

Le Plan de l'Union européenne pour le logement abordable est-il à la hauteur des enjeux ?



Le 16 décembre 2025, le Commissaire Dan Jørgensen a présenté le Plan de l'Union européenne (UE) pour le logement abordable (*EU Affordable Housing Plan*). Le document affiche une ambition claire, à savoir un plan pour « *les travailleurs lassés de voir disparaître la moitié de leur paye dans un loyer* ». Depuis 2013, les prix des logements ont augmenté d'environ 60% dans l'UE, et le Luxembourg y fait figure de mauvais élève. L'initiative européenne pose-t-elle les bons jalons pour soulager les citoyens européens du poids du logement dans leur budget ?

La Commission européenne a confié à Dan Jørgensen, commissaire européen, le premier portefeuille uniquement dédié au logement, avec pour mission de présenter un **Plan européen pour le logement abordable**. Certes, le logement demeure une compétence principalement nationale, répartie entre plusieurs subdivisions régionales et locales, et la subsidiarité s'impose ;

mais face à une crise commune (offre insuffisante, coûts de construction élevés, productivité en berne, etc.) l'UE propose d'agir là où elle peut créer de la valeur. Elle propose d'avancer, entre autres, sur les questions du marché intérieur, de la normalisation, des données, du financement ou encore des règles en matière d'aides d'État. Le Plan s'accompagne d'une *Stratégie européenne pour la construction de logements*, « pilier industriel » pour **bâtir plus vite et moins cher** sans sacrifier la qualité. La question est désormais simple : l'ambition est-elle à la hauteur des enjeux ?

Le Luxembourg parmi les mauvais élèves

Dans l'UE, les prix des logements ont gagné plus de 60% depuis 2013 en valeur nominale, tandis que la demande reste supérieure à l'offre. La Commission estime qu'il faudra construire plus de deux millions de logements par an, soit environ 650.000 de plus que le rythme actuel, pour rattraper la demande au cours de la prochaine décennie. Elle chiffre l'effort d'investissement additionnel à environ 153 milliards d'euros par an.

Chez nos voisins, l'atteinte des objectifs n'est pas au rendez-vous. En Allemagne, 252.000 logements ont été achevés récemment, loin de l'objectif national affiché en 2024 de 400.000 par an. En France, et malgré un léger rebond en 2025, les autorisations et mises en chantier restent au plancher, avec 379.222 permis délivrés. Cela reste 8,8% de moins que la moyenne des cinq années précédentes.

Le ratio prix/revenu s'est dégradé cinq fois plus vite au Luxembourg que la moyenne européenne sur la période allant de 2013 à 2024.

Au Luxembourg, la pente est plus raide encore : depuis 2013, la progression réelle (nette d'inflation) des prix atteint environ 43% contre environ 26% au niveau de l'UE, et le ratio prix/revenu s'est dégradé cinq fois plus vite que la moyenne européenne sur la période allant de 2013 à 2024. De longue date, les besoins de production sont estimés entre 6.000 et 7.500 logements par an selon la trajectoire démographique, alors que la production reste bien inférieure à ces chiffres. La Chambre de Commerce rappelle que **cette pénurie devient un risque pour l'attractivité et la compétitivité du pays**, en accroissant le coût de la vie, les tensions salariales et les difficultés de recrutement. Agir sur l'offre de logements contribuerait donc aussi à stabiliser à moyen terme les coûts salariaux, en limitant les index qui se sont répétés ces dernières années et en agissant ainsi pour un environnement d'affaires plus compétitif.

Que propose concrètement l'UE??

Le Plan européen pour le logement abordable cherche d'abord à **débloquer l'investissement** et à simplifier ce qui relève du marché intérieur. Sur le financement public, la Commission a révisé les

règles d'aides d'État applicables aux SGEI ([*Services of General Economic Interest*](#)) le 18 décembre 2025 afin d'y inclure le logement abordable au-delà du seul logement social, avec des seuils relevés et des possibilités de soutiens sans notification préalable sous conditions. Cette évolution est décisive pour accélérer les montages « intermédiaires » associant État, communes et opérateurs privés. En parallèle, une plateforme paneuropéenne d'investissement avec la Banque européenne d'investissement (BEI) et les banques promotionnelles devrait **mobiliser davantage de capitaux publics et privés**. La BEI a annoncé en parallèle doubler ses financements dirigés vers le logement, en ligne avec le Plan (6 milliards d'euros pour 2026).

Au sujet de la **régulation des logements de courte durée touristiques** (*Short Term rentals* ou STR), jugés parfois néfastes à la disponibilité de logements abordables, notamment dans les quartiers les plus touristiques, l'UE avait déjà adopté le règlement (UE) 2024/1028 qui impose l'enregistrement et le partage de données par les plateformes, donnant aux villes un outil de transparence et d'exécution pour calibrer leurs politiques locales. Ce règlement devra avoir été adopté par l'ensemble des pays de l'UE le 20 mai 2026. La Commission annonce que ce socle sera repris et consolidé dans l'*Affordable Housing Act*, que l'UE entend adopter en 2026, afin de doter les autorités locales d'un cadre horizontal pour agir de manière ciblée dans les zones en tension.

Le Plan européen pour le logement abordable cherche d'abord à débloquer l'investissement et à simplifier ce qui relève du marché intérieur.

À noter que l'*Affordable Housing Act* devrait aussi viser de manière plus large les pratiques spéculatives. La Commission mènera une étude sur la dynamique des prix immobiliers incluant **les schémas de spéculation et leurs conséquences économiques** (par exemple, des logements laissés volontairement vacants contribuant à maintenir une forte tension sur le marché résidentiel), avec l'intention de proposer des mesures au vu des résultats, tout en encourageant déjà les États à ajuster leurs politiques fiscales contre les pratiques identifiées.

La Stratégie européenne pour la construction de logements

Le « pilier industriel » s'attaque aux coûts et aux délais. À court terme, d'ici octobre 2026, la Commission veut mesurer précisément l'impact des permis de construire fragmentés et lents, représentant jusqu'à 16,5% du coût d'un projet résidentiel, puis agir via **des instruments contraignants et des outils numériques** : mise en œuvre du nouveau Règlement Produits de Construction (CPR) et du passeport numérique des produits (DPP) à partir de 2027/2028, généralisation des permis en ligne avec contrôles automatisés via « BIM » (*Building Information Modeling*) et carnets numériques des bâtiments pour suivre les données et composantes, sur tout

le cycle de vie. L'objectif est d'**alléger le volet administratif**, d'harmoniser les standards et permettre un déploiement effectif du modulaire à une échelle importante, avec un paquet de simplification « logement » attendu en 2027. En parallèle, le futur règlement pour les services de construction (*Construction Services Act*), soumis à [consultation publique](#) jusqu'au 20 avril 2026, vise notamment à fluidifier l'accès transfrontalier au marché des services de construction dans le respect des règles sociales nationales.

Au niveau de la productivité, le diagnostic est sévère : selon une étude menée en 2024 par la BEI, seuls 24% des entreprises de construction en Europe déclarent avoir introduit une innovation de produit ou de process en 2023, un niveau inférieur à toutes les autres industries. S'agissant des matières premières, les chocs de 2021-2023 ont renchéri de façon marquée plusieurs familles de produits : les indices de prix producteurs pour le ciment et les produits en béton ont atteint des pics historiques en 2023 avant d'amorcer une normalisation incomplète, ce qui continue de peser sur les devis. La Stratégie prévoit des financements, adossés à la BEI, de 400 millions d'euros pour accélérer la diffusion des technologies (robotisation, matériaux bas carbone etc.)

Pour un pays comme le Luxembourg, certaines de ces mesures semblent pouvoir apporter une plus-value, comme l'alignement sur le DPP et la standardisation des composants qui faciliteraient l'approvisionnement. La **digitalisation complète des permis**, avec délais garantis et contrôles automatisés, constitue le gisement d'économies et de prévisibilité le plus rapide à capter.

Réactions européennes : ce qui parle au Luxembourg

Du côté de la filière, les organisations européennes de la construction saluent l'orientation « productivité » : permis plus rapides, normes harmonisées, compétences et marché intérieur des services mieux intégrés sont vus comme des conditions pour industrialiser l'acte de bâtir, réduire les coûts et accélérer les chantiers. Les parties prenantes appellent à **débloquer l'investissement** et à accélérer la normalisation pour livrer « vite et bien ». La Confédération européenne des PME du bâtiment (EBC) insiste en effet sur un angle mort fréquent dans les stratégies européennes : les réformes, simplifications et financements annoncés ne se traduisent en logements neufs qu'à condition que les TPE/PME, qui représentent 94% des entreprises de construction en Europe, puissent suivre, investir, recruter et monter en compétence. À défaut, la simplification administrative restera « théorique », et le « vite et bien » introuvable.

En attendant l'adoption des différents volets annoncés et de pouvoir juger *in concreto* de cette contribution européenne inédite en matière de logement, l'initiative paraît toucher juste sur plusieurs points qui comptent à l'échelle de l'UE et, par ricochet, au Luxembourg : elle facilite le financement public de l'« abordable » en élargissant les règles en matière d'aides d'État (SGEI) au-delà du seul logement social, ce qui ouvre la voie à des montages plus rapides pour le segment

intermédiaire et la location abordable ; elle cible en outre explicitement les jeunes par la promotion du logement étudiant, les garanties de caution locatives et le soutien aux étudiants issus de milieux défavorisés; elle prépare enfin l'intégration opérationnelle du marché intérieur des services de construction via la future *Construction Services Act*, destinée à fluidifier la prestation transfrontalière, enjeu central dans la Grande Région.

La crise du logement étant aussi une question de compétitivité, l'initiative européenne tombe à pic, alors que 2026 a été placée sous le signe de la **compétitivité** par le Premier Ministre Luc Frieden dans ses récentes interventions. En produisant davantage là où c'est pertinent, plus vite et à meilleur coût (et ce, sans nécessairement nuire à l'environnement), on agit positivement sur le caractère abordable de notre parc immobilier et l'attractivité de notre économie.