Parlement européen
2024-2029

Commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne

2025/2070(INI)

15.9.2025

PROJET DE RAPPORT

sur la crise du logement dans l'Union européenne, dans le but de proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable
(2025/2070(INI))

Commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne

Rapporteur: Borja Giménez Larraz

PR_INI_SpecialCom

SOMMAIRE

Page

PROPOSITION DE RÉSOLUTION DU PARLEMENT EUROPÉEN 3

EXPOSÉ DES MOTIFS 15

PROPOSITION DE RÉSOLUTION DU PARLEMENT EUROPÉEN

sur la crise du logement dans l'Union européenne, dans le but de proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable
(2025/2070(INI))

Le Parlement européen,

– vu sa décision du 18 décembre 2024 sur la constitution, les compétences, la composition numérique et la durée de mandat d'une commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne[1],

– vu le traité sur l'Union européenne (traité UE), et notamment son article 5, paragraphes 1 et 3, ainsi que le protocole nº 2 sur l'application des principes de subsidiarité et de proportionnalité,

– vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (traité FUE), et notamment ses articles 9, 14, 151 et 153 et son protocole nº 26 sur les services d'intérêt général,

– vu le rapport du 31 mai 2021 de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) intitulé «Pierre par pierre: Bâtir de meilleures politiques du logement»,

– vu les articles 16 et 17 et l'article 34, paragraphe 3, de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne,

– vu le règlement (UE) 2024/1028 du Parlement européen et du Conseil du 11 avril 2024 concernant la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements de courte durée, et modifiant le règlement (UE) 2018/1724[2],

– vu la décision de la Commission 2012/21/UE du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (C(2011)9380),

– vu la communication de la Commission du 29 janvier 2025 intitulée «Une boussole pour la compétitivité de l'UE» (COM(2025)0030),

– vu le 19e principe du socle européen des droits sociaux,

– vu la communication de la Commission du 1er avril 2025 intitulée «Une politique de cohésion modernisée: l'examen à mi-parcours» (COM(2025)0163),

– vu l'avis du Comité économique et social européen du 16 septembre 2020 sur «Un accès universel à un logement décent, durable et abordable dans la durée» (avis

[1] JO C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
[2] JO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

d'initiative)[3],

– vu le plan d'action du Groupe Banque européenne d'investissement (BEI) pour un logement abordable et durable, lancé en juin 2025,

– vu l'avis 02/2025 (conformément à l'article 322 du traité FUE) de la Cour des comptes européenne du 6 mai 2025 concernant la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil modifiant les règlements (UE) 2021/1058 et (UE) 2021/1056 en ce qui concerne des mesures spécifiques visant à relever des défis stratégiques dans le cadre de l'examen à mi-parcours, présentée par la Commission le 1er avril 2025 (COM(2025)0123), et la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil modifiant le règlement (UE) 2021/1057 instituant le Fonds social européen plus (FSE +) en ce qui concerne des mesures spécifiques visant à relever des défis stratégiques, présentée par la Commission le 1er avril 2025 (COM(2025)0164),

– vu les articles 55 et 213 de son règlement intérieur,

– vu le rapport de la commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union européenne (A8-0000/2026),

A. considérant qu'une maison est plus qu'un simple abri, et qu'elle constitue une base pour que les familles et les groupes de personnes puissent se développer et s'épanouir[4]; que l'inaccessibilité du logement touche de plus en plus non seulement les familles à faible revenu mais aussi celles à revenu intermédiaire dans toute l'Europe[5]; que les jeunes Européens sont particulièrement touchés, puisqu'ils sont confrontés à des difficultés croissantes pour quitter le foyer de leurs parents, événement qui survenait en 2023 en moyenne à l'âge de 26,3 ans[6]; que le fait d'investir dans les familles signifie investir dans l'avenir de l'Europe;

B. considérant que les politiques du logement relèvent des compétences des États membres, et que l'Union est tenue de respecter le principe de subsidiarité conformément à l'article 5, paragraphe 1, du traité UE; que les politiques de l'Union peuvent avoir des effets directs et indirects sur les facteurs de l'offre et de la demande de logements; qu'une approche globale et sur mesure, à l'opposé d'une approche «à taille unique», est nécessaire;

C. considérant que les défis en matière de logement sont variés entre les différents États membres, régions et villes, zones rurales, îles et régions ultrapériphériques; que le rôle des autorités locales, municipales et régionales est essentiel, aussi bien pour cerner les besoins que pour mettre au point des solutions sur mesure aux problèmes locaux; que la promotion d'une stratégie urbaine globale est essentielle, en particulier dans les zones dépeuplées, rurales et insulaires;

---

[3] JO C 429 du 11.12.2020, p. 93.
[4] Comité économique et social européen, «Garantir l'accès de tous à un logement social et abordable», 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Commission européenne: Observatoire européen du secteur de la construction, «Accessibilité et durabilité du logement dans l'UE», novembre 2019.
[6] Parlement européen, «*Rising housing costs in the EU: the facts (infographics)*» (Hausse des prix des logements dans l'UE: faits et infographies), site internet du Parlement européen, 17 octobre 2024.

D. considérant que la principale cause de cette crise est l'offre limitée de logements, aussi bien privés que publics, qui découle d'une insuffisance de construction de logements et d'un sous-investissement au cours des décennies écoulées; qu'en 2024, l'indice de la superficie a baissé de 1,6 % et l'indice du nombre de logements a stagné[7]; qu'en 2023, les permis de construire ont connu une forte baisse de 14,6 % en termes de superficie et de 19,6 % en termes de nombre de logements, et ont diminué de manière significative depuis 2021[8]; que cette tendance à la baisse met en lumière le besoin de garantir la sécurité juridique et de renforcer l'efficacité des procédures d'octroi des permis; que la crise de l'accessibilité financière du logement représente non seulement un défi social, mais aussi une menace économique majeure pour la compétitivité de l'Union; qu'il est donc nécessaire d'augmenter la construction et la rénovation de logements à la vente et à la location;

E. considérant que l'accélération des processus de gestion et de changement d'affectation des terres est cruciale pour garantir la disponibilité de terrains en vue de leur construction à terme; que la complexité et la longueur actuelles des procédures d'urbanisme, qui prennent souvent plus de dix ans, entravent le développement de l'offre de logements; que, d'après l'OCDE, ces décalages entre l'offre et la demande sont imputables à des contraintes géographiques et aux restrictions d'ordre réglementaire en vigueur dans de nombreuses villes, notamment aux dispositions en matière d'occupation des sols et d'aménagement du territoire[9];

F. considérant que 10,6 % des citoyens de l'Union déclarent ne pas avoir été en mesure de chauffer correctement leur logement en 2023[10]; que la législation de l'Union a une influence dans ce domaine, et que nous avons besoin de solutions réalistes;

G. considérant que le logement est soumis à une charge fiscale excessive, le taux effectif d'imposition marginal[11] sur les logements occupés par leur propriétaire allant jusqu'à 30 % dans certains États membres[12];;

H. considérant que les coûts de construction ont sensiblement augmenté depuis 2021, à la suite de la pandémie de COVID-19[13], et que cette augmentation s'est encore accrue à la suite de la guerre d'agression menée par la Russie contre l'Ukraine, qui a entraîné des perturbations dans la chaîne d'approvisionnement, une hausse des prix de l'énergie, des pénuries de main-d'œuvre et une hausse des taux d'intérêt;

I. considérant qu'en dépit d'une amélioration depuis cette époque, la production dans la

---

[7] Eurostat, «*Building permit index overview*» (Vue d'ensemble de l'indice des permis de construire), site internet d'Eurostat, avril 2025.
[8] Ibid.
[9] OCDE, *Pierre par pierre: Bâtir de meilleures politiques du logement*, Éditions OCDE, Paris, 2021.
[10] Eurostat, «ODD 7 – Énergie propre et d'un coût abordable», site internet d'Eurostat, avril 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., *Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform* (Mesurer l'imposition effective du logement: bâtir les fondements d'une réforme de la politique), Documents de travail de l'OCDE sur la fiscalité, nº 56, Éditions OCDE, Paris, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, *La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora* (Fiscalité du logement en Espagne: proposition d'amélioration), site internet de l'Instituto de Estudios Económicos, mai 2025.
[13] Eurostat: Statistics explained, «*Construction producer price and construction cost indices overview*» (Vue d'ensemble des indices des prix à la production dans la construction et des coûts de construction), site internet d'Eurostat, octobre 2024.

construction en 2019 restait 8,3 % inférieure à ce qu'elle était en 2007[14]; que la productivité, l'efficacité et le rapport coût-efficacité peuvent être améliorés grâce à la numérisation des permis de construire et des procédures administratives, à la robotisation, à l'intelligence artificielle et à la construction modulaire et hors site, ainsi qu'à la construction industrielle et en série, entre autres;

J. considérant que les citoyens de l'Union ont droit à la propriété, comme en dispose la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne; que 69,2 % des foyers de l'Union étaient constitués de personnes propriétaires de leur logement en 2023[15], ce qui reflète l'importance de la propriété foncière comme facteur de stabilité; que le non-respect du droit de propriété touche les communautés, et en particulier les petits propriétaires; que les États membres et les pouvoirs publics sont responsables pour ce qui est des droits des propriétaires, des ménages vulnérables et des familles ayant des besoins en matière de logement;

K. considérant que des entreprises du secteur de la construction et de la rénovation ont fait état d'une pénurie de main-d'œuvre qualifiée[16]; que les travailleurs du secteur de la construction font partie des cinq groupes professionnels confrontés à une pénurie de main-d'œuvre en Europe;

L. considérant qu'en 2019, environ 3,4 millions d'entreprises étaient actives dans le secteur de la construction de l'Union[17], la plupart étant des petites et moyennes entreprises (PME)[18], qu'elles produisaient 549 milliards d'euros de valeur ajoutée et employaient 12,7 millions de personnes;

M. considérant que l'accès au financement pour le logement est essentiel pour satisfaire les besoins en matière de logement ainsi que pour soutenir la construction et la rénovation; que l'amélioration de l'accès au crédit, sans faire de compromis en matière de prudence macroéconomique, devrait faire partie d'une solution équilibrée à la crise du logement; que l'accès au crédit pour la construction s'est sensiblement restreint depuis 2008, les banques faisant état d'une baisse de la demande de prêts dans toute l'Union, en particulier dans le secteur immobilier[19]; que les promoteurs privés sont bien placés pour proposer des solutions diverses en matière de logement, avec efficacité et dans le respect du développement durable, sans que cela ne nécessite une intervention importante de l'État;

N. considérant que les logements sociaux et abordables sont financés par les autorités nationales, régionales et locales, ainsi que par leurs utilisateurs finaux; qu'environ 7 %

---

[14] Eurostat, «*Key figures on European business – Construction*» (Statistiques clés sur les entreprises européennes – construction), site internet d'Eurostat, juin 2022.
[15] Eurostat, «*Living conditions in Europe - housing*» (Conditions de vie en Europe - logement), site internet d'Eurostat, décembre 2024.
[16] Autorité européenne du travail, *Report on labour shortages and surpluses 2023* (Rapport sur les pénuries et les excédents de main-d'œuvre 2023), mai 2024, p. 51.
[17] Eurostat, «*Key figures on European business – Construction*» (Statistiques clés sur les entreprises européennes – construction), site internet d'Eurostat, juin 2022.
[18] SMEunited, «Construction», site internet de SMEunited.
[19] Banque centrale européenne, «*The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023*» (Enquête sur la distribution du crédit bancaire dans la zone euro – quatrième trimestre 2023), site internet de la Banque centrale européenne, janvier 2024.

des fonds de la facilité pour la reprise et la résilience (FRR) de l'Union en 2024 ont été consacrés au logement social et autres infrastructures sociales; que le Groupe Banque européenne d'investissement (BEI) a lancé son premier plan d'action pour un logement abordable en juin 2025[20]; que le plan d'action de la BEI comprend des instruments financiers tels que le financement par l'emprunt, les prêts intermédiaires, les fonds propres et les services de conseil; que la BEI souligne que le principal défi à relever dans la crise du logement est le problème de l'insuffisance de l'offre, qui nuit à la cohésion sociale et à la compétitivité de l'Union;

O. considérant que la proposition de la Commission pour l'examen à mi-parcours de la politique de cohésion comprend la possibilité de doubler les financements à disposition pour le logement abordable, et la possibilité pour les États membres de réaffecter volontairement une partie de leurs programmes de financement actuels; que la Cour des comptes européenne a souligné que cette proposition ne contient aucune référence à une analyse des lacunes qui permettrait de déterminer les domaines dans lesquels l'intervention de l'Union est la plus nécessaire[21]; que les fonds de la politique de cohésion devraient être déployés de manière stratégique et selon des procédures efficaces et transparentes; que la politique de cohésion ne peut, à elle seule, résoudre l'actuelle crise du logement, étant donné que, selon l'analyse économique réalisée pour le rapport 2024-2025 de la BEI[22], le déficit d'investissement dans le logement abordable est estimé à 270 milliards d'EUR par an; que les fonds publics devraient être complétés par l'attraction d'investissements privés;

P. considérant qu'en 2023, les jeunes de l'Union quittaient le domicile parental en moyenne à l'âge de 26,3 ans[23], et que, dans certains États membres, près de 70 % des jeunes adultes de 18 à 34 ans n'avaient d'autre choix que de continuer à vivre avec leurs parents[24]; que ce report de l'âge où l'on quitte le domicile parental empêche les jeunes générations de démarrer une vie indépendante et force de nombreux citoyens à remettre à plus tard d'importantes décisions telles que le choix de fonder une famille;

Q. considérant que la crise actuelle du logement en Europe touche principalement les ménages à revenu faible et intermédiaire[25]; que la perte de pouvoir d'achat des ménages à faible revenu et à revenu intermédiaire a une incidence négative sur leur possibilité d'acquérir ou de louer un logement abordable; que les investissements immobiliers garantissent le droit de propriété, tel qu'énoncé dans la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, et fournissent une source de revenus supplémentaires aux retraités et aux familles qui ont investi leur épargne durement gagnée;

---

[20] Koh, P., «Comment financer le logement abordable et durable», site internet du Groupe BEI, 3 juillet 2025.
[21] Cour des comptes européenne, avis 02/2025, mai 2025.
[22] Groupe BEI, *EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe* (Rapport 2024-2025 de la BEI sur l'investissement – Innovation, intégration et simplification en Europe), Banque européenne d'investissement, mars 2025.
[23] Eurostat, «*Age of leaving the parental home steady in 2023*» (L'âge du départ du domicile parental reste stable en 2023), site internet d'Eurostat, 30 septembre 2024.
[24] Eurostat, «Proportion de jeunes adultes âgés de 18 à 34 ans habitant avec leurs parents, par statut économique courant auto-évalué», site internet d'Eurostat, juillet 2025.
[25] Declós, C., «*From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe*» (D'un bien de marché à un droit social? Changement de l'approche du logement en Europe), Barcelona Centre for International Affairs, 30 septembre 2021.

R. considérant qu'il n'existe pas de définitions cohérentes du logement abordable et du logement social dans la littérature universitaire ni dans l'acquis de l'Union, et que les critères pour les définir relèvent exclusivement de la compétence des différents États membres; que l'accent récemment mis sur le logement au niveau de l'Union a entraîné un vif débat d'orientation sur des définitions paneuropéennes appropriées qui pourraient faciliter les investissements; qu'ONU-Habitat juge un logement abordable lorsque les dépenses mensuelles nettes pour le logement ne dépassent pas 30 % du revenu mensuel total du foyer[26]; que cette approche est compatible avec les définitions et critères utilisés dans les États membres et différents organes et institutions de l'Union, qui disposent de politiques en matière de logement abordable et de cadres réglementaires; que le Parlement participe activement à ce débat et peut adapter, si nécessaire, les définitions de base à la suite d'interactions avec d'autres institutions et organes de l'Union, ainsi qu'avec les États membres et d'autres parties prenantes;

S. considérant qu'il est essentiel de recueillir davantage de données sur la situation et les besoins en matière de logement dans les États membres; que le recueil et la comparabilité des données restent difficiles, car les politiques du logement sont profondément ancrées dans les contextes locaux et territoriaux; que, selon la Commission, il faut davantage d'éléments de preuve sur l'incidence des locations de courte durée sur les prix du marché du logement; que l'OCDE a souligné qu'une souplesse accrue dans les relations entre les propriétaires et les locataires, y compris dans le domaine du contrôle des loyers, peut encourager l'investissement dans le logement, atténuer les décalages entre l'offre et la demande et limiter les obstacles à la mobilité résidentielle[27];

Le rôle de l'Union dans les politiques du logement

L'Union et les autorités nationales

1. s'inquiète de la crise du logement qui touche l'Union, et en particulier de son incidence sur les jeunes et sur les familles à revenu faible et intermédiaire; est préoccupé par les difficultés auxquelles les jeunes sont confrontés pour quitter le domicile familial et faire des choix personnels influençant leur vie familiale;

2. se félicite que la Commission élabore une nouvelle stratégie ambitieuse pour la construction de logements et un plan pour le logement abordable, à condition que cela soit fait dans le respect du principe de subsidiarité et se fonde sur des données et des éléments probants, en tenant compte des besoins particuliers de chaque État membre, région et autorité locale; demande à la Commission de convoquer le premier sommet européen sur le logement;

Autorités locales et régionales

[26] ONU-Habitat, «*Capacity Development on SDGs Indicators' Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading*» (Développement des capacités en matière de suivi et de communication d'informations sur les indicateurs des ODD – Indicateur 11.1.1: logement adéquat et modernisation des taudis), site internet d'ONU-Habitat, avril 2022.
[27] OCDE, *Pierre par pierre: Bâtir de meilleures politiques du logement*, Éditions OCDE, Paris, 2021.

3. invite l'Union et ses États membres à respecter et souligner le rôle essentiel joué par les autorités locales et régionales pour cerner les besoins en matière de logement et concevoir des mesures ciblées pour la population locale; souligne l'importance de promouvoir des stratégies urbaines intégrées; demande que les autorités locales aient un accès direct aux fonds de l'Union en faveur du logement et soient habilitées à les gérer, en raison de leur proximité avec les réalités des besoins locaux;

4. demande de promouvoir la simplification et un développement accru des capacités au moyen d'une approche de gouvernance multi-niveaux, comprenant des mesures administratives et numériques, pour développer les projets de logement durable et abordable; invite la Commission à publier des bonnes pratiques à cet égard, axées sur les zones dépeuplées et en cours de dépeuplement; appelle de ses vœux la promotion de projets de connectivité dans les zones rurales, les régions frontalières, insulaires et ultrapériphériques pour garantir le droit à rester et permettre aux populations locales de vivre dans leurs terres d'origine; demande à la Commission d'élaborer un plan spécifique pour le logement concernant les régions rurales, insulaires et ultrapériphériques et pour la coopération transfrontière à cet égard;

Augmentation de l'offre

Réduire les charges réglementaires et promouvoir la simplification

5. souligne que la principale cause de la crise du logement est l'offre insuffisante de logements; demande aux pouvoirs publics de prendre des mesures d'urgence pour stimuler l'offre de logements en réduisant les charges réglementaires tout au long de la chaîne de valeur, en éliminant les obstacles et la bureaucratie et en atténuant les goulets d'étranglement dans la législation locale, nationale et de l'Union qui nuisent à la compétitivité des secteurs de la construction et de la rénovation; demande un contrôle horizontal de la charge réglementaire dans l'Union; dans cet esprit, appelle de ses vœux un audit réglementaire commun, réalisé par la Commission et la Cour des comptes européenne, de la législation de l'Union qui serait susceptible de nuire à l'offre de logements; rappelle que les données disponibles révèlent que le contrôle de prix et les interventions strictes sont inefficaces, et aggravent même souvent la situation;

6. demande instamment que des efforts soient déployés pour rendre davantage de terrains constructibles, en particulier dans les zones à forte densité de population; invite les pouvoirs publics compétents à mobiliser les terrains détenus par les autorités publiques et à faciliter les processus d'aménagement du territoire pour la construction de logements sociaux et abordables; demande aux États membres d'adopter des approches intégrées qui concilient les objectifs environnementaux et économiques;

7. invite les pouvoirs publics compétents à faciliter les processus d'octroi de permis pour les rendre plus rapides et plus simples, y compris au moyen de mesures telles que l'introduction du principe de consentement tacite de l'administration pour la délivrance de permis de construire pour les nouvelles constructions et les travaux de rénovation, sauf en cas de protection environnementale, patrimoniale ou historique; demande à la Commission de réaliser une étude évaluant les causes du délai excessif nécessaire pour obtenir des permis et effectuer les procédures pour obtenir des autorisations;

8. est convaincu que l'Union devrait assurer des conditions de concurrence équitables et

veiller à ce que les ressources publiques soient utilisées efficacement; demande un renforcement des efforts déployés pour lutter contre la précarité énergétique; invite la Commission et les États membres à intégrer pleinement la stratégie de la Commission pour une vague de rénovations dans les politiques du logement, en veillant à ce que les rénovations des bâtiments soient non seulement axées sur l'efficacité énergétique, mais aussi sur l'augmentation de l'offre de logements;

9. demande aux États membres de promouvoir un système fiscal efficace et incitatif pour les politiques du logement; estime que les normes internationales de l'OCDE relatives aux politiques du logement, telles que les réductions d'impôts pour les consommateurs, la souplesse dans les relations entre propriétaires et locataires et le fait d'éviter le contrôle des loyers, se sont avérées bénéfiques, en ce qu'elles ont encouragé l'investissement dans le logement et contribué à alléger les pressions sur les prix de l'immobilier, stimulant ainsi l'offre dans les régions à forte demande;

Matériaux de construction

10. demande à la Commission de publier un rapport sur la législation de l'Union qui a une incidence sur le prix des matériaux de construction et leur approvisionnement, afin de repérer, d'examiner et de supprimer les facteurs qui contribuent à l'augmentation des coûts;

Productivité et innovation

11. encourage les pouvoirs publics compétents à investir dans l'innovation dans le secteur du logement, non seulement afin d'améliorer la qualité du parc immobilier en termes d'efficacité énergétique, d'isolation acoustique et thermique, de solidité structurelle et d'accessibilité financière, mais aussi afin de stimuler la productivité et de renforcer l'efficacité dans le processus de construction lui-même, grâce à des méthodes plus rapides, avec un meilleur rapport coût-efficacité et à moindre intensité de main-d'œuvre, y compris l'industrialisation et la numérisation des techniques de construction; demande que les fonds nationaux et de l'Union viennent renforcer le soutien à l'innovation dans le secteur de la construction, en particulier l'innovation portée par les microentreprises et les PME axées sur la recherche sur de nouveaux matériaux;

Garantir la sécurité juridique: le droit fondamental à la propriété privée

12. rappelle que les citoyens de l'Union ont le droit de jouir de la propriété des biens acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et d'en hériter; plaide en faveur de politiques coordonnées au niveau de l'Union visant à prévenir et à combattre toute forme d'occupation illégale de logements, en ce qu'elles constituent un élément crucial pour garantir la sécurité juridique, la stabilité économique et la sécurité; demande la création d'un registre européen des occupations illégales afin de soutenir la coopération, la collecte de données et le partage d'informations entre les États membres et de détecter les schémas d'occupation en lien avec la criminalité; juge essentiel de défendre le droit de propriété et de combattre l'occupation illégale, en garantissant des mécanismes juridiques rapides et efficaces pour la récupération des biens;

Répondre à des besoins spécifiques en matière de main-d'œuvre: attirer les talents et favoriser l'innovation

13. s’inquiète du manque de main-d’œuvre et de compétitivité dont souffrent les secteurs de la construction et de la rénovation, ainsi que de la pénurie de travailleurs qualifiés; encourage les entreprises de construction à investir davantage dans l’enseignement et la formation professionnels (EFP) des jeunes, de même que dans l’apprentissage tout au long de la vie afin de promouvoir la reconversion et le perfectionnement professionnels de leurs travailleurs;

14. invite instamment les États membres et la Commission à utiliser de manière efficace les outils existants en matière d’adéquation des compétences dans le secteur de la construction, selon la carte de compétences de l’industrie de la construction mise en place par le Centre européen pour le développement de la formation professionnelle (Cedefop), afin de venir en aide aux régions connaissant de graves pénuries de main-d’œuvre; salue la proposition de la Commission relative à un portail numérique de déclaration unique destiné à alléger les contraintes administratives liées au détachement de travailleurs[28], et plaide pour qu’elle soit négociée et mise en œuvre rapidement; invite instamment les États membres à recourir au formulaire électronique commun facultatif pour les déclarations de détachement de travailleurs;

Petites et moyennes entreprises

15. invite les États membres à soutenir avec vigueur les microentreprises, les PME et les travailleurs indépendants des secteurs de la construction et du logement, et souligne qu’il importe de supprimer les obstacles réglementaires qui entravent leur compétitivité, leur capacité à attirer des talents et leur accès au marché; reconnaît le travail et les efforts des travailleurs indépendants, qui constituent la principale main-d’œuvre de ces secteurs, et demande qu’une protection spécifique leur soit accordée;

Offre de logements publics

16 reconnaît que la disponibilité et l’attribution de logements publics contribuent à augmenter l’offre de logements destinés aux groupes vulnérables; invite les États membres à envisager des projets consistant à réhabiliter des bâtiments publics à des fins de logement et à convertir le parc immobilier public inutilisé en logements sociaux, le cas échéant; fait valoir qu’il importe de proposer des solutions de logement public à des groupes ciblés, tels que les jeunes, les étudiants ou les travailleurs essentiels;

Sécuriser les financements et faciliter les investissements

Investissements privés

17. plaide instamment pour la mobilisation d’investissements privés, le secteur public ne pouvant remédier à lui seul au manque actuel de liquidités sur le marché; invite les États membres et les institutions de l’Union à créer les conditions permettant d’attirer des investissements privés en faveur de la construction de logements pour les ménages à faibles revenus et à revenus intermédiaires; demande que soit achevée l’union de l’épargne et des investissements afin d’accroître la disponibilité de capitaux privés par-delà les frontières; prend acte de la révision du cadre de l’Union applicable aux

[28] Commission européenne, «Une nouvelle plateforme numérique pour déclarer les travailleurs détachés», site internet de la Commission européenne, novembre 2024.

titrisations, présentée par la Commission le 17 juin 2025, qui s'attache tout particulièrement à préserver la stabilité financière en vue d'encourager les investissements privés;

Coopération entre le secteur public et le secteur privé

18. réclame un renforcement des mécanismes de coopération entre les secteurs public et privé afin de mettre à profit l'expertise du secteur privé, ce qui passe par la mise en place d'incitations pour les entreprises participant à des projets de logement abordable, notamment au travers d'investissements dans le développement des infrastructures dans les zones rurales et dépeuplées; encourage la Commission à faire en sorte que la stratégie pour une vague de rénovations crée de réelles possibilités d'investissement pour le secteur privé, en facilitant les partenariats public-privé dans les projets de rénovation urbaine à grande échelle;

Financement public

19. plaide pour que les investissements dans le secteur du logement soient déployés de manière stratégique et efficace, grâce à l'utilisation des fonds de l'Union existants, tels que le Fonds de cohésion ou NextGenerationEU, ainsi que, dans la mesure du possible, au rôle de la BEI, dans le respect des politiques des États membres et en veillant à éviter les pressions inflationnistes; encourage la Commission et les États membres à prévoir des mécanismes d'allocation efficaces, transparents, inclusifs et équitables pour les bénéficiaires des fonds et des instruments financiers de l'Union, de manière à garantir le développement économique des territoires;

20. estime qu'une politique de cohésion modernisée devrait non seulement stimuler la croissance, promouvoir la convergence entre les régions et éviter la fragmentation au sein du marché unique, mais aussi remédier aux problèmes de développement urbain et de logement; demande que les collectivités locales bénéficient d'un soutien financier plus important pour accroître l'offre de logements publics abordables, et que les États membres soient encouragés à garantir l'utilisation efficace et transparente des financements de l'Union à tous les niveaux de gouvernance, qu'il s'agisse de l'échelon national, régional ou local; préconise que les investissements de l'Union respectent les mesures d'accessibilité pour les personnes âgées et les personnes handicapées, sans imposer de charges disproportionnées et inutiles aux acteurs de la construction et de la rénovation de logements;

21. soutient le rôle joué par la BEI pour mobiliser des fonds publics et des financements privés en faveur du secteur du logement abordable; approuve le plan d'action du groupe BEI pour un logement abordable et son intention de collaborer avec la Commission pour relever les défis communs en matière d'accès au financement de logements abordables, notamment en stimulant les investissements dans la construction innovante afin de réduire les coûts et la durée de construction; est favorable à la mise en place d'une plateforme d'investissement paneuropéenne, en collaboration avec les banques et institutions nationales de développement, dans le but d'augmenter les financements en faveur du secteur du logement et d'aider les États membres à élaborer, au besoin, des cadres d'action propices, tout en confortant le rôle de la BEI en tant que banque d'investissement et en préservant sa notation AAA; accueille avec satisfaction

les types de projets financés, comme les logements abordables pour les professions essentielles, les logements étudiants et les résidences pour personnes âgées; appuie la création du portail en ligne «Des logements plus nombreux et de meilleure qualité», en tant qu'élément constitutif de la plateforme d'investissement paneuropéenne;

Soutenir la demande de logements

Les jeunes

22. souligne qu'il faut accorder une attention particulière aux jeunes et aux générations futures, en particulier dans les zones où les taux d'indépendance économique sont faibles et où les jeunes quittent le foyer familial plus tardivement; invite les États membres et les collectivités locales à mettre en avant des mesures permettant aux jeunes d'accéder au crédit au logement, notamment des mesures d'incitation telles que des taux de transaction réduits pour les jeunes acquéreurs et les primo-accédants; préconise des exonérations de taxes sur les transactions pour les primo-accédants qui occupent le bien pendant une certaine période; est favorable à l'octroi de prêts à faible taux d'intérêt aux primo-accédants; réclame instamment la mise en place de garanties couvrant jusqu'à 100 % de l'investissement afin de faciliter l'accès des jeunes primo-accédants au crédit, sans compromettre la stabilité financière des ménages ni exercer une pression à la hausse sur les prix du marché;

23. invite la Commission et les États membres à contribuer à améliorer l'accès à des solutions de logement locatif, comme les logements étudiants, en particulier pour soutenir la mobilité nationale des étudiants qui déménagent dans une autre ville, ainsi que les expériences Erasmus+, les échanges universitaires et les stages;

Les ménages à faibles revenus et à revenus intermédiaires

24. incite les États membres à envisager des programmes sur mesure, comprenant la fourniture d'un logement abordable, en vue de résoudre les difficultés d'accès au logement que rencontrent les ménages à faibles revenus et à revenus intermédiaires, en prêtant une attention particulière aux travailleurs stratégiques et essentiels, tels que les médecins et les infirmiers, les enseignants et les agents de sécurité;

25. se félicite que la Commission ait lancé, le 5 juin 2025, une consultation sur la révision des règles en matière d'aides d'État relatives aux services d'intérêt économique général (SIEG), qui s'accompagne d'une évaluation des conséquences potentielles d'une extension de leur champ d'application; souligne l'importance que revêt une analyse d'impact ex ante, pays par pays, de toute proposition de modification des règles relatives aux SIEG;

Les familles

26. estime qu'il est nécessaire de promouvoir un plan d'action européen en faveur des familles, en accordant une attention particulière aux familles nombreuses, aux familles monoparentales et aux familles en situation de vulnérabilité; reconnaît qu'il existe un écart générationnel en matière de logement, puisque l'accès tardif au logement pourrait être l'un des facteurs qui nuisent à la fondation d'une famille et aggravent les problèmes démographiques de l'Europe;

Les personnes sans abri

27. souligne l'existence de la plateforme européenne sur la lutte contre le sans-abrisme et appelle de ses vœux le renforcement de ses travaux; invite les États membres à prendre de nouvelles mesures pour faire en sorte que les sans-abri puissent accéder au logement social, et rappelle que les mesures relatives au sans-abrisme relèvent de la politique sociale et donc de la compétence des États membres; plaide pour la mise en œuvre accélérée de la garantie européenne pour l'enfance afin de prévenir et de combattre le sans-abrisme des enfants;

Échange et analyse de données

28. encourage l'utilisation d'Eurostat pour collecter, analyser et partager des données relatives au logement au moyen d'une nouvelle plateforme numérique de l'Union spécialement consacrée aux données sur le logement en temps réel, afin de garantir l'interopérabilité des sources de données existantes et d'éviter les doubles emplois; invite la Commission à élaborer un rapport européen annuel sur le logement, qui donne un aperçu systématique et comparatif de l'évolution de la situation du logement dans l'ensemble de l'Union; encourage l'élaboration de rapports périodiques complémentaires sur l'allocation et l'utilisation des fonds de l'Union pour le logement en vue de garantir la transparence, la responsabilité et l'efficacité dans la résolution des problèmes liés au logement;

29. invite la Commission à réaliser une analyse d'impact, fondée sur des données et des éléments probants, portant sur les répercussions des locations de courte durée sur les prix du logement, dans l'environnement à la fois macroéconomique et microéconomique des marchés immobiliers, ainsi que sur la disponibilité du parc immobilier existant, à la suite de la mise en œuvre intégrale du règlement (UE) 2024/1018 sur les locations de courte durée; est conscient des difficultés liées à l'interopérabilité des systèmes, ainsi que des problèmes que rencontrent les microentreprises et les PME pour satisfaire aux obligations dudit règlement; se félicite qu'Ursula von der Leyen, présidente de la Commission, ait annoncé en septembre 2025[29] une initiative juridique sur les locations de courte durée afin de résoudre les problèmes qui subsistent; prône une approche équilibrée qui concilie la propriété immobilière et le tourisme durable avec la nécessité de préserver la disponibilité des logements et la qualité de vie dans les centres-villes historiques;

°

° °

30. charge sa Présidente de transmettre la présente résolution au Conseil, à la Commission, au Conseil européen, aux gouvernements et aux parlements des États membres, au Comité économique et social européen, au Comité européen des régions ainsi qu'aux dirigeants des collectivités régionales de l'Union européenne.

[29] Commission européenne, «Discours sur l'état de l'Union 2025 de la Présidente von der Leyen», site internet de la Commission européenne, 10 septembre 2025.

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'accès au logement dans l'Union est devenu un enjeu crucial de notre époque et l'une des principales préoccupations de nos concitoyens. Ces huit dernières années, les prix des logements dans l'Union ont enregistré une hausse de 48 % en moyenne, tandis que les loyers ont augmenté de 18 %, des coûts qui représentent souvent jusqu'à 40 % du revenu mensuel d'un foyer[1]. Lorsque le logement devient inabordable, les jeunes sont touchés de manière disproportionnée et la stabilité des familles en pâtit. C'est pourquoi les orientations et le soutien des institutions européennes peuvent apporter une valeur ajoutée pour faire face à cette urgence, d'où l'importance particulière du présent rapport.

Si la politique du logement demeure une compétence nationale, régionale et locale conformément au principe de subsidiarité, un schéma de causes profondes communes, dont certaines sont ancrées dans la législation européenne, est en train d'émerger dans tous les États membres. Il s'impose dès lors d'adopter une approche de gouvernance à plusieurs niveaux qui soit fondée sur des politiques du logement adaptées et qui reconnaisse que le principe d'une solution universelle n'a pas sa place dans ce contexte, respectant ainsi les spécificités de chaque marché du logement dans l'Union. Cette dernière ne peut pas et ne devrait pas se substituer aux États membres pour ce qui est de la gestion de la politique du logement. Elle doit néanmoins faire office de catalyseur en supprimant les obstacles, en débloquant les investissements et en créant des conditions propices afin que tous les citoyens, les familles et les générations futures puissent avoir accès à un lieu où ils se sentent chez eux.

Le premier facteur de la hausse des prix des logements est le déséquilibre persistant entre la demande et l'offre en matière de logement, la demande se maintenant à des niveaux historiquement élevés tandis que le parc immobilier demeure figé et incapable de réagir aux signaux du marché. Il est par conséquent de la plus haute importance de remédier efficacement à la pénurie de logements et d'encourager de manière appropriée les forces du marché. Des éléments probants indiquent que les contrôles des prix et les interventions strictes sur le marché sont inefficaces, puisqu'ils créent de l'incertitude, découragent les investissements et dissuadent ceux qui pourraient travailler avec efficacité à tous les niveaux de gouvernance pour contribuer à renforcer l'offre. De même, l'occupation illégale, tant dans les biens vacants que dans ceux occupés par le propriétaire ou par une personne disposant d'un droit légal, ainsi que le phénomène de défaut de paiement des loyers par des locataires qui violent leurs obligations constituent une atteinte à la propriété privée, à nos valeurs et droits fondamentaux, les propriétaires étant dans l'impossibilité de récupérer leur logement, ce qui crée alors de l'insécurité juridique et entraîne une diminution de l'offre.

Il convient de remédier à cette crise du logement au moyen d'une approche séquentielle en deux étapes, pour faire en sorte que chaque phase s'appuie effectivement sur la précédente. Premièrement, il y a lieu d'augmenter considérablement l'offre de logements afin d'atténuer le déséquilibre structurel du marché; autrement, les pressions du côté de la demande risquent de pousser les prix à la hausse et de limiter le caractère abordable des logements. Deuxièmement, il faut soutenir la demande de logements pour garantir aux personnes qui en ont le plus besoin, en particulier les jeunes et les familles à faibles revenus et à revenus

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/fr/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics

intermédiaires, l'accès à un logement abordable, en mettant en place des mécanismes de soutien financier qui ne faussent pas le marché et respectent des conditions de concurrence équitables.

Augmenter l'offre de logements

L'Union est confrontée à une grave pénurie de logements, conjuguée à un besoin urgent de moderniser et d'améliorer son parc immobilier existant. La construction d'habitations a diminué de 5,7 % en 2024, après une baisse de 2,6 % en 2023[2], ce qui met la compétitivité du secteur à rude épreuve et souligne la nécessité urgente de restaurer sa capacité à réagir efficacement aux demandes du marché. Afin de remédier à cette situation, il est essentiel à la fois d'intensifier les nouveaux efforts de construction et de rénovation et d'en accélérer le rythme. Pour y parvenir avec efficacité, le présent rapport entend proposer des solutions concrètes visant à traiter les causes profondes de la diminution actuelle de l'offre.

Plusieurs facteurs permettent d'expliquer le nombre insuffisant de constructions et le sous-investissement observé ces dernières décennies. Parmi eux figurent notamment la disponibilité limitée des terrains à des fins d'aménagement foncier, la longueur des procédures de délivrance des permis de construire, l'insécurité juridique, l'incidence de la législation de l'Union dans des domaines tels que la conformité énergétique, une charge fiscale excessive sur la construction d'habitations et la hausse des prix des matériaux, qui ont encore contribué à l'augmentation des coûts de construction. Les facteurs susmentionnés font partie des principaux domaines d'action pour encourager la construction d'habitations, tout comme le fait de garantir la propriété immobilière, de favoriser considérablement la productivité et l'innovation, d'attirer et de retenir une main-d'œuvre qualifiée et de renforcer le soutien aux petites et moyennes entreprises (PME) du secteur.

L'Union doit donc réduire les contraintes administratives au sein du marché unique, rationaliser les procédures d'octroi de permis et supprimer les formalités inutiles. Un audit complet du cadre réglementaire de la construction s'impose pour repérer et éliminer les goulets d'étranglement juridiques qui entravent le développement du secteur. En outre, la protection des droits de propriété, valeur fondamentale de l'Union européenne, doit être placée au cœur du débat européen sur le logement, puisque garantir la sécurité juridique et la protection des familles et des individus n'est pas seulement une question de justice, mais une condition préalable à la stabilité du marché et à la confiance des investisseurs. Par ailleurs, les travailleurs indépendants dans l'Union appartiennent essentiellement au secteur de la construction, dont ils représentent 17 % du total[3], et les micro, petites et moyennes entreprises, qui représentent jusqu'à 95 % des entreprises de construction, d'architecture et de génie civil[4], constituent la principale main-d'œuvre du secteur et jouent un rôle déterminant dans sa compétitivité. Ils ne peuvent dès lors être délaissés et requièrent une protection spéciale.

Sécuriser les financements et faciliter les investissements

La mobilisation d'investissements privés est essentielle, car le secteur public ne peut remédier à lui seul au manque actuel de liquidités sur le marché, notamment dans la construction de

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en

logements sociaux. À cette fin, les États membres et les institutions européennes doivent mettre en place des conditions permettant d'attirer des capitaux privés, par exemple en renforçant l'architecture financière de l'Union au moyen d'initiatives telles que l'achèvement de l'union de l'épargne et des investissements, ou grâce au recours à la titrisation, ce qui améliorera les flux transfrontières de capitaux privés vers des investissements en faveur du logement.

De surcroît, il convient de déployer les fonds européens de manière plus efficace pour inciter les sociétés de logement publiques ou privées, les municipalités, les régions et les partenariats public-privé à mobiliser des capitaux privés pour financer des investissements en faveur du logement, tout en facilitant des projets de rénovation urbaine à grande échelle à même de redynamiser les zones urbaines et d'élargir le parc immobilier. À cet égard, la Banque européenne d'investissement peut jouer un rôle moteur par l'intermédiaire de ses activités de financement et de conseil. Afin de tirer le meilleur parti des fonds publics, il est primordial de garantir des mécanismes d'allocation efficaces, transparents, inclusifs et équitables pour les bénéficiaires des fonds de l'Union, pour faire en sorte que les ressources soient affectées là où elles sont les plus nécessaires et où elles peuvent avoir la plus grande incidence possible. Enfin, si l'investissement public demeure une composante essentielle de la solution globale, il ne sera jamais suffisant, d'où la nécessité d'attirer des capitaux privés.

Soutenir la demande de logements

La population des centres urbains augmente et se concentre de plus en plus dans des villes de grande et de moyenne taille, tandis que les zones rurales continuent de subir un dépeuplement. Dans le même temps, les besoins évoluent, à mesure que les familles deviennent plus petites[5], que la population vieillit[6] et que les pressions migratoires viennent s'ajouter aux mutations démographiques[7]. Dans ce contexte, il est fondamental de soutenir les jeunes qui souhaitent commencer une vie autonome, notamment grâce à des dispositifs de logement ciblés et des mécanismes de soutien hypothécaire, comme des garanties pour les jeunes primo-accédants.

En outre, les travailleurs essentiels, tels que les médecins, les enseignants, le personnel hôtelier ou les agents de sécurité, se retrouvent de plus en plus dans l'incapacité financière de se loger dans les zones mêmes où leur présence est la plus nécessaire. Pour y remédier, il convient d'épauler les familles en envisageant des mesures stratégiques sur mesure en matière de logement, notamment des incitations fiscales. Bien qu'ils participent au marché du travail, de nombreux citoyens ne peuvent se permettre de quitter le foyer familial ou de vivre de manière autonome, ce qui ne relève pas toujours d'un choix personnel.

Observations finales

Pour conclure, il est crucial de disposer de meilleures données pour comprendre le lien entre l'accès au logement, la productivité économique et la compétitivité, raison pour laquelle il convient d'améliorer la collecte et l'utilisation de données comparables et d'indicateurs solides au niveau européen. En l'absence de données fiables et granulaires, il restera difficile d'élaborer des politiques judicieuses. Les défis complexes appellent des solutions ciblées, qui devraient reposer sur des données probantes et respecter les compétences locales et

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU

régionales, sur la base du principe de subsidiarité et d'une approche ascendante.

Partout en Europe, le logement n'est pas une question secondaire mais le fondement de la stabilité, de la famille et de l'avenir de nos concitoyens. Résoudre la crise du logement signifie donner aux jeunes générations et aux familles la confiance nécessaire pour bâtir leur avenir. Les citoyens attendent à juste titre des solutions. Il est de notre responsabilité de relever ce défi, de mettre de côté les dogmes idéologiques et de travailler ensemble pour apporter des améliorations tangibles dans la vie des citoyens. Tout manquement à cet égard fait peser une menace sur nos valeurs, sur nos sociétés démocratiques et sur la compétitivité de notre continent.

Tous les Européens devraient avoir la possibilité d'accéder à un chez-soi, qui constitue le premier pas vers un avenir empli de rêves, de justice et, surtout, de liberté. L'avenir de l'Europe, notamment de son économie, de son bien-être et de sa compétitivité, dépend de la création des conditions propices à la réalisation de cette ambition.