Council of the European Union

Brussels, 18 November 2026
(OR. en, fr)

16082/26

Interinstitutional File:
2026/0268 (COD)

MI 1232
COMPET 1396
FIN 1650
SOC 769
ENER 782
COH 184
CODEC 2220
INST 456
PARLNAT 229
PARLNAT

COVER NOTE

From:	The French Senate
date of receipt:	16 November 2026
To:	The President of the Council of the European Union
Subject:	Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) [doc. 12967/26 - COM (2026) 599 final] - Reasoned opinion on the application of the Principles of Subsidiarity and Proportionality

Delegations will find enclosed the opinion[1] of the French Senate on the above.

[1] The translation(s) of the opinion may be found on the Interparliamentary EU Information Exchange website (IPEX) at the following address: https://secure.ipex.eu/IPEXL-WEB/document/eu_legislative_database

N° 32

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2026-2027

16 novembre 2026

RÉSOLUTION EUROPÉENNE PORTANT AVIS MOTIVÉ

sur la **conformité** *au* **principe** *de* **subsidiarité** *de la* **proposition** *de* **règlement** *du* **Parlement européen** *et du* **Conseil** *établissant un* **cadre** *de* **mesures** *dans les* **États membres** *afin de* **préserver** *l'***accessibilité financière** *et la* **disponibilité** *du* **logement** (**règlement** *sur le* **logement abordable**) - *COM*(*2026*) *599 final*

Est devenue résolution du Sénat,
conformément à l'article 73 octies *du Règlement du Sénat,*
la résolution adoptée par la commission des affaires économiques
dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 152 et **153** (2026-2027).

Vu l'article 88-6 de la Constitution,

Vu l'article 73 *octies* du Règlement du Sénat,

Vu la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil du 9 septembre 2026 établissant un cadre de mesures dans les États membres afin de préserver l'accessibilité financière et la disponibilité du logement (règlement sur le logement abordable), COM(2026) 599 final,

Vu la recommandation de la Commission du 9 septembre 2026 sur le logement abordable et l'offre dans les zones tendues en matière de logement, C(2026) 6318 final,

Vu la résolution européenne du Sénat n° 100 (2025-2026) du 4 mai 2026 sur le Plan européen pour des logements abordables, présenté par la Commission européenne le 16 décembre 2025,

Le Sénat émet les observations suivantes :

L'article 5 du traité sur l'Union européenne (TUE) stipule que l'Union européenne ne peut intervenir, en vertu du principe de subsidiarité, que « *si, et dans la mesure où les objectifs de l'action envisagée ne peuvent pas être atteints de manière suffisante par les États membres* […] *mais peuvent l'être mieux, en raison des dimensions ou des effets de l'action envisagée, au niveau de l'Union* » ; il précise qu'en application du principe de proportionnalité, « *le contenu et la forme de l'action de l'Union n'excèdent pas ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs des traités* » ; ceci implique d'examiner non seulement si l'objectif de l'action envisagée peut être mieux réalisé au niveau communautaire, mais également si l'intensité de l'action entreprise n'excède pas la mesure nécessaire pour atteindre l'objectif que cette action vise à réaliser ;

L'article 5 du protocole n° 2 sur l'application des principes de subsidiarité et de proportionnalité annexé au TUE et au traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) prévoit que « *les raisons permettant de conclure qu'un objectif de l'Union peut être mieux atteint au niveau de celle-ci s'appuient sur des indicateurs qualitatifs et, chaque fois que c'est possible, quantitatifs* » ; ceci implique que les projets d'actes législatifs européens soient suffisamment motivés et circonstanciés ;

La proposition de règlement sur le logement abordable COM(2026) 599 final précitée vise à instaurer un cadre juridique européen commun autorisant les autorités compétentes – nationales ou locales – à prendre des mesures restrictives concernant l'établissement de locations de courte durée ou de résidences secondaires dans les zones considérées comme tendues en matière de logement. Les résidences principales sont exclues du champ d'application de la proposition de règlement ;

Si l'intention de cette proposition de règlement de réguler le marché de la location de courte durée et des résidences secondaires est louable, ce texte suscite plusieurs interrogations quant à sa conformité aux principes de subsidiarité et de proportionnalité ;

Cette proposition de règlement conduit, en effet, à imposer une harmonisation des conditions d'intervention des États membres, limitant ainsi grandement leurs capacités d'action, voire remettant en cause les cadres législatifs et réglementaires nationaux, alors que la politique du logement constitue une compétence nationale ;

Sur la base juridique et le choix de recourir à une proposition de règlement :

La base juridique choisie par la Commission européenne pour justifier cette proposition de règlement est l'article 114 du TFUE, qui permet à l'Union européenne d'adopter des « *mesures relatives au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres qui ont pour objet l'établissement et le fonctionnement du marché intérieur* » ;

Si l'article précité est le fondement le plus utilisé pour l'harmonisation des règles nationales au sein de l'Union européenne, il ne peut justifier, en l'espèce, une telle intervention de l'Union européenne dans la politique du logement, qui est une compétence nationale ;

Par ailleurs, le choix de la Commission européenne de recourir à un règlement plutôt qu'à une directive est contestable. Une directive aurait laissé plus de latitude aux États membres dans la mise en œuvre du texte et l'adaptation aux réalités nationales et locales, d'autant qu'il existe des situations locales très diverses au sein des États membres s'agissant de la problématique du logement ;

Enfin, la Commission européenne ne démontre pas de manière convaincante en quoi une intervention au niveau de l'Union européenne serait plus efficace qu'une intervention au niveau des États membres, la France ayant, en l'espèce, déjà adopté un cadre législatif et réglementaire national ;

Sur le contenu de la proposition de règlement :

La proposition de règlement propose, dans son article 6, une méthode d'évaluation des zones qui peuvent être considérées comme tendues en matière de logement, dans lesquelles l'autorisation des locations de courte durée ou de résidences secondaires pourrait être restreinte par les autorités compétentes, nationales ou locales ;

Cette méthode d'évaluation, basée sur des critères prédéfinis, eux-mêmes reposant sur des seuils et des données fournis par la Commission européenne, imposent ainsi de lourdes contraintes aux États membres, limitant grandement leur capacité d'action en matière de politique de logement, et risquant de remettre en cause les législations ou réglementations nationales en vigueur, notamment en France ;

Parmi ces critères, la règle du rapport prix/revenu apparaît contestable puisqu'elle ne permet pas de rendre compte de la complexité et de la diversité des marchés locaux du logement. Par ailleurs, la Commission européenne n'a pas fourni de justifications claires pour l'établissement des seuils de huit et dix années, mentionnés par la proposition de règlement pour le calcul de ce ratio prix/revenu ;

En outre, les données, fournies par la Commission européenne, pour calculer ce rapport prix/revenu posent question. Pour le moment, ces données – regroupées dans la base « Mapadomo » – ne sont pas disponibles mais elles pourraient l'être au niveau de nomenclature des unités territoriales statistiques (NUTS 3) (qui correspond aux départements français) et éventuellement au niveau des unités administratives locales (UAL) (qui correspondent aux communes). Il apparaît nécessaire, pour la France, de disposer de données au niveau des communes. Imposer une analyse à l'échelle d'un département entier ne serait pas pertinent et masquerait la diversité des situations locales ;

Outre les critères relatifs au ratio prix/revenu, dans ses articles 9 et 10, la proposition de règlement présentée par la Commission européenne imposerait aux États membres d'autres exigences pour justifier la prise de mesures de régulation, comme le fait de démontrer que les locations de courte durée ou les résidences secondaires ont eu des effets négatifs substantiels pendant au moins les trois années précédentes et qu'il n'était pas possible de prendre des mesures moins restrictives ayant le même effet ;

Par ailleurs, l'article 12 de la proposition de règlement prévoit que les mesures adoptées par les autorités nationales et locales ne doivent pas excéder une durée de cinq ans, bien qu'elles puissent faire l'objet d'une prorogation, sous couvert d'un réexamen selon les critères précités. Instaurer une durée maximale pour de telles mesures ne semble pas approprié, étant entendu que la durée de cinq ans est trop courte ;

L'article 13 de la proposition de règlement prévoit également que les autorités compétentes doivent publier les informations relatives à toute mesure adoptée, comprenant les évaluations effectuées, l'étendue territoriale de la mesure et sa durée, qui ne peut excéder cinq ans, sous réserve de sa prorogation, mentionnée à l'article 12 ;

Ces nouvelles obligations, imposées par la Commission européenne, pour justifier la prise de mesures de régulation engendreront une charge administrative très lourde pour les autorités nationales et surtout locales, qui sont souvent en première ligne dans la politique du logement, comme c'est le cas en France ;

Cet accroissement de la charge administrative fait redouter que certaines communes cessent de prendre des mesures de régulation, en raison de la complexité des procédures. Ce risque est d'autant plus prégnant que les villes concernées peuvent être des villes touristiques de petite taille, non outillées pour répondre à des exigences administratives trop importantes ;

Par ailleurs, l'existence de ces nouvelles obligations, notamment statistiques, pourrait conduire à un contentieux accru, en offrant aux plateformes de nouveaux motifs pour contester les mesures mises en œuvre ;

En outre, la proposition de règlement prévoit, au paragraphe 5 de l'article 6, que la Commission européenne est « *habilitée à adopter des actes délégués* » pour modifier les seuils des critères définissant la zone tendue, ainsi que l'annexe de la proposition de règlement concernant « *les données, les seuils, les indicateurs et la méthode de calcul utilisés, lorsque des évolutions objectives, démontrées par des données statistiques pertinentes ou d'autres éléments de preuve fiables, rendent ces modifications nécessaires pour garantir une mesure précise des pressions sur l'accessibilité financière des logements* » ;

Cette habilitation pose question, dans la mesure où les éléments couverts par ces actes délégués sont déterminants pour l'évaluation des zones tendues. Or l'article 290 du TFUE autorise seulement la Commission européenne à prendre des actes délégués « *qui complètent ou modifient certains éléments non essentiels de l'acte législatif* ». Cette proposition d'habilitation est d'autant plus regrettable que les actes délégués ne sont pas aujourd'hui transmis aux parlements nationaux aux fins de contrôle du respect du principe de subsidiarité, alors qu'ils constituent des compléments des actes législatifs qui, eux, sont soumis à ce contrôle, rendant partiel le contrôle de subsidiarité exercé par les parlements nationaux ;

Cette définition européenne de la zone tendue européenne pourrait conduire à une modification des zones tendues existant en France, voire à la diminution du nombre de communes éligibles ;

Plus largement, cette définition stricte de la zone tendue européenne priverait les États membres de pouvoir réglementer de manière préventive, sans attendre que les problèmes soient visibles sur les trois années précédentes ;

Par ailleurs, cette proposition de règlement interdirait aux États membres de réglementer les locations de courte durée en dehors des zones tendues, alors que c'est le cas en France, notamment par le biais de la procédure de changement d'usage ;

En outre, cette proposition de règlement empêcherait les États membres de réglementer les locations des résidences principales, qui sont exclues de son champ d'application. Il s'agit pourtant d'un outil essentiel pour lutter contre la pénurie de logements, utilisé notamment par la France ;

Enfin, l'article 14 de la proposition de règlement suscite plusieurs interrogations. Il introduit une clause de sauvegarde des mesures existantes qui est insuffisante et crée de l'insécurité juridique. Cet article prévoit, en effet, que la proposition de règlement ne s'applique pas aux mesures adoptées avant l'entrée en vigueur du texte mais précise « *qu'une autorité compétente peut réexaminer ces mesures conformément au présent règlement* » ;

L'ensemble des articles précités apparaît empiéter sur le domaine des compétences des États membres, dans des conditions de surcroît inadaptées pour prendre en compte de manière pertinente les situations locales, et donc contrevenir au principe de subsidiarité ;

***

En conséquence, pour ces motifs, le Sénat considère que la proposition d'acte législatif COM(2026) 599 final précitée n'est pas conforme à l'article 5 du TUE et au protocole n° 2 sur l'application des principes de subsidiarité et de proportionnalité annexé au TUE et au TFUE.

Devenue résolution du Sénat le 16 novembre 2026.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER