



L'union européenne entend agir contre la pénurie de logements abordables qui rend la vie impossible à nombre de ménages européens.

Pour le meilleur ou le pire ?

Analyse RBDH - avril 2026

En collaboration avec Lora Verheecke, militante experte des lobbies



Le contexte

Le logement n'est pas une matière européenne. C'est une politique qui se déploie au niveau national, régional ou même local, soit au plus près des gens, selon le principe de subsidiarité prévu dans le droit communautaire.

Cela dit, de nombreuses politiques et règles européennes influencent/façonnent déjà, indirectement, mais de façon considérable, l'action des Etats membres à l'égard du logement ; celles liées à l'énergie et au climat par exemple, qui poussent les rénovations énergétiques dans le parc résidentiel, celles relatives à la construction, à la concurrence et aux aides d'Etat, à la fiscalité... L'investissement social de l'UE au travers de ses fonds structurels n'est pas neutre non plus, ni pour le logement, ni pour le développement d'autres politiques sociales régionales d'ailleurs.

Ce qui est inédit, c'est la priorité affichée par les institutions européennes pour le logement abordable, qui a conduit à l'adoption, en décembre 2025, d'un premier plan européen pour le logement, à l'issue d'une consultation publique à laquelle le RBDH avait participé à l'automne 2025.

Les indicateurs européens sont dans le rouge. Les coûts de l'immobilier sont partout déconnectés de la croissance des revenus. 1 ménage européen sur 10 consacre plus de 40% de son revenu disponible au logement. Du côté des ménages pauvres, ce taux d'effort excessif atteint un ménage sur trois, davantage encore chez les moins de 30 ans. Le logement social représente à peine 8% du parc de logements dans les centres urbains, un taux en décroissance (11% en 2010). Dans les grandes villes, la pénurie de logements bons marchés est la première source d'inquiétude et le défi urbain prioritaire de celles et ceux qui y vivent. 1,2 millions d'européen.nes sont sans logement.¹

¹ [10ème regard sur le mal logement en Europe, année 2025, FEANTSA et Fondation pour le logement, pp.99-101 et Eurobarometer, Public opinion on urban challenges and investment in cities.](#)

Les initiatives européennes

[Le plan pour le logement abordable](#) pose un cadre minimal commun, dans une matière certes régionale mais considérée comme alarmante à l'échelle européenne. Le Plan fixe des priorités communes et prévoit surtout la mobilisation de fonds européens supplémentaires pour le logement (10 milliards en plus des 43 milliards engagés pour la période 2021-2027), et la création d'une plateforme paneuropéenne d'investissement pour capter d'autres capitaux publics et privés en faveur de la construction et de la rénovation. Le plan envisage aussi d'autres leviers, législatifs par exemple, dans des matières qui participent de la marchandisation du logement, comme les locations touristiques.

En parallèle, le parlement européen, à l'initiative des sociaux-démocrates, a lancé une toute première commission spéciale sur la crise du logement (HOUS) à la fin de l'année 2024 pour dégager des recommandations à l'attention des commissaires européens. [Le rapport final](#) a été approuvé par le Parlement au mois de mars 2026.

S'il fait écho au plan logement européen et partage de nombreuses lignes communes avec lui, il se distingue aussi sur plusieurs points et notamment sa virulence à l'égard des occupants des bâtiments vides pour lesquels les parlementaires proposent, ni plus ni moins, le fichage et la criminalisation. Une drôle de façon de venir à bout de la crise du logement dont les squatteurs sont les victimes les plus vulnérables.

Les parties les plus à droite de l'échiquier politique européen,² dont les formations d'extrême droite, qui sont sorties renforcées des dernières élections législatives de 2024, ont imprimé leur marque sur ce texte. La stratégie est d'essayer de pousser des politiques encore plus répressives à l'agenda européen³, même si ce rapport-là n'a pas de valeur contraignante.

Autres acteurs qui ont également pesé lourd dans la rédaction du rapport : les lobbies de l'immobilier et de la construction. D'après les données du parlement européen, il y a eu de nombreuses réunions entre les députés européens et les lobbies. Certaines ont eu lieu avec des associations représentant l'intérêt général (pour les sans-abris, les droits des enfants, pour le climat, etc.) mais la majorité sont des représentants du secteur privé.⁴

² [Voir la composition en image du Parlement européen](#)

³ La commission européenne est dominée par le parti populaire européen (PPE d'Ursula Van der Leyden), un parti conservateur qui défend des positions très dures en matière de migration ou de sécurité intérieure notamment, et qui assume désormais de façon décomplexée, au Parlement, des alliances avec les groupes d'extrême droite (qui, eux, durcissent encore le ton !). En lien et en exemple, une communication du CNCD sur le vote intervenu, en mars 2026, en faveur du règlement retour qui prévoit l'expulsion des personnes sans titre de séjour vers des pays tiers. <https://www.facebook.com/111111CNCD/photos/-ce-lundi-9-mars-droite-et-extr%C3%Aame-droiteeurop%C3%A9ennes-se-sont-%C3%A0-nouveau-associ%C3%A9e/1359407286223447/>

⁴ Confindustria, la FEB italienne, a ainsi rencontré un député européen italien, et la banque Santander un député espagnol. On retrouve surtout dans la liste des acteurs consultés par le rapporteur des grands lobbys européens comme l'Association européenne de l'immobilier public (EPRA - qui n'a rien de public), Airbnb, l'Association européenne des professions immobilières (CEPI), ou encore l'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) - qui s'est d'ailleurs félicitée de l'issue du vote en commission au parlement européen.

Les associations se mobilisent contre la criminalisation de la pauvreté et du sans-abrisme

L'adoption du texte en commission HOUS et la perspective de son adoption en plénière a naturellement suscité des réactions de la part des associations de défense du droit au logement un peu partout en Europe. En Belgique, le RBDH, le RWDH et la Vlaams Huurdersplatform, représentant un très large panel d'associations de défense du logement dans les trois régions du pays, ont interpellé les parlementaires européen·nes en amont du vote en plénière. Nous avons en particulier visé les membres du PPE (Engagés, CD&V, Christlich Soziale Partei) et du S&D (PS et Vooruit), les groupes politiques plus à droite (Renew, Patriots for Europe Group, ECR) étant de toute façon en accord avec la ligne libérale et sécuritaire du rapport, et ceux plus à gauche (The Left/ GUE/NGL, Greens/EFA) ayant déjà l'intention de s'y opposer. Ces tentatives n'ont malheureusement pas abouti.

Les député·es belges siégeant au PPE on tou·tes voté pour le rapport⁵. De manière plus surprenante, les socialistes ont également majoritairement voté en faveur⁶ - sauf Estelle Ceulemans (PS) qui s'est abstenue. Tant du côté flamand que francophone, les socialistes, conscient.es des limites importantes du texte (accent très libéral, manque d'attention aux ménages vulnérables et à la lutte contre les loyers chers, criminalisation de l'occupation de logements vides), ont en effet estimé que des éléments importants avaient pu y être intégrés (sur la protection des locataires, le logement social, le sans-abrisme ou l'impact de la spéculation sur le marché), et le pire évité. Par ailleurs, le groupe S&D était à l'initiative de la création de la commission HOUS au sein du Parlement européen : les socialistes justifient leur vote en faveur du rapport par leur intention de ne pas mettre des bâtons dans les roues de leur propre initiative à ses débuts. La question mérite toutefois d'être posée : doit-on se féliciter que l'Europe s'empare de la thématique du logement et l'y encourager peu importe la manière ? Et pourra-t-on séparer les bonnes et les moins bonnes idées lorsque des textes réellement contraignants viendront à être adoptés ?

LE PLAN EUROPÉEN

Dans les lignes qui suivent, on essaiera de dégager quelques lignes de force du plan européen pour des logements abordables, tenter de comprendre comment cette Europe conservatrice et libérale compte s'y prendre pour venir à bout de la "crise" de l'abordabilité.

⁵ Pascal Arimont, Wouter Beke et Liesbet Sommen.

⁶ Elio Di Rupo, Bruno Tobback et Kathleen Van Brempt.

Stimuler l'offre de logements abordables

C'est un des leitmotivs européens. C'est la pénurie de logements qui est responsable de la crise actuelle. Il faut donc relancer la machine et construire, rénover ou reconverter. Le plan européen identifie plusieurs écueils ou freins à cette production massive sur lesquels il faut agir : la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction, la complexité des règles administratives qui retardent les réalisations et coutent de l'argent, le manque de financement, les freins à l'investissement...

Derrière les préoccupations sociales du plan européen et l'affirmation du logement comme droit fondamental pour toutes et tous et comme enjeu de cohésion sociale, il faut bien entendre que les secteurs immobiliers et de la construction cristallisent d'autres enjeux, ceux-là, financiers et économiques. L'immobilier est un moteur de l'économie européenne et surtout un actif financier puissant. Un modèle qui pose inmanquablement la question de l'accessibilité financière des logements à venir sous l'impulsion de ce plan européen.

Le plan vise essentiellement la production de logements dits abordables, ce qui paraît plutôt une bonne idée (on manque plus de logements abordables que de logements tout court), mais le concept n'est jamais défini, ce qui n'est pas neutre nous semble-t-il.

On comprend qu'il représente un type intermédiaire entre le logement social et le logement à prix libre, ce qui semble confirmer qu'il s'adresse à d'autres cibles, les classes moyennes.

Et c'est là que réside une de nos craintes à l'égard de ce projet européen, c'est de mobiliser et prioriser des investissements publics (dont des fonds européens) pour du logement qui ne répond pas aux besoins des ménages en difficulté, ceux dont les besoins en logement aujourd'hui ne sont plus rencontrés et que l'Union européenne dit vouloir protéger (les jeunes, les étudiants, les petits revenus, les personnes sans-abri...)

De même, faciliter et rendre plus attractif encore l'investissement privé (par le biais d'une fiscalité allégée par exemple) stimulera la création de logements qui resteront de toute façon trop chers et qui viendront encore alimenter le problème des prix. Le logement social, bon marché, pérenne dans sa destination, doit rester la préoccupation prioritaire des Etats membres.

Le Conseil économique et social européen, organe consultatif paritaire de l'UE semble rejoindre cette préoccupation, en proposant de fixer un objectif chiffré de production de logement social à l'échelle européenne et de s'assurer que les subventions de l'Europe soutiennent exclusivement des projets dont la destination sociale est durable dans le temps.⁷

⁷ Le conseil économique et social est l'organe consultatif de l'UE, composé de représentants des employeurs, des travailleurs et d'autres groupes d'intérêt. [Point de vue du CESE sur plan européen pour le logement abordable.](#)

Les lobbys ont réussi à faire vendre la construction immobilière comme la solution pour le logement à coup de grands chiffres. Or, les constructions – et emplois – dont se targue le secteur ne concernent pas uniquement du logement, mais également des bureaux et des magasins. En gonflant ainsi leurs chiffres, les lobbys créent une confusion entre “logement” et “immobilier” et nourrissent l’illusion que le problème du logement est réductible à un problème d’offre de logements neufs que l’industrie immobilière est la seule à pouvoir résoudre.

Les lobbys jouent de leur influence auprès des parlementaires mais aussi des commissaires européens. Par exemple, un mois avant la présidence du Danemark à l’UE en 2025, une rencontre (médiatisée) avait lieu entre le nouveau Commissaire européen pour le logement Dan Jørgensen, le Ministre danois de l’industrie, et Fredrik Persson, homme d’affaire à la tête de la plus grande fédération européenne d’entreprises (BusinessEurope), président d’une des plus grosses sociétés immobilières en Scandinavie (JM AB) et siégeant au CA de deux autres grosses sociétés immobilières scandinaves. Quels intérêts Fredrik Persson représentait-il lors de cette rencontre ?

Le contrôle des loyers : un tabou ?

Le texte européen prend bien soin de ne jamais évoquer la régulation des loyers, ni les initiatives des pouvoirs publics qui s’organisent pour tenter la modération des prix. La commission européenne définit des stratégies prioritaires, des principes d’action pour le logement abordable dont la régulation ne fait manifestement pas partie, car l’Europe libérale n’y voit rien d’autre qu’une pratique contreproductive qui mine l’investissement immobilier.

Ce ne sont pourtant pas les constructions neuves qui vont régler le problème de l’existant cher, la partie du parc de logements qui logent la majorité des locataires, dont ceux avec les plus faibles revenus. Combien de logements abordables supplémentaires (attention à la définition !) faudrait-il pour impacter significativement le marché à la baisse⁸ ? Et puis, ces logements restent à construire. Or les gens attendent des solutions en urgence pour alléger, maintenant, la charge du logement qui les étouffe.

Du côté des eurodéputé.es, la position est affirmée, le rapport de la commission HOUS est sans ambiguïté. Il faut laisser faire le marché. L’interventionnisme public est néfaste.

⁸ RBDH, FDSS, IEB, Equipes populaires, FGTB et FEBUL, [POURQUOI FAUT-IL RÉGULER LES LOYERS À BRUXELLES ? Contre-argumentaire adressé aux détracteurs de la régulation des loyers en Région de Bruxelles-Capitale](#), janvier 2026.

La baisse des loyers est dans l'offre : *“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 (...) Toute mesure de ce type devrait viser à limiter les distorsions du marché.”*⁹

Cette doctrine économique n'a jusqu'à présent jamais démontré ni justice ni équité spontanée...

L'efficacité énergétique : quel cout social ?

La rénovation énergétique des logements, un des axes du Green Deal européen (neutralité carbone pour 2050), est un autre enjeu-phare du plan pour des logements abordables. L'efficacité énergétique doit venir à bout de la précarité des ménages qui paient trop cher pour satisfaire leurs besoins essentiels en énergie, dans des logements mal isolés, et améliorer leurs conditions de logement. La rénovation énergétique, comme la construction, constitue aussi un potentiel de développement économique et un pôle majeur d'emploi pour l'Europe à venir.

Le [Green Deal](#) de 2019 prône une transition juste, *qui ne doit laisser aucun Européen-ne de côté*. Force est de constater qu'outre des objectifs climatiques qui paraissent déconnectés de la réalité, la transformation du parc immobilier risque de se faire au détriment des plus fragiles. Et cela, si aucun mécanisme régulateur n'est mis en place dans les pays européens pour éviter que les propriétaires-bailleurs ne répercutent le cout de cette transition sur les locataires.

On ne trouve aucun élément de réponse dans le plan européen qui permettrait de lever nos inquiétudes. Les économies d'énergie produites par les travaux d'isolation, le remplacement des appareils de chauffage et d'autres mesures viendra peut-être alléger le portefeuille des ménages locataires pauvres, mais certainement pas compenser des hausses de loyers non-encadrés.

Le plan européen pour le logement abordable reconnaît la nécessité de soutenir financièrement et d'accompagner les propriétaires de biens vers une meilleure efficacité énergétique. Le plan pourrait, à cet effet, défendre au moins le principe d'une conditionnalité des aides à la rénovation, à des loyers modérés après travaux. Ce n'est pas le cas.

Un point relevant tout de même : la volonté de protéger les ménages pauvres contre les interruptions dans la fourniture d'énergie, soit, si on entend bien, contre les coupures qui constituent des atteintes inacceptables à la dignité humaine.¹⁰

⁹ Exposé des motifs et article 11 du rapport sur la crise du logement dans l'Union européenne, dans le but de proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable.

¹⁰ A Bruxelles, les coupures d'eau domestiques sont interdites depuis 2022 et le statut de client protégé a été renforcé pour le gaz et l'électricité afin d'empêcher les coupures en cas d'endettement. Le dispositif permet à un client endetté chez un fournisseur de se protéger contre la résolution de son contrat et d'une éventuelle coupure. Il donne accès au tarif social, le temps de rembourser la dette, via un plan de paiement approuvé par le fournisseur commercial.

Lutter contre la spéculation immobilière

On ne peut pas dire que le projet européen soit particulièrement clair, ni précis sur cette action (c'est le titre 7 du pilier III du plan européen). Il est question de recenser les comportements spéculatifs, sans jamais vraiment les identifier, à l'exception toutefois des locations touristiques saisonnières pour lesquelles l'Europe s'engage à réguler les pratiques à court terme (encore une fois, sans détails sur la manière de s'y prendre).

Dans l'idée de promouvoir des pratiques vertueuses, le plan européen affirme aussi vouloir soutenir le financement de projets à but non-lucratif, de coopératives foncières ou de logement ou d'autres modèles collectifs, non-spéculatifs et durables.

Sur l'hébergement touristique, on notera qu'en mai 2026 et en marge du plan, la directive sur la transparence et le partage des données des plateformes entrera en vigueur. Elle facilitera les contrôles et le cas échéant, les sanctions à l'égard des plateformes et des hébergeur.ses qui ne respectent pas les législations locales.

Aussi, elle apportera plus de sécurité juridique aux pouvoirs publics. On rappellera qu'Airbnb avait attaqué l'ordonnance bruxelloise sur la taxe touristique (2016) auprès de la cour constitutionnelle, au motif qu'elle imposait aux intermédiaires, une obligation d'information sur les hébergeur.ses. La multinationale avait refusé, à plusieurs reprises, de se soumettre à l'exigence régionale. La haute juridiction belge avait donné raison à la région bruxelloise en 2022.¹¹

Il nous semble que la volonté interventionniste de l'Europe n'est pas une mauvaise chose en soi, à condition qu'elle ne fragilise pas les initiatives déjà en place (Amsterdam, Barcelone, Lisbonne, Florence...). De grandes villes européennes subissent, localement, l'inflation des prix et la pénurie de logements du fait de la multiplication des locations touristiques. Leurs actions, pour les contenir ou en venir à bout dans certains quartiers, ne doivent pas être entravées.

Il y a également d'autres pratiques spéculatives plus délétères et plus largement impactantes qu'Airbnb, ainsi que d'autres acteurs problématiques qui ne font pas l'objet de la même attention européenne. Des fonds spéculatifs, des sociétés immobilières cotées en bourse, des sociétés de capital-investissement qui transforment le logement en outil de profit maximal. La financiarisation du logement est à peine abordée dans le plan européen.

Politique de l'UE en matière de migration et d'asile

Le nouveau [Pacte européen](#) sur l'asile et la migration (2024) marque un tournant sécuritaire en Europe : moins d'accueil, moins de protection, plus de contrôles, de détentions et d'expulsions.

Coïncidence de calendriers : l'adoption du rapport sur le logement abordable par le Parlement européen le 10 mars s'est faite le lendemain de l'adoption en commission LIBE¹² d'un texte plus problématique encore, et aux effets contraignants sur les Etats membres : le « Règlement retour ». Issu du Pacte européen, ce règlement (qui doit encore être finalisé) prévoit entre autres

¹¹ Après consultation de la cour de justice de l'Union européenne. [L'arrêt de la Cour](#)

¹² Commission des libertés civiles, de la justice et des affaires intérieures. Le règlement retour a été adopté par le Parlement européen en plénière le 26 mars 2026. Il ouvre la voie au trilogue (Commission, Parlement et Conseil de l'Union européenne) dans le cadre des négociations avec les Etats membres.

d'accélérer et faciliter les expulsions forcées de personnes en séjour irrégulier sur le territoire européen, et autorise l'enfermement de mineur.es en centres fermés.

Traquer et criminaliser les demandeurs.es d'asile et les personnes sans titre de séjour renforcent la précarité des conditions de vie et de logement (rue, hébergements précaires, insalubres, exploitation humaine). On ne peut pas d'un côté, défendre le droit au logement et de l'autre, bafouer sciemment l'ensemble des droits humains.

CONCLUSION

Le plan européen pour des logements abordables est une initiative inédite qu'on peut saluer. Il doit toutefois être prioritairement au service des ménages pauvres, exclus ou mal logés et au service des collectivités et des associations qui produisent du logement comme bien commun. Le virage très à droite des institutions européennes et la pression constante exercée par les lobbys immobiliers sur la politique européenne laissent à craindre de futures offensives contre la protection des locataires.

Cette analyse est produite et publiée avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, insertion par le logement Analyse RBDH – avril 2026

