Journal officiel
de l'Union européenne

FR
Série C

C/2026/3222

2.7.2026

**Avis du Comité économique et social européen**

# Lutter contre la pénurie de logements grâce à des politiques de logement abordables, durables et axées sur la famille

**(avis exploratoire à la demande de la présidence chypriote du Conseil de l'UE)**

(C/2026/3222)

Rapporteur: **Thomas KATTNIG**

| | |
|---|---|
| Conseillère | Sandra MATZINGER (pour le rapporteur) |
| Base juridique | Article 52, paragraphe 2, du règlement intérieur |
| Consultation | Demande de la présidence chypriote du Conseil de l'UE, datée du 13 octobre 2025 |
| Base juridique | Article 304 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne |
| Compétence | Section «Transports, énergie, infrastructures et société de l'information» |
| Adoption en section | 9.3.2026 |
| Adoption en session plénière | 18.3.2026 |
| Session plénière n° | 604 |
| Résultat du vote (pour/contre/abstentions) | 187/2/6 |

## 1. Conclusions et recommandations

1.1. Le Comité économique et social européen (CESE) accueille favorablement le plan pour des logements abordables, mais invite instamment la Commission à présenter d'urgence les initiatives annoncées et à adopter des mesures beaucoup plus ambitieuses pour faire face à la crise structurelle du logement, notamment en prévoyant de meilleures conditions-cadres, en intégrant un droit à un logement adéquat et abordable dans le droit primaire de l'Union, en assurant un financement suffisant et en accordant une attention accrue aux jeunes, aux familles et à la durabilité. Il critique l'absence d'orientations claires en matière d'utilisation des sols et d'aménagement du territoire, les risques d'étalement urbain et de recul sur le plan climatique, ainsi que le rôle insuffisant accordé aux villes, aux régions et aux collectivités locales. En outre, il appelle de ses vœux une stratégie de développement rural efficace et des outils éprouvés, imposant un pourcentage obligatoire de logements à loyer modéré et abordables.

1.2. Le CESE souligne que la précarité énergétique et l'actuelle crise du logement sont deux problèmes étroitement entremêlés qui touchent des millions d'Européennes et d'Européens. Ces deux facteurs, en particulier lorsqu'ils sont combinés, empêchent les personnes de participer à la vie sociale, culturelle et économique. Par conséquent, le Comité préconise une conception globale qui se concentre sur le fait d'allier responsabilité environnementale et accessibilité financière pour que les coûts du logement ne dépassent pas 25 % du revenu disponible d'un ménage, une réforme du marché de l'énergie dissociant l'électricité et la source d'énergie la plus chère, une consommation d'énergie de base réglementée pour les ménages vulnérables et une interdiction de déconnecter ces derniers du réseau.

1.3. La politique du logement relève et doit demeurer de la compétence des États membres, conformément au principe de subsidiarité. Toutefois, la décision récemment publiée par la Commission sur les compensations octroyées pour la prestation de services d'intérêt économique général (SIEG) ([1]) et son annexe, portant notamment sur le logement social et

([1]) JO L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj.

abordable, imposent, sous la forme de sept exigences de conditionnalité, des restrictions massives aux États membres dans leurs efforts visant à améliorer l'offre de logements abordables. Le CESE critique cette approche. Les questions relatives à la définition des groupes cibles et au contrôle des revenus devraient être laissées à l'appréciation des États membres, conformément au principe de subsidiarité. Une exemption étendue et clairement définie dans les règles relatives aux aides d'État est donc nécessaire pour préserver les modèles publics de logement à vocation sociale dans l'ensemble de l'Union.

1.4. Afin de protéger les locataires contre les augmentations excessives de loyer liées à la répercussion des coûts, le CESE demande que les bailleurs de logements chauffés au moyen de combustibles fossiles prennent à leur charge une partie de la taxe carbone due au titre des logements concernés. Dans le même temps, il importe de soutenir les propriétaires privés s'ils ne sont pas en mesure de supporter les coûts de telles mesures.

1.5. Le CESE reconnaît le rôle que les partenariats public-privé peuvent jouer pour accroître la disponibilité de logements abordables dans certaines circonstances. En matière de logement, le modèle de location à bénéfices limités constitue un excellent exemple d'une telle coopération.

1.6. Le CESE reconnaît que la crise du logement est due, entre autres, à une offre de logements durables et abordables qui est insuffisante par rapport aux besoins. Dès lors, tous les moyens possibles doivent être mis en œuvre pour augmenter le volume de logements abordables, disponibles à l'achat ou à la location. À cette fin, il convient de mobiliser tous les acteurs, qu'ils soient publics, à but non lucratif ou à bénéfices limités ou privés. Les mesures visant à accroître l'offre de logements doivent s'accompagner d'un renforcement cohérent de la protection des consommateurs.

1.7. Le CESE demande à la Commission de soutenir les États membres en formulant des recommandations pour lutter contre la financiarisation du secteur à l'œuvre notamment dans les zones urbaines, et fait observer que les jeunes et les familles, en raison de leur dépendance excessive à l'égard du marché locatif privé, sont exposés de manière disproportionnée à ses effets, qui constituent un facteur majeur d'augmentation des loyers et de diminution du caractère abordable des logements.

1.8. Le CESE fait derechef observer que les États membres sont tenus de respecter les engagements qu'ils ont pris dans le cadre de leurs plans sociaux pour le climat, et qu'en outre, ils sont tenus d'en présenter un. Dans le même temps, le CESE est d'avis qu'il est indispensable d'accroître les moyens alloués au Fonds social pour le climat, au Fonds pour une transition juste et au Fonds social européen (FSE+) au sein du prochain cadre financier pluriannuel (CFP) et que les futurs flux de financement de l'Union en faveur des rénovations vertes doivent être mis directement à la disposition des ménages et des familles dans le besoin.

1.9. Le CESE se félicite que la Commission ait organisé en 2026, dans le droit fil de la déclaration de Liège, le tout premier sommet européen sur le logement, dans le cadre duquel il reconnaît devoir assumer un rôle. Il invite toutefois la Commission européenne à organiser chaque année un sommet européen sur le logement social et abordable, en partenariat avec le Parlement européen, le CESE et le CdR, afin de veiller à ce que ce sujet demeure une priorité dans toute l'Europe. Ce sommet réunirait l'ensemble des parties prenantes associées à la mise en œuvre des actions des États membres en matière de logement, sur la base d'une approche à plusieurs niveaux et d'un échange de bonnes pratiques, dans le respect de la subsidiarité.

## 2. **Observations générales**

2.1. La présidence chypriote du Conseil de l'UE a demandé au CESE d'élaborer un avis exploratoire. En particulier, il convient de tenir compte du lien étroit qui existe entre la politique du logement, les modèles de financement pour la construction et la rénovation de logements, l'inclusion sociale, la durabilité et l'efficacité énergétique, l'accessibilité financière étant considérée comme un facteur essentiel de cohésion sociale et de compétitivité, en particulier pour les familles avec enfants et les ménages à revenus faibles et intermédiaires dans les zones urbaines.

2.2. Conformément aux principes 19 et 20 du socle européen des droits sociaux, un logement adéquat et abordable ainsi que l'accès aux services essentiels sont des droits sociaux fondamentaux, le logement étant jugé critique au-delà d'un taux de surcharge des coûts de 40 % ([2]). Le CESE plaide en faveur d'une approche globale en matière de logement abordable, durable et axé sur la famille, qui veille à ce que les coûts du logement ne dépassent pas 25 % du revenu disponible des ménages.

2.3. Causée par des logements inabordables et inadéquats, l'insécurité en matière de logement nuit à la santé, au bien-être et aux perspectives économiques de la population, augmente les dépenses liées aux soins de santé, réduit la productivité et le pouvoir d'achat, entraîne une baisse des dépenses des consommateurs et de la disponibilité de la main-d'œuvre qualifiée, et creuse les inégalités. Cette vulnérabilité n'est pas une donnée immuable, dans la mesure où les ménages qui ne souffrent pas

([2]) Commission européenne — Taux de surcharge des coûts du logement.

d'un désavantage structurel peuvent rapidement devenir vulnérables face à des hausses soudaines des prix des services essentiels ou à d'autres événements, tels que le chômage. Ce problème est aggravé par la «financiarisation» à l'œuvre dans le secteur du logement, laquelle a entraîné une augmentation de 30,9 % de la valeur nominale de l'immobilier dans un certain nombre de villes européennes en l'espace de dix ans ([3]) et a ainsi contribué à une augmentation des inégalités socio-économiques.

Il convient également que la transition écologique de l'Union ne soit pas perdue de vue et aille de pair avec un soutien social fort en faveur des ménages et des familles défavorisés. Étant donné que l'économie de l'UE s'appuie encore pour une large part sur les vecteurs énergétiques fossiles ([4]), la transition vers les énergies renouvelables doit être organisée de façon équitable et ne laisser personne de côté. Cette mesure nécessite également une plus grande confiance du public dans la gouvernance énergétique et une participation significative des citoyens à la prise de décision. Répondre aux besoins sociaux et assurer une transition juste doivent donc être des priorités absolues, notamment en renforçant et en développant considérablement le Fonds social pour le climat. Les groupes vulnérables, que forment notamment les personnes à faibles revenus (les «travailleurs pauvres»), les personnes retraitées, les familles nombreuses, les familles monoparentales, les jeunes ([5]), les migrantes et les migrants ainsi que les personnes handicapées, sont les plus touchés par le manque de bonnes conditions (énergétiques) de logement et par la précarité énergétique, qui touche généralement davantage les femmes ([6]).

2.4. Entre 2015 et 2024, les adultes célibataires sans enfant sont le groupe qui a connu le taux de croissance le plus élevé (16,9 %), tandis que le nombre des autres types de ménages demeure pratiquement inchangé ou a diminué ([7]). Cette mutation démographique en cours et l'évolution de la composition des ménages ont des répercussions significatives, dont il doit être tenu compte dans le cadre des futurs travaux de planification, s'agissant notamment de logements plus accessibles, d'espaces de vie adaptés et de logements intergénérationnels plus nombreux.

## 3. **Observations particulières**

3.1. Le CESE se félicite que la Commission ait organisé en 2026, dans le droit fil de la déclaration de Liège, le tout premier sommet européen sur le logement, dans le cadre duquel il reconnaît devoir assumer un rôle. Il invite toutefois la Commission européenne à organiser chaque année un sommet européen sur le logement social et abordable, en partenariat avec le Parlement européen, le CESE et le CdR, afin de veiller à ce que ce sujet demeure une priorité dans toute l'Europe. Ce sommet réunirait l'ensemble des parties prenantes associées à la mise en œuvre des actions des États membres en matière de logement, sur la base d'une approche à plusieurs niveaux et d'un échange de bonnes pratiques, dans le respect de la subsidiarité.

3.2. Le CESE se félicite de la publication du plan pour des logements abordables. Il invite toutefois instamment la Commission à accélérer la publication des initiatives prévues dans ledit plan et demande que des mesures plus ambitieuses soient prises pour remédier de manière adéquate aux causes structurelles de la crise du logement, en particulier en ce qui concerne les logements sociaux et à bénéfices limités.

3.3. Le CESE se félicite de l'engagement à soutenir les investissements dans des logements sociaux et abordables, de l'accent mis sur les groupes vulnérables, sur les rénovations, sur la remise en usage des biens vacants et sur les bâtiments et les espaces sous-occupés, ainsi que de l'initiative prévue en ce qui concerne les locations de courte durée. Il invite l'Union à soutenir ses États membres au moyen de recommandations claires et d'une boîte à outils pratique ([8]) pour lutter contre la crise du logement, y compris des mécanismes de stabilisation des loyers, des taxes sur les logements inoccupés, des incitations à rénover les biens vacants, un élargissement de l'offre de logements sociaux, des limites aux locations de courte durée et l'octroi du droit de préemption aux autorités locales en ce qui concerne l'achat de logements acquis par les banques en raison du non-respect d'obligations hypothécaires.

3.4. Le CESE fait observer que la lutte contre la crise du logement nécessite un financement non seulement accru, mais aussi plus intelligent, compte tenu du déficit d'investissement annuel estimé par la Banque européenne d'investissement (BEI) à 270 milliards d'EUR et de la réaffectation insuffisante des fonds de cohésion existants. Il demande par conséquent la mise en place rapide d'une plateforme paneuropéenne d'investissement afin de coordonner les outils et de mobiliser des capitaux publics et privés en faveur de logements abordables. Le Comité estime que le CFP 2028-2034 devrait prévoir un budget spécifique pour le plan pour des logements abordables, et que les États membres devraient avoir l'obligation de présenter des plans nationaux en matière de logement assortis d'objectifs et de systèmes de suivi. En outre, afin de mettre en œuvre et de déployer efficacement les investissements de la BEI en faveur du logement social abordable, il convient de

([3]) London School of Economics and Politics, «Financialization in 13 cities» (La financiarisation dans 13 villes), avril 2023, disponible en anglais uniquement.
([4]) Eurostat, «Energy consumption in households» (Consommation d'énergie des ménages), juin 2025, disponible en anglais uniquement.
([5]) Forum européen de la jeunesse, «More than a roof — The European Youth Forum's position on housing» (Plus qu'un toit — La position du Forum européen de la jeunesse sur le logement), avril 2025, disponible en anglais uniquement.
([6]) CESE, «Données ventilées par sexe sur la précarité énergétique», 2024, disponible en anglais uniquement.
([7]) Commission européenne, Eurostat, Household composition statistics («Statistiques sur la composition des ménages»), mai 2025.
([8]) JO C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

prévoir des garanties publiques au niveau national ainsi que des systèmes de plateformes, dotés d'une gouvernance publique, qui permettent l'agrégation de petits et moyens projets afin que les entreprises à but non lucratif ou à bénéfices limités puissent accéder à cette possibilité de financement qui ne leur serait pas disponible autrement. Le Comité souligne qu'il s'impose de prévoir une plus grande souplesse dans la gestion budgétaire en ce qui concerne les investissements publics.

3.5. Comme indiqué dans l'avis TEN/848, le déclin général que connaît le secteur de la construction de logements dans l'ensemble de l'UE en raison, entre autres, de la hausse des coûts de construction, ainsi que des perturbations de la chaîne d'approvisionnement et des restrictions en matière de prêts, creuse l'écart entre revenus et dépenses liées au logement, ce qui nuit à l'accessibilité financière. La financiarisation du logement ([9]) aggrave ce problème. Le CESE réitère son appel en faveur de mesures contraignantes contre la spéculation et la financiarisation (en particulier dans les zones urbaines), de l'accessibilité financière à long terme, de la protection des locataires et d'une stratégie européenne pour des logements salubres. L'une des possibilités pour contrer la financiarisation et le manque d'accessibilité consiste à renforcer le secteur de la location publique, à but non lucratif et à bénéfices limités, qui propose des loyers correspondant aux coûts, et à s'assurer dans le même temps que la réglementation limite les investissements spéculatifs, soutienne des rendements stables à long terme et préserve le rôle du logement en tant que bien social.

3.6. Le CESE se félicite que le plan pour des logements abordables mette l'accent sur les efforts de perfectionnement et de reconversion professionnels dans le secteur de la construction. Il est toutefois d'avis que les mesures de soutien ne vont pas assez loin et demande dès lors que soit mise en place, dans ce secteur, une dynamique en faveur du perfectionnement et de la reconversion professionnels qui vise à mettre à jour et à perfectionner les compétences professionnelles, à améliorer les conditions de travail, à garantir des salaires adéquats et à attirer davantage de jeunes (en particulier des femmes).

3.7. Le CESE réaffirme que, conformément au principe de subsidiarité, il convient de remédier à la grave défaillance du marché en matière de logement ([10]), notamment par de meilleures conditions-cadres telles que la collecte de données, la coordination, les procédures d'approbation, les règles d'aménagement du territoire, le logement abordable consacré par le droit primaire de l'Union, un financement suffisant et une attention accrue accordée aux jeunes, aux familles et à la durabilité.

3.8. Le CESE estime que le plan pour des logements abordables ne comprend pas d'orientations claires en ce qui concerne l'utilisation des terres et l'aménagement du territoire, qu'il comporte des risques d'étalement urbain, qu'il compromet les objectifs climatiques et qu'il ne reconnaît pas de manière adéquate le rôle plus important que les villes et les régions doivent jouer dans la lutte contre la crise du logement. En matière de développement rural, une stratégie fructueuse, à même d'attirer de nouveaux habitants dans les zones rurales et de permettre aux citoyens d'exercer leur droit de rester dans leur région, serait également susceptible d'alléger la pression immobilière dans les villes. Dans ce contexte, les collectivités locales devraient jouer un rôle central dans le plan pour des logements abordables, étant donné qu'elles sont les principaux propriétaires de terrains et de biens immobiliers et qu'elles jouent donc un rôle essentiel dans l'élaboration de la politique du logement, en particulier dans les zones urbaines. Des outils éprouvés, tels que le modèle viennois d'affectation des sols, montrent que l'autorité compétente en matière d'aménagement peut par exemple imposer aux promoteurs privés, lorsqu'une zone est réaffectée, de construire une proportion fixe de logements à loyer modéré et abordables.

3.9. Le plan pour des logements abordables doit améliorer l'accès à un logement abordable pour les sans-abri et les personnes à risque, notamment en renforçant le principe du logement d'abord (ou «Housing First»), y compris au moyen de fonds de l'Union prévus dans le prochain CFP. La Commission devrait également établir une définition unique du sans-abrisme et assurer un suivi régulier au niveau de l'Union, notamment par le truchement d'Eurostat. Tant la prévention que l'intervention sont nécessaires pour lutter contre le sans-abrisme. L'initiative autrichienne efficace baptisée «Wohnschirm» ([11]) combine la prévention des expulsions, le principe du logement d'abord et un soutien contre les coupures d'énergie, conformément à la déclaration de Lisbonne, et sert de modèle en matière de bonnes pratiques à d'autres États membres.

3.10. Pour résoudre les problèmes de logement structurels qui se posent dans l'Union, il est essentiel d'augmenter l'offre de logements sociaux et abordables. Le CESE demande à la Commission de reconnaître le logement social comme un instrument essentiel et prometteur des politiques actives en matière de logement. Il convient de soutenir les initiatives nationales dans ce domaine, et de demander qu'elles soient mises en place à titre d'exemple de bonnes pratiques dans les États membres dont les politiques en la matière sont particulièrement déficientes. Les programmes de subvention doivent être conçus de manière à soutenir exclusivement des projets créant des logements qui sont abordables pour longtemps, tout en veillant au respect de critères sociaux quant à leur occupation.

3.11. Le CESE demande à la Commission de fixer, à l'échelon de l'Union, un objectif concret visant à augmenter le parc de logements sociaux, actuellement estimé à environ 5 % du nombre total de logements. Il conviendrait d'intégrer cet objectif dans le Semestre européen et de faire figurer son suivi dans des rapports annuels sur l'état du logement dans l'Union. Lesdits rapports contiendraient des données détaillées spécifiques à chaque État membre concernant les logements disponibles, nécessaires et inoccupés ainsi que leur prix, leur accessibilité et leur durabilité. Ces données devraient être fournies par les États membres et approuvées par le Parlement, le CESE et le CdR.

([9]) Banque centrale européenne, «When investors move in» (Quand les investisseurs emménagent), 2025, disponible en anglais uniquement.

([10]) Voir JO C 486 du 21.12.2022, p. 185, JO C 75 du 28.2.2023, p. 185, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, etc.

([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. La politique du logement reste une compétence des États membres conformément au principe de subsidiarité, qui leur permet d'agir avec plus de souplesse en tenant compte des pratiques, des conditions et des circonstances nationales. À l'échelon européen, il convient de mettre en place les cadres correspondants, avant tout dans les domaines que sont le financement des investissements et les règles juridiques en matière d'aides d'État, de sorte que les pouvoirs publics locaux et régionaux puissent résoudre efficacement la crise du logement. Il y a ainsi lieu de reconnaître que la vulnérabilité n'est pas statique: les ménages qui ne sont pas désavantagés sur le plan structurel sont susceptibles de devenir vulnérables face à des hausses soudaines des prix de services essentiels, ce qui met en lumière la nécessité d'assortir les cadres nationaux et locaux de mécanismes de prévention. Les questions relatives à la définition des groupes cibles et au contrôle des revenus devraient être laissées à l'appréciation des États membres, conformément au principe de subsidiarité.

3.13. Afin de permettre aux pouvoirs publics nationaux et locaux d'assurer un logement plus abordable, il convient de retravailler le domaine des aides au logement dans le cadre de la législation de l'Union en matière d'aides d'État. La Commission qualifie à juste titre le logement abordable de SIEG lorsque les règles en matière d'aides d'État ne s'appliquent que partiellement, conformément aux arrêts de la Cour de justice de l'Union européenne et à l'article 106 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) — un principe que le CESE soutient fermement. Toutefois, la récente décision de la Commission relative à la compensation des SIEG ([12]) crée une charge administrative inutile et impose des restrictions excessives aux États membres. Le CESE appelle dès lors de ses vœux des procédures plus simples et accélérées, axées sur l'inclusion sociale et évitant la ségrégation, plutôt que de lourds contrôles des aides d'État. En principe, les SIEG devraient être cantonnés aux opérateurs à but non lucratif et à bénéfices limités qui proposent des loyers correspondant aux coûts. Il y a lieu de supprimer l'obligation de lier le logement social à des groupes cibles vulnérables strictement définis, car elle limite indûment l'accès et ne répond pas aux besoins de groupes tels que les jeunes et les ménages à revenus intermédiaires de la tranche inférieure. La détermination des groupes cibles et des seuils de revenus devrait rester une compétence nationale, conformément au principe de subsidiarité.

3.14. Certaines régions de l'Union comptent une proportion élevée de logements en propriété et un parc de logements sociaux très limité. En raison de cet héritage structurel, l'élargissement de la définition du logement social et abordable doit tenir compte de la quasi-inexistence d'autres solutions publiques dans de tels contextes et donner la priorité à la rénovation du parc public existant, à l'acquisition de logements déjà sur le marché et aux nouvelles constructions.

3.15. Le CESE accueille favorablement le train de mesures de simplification en matière de logement, lequel fait partie du plan d'action en faveur du logement. Il rappelle qu'une simplification ne doit jamais se traduire par une réduction ou une remise en cause des normes sociales et environnementales. Un environnement réglementaire véritablement simplifié doit rationaliser les processus, permettre des procédures d'approbation simultanées, garantir le financement adéquat des autorités compétentes et leur allouer les effectifs nécessaires, ainsi qu'harmoniser les normes. L'amélioration de l'efficacité énergétique du parc immobilier résidentiel devrait se faire de manière progressive, en se concentrant en premier lieu sur les «passoires énergétiques», qui représentent une part importante du parc existant, avant de graduellement renforcer les exigences.

3.16. Pour accroître l'offre de logements abordables, il est capital d'augmenter la productivité dans le secteur du bâtiment et des travaux publics et de réduire les coûts de construction. Cet objectif peut être atteint en investissant dans de nouvelles technologies telles que l'impression 3D et la construction circulaire, ainsi que dans des écosystèmes qui tireront parti de matériaux recyclés ou réutilisés. La plateforme des acteurs européens de l'économie circulaire est susceptible de fournir plusieurs bonnes pratiques pour le secteur de la construction. En outre, des approches innovantes telles que l'utilisation de «trains de rénovation», qui regroupent les travaux de rénovation par zone, type de logement ou type de travail, profitent aux logements publics et privés en réduisant les retards et les coûts et en simplifiant la gestion des projets au moyen de procédures centralisées sous la supervision des pouvoirs publics locaux.

3.17. Par ailleurs, les investissements en faveur de logements abordables devraient être reconnus non seulement comme un outil de soutien aux groupes à faibles revenus, mais aussi comme un moyen de renforcer le rôle des pouvoirs publics en tant que fournisseurs actifs de logements, de manière à accroître l'offre totale et à exercer une pression à la baisse sur les frais de construction et les coûts du logement.

3.18. Les locataires n'ont généralement pas la possibilité de choisir leur propre système de chauffage, alors que, dans le cadre de la transition énergétique, ils sont tenus de passer progressivement à des systèmes durables de chauffage et de refroidissement. Bien qu'il existe des garanties contre l'interruption de la fourniture d'électricité et de gaz, il n'existe aucune prescription minimale correspondante en ce qui concerne les réseaux de chauffage et de refroidissement. Les résiliations de contrats dans ce domaine rendent souvent le logement inhabitable et se traduisent par conséquent en pratique par la perte du logement. Le CESE considère qu'il s'agit d'un état des choses inacceptable et plaide en faveur de normes minimales dans les États membres.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. Le CESE demande de mettre en place un mécanisme de calcul de la demande minimale d'énergie sur la base des données relatives aux bâtiments et aux ménages, afin de lancer un processus de collecte de données cohérent à tous les échelons administratifs. Afin d'y procéder de manière effective au niveau des ménages, il convient de renforcer le rôle d'Eurostat, en coordination avec les instituts nationaux de statistique et les collectivités locales.

3.20. Les propriétaires sont habilités à décider d'un changement du mode de chauffage sans pour autant supporter les dépenses de chauffage, ni le cas échéant la charge fiscale correspondante au titre des émissions de $CO_2$ dans le cadre du système d'échange de quotas d'émission (SEQE 2). Afin de renforcer les incitations et de protéger les locataires à faibles revenus et en situation de précarité énergétique contre les augmentations excessives des loyers, les bailleurs de logements chauffés au moyen de combustibles fossiles devraient être tenus de prendre à leur charge une partie des coûts du carbone relevant du SEQE 2, avec des taux plus élevés pour les bâtiments peu performants. Dans le même temps, des outils de soutien appropriés doivent prévoir des améliorations en matière de chauffage, d'énergie, d'eau et d'assainissement pour tous, y compris pour les propriétaires privés qui n'ont pas les moyens de les payer, avec des garanties pour veiller à ce que les avantages de l'aide publique soient répercutés sur les locataires.

3.21. Comme le CESE l'a fait valoir dans des avis antérieurs ([13]), l'aide au logement doit donner la priorité, selon le cas, à la transformation, à la rénovation du bâti et aux nouvelles constructions, encourager des méthodes de construction neutres pour le climat et économes en ressources et veiller à ce que les travaux de construction (et les rénovations) intègrent fortement la circularité, l'habitat collectif et les concepts de mobilité alternatifs qui améliorent la qualité de vie des citoyens.

3.22. Il convient de mobiliser les investissements privés au moyen de mécanismes innovants. Le CESE reconnaît le rôle que les partenariats public-privé peuvent jouer pour accroître la disponibilité de logements abordables dans certaines circonstances. Lorsqu'ils sont associés à un cadre juridique et budgétaire clair, assorti d'une analyse ex ante obligatoire du rapport coûts-avantages, de la divulgation complète des passifs, du partage des recettes, d'une accessibilité financière contractuelle et de garanties sociales et environnementales (s'agissant par exemple de critères de durabilité, de mécanismes de stabilisation des loyers ou de protections des locataires), les partenariats public-privé peuvent bénéficier tant aux entreprises qu'à la société. En matière de logement, le modèle de location à bénéfices limités constitue un excellent exemple d'une telle coopération.

3.23. Le CESE fait derechef observer que les États membres sont tenus de respecter les engagements qu'ils ont pris dans le cadre de leurs plans sociaux pour le climat, et qu'en outre, ils sont tenus d'en présenter un. Les mesures qui figurent dans ces plans doivent être évaluées en détail et leur mise en œuvre doit faire l'objet d'un suivi. Dans le même temps, le CESE est d'avis que le Fonds social pour le climat, le Fonds pour une transition juste et le FSE+ faussent nécessairement le marché en augmentant artificiellement les prix de la rénovation et de la construction, qu'il est indispensable d'accroître les moyens qui leur sont alloués au sein du prochain CFP et que les futurs flux de financement de l'Union en faveur des rénovations vertes doivent être mis directement à la disposition des ménages et des familles dans le besoin.

3.24. Le CESE estime que des logements abordables et durables sur le plan énergétique et climatique constituent un outil essentiel pour lutter contre la précarité énergétique. Étant donné que les prix élevés de l'énergie pèsent sur les ménages vulnérables et nuisent à la compétitivité ([14]), il demande que l'on s'écarte du modèle de l'ordre de préséance économique afin que les consommateurs et l'économie bénéficient des coûts marginaux plus faibles des énergies renouvelables et que les ménages vulnérables se voient garantir un approvisionnement énergétique de base à des prix réglementés et abordables. Il appelle également de ses vœux une compréhension européenne commune de la précarité énergétique ([15]), notamment un indicateur estival supplémentaire, étant donné que l'accent mis actuellement sur le chauffage seul ne reflète plus la réalité du stress thermique.

3.25. La lutte contre la précarité énergétique nécessite des mesures à la fois structurelles et liées au montant des revenus, y compris la rénovation des bâtiments, la réduction de la consommation d'énergie et le renforcement des connaissances des citoyens en matière d'énergie, grâce à des guichets uniques dotés d'effectifs suffisants. Les États membres doivent protéger les ménages contre les flambées de prix injustifiées au moyen de mécanismes de crise et interdire les interruptions de fourniture pour les ménages vulnérables.

Bruxelles, le 18 mars 2026.

*Le président*
*du Comité économique et social européen*
Séamus BOLAND

([13]) Voir par exemple JO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Voir le rapport Draghi de 2024, chapitre 3: un plan commun en faveur de la décarbonation et de la compétitivité.
([15]) JO C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

*ANNEXE*

Les amendements suivants, qui ont recueilli au moins un quart des suffrages exprimés, ont été rejetés au cours des débats:

**Amendement 1**

TEN/866

Lutter contre la pénurie de logements grâce à des politiques de logement abordables, durables et axées sur la famille

**Proposé par:**

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

**Paragraphe 3.7**

**Modifier comme suit:**

| Avis de section | Amendement |
|---|---|
| Le CESE réaffirme que, conformément au principe de subsidiarité, il convient de remédier à la grave défaillance du marché en matière de logement[1], notamment par de meilleures conditions-cadres telles que la collecte de données, la coordination, les procédures d'approbation, les règles d'aménagement du territoire, ***le logement abordable consacré par le droit primaire de l'Union,*** un financement suffisant et une attention accrue accordée aux jeunes, aux familles et à la durabilité. | Le CESE réaffirme que, conformément au principe de subsidiarité, il convient de remédier à la grave défaillance du marché en matière de logement[1], notamment par de meilleures conditions-cadres telles que la collecte de données, la coordination, les procédures d'approbation, les règles d'aménagement du territoire, un financement suffisant et une attention accrue accordée aux jeunes, aux familles et à la durabilité. |
| [1] Voir avis JO C 486, 21.12.2022, p. 185, TEN/784, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, etc. | [1] Voir avis JO C 486, 21.12.2022, p. 185, TEN/784, JO C, C/2025/771, 11.2.2025, etc. |

***Exposé des motifs***

La politique du logement relève de la compétence nationale et il n'est pas légitime d'étendre la compétence de l'Union à un domaine actuellement géré par les États membres. Les aspects essentiels du logement, notamment les réglementations, la fourniture de logements sociaux, les règles en matière de location et les subventions, sont profondément ancrés dans les systèmes juridiques nationaux, et il convient de respecter cet état de fait. En outre, les gouvernements nationaux et locaux sont mieux placés pour concevoir des politiques du logement, en ce sens qu'ils ont une meilleure compréhension de leurs propres marchés du logement, qui présentent une forte hétérogénéité au sein de l'UE.

**Résultat du vote sur l'amendement:**

| | |
|---|---|
| Voix pour: | 87 |
| Voix contre: | 109 |
| Abstentions: | 7 |

**Amendement 2**

TEN/866

Lutter contre la pénurie de logements grâce à des politiques de logement abordables, durables et axées sur la famille

**Proposé par:**

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

**Paragraphe 1.1**

**Modifier comme suit:**

| Avis de section | Amendement |
|---|---|
| Le Comité économique et social européen (CESE) accueille favorablement le plan pour des logements abordables, mais invite instamment la Commission à présenter d'urgence les initiatives annoncées et à adopter des mesures beaucoup plus ambitieuses pour faire face à la crise structurelle du logement, notamment en prévoyant de meilleures conditions-cadres, ***en intégrant un droit à un logement adéquat et abordable dans le droit primaire de l'Union,*** en assurant un financement suffisant et en accordant une attention accrue aux jeunes, aux familles et à la durabilité. Il critique l'absence d'orientations claires en matière d'utilisation des sols et d'aménagement du territoire, les risques d'étalement urbain et de recul sur le plan climatique, ainsi que le rôle insuffisant accordé aux villes, aux régions et aux collectivités locales. En outre, il appelle de ses vœux une stratégie de développement rural efficace et des outils éprouvés, imposant un pourcentage obligatoire de logements à loyer modéré et abordables. | Le Comité économique et social européen (CESE) accueille favorablement le plan pour des logements abordables, mais invite instamment la Commission à présenter d'urgence les initiatives annoncées et à adopter des mesures beaucoup plus ambitieuses pour faire face à la crise structurelle du logement, notamment en prévoyant de meilleures conditions-cadres, en assurant un financement suffisant et en accordant une attention accrue aux jeunes, aux familles et à la durabilité. Il critique l'absence d'orientations claires en matière d'utilisation des sols et d'aménagement du territoire, les risques d'étalement urbain et de recul sur le plan climatique, ainsi que le rôle insuffisant accordé aux villes, aux régions et aux collectivités locales. En outre, il appelle de ses vœux une stratégie de développement rural efficace et des outils éprouvés, imposant un pourcentage obligatoire de logements à loyer modéré et abordables. |

***Exposé des motifs***

La politique du logement relève de la compétence nationale et il n'est pas légitime d'étendre la compétence de l'Union à un domaine actuellement géré par les États membres. Les aspects essentiels du logement, notamment les réglementations, la fourniture de logements sociaux, les règles en matière de location et les subventions, sont profondément ancrés dans les systèmes juridiques nationaux, et il convient de respecter cet état de fait. En outre, les gouvernements nationaux et locaux sont mieux placés pour concevoir des politiques du logement, en ce sens qu'ils ont une meilleure compréhension de leurs propres marchés du logement, qui présentent une forte hétérogénéité au sein de l'UE.

**Résultat du vote sur l'amendement:**

| | |
|---|---|
| Voix pour: | 87 |
| Voix contre: | 109 |
| Abstentions: | 7 |