

PAR JEAN HUVELIN



PLAN LOGEMENT

LA COMMISSION EUROPÉENNE DÉVOILE SA FEUILLE DE ROUTE

Le 16 décembre 2025, la Commission européenne a présenté son Plan pour un logement abordable. Annoncé par la présidente Ursula von der Leyen comme l'une des priorités de son second mandat, il est destiné à apporter une réponse globale et coordonnée à la crise du logement que traversent la plupart des pays de l'Union européenne. Ce plan s'appuie notamment sur une stratégie destinée à augmenter l'offre de logements abordables tout en améliorant la compétitivité du secteur de la construction.

Les textes du « Paquet logement » ont été dévoilés avant la fin de l'année 2025. La question demeure particulièrement urgente : le rapport annuel 2025 d'Eurostat sur le logement, publié quelques jours auparavant, montrait que les prix moyens des logements dans l'Union européenne (UE) avaient augmenté de 3 % en 2024 tandis que le nombre de permis de construire délivrés stagnait après avoir chuté de 20 % en 2023. Ainsi, en quinze ans, les prix du logement ont augmenté de 53 % et les loyers de 25 %⁽¹⁾.

Une approche transversale

Afin de remédier au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, qui entraîne cette hausse des prix, les actions proposées par la Commission européenne comportent quatre volets. **En premier lieu, il s'agit d'augmenter l'offre de logements disponibles.** Ainsi, pour les dix prochaines années, la Commission estime qu'il faudra ajouter⁽²⁾ 650 000 logements par an aux 1,6 million de nouveaux logements déjà livrés annuellement. Pour ce faire, elle propose des mesures destinées à simplifier et à accélérer les procédures administratives ainsi qu'une stratégie pour

Jean Huvelin, directeur Cobaty International – ASBL Bruxelles



⁽¹⁾ Contre une inflation des prix à la consommation de 39 % sur la même période.

⁽²⁾ « Ajouter » s'entend ici au sens de nouvelle construction, rénovation ou conversion/ changement d'affectation.

⁽³⁾ Pour le cadre financier pluriannuel 2021-2027, la Commission européenne estime qu'environ 43 milliards ont été dépensés dans des projets liés au logement.

améliorer la compétitivité du secteur de la construction. **Deuxièmement, pour construire ces logements manquant, il conviendra de mobiliser davantage d'investissements publics et privés.** En effet, selon les estimations de la Commission, la livraison de ces nouveaux logements nécessitera des investissements de l'ordre de 150 milliards d'euros supplémentaires chaque année. L'Institution propose ainsi de flécher davantage de financements des fonds européens vers le logement, en particulier lors du prochain cadre financier pluriannuel 2028-2034⁽³⁾. Dès aujourd'hui, elle souhaite également permettre aux États membres d'investir dans le logement social et abordable en exemptant ces investissements de la procédure de notification et d'autorisation préalable à la Commission, qui constitue la marche à suivre habituelle pour le contrôle des aides d'État. **Troisièmement, la Commission propose des actions destinées à limiter la demande dans les zones en tension, principalement urbaines et touristiques.** Ainsi, l'Institution proposera, dans le cadre d'un *Affordable Housing Act*, de nouveaux outils destinés à permettre aux pouvoirs publics d'encadrer davantage les locations de courte durée et la « spéculation » immobilière. >>>



Enfin, en dernier lieu, des mesures spécifiques sont annoncées pour les populations jeunes et les 42 millions d'Européens souffrant de précarité énergétique.

Si les initiatives annoncées sont nombreuses, il convient de se concentrer sur la Stratégie pour la construction de logements, qui constitue avant tout une feuille de route pour le secteur de la construction et ses professionnels.

Stratégie dédiée à la construction et à ses entreprises

Au niveau européen, l'écosystème de la construction représente 6,6 millions d'entreprises, emploie plus de 27 millions de personnes et génère environ 12 % de la valeur ajoutée brute de l'UE. Toutefois, il est le seul écosystème industriel – sur les quatorze que compte l'UE – à avoir connu la plus importante baisse de productivité depuis 2019, alors que les coûts de construction de logements ont augmenté de plus de 30 % sur la même période.

Afin d'inverser ces tendances, la nouvelle stratégie de l'UE se donne pour objectif de renforcer la compétitivité de l'écosystème de la construction au travers de quatre domaines d'action.

Tout d'abord, il s'agira de tirer pleinement parti de la transition numérique afin de simplifier les procédures d'octroi de permis, et de faciliter le partage de données sur les produits de construction et les bâtiments.

Pour la simplification administrative, la Commission a déjà lancé une étude d'ampleur sur les permis de construire dans les États membres et préparera un paquet législatif de simplification dédié pour 2027. En ce qui concerne les données, la Commission s'appuiera sur le futur passeport numérique des produits (DPP) dans le cadre du nouveau Règlement Produits de Construction (RPC) ainsi que sur la normalisation⁽⁴⁾. En particulier, l'Institution demandera au Comité européen de normalisation (Cen) d'élaborer une nouvelle norme pour les journaux de bord numériques des bâtiments, outils qui regroupent toutes les données pertinentes sur un bâtiment donné.

Le deuxième levier d'action se focalise sur l'innovation dans les produits et les méthodes de construction. Si plusieurs technologies sont évoquées par la Commission (robotique, produits bas carbone et biosourcés...), cette dernière entend particulièrement encourager le développement de la construction modulaire et hors-site pour faire baisser les coûts de construction et augmenter la productivité du secteur. L'Institution souhaite s'appuyer sur les normes harmonisées et sur les marchés publics. La Directive de 2014 – qui encadre ces derniers – fera l'objet d'une

“Ce plan Logement explicite de manière inédite les liens entre les politiques du logement et de compétitivité. En effet, il confirme le retour à une vision européenne plus globale du secteur de la construction et du logement, qui dépasse celle d'un simple rôle de vecteur de rénovations énergétiques, pour en faire un levier à part entière de la compétitivité et de l'avenir de l'UE”

proposition de révision au printemps 2026. Pour les États membres qui le souhaitent, un projet pilote de coopération sera lancé pour mieux adapter et harmoniser les réglementations nationales à la construction modulaire et hors-site.

Un troisième domaine d'action consiste à sécuriser l'approvisionnement des entreprises en matières premières et secondaires.

En effet, d'un côté, les coûts des matériaux représentent entre 30 et 40 % des coûts totaux de construction d'un bâtiment. De l'autre côté, les taux de réutilisation et de recyclage de ces matériaux restent faibles en raison du manque de traçabilité et de l'absence d'harmonisation des critères de fin du statut de déchet. Pour ces derniers, la Commission compte agir dans le cadre de son futur Règlement sur l'économie circulaire, prévu pour l'été 2026, tandis que pour pallier le manque de données, elle envisage la possibilité de rendre obligatoires les audits numériques avant démolition. Elle mettra également en place un suivi des matériaux et produits nécessaires à la construction – tels que l'acier ou le gypse – afin de rendre compte des évolutions de leur disponibilité et de leurs prix.

Pour finir, il s'agira d'assurer la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée et de développer les prestations transfrontalières de services de construction. En effet, depuis 2023, entre 25 et 30 % des entreprises de construction déclarent devoir limiter leur activité du fait d'un manque de main-d'œuvre. La Commission prévoit donc une initiative sur la portabilité des compétences pour faciliter la mobilité des travailleurs et des professionnels, ainsi qu'un règlement spécifique sur les services de construction afin d'aboutir à un marché unique plus intégré en la matière.

Logement et compétitivité

L'objectif du plan peut donc se résumer ainsi : garantir à tous les Européens des opportunités d'accession à la propriété et des loyers abordables dans des bâtiments durables et de qualité, tout en veillant à la compétitivité des entreprises qui les construisent.

Il convient de souligner qu'il s'agit de la première initiative d'ampleur de l'UE en matière de logement. Bien que ce domaine ne relève, en principe, pas de ses compétences, il traduit une priorité politique jusqu'ici abstraite en une feuille de route davantage opérationnelle. De plus, ce plan explicite de manière inédite les liens entre les politiques du logement et de compétitivité. En effet, il confirme le retour à une vision européenne plus globale du secteur de la construction et du logement, qui dépasse celle d'un simple rôle de vecteur de rénovations énergétiques, pour en faire un levier à part entière de la compétitivité et de l'avenir de l'UE.

Si la plupart des solutions proposées mettront du temps à produire pleinement leurs effets, tandis que d'autres se heurteront à des résistances nationales et locales, de nombreuses initiatives prévues pour 2026 offriront aux professionnels une opportunité stratégique de définir le cadre européen qui structurera leurs activités dans les années à venir. ■

Jean Huvelin

Directeur Cobaty International – ASBL Bruxelles

⁽⁴⁾Dans le cadre du Règlement (UE) 2024/3110 (RPC), la Commission entend mettre à jour les normes harmonisées pour l'ensemble des familles de produits de construction d'ici 2033. Pour plus d'informations, lire la chronique « Marché intérieur : les défis de la mise en œuvre du nouveau Règlement sur les Produits de Construction », publiée dans le n° 209 de Qualité Construction (mars-avril 2025).