Plan d’action du Groupe BEI pour un logement abordable et durable

Relever les défis de l’Europe en matière de logement

Partout dans l’Union européenne, trouver un logement abordable et économe en énergie relève de plus en plus de la gageure. Si la demande de logements en ville explose, la construction de nouveaux logements se heurte à de nombreux obstacles : coûts élevés, pénurie de main-d’œuvre qualifiée et réglementation complexe. Cette situation a engendré une double crise : 11 % des citadines et des citadins consacrent plus de 40 % de leurs revenus au loyer, tandis que 10 % ne peuvent pas chauffer correctement leur logement, signe d’une mauvaise performance énergétique. Les bâtiments inefficaces augmentent les émissions et les charges des ménages, ce qui en fait un enjeu à la fois social et climatique. La situation est aggravée par un déficit annuel de 900 000 logements et la diminution du parc de logements sociaux, laissant les ménages les plus vulnérables en grande difficulté pour se loger.

Contribution de la BEI

Entre 2021 et 2025, le Groupe Banque européenne d’investissement (Groupe BEI) a signé pour plus de 18 milliards d’euros de financements en faveur du logement abordable et durable. Ce soutien a permis la construction ou la rénovation d’environ 664 000 logements. La Banque a également fourni des services de conseil pour aider les pays à élaborer des politiques du logement, des modèles de financement et des programmes d’efficacité énergétique.

Un appel commun à l'action à l’échelle européenne

Le défi du logement suscite désormais une mobilisation à tous les niveaux. La Commission européenne travaille activement à la création d’une plateforme d’investissement paneuropéenne, soutenue par une nouvelle « task force » sur le logement. Le Parlement européen a mis en place une commission spéciale dédiée, tandis que les États membres de l’UE ont adopté la Déclaration de Liège, appelant à un nouveau pacte d’investissement. Cette dynamique politique trouve un écho sur le terrain, où les maires des villes les plus touchées se sont unis pour demander un soutien décisif à travers un plan d’action européen en faveur du logement.

Le plan d'action du Groupe BEI

Pour relever le défi du logement en Europe, notre plan s'articule autour de trois axes majeurs et de mesures concrètes pour amplifier l'impact.

- **Innovation** : soutenir de nouvelles méthodes de construction, comme la préfabrication, de nouveaux matériaux et des technologies numériques pour réduire les coûts et les délais. Une enveloppe de prêts dédiée financera la recherche-développement dans toute la chaîne d'approvisionnement du secteur de la construction, en ciblant les entreprises établies, les entreprises de taille intermédiaire et les start-up.

- **Rénovation :** accroître les investissements dans la rénovation énergétique, grâce à des prêts directs, des mécanismes de partage des risques et la titrisation verte pour attirer davantage de capitaux privés. Des garde-fous empêcheront la spéculation. Le soutien consultatif permettra d'élargir l'outil Green Gateway et de recourir à l'assistance technique ELENA (pour « European Local ENergy Assistance ») afin de mettre en place des projets d'efficacité énergétique à grande échelle.

- **Construction neuve** : renforcer le soutien à la construction de nouveaux logements abordables, en mettant l'accent sur les logements locatifs. Ce soutien couvre un large éventail de besoins, notamment le logement social et public, ainsi que des solutions dédiées pour les étudiants, les personnes réfugiées, les personnels essentiels et les personnes âgées. La Banque testera également des dispositifs de propriété régulée et des formules mixtes, avec des garde-fous pour garantir l'accessibilité à long terme et éviter la spéculation.

Actions concrètes

- **Ressources** : porter les prêts annuels en 2026 à 6 milliards d'euros, contre environ 3 milliards d'euros par an au cours des cinq dernières années, et élargir le financement à un plus grand nombre de pays. Simplifier le cofinancement des projets combinant logement abordable et efficacité énergétique, par exemple en permettant à la BEI de financer jusqu'à 75 % du coût total de ces projets. Constituer une enveloppe de prêts pour la construction innovante et standardiser les approches dans les marchés du logement matures. Développer et renforcer les produits de prêt, les fonds de participation et le cofinancement avec des subventions de l'UE.

- **Services de conseil** : renforcer l'appui aux pays, villes et acteurs du logement de l'Union européenne dans l'élaboration des politiques et la préparation des projets. Développer des outils comme Green Gateway et ELENA. Collaborer avec des partenaires spécialisés dans la production de connaissances, tels qu'ESPON, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), ONU-Habitat et Housing Europe.

- **Partenariats** : travailler en étroite collaboration avec la Commission européenne, le Parlement européen, les pays de l'UE, les banques nationales de développement et les réseaux de villes. Partager les connaissances via le portail dédié au logement du Groupe BEI.
- **Task force et sensibilisation :** une task force permanente du Groupe BEI assure la supervision stratégique et le soutien aux clients. Les actions de sensibilisation incluent une tournée d'information, des événements et des études de cas pour promouvoir le plan d'action.

Perspectives

Le plan d'action vise à mobiliser des investissements dans la construction innovante, la rénovation énergétique et la création de nouveaux logements abordables. Il complète les cadres et les modèles de réalisation à l'échelle nationale, et met l'accent sur le partenariat avec les parties prenantes publiques et privées.

Pour en savoir plus

Rendez-vous sur le portail logement du Groupe BEI pour :

- déterminer l'admissibilité des projets ;
- accéder à des outils interactifs et à des ressources connexes ;
- découvrir des études de cas.

© Banque européenne d'investissement 11/2025 Tous droits réservés.