PAR JEAN HUVELIN

CRISE DU LOGEMENT

L'UNION EUROPÉENNE CONSULTE ET PRÉPARE UN PLAN D'ACTION POUR 2026

Pour la première fois, l'Union européenne fait du logement une de ses priorités de travail pour les années à venir. De leur côté, les Institutions européennes multiplient les initiatives en attendant une stratégie globale, qui sera présentée par la Commission européenne en 2026. Si le constat de l'ampleur et des causes de la crise actuelle est globalement partagé par l'ensemble des parties prenantes, les solutions tardent à se dessiner et font pour l'instant trop peu le lien avec la compétitivité et le secteur de la construction.

Jean Huvelin, directeur Cobaty International – ASBL Bruxelles

Le constat est connu et reconnu : dans la plupart des États membres, il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cette dernière étant particulièrement soutenue tandis que la première peine à s'ajuster. Conséquence directe : une augmentation des prix. Le dernier rapport annuel d'Eurostat sur le logement, paru le 30 novembre 2024, confirme cette tendance. En effet, entre 2010 et 2023, les prix moyens des logements ont augmenté de 48 % et les loyers de 22 %, contre une inflation des prix à la consommation de 36 % sur la même période.

Déséquilibre entre l'offre et la demande

En ce qui concerne l'offre, l'investissement dans le logement représentait en moyenne 5,8 % du PIB (6,4 %, pour la France qui figure parmi les premiers) et, en treize ans, les coûts de construction des nouveaux logements ont augmenté de 52 % (et de 12 % entre 2021 et 2022). Plus inquiétant, si entre 2010 et 2023, le nombre de permis accordés pour la construction de logements a augmenté de 5 % au total, il a baissé de 5 % en 2020, puis de 4 % en 2022 et surtout de 20 % en 2023. À noter qu'en France, sur la période 2010-2023, le nombre de permis délivrés a, quant à lui, diminué de 27 %, pour des raisons déjà bien identifiées (rareté du foncier, complexité et délais administratifs…).

Du côté de la demande, le développement du tourisme a accru le problème, particulièrement sensible dans les zones urbaines où les logements dédiés aux locations de courte durée peuvent représenter jusqu'à 20 % du parc immobilier des centres-villes. Ainsi, en 2023 dans l'Union européenne (UE), 719 millions de nuits étaient réservées via les plateformes spécialisées, soit près de deux millions par jour. Ce chiffre représentait le double de ce qu'il était en 2021 et était 40 % plus élevé qu'avant la pandémie de la COVID-19. En 2024, l'UE a d'ailleurs adopté une Directive pour encadrer les activités des plateformes que les États membres devront transposer avant le 20 mai 2026 dans leur droit national.

Ce déséquilibre offre-demande a pour résultat un enjeu social majeur : en 2023, un ménage européen dépensait en moyenne 20 % de son revenu disponible pour se loger. Aussi, en 2023, environ 11 % des citoyens résidant en zone urbaine dépensaient plus de 40 % de leur revenu disponible total pour se loger – contre seulement 7 % en zone rurale. Près de 11 % des ménages n'étaient pas en mesure de se chauffer correctement et le sans-abrisme augmentait de 40 % par ▷▷▷

rapport à 2022. Selon la Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-Abri (FEANTSA), ce phénomène toucherait près de 1,3 million de personnes.

Travaux en cours et initiatives à venir

Afin d'identifier et de déployer des solutions, les Institutions européennes ont lancé de manière coordonnée des initiatives en matière de logement. Tout d'abord, le Parlement européen, qui a décidé de la création d'une Commission spéciale (*Housing crisis in the European Union* [Hous]) sur la crise du logement dans l'UE pour une durée de douze mois. Composée de 33 membres et présidée par l'eurodéputée italienne Irene Tinagli (groupe S&D), sa première réunion s'est tenue le 30 janvier 2025. Depuis, la Commission spéciale a multiplié les consultations des parties prenantes en vue d'élaborer des recommandations portant sur l'augmentation de l'offre (surtout prisée à droite de l'échiquier politique) et sur la restriction de la demande (davantage prisée par la gauche). Le 1er février 2025, la Commission a inauguré sa « *Task Force* » dédiée au logement. Composée d'une petite équipe d'employés, elle est chargée de coordonner l'ensemble des travaux de la Commission sur le logement, afin d'assurer la cohérence globale des politiques publiques de l'Institution en la matière. Enfin, quelques semaines plus tard, la Banque européenne d'investissement (BEI), l'Institution financière de l'UE qui octroie des prêts à des projets contribuant aux objectifs de l'Union, a lancé, conjointement avec la Commission européenne, sa plateforme dédiée : « *More Homes. Better Homes* »[1].

Intervenant lors d'un événement coorganisé par le Parlement européen et la Commission sur la crise du logement le 24 mars 2025, le commissaire à l'Énergie et au Logement, Dan Jørgensen, a confirmé le report de la présentation du Plan européen pour un logement abordable, désormais prévue en début d'année prochaine – alors qu'elle était initialement programmée en 2025. Il a également souligné que ce Plan comprendrait une stratégie spécifique pour accélérer la construction de logements et estimé que la Directive de 2024 sur les locations de courte durée n'était « pas suffisante ». Une autre stratégie pour le secteur du chauffage et du refroidissement devrait suivre en 2026 ou 2027.

En outre, le commissaire danois a annoncé le lancement des consultations des parties prenantes entre avril et octobre 2025, notamment en vue d'assouplir le régime sur les aides publiques en faveur du logement, qui constituerait l'un des principaux leviers pour permettre aux États membres d'investir davantage dans le logement social. Une autre solution consiste à davantage flécher une partie de l'enveloppe des fonds structurels et d'investissement de l'Union européenne vers le logement, alors que les besoins d'investissement dans le logement social et abordable sont estimés à 270 milliards d'euros par an.

Un appel à candidatures a également été lancé en vue de mettre sur pied un Conseil consultatif européen sur le logement, qui aura vocation à conseiller la Commission européenne sur ces questions. En vue de préparer le futur Plan pour le logement abordable, la Commission souhaite orienter ses travaux avec les experts vers trois thématiques : le tourisme durable et les locations de courte durée, le rôle de l'investissement sur les marchés du logement, et enfin, l'utilisation des terres, la réglementation et les procédures d'autorisation.

"Il conviendra de rester attentifs à ce qu'une approche transversale prévale dans le futur Plan d'action de la Commission, afin que le secteur de la construction et celui du logement soient considérés comme des leviers stratégiques pour la compétitivité de l'UE, comme ils le sont déjà pour la transition écologique"

Compétitivité et logement : deux défis intimement liés

L'objectif pourrait se résumer ainsi : garantir aux Européens des opportunités d'accession à la propriété et des loyers à prix abordables dans des bâtiments durables. Toutefois, comme pour la compétitivité, l'UE fait face à un problème urgent mais dont les solutions – souvent longues à être déployées – peinent à produire pleinement leurs effets. De plus, comme nous l'évoquions dans notre chronique[2] de janvier-février 2025, la mise en œuvre des solutions proposées dépendra avant tout des États membres, qui ont largement la main sur la politique du logement (avec les collectivités locales) et sur l'avenir de l'enveloppe budgétaire de l'UE – et donc des financements dédiés.

Une difficulté supplémentaire tient au manque de lien explicite établi jusqu'ici par l'UE entre la compétitivité et le secteur de la construction. En effet, celui-ci est presque totalement absent du rapport de Mario Draghi sur la compétitivité[3], tout comme du récent Pacte pour une industrie propre, l'initiative phare de la nouvelle Commission, présenté en février 2025.

Pourtant, le secteur de la construction restait en 2023 le troisième écosystème économique en termes de chiffre d'affaires – représentant environ 10 % du PIB européen – sur les quatorze que compte l'UE, et le deuxième en nombre d'emplois (avec près de 20 millions de travailleurs) derrière celui de la vente au détail. De fait, la capacité du secteur à fournir des logements durables à prix abordable est non seulement porteuse d'enjeux sociaux – évoqués plus haut – et même démographiques (difficulté pour les jeunes à fonder une famille, baisse de la natalité…) évidents, mais a aussi un impact important sur la compétitivité et la productivité de l'économie européenne. En effet, la crise du logement pénalise, entre autres, l'attractivité des entreprises et freine la mobilité des travailleurs, ce qui nuit *in fine* à la croissance économique et au développement des entreprises dans les territoires concernés. Par conséquent, un regain durable de compétitivité du continent européen ne saurait se concevoir sans un écosystème de la construction et du logement dynamique et en bonne santé.

Pour ces raisons, il conviendra de rester attentifs à ce qu'une approche transversale prévale dans le futur Plan d'action de la Commission, afin que le secteur de la construction et celui du logement soient considérés comme des leviers stratégiques pour la compétitivité de l'Union européenne, comme ils le sont déjà pour la transition écologique. ■

Jean Huvelin
Directeur Cobaty International – ASBL Bruxelles

[1] *Pour en savoir plus : https://www.eib.org/fr.*

[2] *« Commission européenne : le nouveau collège de commissaires et les grands sujets de 2025 », publiée dans le n° 208 de* Qualité Construction.

[3] *Lire la chronique « Compétitivité : l'Union européenne tirera-t-elle les conséquences du Rapport Draghi ? », publiée dans le n° 207 de* Qualité Construction.