dans la coordination des efforts des États membres, c'est en fin de compte aux gouvernements nationaux qu'il revient de s'attaquer aux problèmes de logement en développant une coopération stratégique avec les autorités locales et en mettant en œuvre des interventions ciblées ainsi que des plans sur mesure au niveau local, adoptant ainsi une approche différenciée pour s'attaquer efficacement aux différents problèmes qui affectent le logement.



L'auteur:

Dr. Eleonora Poli

Chef de bureau, Centro Politiche Europee | Roma
poli@cep.eu

Traductrice:

Emma Drouet

Chargée de communication, Centre de Politique Européenne, Paris
drouet@cep.eu

Centro Politiche Europee

Via A. Brunetti, 60 | I-00186 Roma
Tél. +390684388433

Le réseau des Centres for European Policy Network analyse et évalue les politiques de l'Union européenne indépendamment des intérêts particuliers et des partis politiques, avec une orientation résolument pro-européenne et sur la base des principes de l'économie de marché.

Le **Centrum für Europäische Politik** FREIBURG | BERLIN, le **Centre de Politique Européenne** PARIS et le **Centro Politiche Europee** ROMA forment le **réseau des Centres de Politique Européenne** FREIBURG | BERLIN | PARIS | ROMA.