

APPEL À CONTRIBUTIONS POUR UNE ANALYSE D'IMPACT

Le présent document a pour objet de donner des informations sur les travaux de la Commission au public et aux parties prenantes, pour que ces derniers puissent formuler des observations et participer efficacement aux consultations.

Nous invitons ces groupes à exprimer leur point de vue sur la manière dont la Commission envisage le problème et les solutions possibles, et à nous communiquer toute information pertinente en leur possession.

INTITULE DE L'INITIATIVE	Train de mesures de simplification en matière de logement
DG CHEF DE FILE – UNITE RESPONSABLE	DG ENER.TFH.01
TYPE PROBABLE D'INITIATIVE	Législative et non législative
CALENDRIER INDICATIF	T2 2027
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	https://housing.ec.europa.eu/

Le présent document est publié à titre purement informatif. Il ne préjuge pas de la décision finale de la Commission quant à la poursuite de cette initiative ou à son contenu final. Tous les éléments de l'initiative décrits dans le présent document, y compris son calendrier, sont susceptibles d'être modifiés.

A. Contexte politique, définition du problème et analyse de la subsidiarité

Contexte politique

L'UE est confrontée à une crise de l'accessibilité financière du logement due à une inadéquation entre l'offre et la demande. L'offre de logements est entravée par la faible productivité; l'insuffisance de l'échelle et de la capacité; les coûts élevés dans le secteur de la construction et de la rénovation; et un manque de main-d'œuvre qualifiée. Le nombre et la complexité des règles, à tous les niveaux de gouvernance, entraînent des retards et des coûts supplémentaires. Le 16 décembre 2025, la Commission a adopté le [Plan européen pour des logements abordables](#) (EAHP) afin d'accroître l'offre de logements, de stimuler les investissements et les réformes et de soutenir les populations et les zones les plus touchées. Le train de mesures de simplification du logement correspond à une des 10 priorités de l'EAHP et constitue une mesure essentielle pour stimuler l'offre de logements.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des efforts déployés par la Commission pour réduire les charges réglementaires afin de renforcer la compétitivité de l'UE tout en protégeant les objectifs économiques, sociaux et environnementaux. Elle figure parmi les actions du [plan d'action pour un nettoyage approfondi de la réglementation](#) qui fait partie de la communication [Un corpus réglementaire de l'UE plus simple, plus clair et mieux mis en œuvre](#) du 28 avril 2026.

Cette initiative répond à l'appel lancé par d'autres institutions de l'UE, en particulier le Parlement européen (qui invite la Commission à proposer un train de mesures de simplification en matière de logement)¹ et le Conseil (qui invite la Commission à cartographier l'incidence de la réglementation de l'UE en matière de logement)².

Problème que l'initiative vise à résoudre

¹ Résolution du Parlement européen sur la crise du logement dans l'Union européenne dans le but de proposer des solutions pour un logement décent, durable et abordable (10 mars 2026).

² Conclusions de la présidence danoise sur l'élaboration du plan européen pour des logements abordables (1er décembre 2025).

L'offre de logements est soumise à de nombreuses règles strictes fixées aux niveaux européen, national, régional et local qui visent à préserver notre sécurité et notre qualité de vie, promouvoir des objectifs sociaux et économiques et protéger notre environnement et notre patrimoine culturel. Ces règles revêtent de nombreuses formes, qu'il s'agisse de codes du bâtiment, de politiques d'utilisation des sols et de zonage, de marchés publics, ou encore de taxes locales. Toutefois, elles s'accompagnent trop souvent d'une complexité administrative entraînant des coûts et des retards inutiles, ce qui restreint l'offre de logements là où elle est le plus nécessaire. Tant la durée que l'issue de la procédure d'octroi de permis (y compris les procédures de recours) peuvent être imprévisibles, ce qui peut augmenter les coûts.

En outre, les règles régissant le logement et la construction proviennent de différents niveaux de gouvernement (principalement national, régional et local, mais aussi de l'UE) dans un secteur fragmenté dans l'ensemble du marché unique. Cette situation est parfois aggravée par l'obsolescence et la lenteur des procédures administratives. Il en résulte des coûts, des retards et des incertitudes supplémentaires. Il arrive également que ces règles se superposent, de sorte que les règles de l'UE sont complétées par une «surréglementation» lorsqu'elles sont transposées dans la législation nationale et complétées par des exigences locales/régionales.

Base de l'action de l'Union (base juridique et analyse de la subsidiarité)

Base juridique

Il n'existe pas de base juridique unique permettant spécifiquement à l'Union d'agir dans le domaine du logement. Toutefois, le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) contient diverses bases juridiques qui confèrent à l'Union des compétences ayant une incidence directe sur le logement. Les articles pertinents du TFUE sont l'article 114 (marché intérieur), l'article 194 (énergie), les articles 191 à 193 (climat et environnement), l'article 153 (politique sociale) et l'article 174 (renforcement de la cohésion économique, sociale et territoriale de l'UE).

La base juridique réelle sera définie en fonction des éléments finaux de l'initiative. Il pourrait s'agir de mesures à la fois législatives et non législatives, qui pourraient éventuellement couvrir plusieurs sujets dans différents domaines d'action.

Nécessité pratique d'une action de l'Union

Les activités en matière de logement sont principalement régies par le droit national, régional et local. Toutefois, certains instruments législatifs de l'UE peuvent également avoir une incidence directe ou indirecte sur la disponibilité et le caractère abordable des logements.

L'initiative évaluera les possibilités de simplification par la modification de la législation de l'UE, dans le contexte plus large des coûts et de la réglementation auxquels est confronté l'écosystème de la construction.

La valeur ajoutée consiste à améliorer le fonctionnement et la mise en œuvre de la législation de l'UE relative au logement, à évaluer la mise en œuvre de la directive ATAD dans les États membres et à recueillir les meilleures pratiques (y compris en ce qui concerne la simplification administrative dans les États membres).

B. Objectifs et options

Cette initiative vise à remédier aux retards et aux coûts qui ont une incidence sur l'offre de logements et leur caractère abordable. Elle consistera, pour ce faire, à recenser, évaluer et traiter les causes profondes découlant de l'application de la législation et des initiatives de l'UE, en les dissociant des effets de l'empilement réglementaire à plusieurs niveaux de la législation de l'UE et des exigences nationales, locales et régionales. Ce faisant, on cherchera à faciliter l'offre de logements abordables et durables là où ils sont le plus nécessaires, tout en respectant les objectifs stratégiques plus larges de l'UE. Il est également prévu de recenser les meilleures pratiques issues des initiatives nationales de mise en œuvre et de simplification.

Les politiques sectorielles concernées couvrent tout l'éventail du développement du logement: marchés; finances publiques et fiscalité; planification; affectation des sols; économie circulaire et déchets; environnement et protection de la nature; efficacité énergétique et performance des bâtiments; produits de construction et normes techniques; main-d'œuvre et compétences.

Concrètement, cette initiative se déroulera en deux étapes interdépendantes:

- cartographie et évaluation de la législation et des initiatives pertinentes de l'UE ainsi que de leur incidence combinée sur l'offre de logements et leur caractère abordable (y compris par leur mise en œuvre dans les États membres);
- sur la base de cette cartographie, recensement des possibilités de simplification et évaluation des mesures concrètes, et recensement des bonnes pratiques issues des efforts nationaux de mise en œuvre et de simplification.

L'option stratégique de référence sera définie au moyen de la cartographie, en tenant compte du contexte plus large des règles nationales, régionales ou locales qui sont particulièrement pertinentes dans ce secteur.

Il s'agit d'une initiative de simplification, de sorte que la Commission examinera, dans tous les domaines d'action, les possibilités de simplifier la législation existante ainsi que les initiatives visant à réduire les charges réglementaires inutiles (y compris les obligations administratives et de déclaration). Les options stratégiques comprennent des options législatives et non législatives, y compris un éventuel soutien à la mise en œuvre ou des recommandations aux États membres (par exemple, sur la base des meilleures pratiques en matière de mise en œuvre ou de simplification nationale).

Le train de mesures de simplification en matière de logement intégrera et s'appuiera sur les initiatives en cours de l'UE, dans la mesure du possible et s'il y a lieu, par exemple en ce qui concerne:

- les tests de résistance des directives «Oiseaux» et «Habitats»;
- la proposition de règlement visant à accélérer les évaluations environnementales;
- l'étude de la situation en matière de permis de construire pour les logements dans l'UE;
- le projet pilote d'outil de coordination de la compétitivité, axé sur la construction hors site et modulaire.

Incidences probables

S'agissant d'une initiative de simplification, elle aura probablement pour effet de réduire les charges administratives et les coûts économiques, d'accroître l'offre de logements grâce à des procédures d'autorisation et de rénovation accélérées et de réduire au minimum les coûts d'ajustement. L'initiative devrait garantir le respect d'objectifs stratégiques plus larges. Les canaux de transmission des impacts sont les suivants: la baisse des prix des logements et des loyers (étant donné que des procédures simplifiées et plus rapides réduisent les délais de livraison des projets et les coûts de transport), l'augmentation de l'offre de logements (étant donné que la réduction des coûts de mise en conformité améliore la viabilité des projets et encourage les investissements) et une plus grande ouverture du marché (étant donné que la réduction des obstacles administratifs permet aux petits acteurs de participer). Certains coûts d'ajustement transitoires sont attendus, mais ils devraient être compensés par ces gains à plus long terme.

Suivi futur

La nécessité d'un suivi sera jugée en fonction du contenu du paquet, dans le but de mesurer efficacement le succès de l'initiative de simplification.

C. Amélioration de la réglementation

Analyse d'impact

Une analyse d'impact sera réalisée afin de soutenir la préparation de l'initiative et de guider les propositions et les options stratégiques de la Commission.

L'analyse d'impact s'appuiera sur les éléments recueillis dans le document de travail des services de la Commission intitulé «Understanding the Housing Crisis» (Comprendre la crise du logement), qui a été publié avec

l'EAHP. Elle sera étayée par une étude externe visant à quantifier le scénario de référence et à évaluer les incidences, les coûts et les avantages des options stratégiques (objectifs de simplification possibles).

Stratégie de consultation

Outre le présent appel à contributions, la stratégie de consultation comprend une vaste consultation et des actions de sensibilisation proactives auprès des États membres, des régions et des villes, d'un large éventail de parties prenantes, ainsi que des institutions de l'UE. Cette consultation et ces actions ont été lancées dès mars 2026. La nouvelle alliance pour le logement sera utilisée à cette fin.

Les questions de logement, y compris la simplification, ont déjà fait l'objet de la vaste consultation publique que la Commission a menée en 2025 dans le cadre de l'élaboration du plan européen pour des logements abordables et qui a reçu plus de 13 300 réponses. Une consultation publique ouverte supplémentaire n'est donc pas nécessaire.

La Commission a également recueilli les contributions de la commission spéciale du Parlement européen sur la crise du logement dans l'UE, du Conseil «Emploi, politique sociale, santé et consommateurs», du Comité européen des régions, du Comité économique et social européen, de représentants des États membres, de régions, de villes et de municipalités de toute l'UE et du conseil consultatif du logement de la Commission.

Raisons de la consultation

Le présent appel à contributions vise à recueillir des renseignements et des retours d'information auprès des autorités nationales, régionales et locales, ainsi que d'autres parties prenantes concernées. L'objectif principal est de mieux comprendre l'incidence de la législation de l'UE sur l'offre de logements et leur caractère abordable, notamment par des exemples spécifiques de projets concrets et de difficultés concrètes rencontrées. Les répondants sont invités à fournir des informations suffisamment détaillées pour permettre de distinguer l'incidence découlant directement de la législation de l'UE de l'incidence causée par la mise en œuvre nationale ou la réglementation nationale (y compris l'organisation par niveaux des règles de l'UE avec celles relevant de la compétence nationale).

Nous serions heureux de recevoir vos contributions, en particulier si vous n'avez pas encore contribué à la consultation ciblée qui a été menée en mars et en avril sur la base des contributions recueillies lors de la préparation de l'EAHP. Plus précisément, nous recherchons:

- des exemples de la manière dont la législation de l'UE influe sur l'offre de logements dans des cas spécifiques, idéalement en précisant les exigences légales pertinentes;
- des suggestions pratiques visant à réduire les retards et les coûts qui ont une incidence sur l'offre de logements et leur caractère abordable (dans la législation de l'UE et les bonnes pratiques liées à la mise en œuvre au niveau national et des initiatives nationales de simplification), y compris les coûts et les retards découlant des litiges, tout en respectant les objectifs stratégiques plus larges;
- des suggestions pour accroître la productivité dans la construction et la rénovation.

Public cible

Le public cible de cette initiative comprend les autorités nationales, régionales et locales des États membres, ainsi que d'autres parties prenantes clés (par exemple, les fournisseurs de logements sociaux et abordables, les urbanistes, les professionnels de l'écosystème de la construction et de l'immobilier, les organisations de la société civile, les établissements financiers, les propriétaires de biens immobiliers et les associations de locataires).