

Paris, le 7 avril 2026

Plan européen pour des logements abordables :

Avancées obtenues et points de vigilance

Le 10 mars 2026, le Parlement européen a adopté le rapport d'initiative de sa commission spéciale sur la crise du logement. Cette adoption couronne un cycle de consultation inédit — dont la réponse formelle de l'ANACOFI à la Commission (octobre 2025) et la note de position adressée à la CPME (novembre 2025) — et marque une étape structurante pour la politique européenne du logement. L'ANACOFI IMMO dresse ici un premier bilan : les avancées tangibles obtenues et les enjeux qui restent sous haute surveillance.

1. Un engagement européen inédit sur le logement

Jusqu'à récemment, le logement demeurait une compétence quasi exclusivement nationale, l'Union européenne ne disposant d'aucune base légale directe pour légiférer en la matière. L'année 2025 et le début de 2026 ont marqué une rupture : la Commission a présenté son plan pour des logements abordables, et le Parlement européen a adopté, à une large majorité, un rapport d'initiative issu d'une commission spéciale réunissant 33 membres représentant huit groupes politiques.

Ce rapport est le fruit d'un travail de compromis exceptionnel : 1 400 amendements déposés, 49 compromis finalisés. Il a vocation à irriguer une vingtaine de commissions permanentes du Parlement européen avant l'extinction de la commission spéciale, prévue en juillet 2026.

2. Les demandes de l'ANACOFI IMMO : ce qui a été obtenu

2.1 Une première définition européenne du logement abordable

L'ANACOFI IMMO avait plaidé pour un cadre méthodologique commun — non une définition rigide, mais des indicateurs adaptables tels que le taux d'effort des ménages — tout en préservant les compétences nationales. Le plan européen répond à cette demande : il crée un nouveau service d'intérêt économique général (SIEG) assortit d'une première définition européenne du logement abordable, sans imposer de modèle unique. C'est une convergence, non une uniformisation.

2.2 Un doublement des financements de cohésion dédiés au logement

La Commission européenne a proposé de porter les financements de la politique de cohésion 2021-2027 consacrés au logement de 7 à 15 milliards d'euros. L'ANACOFI IMMO avait appelé à la création d'un Fonds européen dédié au logement abordable et à un meilleur accès aux financements via une banque ou une plateforme spécialisée. La plateforme paneuropéenne d'investissement pilotée par la BEI, prévue pour le troisième trimestre 2026, répond à cette demande en instaurant un guichet unique public-privé.

2.3 Une gouvernance multiniveaux reconnue

L'ANACOFI IMMO avait structuré sa contribution autour d'une répartition claire des rôles : l'UE pour les normes techniques et les financements massifs ; les États pour la fiscalité incitative et les fonds de garantie ; les régions pour la planification territoriale ; les communes pour la mobilisation du foncier et la mixité sociale. Cette architecture est désormais inscrite dans le rapport du Parlement européen et dans l'approche de la Commission.

2.4 La réaffectation des bâtiments vacants, levier prioritaire

La conversion de bureaux en logements, la surélévation et la construction hors-site modulaire — pratiques innovantes citées dans la contribution de l'ANACOFI — figurent explicitement parmi les solutions préconisées. Des flux de financement spécifiques (Nouveau Bauhaus européen, initiative logement abordable) doivent y être consacrés. La simplification des procédures de changement d'affectation est également actée comme priorité.

2.5 Ciblage prioritaire des publics vulnérables

L'ANACOFI IMMO avait identifié cinq groupes cibles : jeunes (18-30 ans) aux revenus instables, familles monoparentales, seniors modestes nécessitant des logements accessibles PMR, travailleurs essentiels dont les salaires ne suivent plus les prix urbains, et personnes en situation de handicap. Ces groupes sont désormais reconnus comme priorités dans le plan européen, avec des mécanismes d'aides modulables — garantie locative universelle, PTZ majoré, Bail Réel Solidaire jeunes actifs — que l'association préconisait.

3. Les points de vigilance qui demeurent

3.1 L'exigence de fonds propres à 35 % : une menace directe sur le modèle français

L'Autorité bancaire européenne (ABE) a récemment préconisé un taux de fonds propres de 35 % sur les opérations immobilières. Cette exigence est structurellement incompatible avec le modèle français de crédit immobilier, fondé sur des taux fixes et une logique de financement à long terme. ANACOFI IMMO partage l'alerte formulée lors du colloque du 1er avril 2026 : un combat doit être mené auprès de la BCE sur ce point, au risque de fragiliser la production de logements abordables en France précisément au moment où l'Europe prétend en faire une priorité.

3.2 Le risque de non-priorisation par les États membres

Le budget de l'Union européenne pour 2028-2034 prévoit une enveloppe de 2 000 milliards d'euros, dont 45 % seront fléchés vers les États membres sous forme de plans nationaux ou régionaux. L'affectation de ces ressources au logement n'est pas garantie : si la France ne classe pas le logement parmi ses priorités d'investissement, ces fonds financeront d'autres projets. ANACOFI IMMO appelle à un engagement ferme et pluriannuel de l'État français.

3.3 Le principe de subsidiarité : entre nécessité et fragilité

La France bénéficie d'un modèle de logement social généraliste — historiquement lié à l'emploi et au développement des territoires — qui s'opposait jusqu'alors à la vision européenne plus résiduelle. Cette singularité est aujourd'hui mieux comprise au niveau européen. Mais la vigilance reste de mise : toute harmonisation excessive risquerait de déstabiliser un système qui a fait ses preuves. L'ANACOFI

IMMO continuera à défendre le respect des compétences nationales dans la mise en œuvre des dispositifs européens.

3.4 Les locations de courte durée : une réforme à consolider, pas à multiplier

La loi Le Meur (novembre 2024) et le règlement européen applicable à partir de mai 2026 ont durci le cadre applicable aux locations meublées touristiques. Or un constat s'impose : un an après le renforcement réglementaire français, les logements libérés ne sont pas massivement revenus dans le parc locatif de longue durée. L'ANACOFI IMMO alerte sur le fait que la seule restriction de l'offre courte durée ne résout pas le problème des rapports bailleur-locataire, qui constituent un frein structurel à l'investissement privé.

3.5 La financiarisation : cibler les causes, non les symptômes

L'ANACOFI IMMO maintient sa position : la spéculation immobilière est un symptôme de la rareté de l'offre et de la cherté du foncier, non une cause autonome. Restreindre la propriété des entreprises financières pénaliserait l'offre sans résoudre le dysfonctionnement fondamental — la décorrélation entre évaluations comptables et valeurs de marché réelles. La priorité doit aller à la réforme des normes d'évaluation immobilière (IFRS) et à la mobilisation massive du foncier public.

3.6 La complexité administrative des fonds européens : un obstacle persistant

Les fonds européens destinés au logement — dispersés entre FEDER, FSE+ et InvestEU — souffrent d'une complexité administrative paralysante. L'ANACOFI IMMO avait proposé la création d'un guichet unique numérique européen, un système d'acomptes à 40 % au démarrage des travaux et une coordination automatisée avec les fonds nationaux. Si la future plateforme BEI va dans ce sens, sa mise en œuvre effective reste à confirmer.

4. Position de l'ANACOFI IMMO

Le Plan européen pour des logements abordables constitue une avancée historique dont l'ANACOFI IMMO se félicite. La reconnaissance d'une responsabilité européenne sur le logement, l'engagement de financements massifs et la légitimation de solutions innovantes — Bail Réel Solidaire, construction hors-site, fonds fonciers — reflètent les positions portées de longue date par l'association.


Pour autant, la vigilance s'impose sur trois fronts : la compatibilité des nouvelles normes prudentielles avec le modèle français de financement ; la garantie que les fonds européens seront effectivement fléchés vers le logement par les États membres ; et la simplification réelle des procédures d'accès aux financements.


L'ANACOFI IMMO continuera à porter ces enjeux dans les instances européennes et nationales compétentes, aux côtés de ses partenaires professionnels, afin que le logement abordable devienne enfin une priorité opérationnelle et non seulement déclaratoire.




Contacts presse


Marie Lalande - ANACOFI

 : 01 40 02 03 74

 : m.lalande@anacofi.asso.fr

Cécile Olio - ANACOFI

 : 01 53 25 50 87

 : c.olio@anacofi.asso.fr

L'ANACOFI en quelques mots :

L'ANACOFI est la première instance française de représentation des Conseils en Gestion de Patrimoine, Conseils en Finance d'Entreprise, Courtiers/conseil en banque, finance, assurance-vie et immobilier patrimonial et d'entreprise. Ses élus occupent nombre des postes d'administrateurs tenus par des Français dans des instances internationales représentant les métiers de ses membres et de sièges dans des Commissions, Comités ou Conseils nationaux.

L'ANACOFI dispose pour ses membres de la principale association de Conseils en Investissements Financiers (42% des effectifs nationaux), la première association de courtiers en Assurance Vie ou en Opérations de Banques et Services de Paiement par le nombre d'entreprises et une des plus importantes associations d'agents immobiliers (patrimoniaux et entreprise).

Avec sa confédération, elle représente près de 8 000 entreprises et pèse plus de 30 000 emplois. Le chiffre d'affaires généré par ses membres avoisinait en 2024 les 3 Md€. Elle figure au registre des intérêts de l'Assemblée nationale, du Sénat et de transparence de l'Union Européenne.