

Bruxelles, le 9.9.2026
SWD(2026) 607 final

DOCUMENT DE TRAVAIL DES SERVICES DE LA COMMISSION
RÉSUMÉ DU RAPPORT D'ANALYSE D'IMPACT

[\[...\]](#)

accompagnant le document:

Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil
sur le logement abordable

{COM(2026) 599 final} - {SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} -
{SWD(2026) 606 final}

Résumé de l'analyse d'impact
Analyse d'impact relative à la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil sur le logement abordable
A. Nécessité d'une action
Quel est le problème et pourquoi se situe-t-il au niveau de l'Union?
Les pouvoirs publics adoptent de plus en plus de mesures liées au logement, y compris des mesures concernant les locations de courte durée et l'acquisition ou l'utilisation de biens immobiliers résidentiels à des fins autres que la résidence principale, qui sont susceptibles de restreindre les libertés du marché intérieur. La CJUE a reconnu que l'accessibilité financière et la disponibilité des logements peuvent constituer une raison impérieuse d'intérêt général susceptible de justifier des restrictions aux libertés du marché intérieur, mais sa jurisprudence et le droit de l'Union en vigueur ne fournissent que des principes généraux. Il en résulte une insécurité juridique quant aux conditions dans lesquelles des mesures liées au logement peuvent être introduites, ainsi qu'un alourdissement de la charge administrative, des coûts de mise en conformité et des contentieux. Sans nouvelle intervention de l'UE, les difficultés rencontrées pour recenser, justifier et concevoir des interventions liées au logement qui soient compatibles avec le droit de l'Union persisteront.
Quels sont les objectifs à atteindre?
L'initiative établit un cadre commun pour l'évaluation, la justification et la proportionnalité des mesures liées au logement qui affectent les libertés du marché intérieur dans les zones tendues en matière de logement. Ses objectifs généraux sont d'améliorer la sécurité juridique, la transparence et la prévisibilité et de garantir que les restrictions sont proportionnées et ne sont utilisées qu'en dernier recours.
Quelle est la valeur ajoutée de l'action au niveau de l'Union (subsidiarité)?
La valeur ajoutée de cette action réside dans un cadre procédural commun qui préserve la flexibilité locale tout en garantissant la cohérence avec le droit de l'UE.
B. Les solutions
Quelles sont les différentes options pour atteindre les objectifs? Y a-t-il une option privilégiée? Si tel n'est pas le cas, pourquoi?
Outre le scénario de référence, trois options sont envisagées. Option 1: une approche de «droit souple», reposant sur des orientations non contraignantes de la Commission concernant le recensement des tensions en matière de logement, la conception des mesures liées au logement et le soutien à l'offre de logements. Option 2: un cadre législatif assorti de règles procédurales communes et d'une méthode souple. Les autorités conserveraient leur pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité et aux modalités de leur action, mais lorsqu'elles invoquent une tension en matière de logement pour justifier des restrictions, elles appliqueraient des critères objectifs et transparents. Option 3: une approche législative prescriptive, imposant aux États membres d'évaluer régulièrement l'accessibilité financière du logement sur l'ensemble de leur territoire, d'appliquer des seuils harmonisés, de désigner des zones tendues et d'élaborer des plans d'accélération du logement. L'option 2 est l'option privilégiée. Elle améliore la sécurité juridique, la transparence et la cohérence, tout en introduisant des garanties communes en matière de preuve et de procédure.
Quelles sont les positions des différentes parties prenantes? Qui soutient quelle option?
Les consultations ont fait apparaître un large consensus sur le fait que l'activité de location de courte durée n'est pas le principal facteur de tension en matière de logement et que les contraintes structurelles pesant sur l'offre méritent une plus grande attention. Le modèle d'harmonisation procédurale proposé dans le cadre de l'option 2 a recueilli un soutien accru, à condition que la subsidiarité et le pouvoir d'appréciation local soient respectés.

C. Incidence de l'option privilégiée
Quels sont les avantages de l'option privilégiée (ou, à défaut, des options principales)?
Les principaux avantages sont une amélioration de la sécurité juridique, de la transparence, de la prévisibilité et de la cohérence dans l'application du droit de l'Union, ainsi qu'une réduction de la charge administrative, des coûts de mise en conformité et des contentieux évitables.
Quels sont les coûts de l'option privilégiée (ou, à défaut, des options principales)?
Les principaux coûts incomberaient aux autorités compétentes qui choisissent de s'appuyer sur le cadre pour désigner des zones tendues en matière de logement et justifier des restrictions liées au logement affectant les libertés du marché intérieur. Ces coûts devraient être modérés et en partie compensés par l'existence de critères, de méthodes et de données communs.
Quelles sont les incidences sur les PME et la compétitivité?
Les PME (hôtes professionnels proposant des locations de courte durée, gestionnaires immobiliers et services auxiliaires) peuvent être indirectement touchées lorsque des restrictions locales sont introduites. Les PME actives sur plusieurs marchés locaux devraient bénéficier d'une sécurité juridique et d'une prévisibilité accrues. Les effets sur la compétitivité devraient être limités et globalement neutres. Les effets sur les entreprises sont indirects et dépendent de la mise en œuvre locale. L'amélioration de la sécurité juridique, de la transparence et de la prévisibilité devrait réduire l'incertitude réglementaire et les coûts de mise en conformité pour les opérateurs économiques actifs dans plusieurs juridictions.
Y aura-t-il une incidence notable sur les budgets nationaux et les administrations nationales?
La principale incidence directe concernerait les administrations qui décident de recourir au cadre. Ces coûts devraient être proportionnés et en partie compensés par la disponibilité de critères et de méthodes communs. L'option privilégiée n'impose ni obligations contraignantes d'investissement dans le logement ni plans de logement harmonisés.
Y aura-t-il d'autres incidences notables?
L'option privilégiée pourrait avoir des incidences sociales positives en aidant les autorités à adopter des mesures mieux justifiées et ciblées pour protéger la disponibilité et l'accessibilité financière des logements pour les résidents. Les incidences environnementales sont mitigées et indirectes. La vérification de la cohérence climatique est positive, puisqu'aucune nouvelle construction ni aucune norme technique liée au climat n'est requise, et une meilleure utilisation des bâtiments existants est encouragée. L'initiative est cohérente avec le règlement (UE) 2024/1028 concernant l'enregistrement et le partage de données relatifs aux locations de logements de courte durée.
Proportionnalité?
L'option privilégiée est proportionnée: elle n'établit des exigences procédurales communes que lorsque les autorités compétentes choisissent d'invoquer une tension en matière de logement pour justifier des mesures affectant les libertés du marché intérieur. Elle laisse aux autorités compétentes les décisions essentielles en ce qui concerne l'opportunité d'agir, le lieu de l'action et les mesures à adopter.
D. Suivi
Quand la législation sera-t-elle réexaminée?
Le suivi portera sur le fonctionnement du cadre de gouvernance, sur les éléments probants qui sous-tendent les évaluations des tensions en matière de logement et les mesures, sur les recours juridictionnels et sur la prise en compte des considérations relatives à l'offre de logements. La première évaluation devrait avoir lieu au plus tôt cinq ans après l'adoption.