



Un territoire d'échanges et de débats

Crise du logement abordable **UNE URGENCE EUROPÉENNE**

BUNUS

29 AOÛT 2025



Les Entretiens d'Inxauseta

Actes du 29 août 2025



02 • Ouverture

- ▶ Jean-Luc BERHO, président de l'association Supastera et du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta
- ▶ Eric ITHURRALDE, maire de Bunus
- ▶ Iñaki ECHANIZ, député de la quatrième circonscription des Pyrénées-Atlantiques

04 • Intervention de Valérie Létard

Ministre chargée du Logement

04 • L'Europe mobilisée face à la crise du logement abordable : une opportunité pour la France ?

- ▶ Jean-Claude DRIANT, professeur à l'École d'urbanisme de Paris
- ▶ Marie DEFAY, économiste et urbaniste, enseignante à l'ENSA Paris Belleville

08 • Logement abordable : une crise européenne

- ▶ Laurent GHEKIERE, Président de l'Observatoire européen du logement Housing Europe, représentant auprès de l'Union européenne de l'Union sociale pour l'habitat
- ▶ Nicolas ROSSIGNOL, Directeur adjoint du programme ESPON

18 • Situations et solutions européennes

- ▶ Eider MENDOZA-LARRANAGA, députée générale du Gipuzkoa, Euskadi
- ▶ Benjamin CADRANEL, administrateur général de Citydev.brussels
- ▶ Isabelle REY-LEFÈVRE, autrice et journaliste spécialiste des questions d'urbanisme et de logement
- ▶ Christophe MILLET, président du CNOA, membre du Conseil des architectes d'Europe

22 • Quel projet européen pour le logement abordable ?

- ▶ Grzegorz GAJEWSKI, Housing Task Force, Commission européenne
- ▶ Isabelle LE CALLENNEC, députée européenne
- ▶ Marcos SEMPERE, député européen
- ▶ Sophie BARBIER, Directrice du département Europe du groupe Caisse des dépôts

24 • À la veille des municipales, l'Europe, un atout pour les territoires ?

- ▶ Jacques BAUDRIER, adjoint à la maire de Paris chargé du logement et de la transition écologique du bâti
- ▶ Jean-René ETCHEGARAY, Président de l'agglomération Pays basque
- ▶ Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville
- ▶ Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat
- ▶ Nadia BOUYER, Directrice générale du groupe Action Logement
- ▶ Pierre DUPLAA, Président de la FFB des Hautes-Pyrénées
- ▶ Danielle DUBRAC, Présidente de l'UNIS
- ▶ Alain RÉGNIER, Président de SOLIHA

43 • Clôture

▶ Animation des débats

Benoît BARBEDETTE, journaliste News Tank Cities, Catherine BOCQUET, journaliste indépendante, Henry BUZY-CAZAUX, Président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers, Pierre CHEVILLARD, journaliste indépendant, Cyrille POY, journaliste indépendant, Pierre SABATHIÉ, Rédacteur en chef de Sud-Ouest.

▶ Et aussi...

- 44 • Les studios des solutions
- 46 • Le « Off » des Entretiens
- 49 • La presse en a parlé
- 50 • L'équipe et les partenaires

Ouverture

Jean-Luc BERHO, président du comité d'organisation des Entretiens d'Inxauseta

Bonjour à toutes et à tous. Le village de Bunus et ses habitants sont très fiers d'accueillir cette nouvelle édition des entretiens d'Inxauseta. Ils aborderont la question du logement abordable en Europe, question que connaît bien notre Ministre du Logement, Valérie Létard.

Je remercie tous les intervenants qui ont accepté de travailler collectivement et qui nous permettront de faire quelques propositions qui pourront intéresser la Commission européenne, ici représentée, tout comme les députés, qu'ils soient français ou espagnols et qu'ils siègent dans leurs parlements nationaux ou au Parlement européen.

Je voulais remercier également les élus, et en particulier les élus du territoire, à l'exemple d'Iñaki Echaniz, député de la quatrième circonscription de Pyrénées-Atlantiques et porteur avec Annaïg Le Meur, députée de la première circonscription du Finistère, d'une proposition de loi adoptée par le Parlement au sujet des meublés de tourisme. Annaïg Le Meur est également la nouvelle Présidente du Conseil national de l'habitat. Je pense aussi à Peio Dufau député de la côte basque, qui prévoit de déposer bientôt une proposition de loi sur les terrains agricoles.

Il faut bien entendu remercier pour leur présence Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, ainsi que Madame la sous-préfète déléguée au logement, ainsi que les élus qui débattront en fin d'après-midi de la question du logement dans la perspective des élections municipales qui s'approchent, ceci en s'interrogeant sur le rôle que pourrait jouer l'Union européenne (UE) en ce domaine : nous entendrons ainsi Jean-René Etchegaray, Président de la communauté d'agglomération Pays basque, Jacques Baudrier, adjoint au logement de la maire de Paris, et Renault Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon.

Je remercie aussi vivement toutes les personnes qui participent bénévolement à l'organisation de cette journée. •



Éric ITHURRALDE, maire de Bunus

Ongi etorri deneri, bonjour à toutes et tous. Je remercie toutes les personnes ici présentes, et en particulier l'équipe bénévole d'organisation de ces entretiens d'Inxauseta, mais je voudrais remercier personnellement Jean-Luc Berho, Président de leur comité d'organisation.

En effet, cher Jean-Luc, parvenir à organiser un événement de cette ampleur dans notre commune de 150 habitants est tout simplement extraordinaire, et je n'en reviens toujours pas. Il est vraiment exceptionnel d'élever le débat sur le logement au niveau européen dans le territoire de Bunus. C'est d'autant plus le cas que depuis plus de vingt ans, ces entretiens sont organisés avec constance, régularité et rigueur, chaque année, par une équipe exemplaire.

Madame la Ministre, vous êtes sans doute la Ministre du Logement qui s'est rendue de la façon la plus matinale aux entretiens d'Inxauseta, et je suis très heureux et très honoré de votre présence parmi nous : c'est un signe important dans la recherche de la résolution des problèmes de logement.

Mesdames et Messieurs les représentants venus d'Europe, Mesdames et Messieurs des parlementaires, chers élus, chers amis, chers concitoyens,

C'est un immense bonheur et une grande fierté de vous accueillir en tant que maire de Bunus dans notre commune. Au nom de notre Conseil municipal et de tous les villageois, je souhaite à toutes et tous la bienvenue. Et bravo à vous toutes et tous d'être venus si nombreux. Votre présence témoigne de l'importance que les autorités nationales et européennes accordent à la problématique du logement.

Je me souviens de notre état d'esprit quant à la présence de ces débats sur le logement il y a une quinzaine d'années dans notre village. La prise de conscience de cette problématique n'était alors pas du tout évidente dans nos territoires ruraux. Mais aujourd'hui, même nos territoires de campagne subissent la crise du logement.

Niché au cœur du Pays basque, Bunus est plus qu'un village. C'est le reflet de notre culture, de notre identité et de nos traditions. C'est ici, au milieu de nos vallées et de nos montagnes, que la question du logement prend une dimension particulière. Chez nous, le logement est un projet de vie, et non une simple transaction immobilière. Il est le socle de la vie communautaire.



Or, comme de nombreuses communes rurales, nous sommes confrontés à des défis majeurs : la pression foncière, la conjoncture financière, la spéculation et l'attractivité constante de notre région, qui favorise le marché de la résidence secondaire, les contraintes de constructibilité mettant à mal notre capacité à loger nos jeunes et nos familles, fragilisant l'équilibre démographique et social de nos villages. Madame la Ministre, je sais que vous apportez la plus grande importance à ces questions de cohésion sociale et territoriale. Votre ambition d'accroître l'offre de nouveaux logements pour faire face à la demande, et de compléter cette offre par des solutions locatives abordables, d'encourager l'investissement des particuliers et des professionnels, regroupe des actions très positives. De la même façon, vos interrogations sur le ZAN et sur les enjeux ruraux montrent votre intérêt pour l'aménagement du territoire.

Beaucoup de nos régions, voire toutes nos régions, des Hauts-de-France jusqu'au Pays basque, doivent trouver des réponses au problème du logement tout en étant confrontées à des enjeux de développement des territoires, à la fois urbains et ruraux. La crise du logement que nous vivons ici n'est pas un problème isolé, mais est le reflet d'une tendance plus large qui touche de nombreux territoires à l'échelle de l'Europe.

Bien qu'elle n'ait pas de compétence directe dans le domaine du logement, l'Union européenne, par la présence de ses représentants, montre sa prise de conscience de l'urgence de la situation. En effet, le droit à un logement abordable doit être considéré comme un droit fondamental. Vous souligniez récemment dans la presse, Madame la Ministre, l'importance de la constance dans les moyens. C'est vrai au niveau national, mais l'Europe, aussi, pourrait permettre de consolider cette logique par la mobilisation de fonds complémentaires.

C'est dans cette perspective que les entretiens d'Inxauseta 2025 prennent tout leur sens. Notre défi est de transformer ces opportunités européennes en projets concrets, pour nos territoires. La crise du logement représente un défi qui ne peut être levé seuls : ce défi nécessite un dialogue constructif entre les collectivités locales, l'État et l'Union européenne.

Dans ce contexte, votre présence ici, aujourd'hui, est un premier pas de ce dialogue nécessaire. Que ces entretiens d'Inxauseta soient l'occasion de bâtir des solutions solides et durables pour garantir que nos villages, et globalement nos territoires, restent vivants, accueillants et accessibles à tous ceux qui y vivent et y travaillent. •



Eric ITHURRALDE, Jean-Luc BERHO, Valérie LÉTARD, Iñaki ECHANIZ

Ouverture

Iñaki ECHANIZ, député de la quatrième circonscription des Pyrénées-Atlantiques

Egun on deneri, et bonjour à toutes et à tous. C'est la quatrième édition des entretiens d'Inxauseta à laquelle je participe et que j'ai de nouveau l'honneur d'ouvrir. Et c'est aussi la quatrième année que j'ai l'honneur de porter pour mon groupe politique la question centrale du logement à l'Assemblée nationale et au Parlement. Je dois te dire Jean-Luc, que ces rencontres, et nos premiers échanges de l'été 2022, juste après mon élection, ne sont pas pour rien dans mon implication sur cette question. Alors, au bout de quatre éditions, je ne vous apprendrai rien, ici, sur les constats, qui sont toujours aussi inquiétants.

Le constat est mauvais pour les nouvelles générations, pour qui la crise du logement est une perte de chances et un obstacle à l'émancipation. En cette période de rentrée, je pense à ces jeunes et à ces familles qui sont en difficulté pour trouver un logement digne et abordable pour pouvoir mener de bonnes études. Trop de jeunes encore devront sacrifier une partie de leur temps d'étude pour subvenir à leurs besoins primaires. Pire, plus de 17 % d'entre eux abandonneront leurs études faute de trouver un logement, et l'on remarque que dans toute l'Europe, les jeunes sont touchés de façon disproportionnée par la crise.

Cette crise est aussi mauvaise pour le pouvoir d'achat des ménages, puisque se loger mobilise un quart de leurs budgets, soit deux fois plus que pour se nourrir. En effet, le prix de l'immobilier a progressé quatre fois plus vite que les revenus bruts depuis vingt ans.

Le bilan est aussi inquiétant pour les plus modestes, puisque 30 % des Français ont eu froid dans leurs logements cet hiver, et parce que les épisodes caniculaires de cet été parlent d'eux-mêmes. Alors que quatre millions de nos concitoyens sont mal logés, c'est un enjeu de santé publique. Le constat est également inquiétant pour l'économie du bâtiment. En France, 300 000 emplois sont en péril, 33 000 postes ont disparu en un an, et 18 000 entreprises du secteur bâtiment et de l'immobilier étaient en défaillance l'an dernier. Plus largement, le logement est source d'inégalités sociales et générationnelles. 28 % des ménages détiennent aujourd'hui 78 % des logements des particuliers, et la propriété se concentre chez les plus de cinquante ans et les plus aisés.

Madame la Ministre, je connais votre fort engagement en faveur du logement, et nous avons toujours bien travaillé ensemble et avec vos équipes. Nous avons obtenu des avancées, parfois au forceps : régulation des meublés de tourisme, création du principe de servitude pour la résidence principale, remise en place du prêt à taux zéro, réduction du poids de la RLS pour les bailleurs sociaux, facilitation de la

transformation de bureaux en logements et, enfin, sauvetage partiel et *in extremis* de MaPrimeRénov', même si le bateau prend encore l'eau. Mais aujourd'hui, les annonces du Premier Ministre ne sont pas acceptables, parce que le secteur a plus que jamais besoin de soutien. En prévoyant de baisser de 900 millions d'euros le budget de la mission Cohésion des territoires, le gouvernement de François Bayrou reproduit les erreurs passés, ignore le caractère d'intérêt public du logement et l'intérêt financier de la bonne santé du secteur pour l'État. En effet, le secteur du logement apporte des moyens à l'État, plus qu'il ne lui coûte. Il faut donc cesser de considérer cette politique publique comme une dépense, et, enfin, la voir comme un investissement. Le logement est en effet un moteur économique puissant, à condition d'y mettre du carburant.

Avec mon groupe parlementaire, nous avons mis des propositions sur la table. Elles engendrent des dépenses mais aussi des recettes importantes, ceci en adaptant la fiscalité aux besoins, et en favorisant la construction et la réhabilitation de logements. Alors que se déroule l'université d'été de mon parti politique, je n'en présenterai pas le détail ici aujourd'hui, puisque nous sommes ici pour parler d'Europe.

Récemment, nous avons vu se former l'Alliance des maires pour le logement, regroupant quinze villes européennes, dont une majorité de capitales nationales. De fait, les solutions existent, les bonnes pratiques émergent chaque jour dans nos territoires et au-delà de nos frontières.

Alors, travaillons ensemble pour trouver à la crise du logement des réponses à court et long terme. Je me réjouis à ce titre de la nomination d'un Commissaire européen chargé des questions du logement et de l'énergie. Cette nomination est indispensable pour apporter une réponse solide et coordonnée face à l'aggravation de la crise du logement dans les États membres. Face à des enjeux similaires, nos pays attendent de l'Union européenne un soutien fort. En Europe, 26 % des jeunes vivent dans des lieux surpeuplés ; 17 millions d'Européens connaissent des taux d'effort de plus de 40 % en ce qui concerne les dépenses de logement ; 24 millions d'entre eux vivent dans des zones polluées, et 31 millions dans des habitats humides.

Il existe ainsi en Europe une nécessité d'apporter un logement abordable, mais aussi de mieux loger les populations. Le mal-logement entraîne des conséquences importantes en termes de santé, de résultats scolaires, d'exacerbation des violences intrafamiliales, d'insertion sociale et économique, et in fine, pèse sur l'état de la démocratie. Non contente d'exercer un effet positif sur l'économie, une politique ambitieuse du logement influe sur l'offre politique.



Face à des constats identiques, les États européens souhaitent agir dans le même sens. Je pense à la question des résidences principales dans les régions touristiques qui connaissent l'augmentation du nombre de meublés de tourisme et de résidences secondaires, nos capitales, comme nos zones de montagnes et nos littoraux, étant particulièrement touchées. En 2024, l'Union européenne a connu un nouveau record, avec 854 millions de nuitées dans les locations de courte durée réservées via des plateformes.

L'Union européenne a déjà établi des mesures, comme la transparence des plateformes, et nous devons continuer à nous inspirer mutuellement à nous coordonner pour équilibrer cette pression immobilière.

Je pense aussi à la chute du nombre de constructions neuves, qui empêche de répondre à la demande croissante : il faut que l'Union européenne soutienne les États dans leurs politiques d'investissement. Et il faut aussi compter avec la nécessaire rénovation du parc immobilier et avec l'adaptation au changement climatique.

Enfin, il est très important de renforcer les moyens de nos bailleurs sociaux. Il existe en la matière une exception française : notre pays, grâce à ses bailleurs sociaux, accuse mieux que d'autres pays le choc de l'explosion des loyers et du prix des biens. Mais là aussi, de forts investissements doivent être réalisés pour produire et rénover, et la défiance envers ces acteurs n'est plus acceptable.

En tant que parlementaires, nous devons nous inspirer des bonnes pratiques de nos voisins, et collaborer au-delà de nos frontières avec nos homologues européens. À ce titre, Annaïg Le Meur et moi-même recevons prochainement à l'Assemblée nationale une délégation de la commission spéciale Housing du Parlement européen pour évoquer notre loi sur meublés de tourisme, qui a été promulguée en novembre 2024.

Pour finir sur une note plus locale et malicieuse, l'an passé, en ce même lieu, nous nous demandions si le ou la future ministre du Logement se trouvait ici. Je crois que nous pouvons nous poser la même question cette année. Je n'en ai pas la réponse, mais dans tous les cas, Madame la Ministre, il fut très agréable de travailler avec vous, et je souhaite de tout cœur que le ou la prochaine Ministre du Logement, si ce n'est pas vous, aime le logement autant que vous l'aimez, et que lui ou elle dispose enfin des moyens à la hauteur de cet enjeu. •

Le secteur du logement apporte des moyens à l'État, plus qu'il ne lui coûte. Il faut donc cesser de considérer cette politique publique comme une dépense, et, enfin, la voir comme un investissement.





Intervention de la Ministre

Valérie LÉTARD, Ministre chargée du Logement

Cher Jean-Luc Berho, à la suite de l'ouverture de cette rencontre par Messieurs le Maire et le député, il me convient de vous remercier sincèrement, tout comme l'ensemble des bénévoles qui vous accompagnent. Vous avez su construire au fil des années un événement incontournable, un lieu où l'on prend le temps du recul, du dialogue et de l'écoute sur un sujet fondamental.

Monsieur le maire, je viens d'un territoire – le bassin minier du Nord – post-industriel qui a perdu 40 000 emplois en dix ans sur un seul arrondissement dense et urbain. Nous sommes ici sur un territoire rural, agricole, avec un littoral à proximité qui connaît des réalités toutes particulières et des zones de montagnes aux contraintes très spécifiques.

A travers ces deux territoires, on constate à quel point la politique du logement offre des visages multiples. Elle nécessite de répondre à des problématiques aussi diverses qu'il y a dans notre pays de territoires, de communes et de réalités différentes.

Pour autant, elle rassemble des points communs à toutes celles et tous ceux à qui elle doit répondre, à savoir, nos concitoyens. En effet, nulle part, notamment dans l'Union européenne, il n'est possible de construire des projets de vie si le logement ne fonctionne pas et si la capacité de la politique du logement ne répond pas aux attentes de nos concitoyens, si elle n'a pas été mise au cœur de la société.

Mesdames et Messieurs les parlementaires, et en particulier Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur, qui forment un très efficace binôme transpartisan, Monsieur le Préfet de région, Madame la sous-préfète, qui avez préparé ma venue ici avec mon cabinet, Mesdames et Messieurs les députés européens, Monsieur le Président de l'agglomération Pays basque, Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs les professionnels du monde du logement, permettez-moi de vous remercier toutes et tous, ici présents, pour le rôle que vous jouez pour l'avenir du logement, ceci au bénéfice de nos populations.

Hier, j'ai participé aux rencontres du Médef, devant une assemblée d'acteurs du logement qui se questionnaient en ce moment politique délicat sur le sujet qui nous rassemble, essentiel pour nos concitoyens comme pour l'économie de notre pays, comme l'a rappelé Iñaki Echaniz. Ce secteur représente en effet 22 % du PIB de notre pays – 13 % rien que pour la construction – et est donc essentiel. Il regroupe 380 000 entreprises de toutes tailles, et présente un coût pour la dépense publique, mais avec un résultat net pour l'État de 53 milliards d'euros par an.

Le logement est donc une vraie ressource pour la croissance de notre pays, et il est important pour la Ministre du Logement que je suis de le rappeler alors que nous sommes en plein débat budgétaire, ceci dans un contexte politique que je ne rappellerai à personne et qui rythme le débat public lorsqu'il s'agit de définir la trajectoire que nous devons adopter.

Dans ce contexte, il nous faut à la fois construire les solutions et les éléments de la croissance à venir et être au rendez-vous de la maîtrise de la dépense publique. Il s'agit là d'un exercice d'une difficulté absolue, mais qui ne peut être réussi que si nous travaillons tous ensemble.

Vous le savez, je viens d'un territoire où j'ai été biberonnée par Jean-Louis Borloo pendant des années, d'un territoire qui a dû se reconstruire complètement après s'être effondré, et nous n'y sommes arrivés que parce que chacun s'est mobilisé pour transformer les réalités territoriales. Nous sommes face au même genre de réalités aujourd'hui. Les partenaires sociaux, les syndicats, les organismes divers et variés, les élus de toutes sensibilités, les entreprises, l'université... Tout le monde a dû s'y mettre, et tout le monde a dû s'efforcer de trouver des solutions dans le Nord, et nous sommes à présent dans une société en profonde mutation.

C'est aussi le cas de l'Union européenne, qui, aujourd'hui, a décidé de désigner un Commissaire européen chargé du Logement et de l'Énergie, ce qui est nouveau. Cela montre à quel point la crise du logement et la préoccupation qu'elle suscite ne sont pas propres aux Français. Loin de là, c'est un vrai problème européen auquel nous devons répondre collectivement, et sur lequel ces entretiens d'Inxausta nous donnent l'occasion de réfléchir ensemble afin de dégager les premiers éléments de solutions venant du terrain et des acteurs.

Ces éléments pourront être présentés à la Housing task force européenne. J'ai eu l'occasion de rencontrer notre Commissaire européen à deux reprises, et je lui ai fait part d'expériences de terrain dans le domaine du logement et de la rénovation urbaine afin de voir de quelle trajectoire commune l'Europe pourrait adopter. Il faut pour cela partager, avoir les idées claires et définir une stratégie commune.

Mesdames et Messieurs, je vous l'ai dit, je suis très heureuse d'être parmi vous. C'est dans ce genre d'endroits devenus incontournables que les Ministres, le gouvernement, doivent venir rejoindre le terrain et les réalités des territoires et des élus. C'est un lieu essentiel pour réfléchir ensemble et continuer à porter des perspectives pour l'année prochaine, et la façon d'y parvenir.



Valérie Létard, Ministre chargée du Logement

J'apprécie particulièrement l'esprit de ce moment, qui offre une certaine liberté de ton et qui permet la franchise des échanges. C'est précisément ce dont nous avons besoin dans la période que nous traversons. Alors que la crise du logement est au cœur des préoccupations de tous, nous devons nous atteler au travail. Ce moment est ainsi un moment important de la rentrée parlementaire.

Le logement n'est pas un bien comme les autres. C'est un droit, un levier d'émancipation et un pilier de la cohésion sociale. Qu'il s'agisse d'hébergement d'urgence, de lutte contre l'habitat indigne, de relance de la production de logements sociaux ou de rénovation énergétique, il est au cœur de notre pacte social.

En ce moment qui va me permettre de vous écouter avant de reprendre la route de Paris afin de prendre part à la bataille politique, il est important de prendre un instant pour mesurer collectivement le chemin parcouru ensemble depuis un an. En effet, nous avons d'abord agi en ce qui concerne l'accession à la propriété, puisque nous avons élargi le PTZ à l'ensemble du territoire français et pour tous les logements neufs depuis le 1er avril 2025. Il est d'ailleurs possible de le cumuler avec MaPrimeRénov'. Fin juillet, 33 000 PTZ avaient été déclarés depuis le 1er janvier 2025, contre 45 000 en tout en 2024. Selon les projections dont nous disposons, ce nombre devrait être de près de 70 000 fin 2025 : malgré les difficultés rencontrées par les ménages, cet élargissement du dispositif du PTZ les aide donc à accéder à la propriété, y compris en secteur rural. C'était indispensable, parce qu'il faut donner les mêmes chances à tous les territoires.

Nous avons aussi exonéré de droits de succession les dons d'argent d'un membre de la famille, jusqu'à 100 000 euros, pour l'acquisition d'un logement neuf. Il faut se saisir de cette opportunité adoptée en 2025 et qui vaut jusqu'à la fin de 2026. Cette disposition permet à un père, à une mère, à un grand-père ou une grand-mère, ou jusqu'à trois d'entre eux, de transmettre à ses enfants ou petits-enfants pour acquérir une résidence principale neuve ou la construire, ou encore pour proposer des biens locatifs neufs abordables.

En l'attente des mesures que nous souhaitons prendre pour la relance de l'investissement privé locatif, cette mesure temporaire et conjoncturelle déjà actée permet d'aider l'accompagnement vers la construction et l'accession à la propriété.

Concernant le logement social, nous avons signé en février 2025 une feuille de route ambitieuse avec le mouvement HLM à travers un engagement portant sur 116 500 logements sociaux qui pourraient être agréés et produits, mais aussi sur 130 000 rénovations énergétiques programmées, avec, comme levier, une baisse inédite de la RLS de 200 millions d'euros. Cette baisse, il a fallu aller la chercher avec les dents, avec le Parlement, et je remercie tous ceux qui ont participé à cette initiative.

En matière de lutte contre le sans-abrisme, nous avons consolidé la politique « Le logement d'abord », et permis à 650 000 personnes d'accéder au logement depuis 2018, même si la situation globale de l'hébergement d'urgence reste tendue. Malgré la situation budgétaire actuelle, il faudra continuer à défendre cette politique et à porter cette parole, que nous soyons élus, acteurs du secteur, Ministre ou parlementaires.

Alors que près de 20 % des jeunes renoncent à leurs études faute de logement, 45 000 places nouvelles ont été annoncées pour les étudiants par le Premier Ministre d'ici à la fin du mandat présidentiel, soit 15 000 engagements par an. D'ici à la fin de l'année 2025, nous avons identifié environ 11 200 agréments pour le logement des étudiants dans le logement social. La production de logements étudiants dans le secteur privé s'y ajoutera, et l'objectif de 15 000 logements étudiants nouveaux en 2025 devrait être atteint malgré les difficultés rencontrées.

En ce domaine, la mobilisation se poursuit, et la Caisse des dépôts accompagne cette initiative, puisqu'elle a dédié cinq milliards d'euros à l'accompagnement de projets favorables au logement étudiant. Avec le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, nous avons mis en place une task force qui travaille avec les préfets de région afin de définir les besoins région par région avec les recteurs, les Présidents d'université et les acteurs du secteur, ceci afin d'identifier là où se trouvent les besoins et pour accélérer les projets en fonction des différents territoires, et non uniquement depuis Paris.

Par ailleurs, la relance de l'investissement locatif est un sujet de préoccupation sur lequel vous, les élus et les acteurs de terrain, me sollicitez au quotidien. À ce sujet, la mission confiée à Marc-Philippe Daubresse et Mickaël Cosson avait pour but que tous les acteurs du logement s'entendent, y compris à propos du futur statut du bailleur privé.

Le rapport qui m'a été remis par Marc-Philippe Daubresse et Mickaël Cosson apporte des pistes fortes à ce sujet, que le Premier Ministre a rappelé hier être au cœur de ses préoccupations. Il devrait être au cœur des débats autour du PLF pour 2026. Il est important de le rappeler, puisqu'il s'agit là d'un véritable combat avec le ministère de l'Économie et des Finances, sur lequel le Parlement devra trancher. Il convient donc dès à présent de préparer des amendements, puisque la porte a été ouverte par le Premier Ministre.

La bataille s'annonce serrée, puisqu'alors qu'il est prévu de réaliser 40 milliards d'économies à travers le prochain budget de l'État, je me bats pour obtenir le plus de moyens possible pour le ministère du Logement. En parallèle, il faut souligner que l'investissement locatif représente un effort financier majeur pour les finances publiques, tout en promouvant en parallèle une très importante activité économique.

Le défi est de taille, puisque nous constatons actuellement une perte de confiance de nos concitoyens pour l'investissement dans la pierre.

Que faire, donc, après le dispositif Pinel ? Malgré les mesures conjoncturelles que nous avons adoptées, et alors que le secteur locatif privé n'attire plus, la tension sur le logement social devient encore plus forte alors qu'il nous faut marcher sur deux jambes.

Il faut aussi se pencher sur la vacance des logements, sur l'encadrement des loyers et sur le permis de louer, entre autres leviers. Nous devons travailler sur les différents éléments pouvant fluidifier les parcours résidentiels, mais il faut toutefois construire les bases de cette politique et donc produire des logements, notamment en relançant l'attractivité du marché locatif privé. À défaut, tous les efforts consentis d'une part seront perdus de l'autre.

Nous devons donc construire notre politique avec beaucoup de vigueur, de justesse et d'équilibre. Vous le savez, dans une autre vie, j'ai été assistante sociale, puis j'ai été Directrice de la politique de la Ville de Jean-Louis Borloo, et j'ai une vraie fibre sociale. Mais il faut marcher sur deux jambes, et je suis convaincue qu'il faut mettre la politique du logement au cœur de notre projet de société, tout en gardant à l'esprit l'importance de la politique d'hébergement.

En ce qui concerne la rénovation énergétique, 2025 a été une année difficile, et je fais en sorte de partager avec les acteurs de ce secteur la trajectoire qui nous permettra d'en sortir en construisant ensemble les bonnes solutions. J'ai donc déjà organisé pour ce faire plusieurs rencontres avec les acteurs professionnels et territoriaux, afin de nous y efforcer. MaPrimeRénov' a en effet été victime de son succès, avec un emballement, mais aussi des dérives et des fraudes, ce que les élus locaux ont pu constater. Il faut régler ce problème, et à plusieurs reprises, nous avons dû protéger ce dispositif très menacé, en particulier au début de l'été 2025, lorsque des fraudes massives ont été découvertes. En dépit des critiques, j'ai alors pris mes responsabilités pour recentrer ce dispositif de façon drastique, pour le sauver. Je pense que nous en cueillerons les fruits dès la réouverture du guichet, fin septembre.

Le budget de l'ANAH pour la rénovation thermique est de 3,6 milliards d'euros par an, ce qui est considérable, et l'emballement de MaPrimeRénov' était à la fois très dommageable pour les professionnels et pour les bénéficiaires compte tenu des retards accumulés.

Il fallait donc fiabiliser les diagnostics, ce que nous avons fait, avant de redéfinir les modalités de fonctionnement du dispositif, et nous rouvrons le dispositif, doucement, parce que le nombre de dossiers qu'il est possible d'instruire d'ici à fin 2025 sans faire exploser l'enveloppe financière prévue est réduit. À partir de ce mois de septembre, nous mettons donc en place progressivement une nouvelle mécanique pour être au rendez-vous en janvier 2026, et éviter à l'avenir les *stop-and-go*, tout en apportant plus de marges de manœuvre aux territoires en termes de gestion et de pilotage.

Enfin, pour les collectivités, nous avons ouvert des chantiers législatifs pour simplifier l'urbanisme, accélérer la délivrance des permis de construire, raccourcir les délais de contentieux et libérer les projets. À ce jour, après les conclusions de la CMP, il ne manque plus qu'un vote sur la proposition de loi Urbanisme portée par Harold Huwart.

Dès lors, des outils plus forts seront disponibles entre les mains des maires et des Présidents d'EPCI pour faciliter les projets des territoires. Toutes ces victoires, nous les avons remportées ensemble. Elles ne seront sans doute pas suffisantes à elles seules pour sortir de la crise que nous connaissons, mais nous commençons à entrevoir les prémices du rebond. Entre août 2024 et juillet 2025, 360 000 constructions de logements ont été autorisées, soit une hausse de 3,8 % par rapport à la période allant d'août 2023 à juillet 2024. Et toujours entre août 2024 et juillet 2025, 294 500 logements ont été mis en chantier, soit 6 % de plus qu'en an auparavant.

Il faut maintenant transformer l'essai. Beaucoup reste à faire, et nous ne gagnerons ce combat qu'en étant rassemblés.

C'est là ma méthode : embarquer tout le monde, ne pas opposer les acteurs et ne pas opposer le parc social et le parc privé. C'est travailler avec les maires, qui sont en première ligne, et aussi avec les parlementaires, que je remercie sincèrement, quelle que soit leur sensibilité, puisque dans un Parlement sans majorité, l'intérêt général doit nous rassembler. C'est travailler avec les acteurs sociaux, économiques et associatifs qui innovent et accompagnent nos concitoyens.

C'est aussi travailler avec l'Europe, et avec, pour la première fois, ce Commissaire européen qui nous aidera. Lorsque je l'ai rencontré, j'ai essayé de porter un certain nombre de pistes en lui rappelant que l'histoire de l'Union européenne a déjà connu des programmes d'initiative communautaire très intéressants, tels que le PIC Urban, qui a apporté nombre de solutions en ce qui concerne la transformation de nos territoires urbains. Il faudrait à présent revisiter ce programme, toujours dans la perspective de la transformation urbaine, tout en prenant en compte le changement climatique.

J'ai aussi plaidé auprès de notre Commissaire européen pour que la BEI soit plus offensive en termes de logement social et d'accession à la propriété, et j'ai défendu les règles françaises sur les aides d'État, qui protègent notre modèle, puisque c'est bien le logement social qui protège notre pays de l'envolée des loyers constatée partout en Europe. J'ai également demandé à notre Commissaire européen des financements adaptés au terrain, qu'il s'agisse de rénover les copropriétés ou de lutter contre le sans-abrisme. À ce sujet, il faut souligner que nombre d'associations porteuses de l'hébergement d'urgence renoncent dans de nombreux cas à solliciter des financements européens, puisque cela suppose des préfinancements compte tenu des délais de demande d'aides. Il faudrait donc réfléchir à la mise en place de mécanismes de préfinancement dans ce domaine. Je rappelle que selon le neuvième rapport annuel de la FEANTSA et de la Fondation pour le logement en Europe, près de 1,2 million de personnes étaient sans abri en Europe en 2023, et parmi elles, 400 000 enfants. Je n'y suis absolument pas insensible, comme vous toutes et tous, et je peux d'ores et déjà vous annoncer qu'une note des autorités françaises a été validée par Maignon et transmise à Bruxelles pour porter la position de la France sur cette question.

Ces combats ne sont pas théoriques. Ils sont vitaux, et c'est ici que nous devons montrer que la France porte une ligne claire et forte. Dans quelques jours, la représentation nationale sera amenée à se prononcer pour accorder ou non sa confiance au gouvernement. En choisissant d'engager la responsabilité du gouvernement, le Premier Ministre a voulu poser une question fondamentale : les différentes sensibilités de l'Assemblée nationale prennent-elles la mesure de la situation économique dans laquelle se trouve notre pays ? Vous le savez, nous sommes sous la menace d'une hausse des taux d'intérêt, ce qui impliquerait mécaniquement des crédits immobiliers plus chers et une accentuation de la crise du logement dans laquelle nous nous trouvons encore.

Quant aux conséquences d'une éventuelle absence de budget de l'État au 31 décembre 2025, vous les connaissez comme moi : elle se traduirait par un gel des budgets d'investissement, notamment dans la rénovation énergétique. Certains dossiers attendraient plus de six mois pour être engagés, ce qui pèserait sur les entreprises, et de façon générale, un budget adopté avec retard serait de moindre qualité et entraînerait sans doute des exigences de réduction de budgets encore plus fortes.

Le PLF pour 2026, tel que prévu actuellement, sera marqué par la rigueur certes, mais pas par l'austérité, ni par l'abandon. Je me suis en particulier battue avec un certain nombre de personnes ici présentes pour qu'il prévoie la relance de l'investissement locatif, ce qui est essentiel. En parallèle, les budgets de MaPrimeRénov' et de l'hébergement d'urgence seront sanctuarisés. Dans le cadre de cette mobilisation pour le budget 2026, nous avons destin lié. Car c'est ensemble, entre partenaires de confiance, que nous réussirons à défendre notre modèle et à renforcer la production de logements abordables.

Quelles seront mes priorités ? Je vous en donne quatre, tout aussi essentielles pour sortir de la crise.

Il faut tout d'abord préserver MaPrimeRénov', parce que c'est un levier efficace de transition écologique et sociale. Je vous annonce à ce sujet que j'ai obtenu la prolongation des aides aux monogestes en 2026 : elle sera actée par des textes réglementaires qui seront publiés dans quelques jours après examen par le Conseil national de l'habitat.



Jean-Luc BERHO et Valérie LÉTARD

Il faudra continuer à lutter contre le sans-abrisme, à la fois en répondant à l'urgence avec la sincérisation du budget de l'hébergement, et en renforçant le plan pour Le logement d'abord. Je souhaite également impulser une mobilisation plus grande des financements européens sur cet enjeu.

Troisième priorité : soutenir le logement social, toujours et sans ambiguïté, dans le prolongement des avancées de 2025. Le Parlement devra s'y atteler.

Enfin, il faudra trouver les conditions pour mobiliser l'investissement privé, en garantissant un cadre fiscal clair, stable et incitatif, qui sera à même de sécuriser les acteurs et de permettre la reprise de la production. De plus, vous avez été nombreux à me solliciter pour revoir le classement de vos communes au titre du zonage « A, B, C », qui définit notamment l'éligibilité au Logement Locatif Intermédiaire, et j'ai donc le plaisir de vous annoncer aujourd'hui que nous mettons en signature un arrêté de révision de ce zonage, qui sera publié dans les prochains jours. Il permettra le reclassement d'environ 450 communes, dont plus de la moitié seront désormais reconnues en tant que zones tendues. Ces reclassements leur permettront donc de diversifier leurs offres de logements et d'anticiper les dynamiques de développement. Cette évolution concernera par exemple le Dunkerquois, en phase de réindustrialisation, ou les Alpes, qui préparent les Jeux olympiques d'hiver de 2030. Mais je veux aussi citer d'autres territoires, tels que celui de Pau et de plusieurs communes du Pays basque comme Cambo-les-Bains, Saint-Pé sur Nivelle, Larressorre, et certains secteurs bretons, entre autres.

Voici mes principaux combats, que je veux mener avec vous. Pour tout vous dire, je suis aussi en train de me mobiliser pour soumettre au Conseil d'État un décret attendu par les bailleurs sociaux et qui portera sur l'indemnisation des membres de leurs Conseils d'administration lorsqu'ils participent aux commissions d'attribution des logements. En ce moment difficile, une conviction nous rassemble : le logement est une grande cause nationale, comme je l'ai toujours pensé. C'est aussi une grande cause écologique et économique de notre temps, et si nous restons tous unis, mobilisés et engagés, comme vous l'êtes toutes et tous, alors, nous relèverons ce défi dans notre diversité et nos complémentarités.

Chacun d'entre vous apporte sa pierre à l'édifice, parce que vous serez unis. Et parce que vous continuez à porter ce combat avec la même détermination, nous réussirons à remporter ce très noble combat, si essentiel pour nos concitoyens. En tous cas, encore une fois, vous pouvez compter sur mon sincère engagement, sur ma passion et surtout sur mes remerciements face à des femmes et des hommes tout aussi engagés, parce que cette question demande un supplément d'âme. •

Au titre du zonage ABC, j'ai le plaisir de vous annoncer qu'un arrêté de révision sera publié prochainement. Il permettra le reclassement d'environ 450 communes.



Introduction

L'Europe mobilisée face à la crise du logement abordable : une opportunité pour la France ?

Jean-Claude DRIANT, professeur à l'École d'urbanisme de Paris

Nous allons essayer d'évoquer la situation du logement en France et en Europe. On parle souvent de crise du logement abordable, mais je ne partage pas vraiment cette notion : en effet, la situation me semble plus grave, puisqu'il s'agit d'un problème structurel qui se pose aujourd'hui à nos sociétés.

Comme nous le verrons tout au long de cette journée, le problème structurel de l'accès au logement pour une partie considérable et constamment croissante de la population en France et en Europe me semble donc dépasser la simple notion de « crise », qui désigne des difficultés conjoncturelles. Dans le contexte français, en particulier, cette situation structurelle sera particulièrement mise en avant dans le cadre des élections municipales qui auront lieu en 2026.

Par ailleurs, le terme de « logement abordable » est apparu assez récemment en France, alors que la notion est présente depuis bien plus longtemps dans les autres pays d'Europe et dans le monde anglo-saxon.

Dans notre pays, cette notion n'est pas définie du point de vue juridique, bien qu'en 2024, le Ministre du Logement d'alors ait déposé un projet de loi nommé « projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables ».

À quoi renvoie cette notion en France, puisque sa signification semble différente à l'international ? Dans notre tradition, qui est très orientée « produit immobilier » on va évoquer le terme logement abordable pour désigner du logement locatif social, du logement intermédiaire, de l'accession abordable à la propriété, du BRS, etc. Cette définition par produits fait cependant débat, à l'exemple de contenu du projet de loi auquel je viens de faire référence, qui derrière le terme de logement abordable proposait d'intégrer une partie du logement intermédiaire dans la définition du logement social telle qu'elle est utilisée dans le cadre de l'application de la loi SRU.

C'est une illustration de l'ambiguïté du terme. Désigne-il une somme ou constitue-t-il la possibilité de substituer au logement locatif social d'autres types de produits ? Cela soulève un certain nombre d'inquiétudes.

Pour d'autres acteurs, et notamment dans le cadre des politiques locales de l'habitat, la notion de logement abordable renvoie à l'idée selon laquelle le logement social ne suffit pas, et qu'il faut y ajouter d'autres produits immobiliers considérés comme relativement accessibles du point de vue économique. De la sorte, le PLU bioclimatique de Paris a adopté l'objectif de 40 % de logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux, bien que le terme « abordable » ne figure pas en tant que tel dans ce document d'urbanisme.

À l'échelle internationale, la notion en question est utilisée de façon différente, puisqu'elle n'est pas abordée par le biais des produits, mais par celui des cibles définies à partir des revenus des personnes et des taux d'effort, un seuil de 30 % du revenu consacré au logement étant souvent retenu. Dans d'autres cas, la notion concerne les ménages dont les revenus sont inférieurs au revenu médian. Ce type de définition présente l'avantage de mesurer les écarts de plus en plus colossaux entre les prix de marché et les revenus des ménages, dans l'ensemble des pays.

Quelle que soit l'acception retenue, le terme de logement abordable sera probablement très utilisé durant les mois à venir en France à l'occasion des élections municipales. Il s'agit là d'un enjeu important de formulation de ce que seront les politiques locales de l'habitat au cours des prochaines décennies, dans la façon dont elles s'associent aux autres enjeux en particulier environnementaux.

Le logement abordable désigne-il une somme ou constitue-t-il la possibilité de substituer au logement locatif social d'autres types de produits ? Cela soulève un certain nombre d'inquiétudes.

Je ne partage pas vraiment cette notion de « crise du logement » : la situation me semble plus grave, puisqu'il s'agit d'un problème structurel qui se pose aujourd'hui à nos sociétés..

Marie DEFAY, économiste et urbaniste, enseignante à l'ENSA Paris Belleville

La situation durable dans laquelle un nombre important de personnes rencontrent des difficultés à se loger n'est pas propre à la France, et touche de façon large les pays de l'Union européenne. Cette situation durable et critique s'est affirmée au cours de la dernière décennie et ce phénomène connaît une très forte accélération.

Ainsi, depuis 2015, le prix des logements dans l'UE a augmenté de plus de 50 %, avec des disparités importantes entre les États membres. Avec des augmentations de près de 200 % pour la Hongrie et plus contenues pour la Finlande. Mais on retrouve des difficultés très fortes à l'acquisition dans la grande majorité des pays de l'Union ainsi que sur la location, avec une augmentation des prix de 20 % en moyenne de 2015 à 2023 – ici encore avec des disparités importantes, puisque cette hausse a été d'environ 200 % en Irlande. À Dublin, les prix à la location dépassent les trente euros par mètre carré, soit dix euros de plus que dans la région parisienne. Les conséquences de cette situation sur la qualité de vie sont très importantes, puisque l'on observe désormais à Dublin des phénomènes tels la location de chambres partagées.

Faute d'augmentation des revenus dans les mêmes proportions, les taux d'effort consacrés au logement ont connu dans l'UE de très fortes augmentations : ils sont passés d'une moyenne de 22 % à celle de 32 % du budget des ménages en moins de dix ans, évolution qui ne reflète pas par ailleurs la dégradation des conditions de vie causées par l'évolution du marché du logement. Dans le cadre de cette hausse des taux d'effort, la France pourrait apparaître relativement privilégiée, puisque le taux moyen d'effort français est légèrement inférieur à 30 %, alors qu'il est de près de 36 % en Espagne, de près de 38 % en Italie, et de près de 50 % en Hongrie.

Les conséquences de cet état de fait sont multiples, à commencer par l'augmentation du nombre de sans-abri, en hausse de 70 % dans l'UE en l'espace de quinze ans.

Il nous paraissait important de remettre ces éléments dans le contexte. On dit souvent que la « crise » en France a atteint un niveau de seuil. Si l'on se compare à nos voisins européens, on voit que la situation peut encore se dégrader compte tenu des arbitrages que les ménages sont prêts à faire pour essayer de se loger, notamment à côté des pôles d'emploi.

Nous avons des points de comparaison en matière d'analyse des causes et d'analyse des politiques publiques adoptées en réponse à ces évolutions. Elles diffèrent selon les pays de l'UE, ainsi que les situations nationales, mais l'on retrouve souvent à leur origine des mécanismes similaires : hausse des taux d'intérêt, stratégies spéculatives de certains investisseurs et surtourisme, notamment.

Ainsi, on estime qu'il existe à ce jour en France 1,2 million de meublés de tourisme, et la situation est de plus en plus tendue sur ce point en Grande-Bretagne, en Italie ou en Grèce. Avec par exemple des augmentations de loyer de plus de 50 % dans certains quartiers d'Athènes.

En parallèle, l'UE a connu ces dernières années une chute du nombre de permis de construire, la situation étant particulièrement préoccupante en France, où l'année 2023, notamment, a été très mauvaise.

Cette situation a entraîné une mobilisation renforcée de l'Europe à différents niveaux. Le logement n'est pas une préoccupation nouvelle : la BEI et les fonds, FEDER notamment, interviennent sur la question du logement auprès des divers États membres depuis plusieurs années. Mais la Commission européenne a désigné pour la première fois un Commissaire chargé de ce dossier et la création d'une Task Force. Un plan européen du logement abordable est attendu pour 2026, tout comme une stratégie pour la construction durable et une collaboration renforcée avec la BEI. Pour autant, cette politique va se confronter à une situation très difficile au niveau européen mais aussi à des contextes nationaux très différents. Il s'agit donc de savoir si cela représente une opportunité ou une difficulté à laquelle il va falloir que les institutions européennes répondent.

On dit souvent que la « crise » en France a atteint un niveau de seuil. Si l'on se compare à nos voisins européens, on voit que la situation peut encore se dégrader

Jean-Claude DRIANT

Les constats présentés par Marie Defay seront détaillés tout au long de cette journée, mais je ne peux m'empêcher de faire part de ma perplexité quant à ce que l'échelle européenne pourrait apporter aux politiques du logement compte tenu de la grande diversité des territoires concernés et des problèmes qu'ils rencontrent en ce qui concerne le logement.

En effet, les modèles des pays européens en matière de logement sont très multiples. Certes, ils sont de plus en plus rares, mais il existe toujours des pays où vit une majorité de locataires, alors que d'autres ont développé historiquement une forme de monoculture de la propriété, notamment à l'est du continent européen. D'autres pays ont mis en place sur le long terme des logements publics ouverts à tous. Quant au modèle français, qui semble assez unique en son genre, il associe un parc locatif social développé de façon continue, un attachement à la promotion de la propriété et le maintien en parallèle d'une offre locative privée.

Dans ces conditions, on imagine mal la promotion à l'échelle européenne de la logique française de mise sur le marché de produits calibrés et bien distincts. En parallèle, dans le cadre d'une politique européenne qui viserait à réduire les disparités entre États membres, la France n'apparaîtrait pas nécessairement comme prioritaire en Europe compte tenu de sa situation.

Pour autant, l'échelle européenne pourrait présenter des atouts, notamment à travers une sorte de *benchmarking*. Il existe sans aucun doute en Europe des solutions qui peuvent être transférées d'un pays à l'autre, à l'exemple du BRS, tout d'abord adopté aux États-Unis, puis adapté en premier lieu en Belgique dans notre continent. Et en ce qui concerne les logements abordables qui pourraient venir en complémentarité du logement social, le modèle des coopératives, pour l'instant sous-développé en France, pourrait jouer un rôle.

Il existe donc un véritable intérêt à se pencher sur les modèles et expériences existant dans l'UE, et même au-delà : ainsi, il pourrait être intéressant de regarder de quelle façon la Suisse gère les résidences secondaires, et ainsi de suite. Ces ensembles d'expériences qu'il faut documenter, évaluer, adapter me semblent être un atout important et utile de l'échelle européenne.

En France, prochainement, les débats de la campagne municipale joueront un rôle important, ce d'autant plus que la situation politique nationale est caractérisée par une capacité législative limitée. Dans ce contexte, on assiste à une montée des capacités d'initiatives des collectivités territoriales, notamment aux échelles intercommunale et métropolitaine. C'est là un véritable atout pour développer des formules innovantes dans les domaines du logement et de l'habitat en s'inspirant d'expériences européennes.

Marie DEFAY

En guise de conclusion, nous souhaitons proposer quelques pistes au débat qui va commencer par rapport à cette nouvelle ambition et mobilisation européenne. Il s'agit tout d'abord d'un soutien financier accru pour la construction neuve et pour la rénovation à grande échelle du parc existant, y compris des nombreux immeubles datant des années 1950 à 1970 intégrant les enjeux environnementaux.

Une autre question porte sur le financement de la BEI pour le soutien à l'offre publique, mais aussi aux dispositifs de BRS ou des biens locatifs intermédiaires.



Marie DEFAY

Une troisième piste est celle des acquisitions de fonciers bâtis ou non bâtis, point structurant pour production de logements abordables.

Il conviendrait sans doute de s'interroger également sur la structuration des filières de production et d'approvisionnement, notamment pour faire face à la montée des coûts de construction mais aussi de rénovation. On peine à trouver des modèles qui permettent de rendre abordables des parcs existants dont la restructuration demande des compétences, des matériaux, des procédés spécifiques de rénovation. Cet appui pourrait permettre tant de pouvoir maîtriser le prix des matières premières que de faciliter les approvisionnements à l'échelle intra européenne.

En France par exemple, la question des compétences à développer dans le cadre de la réhabilitation reste en grande partie ouverte, puisque les dispositifs existants restent pour l'essentiel focalisés sur les aides financières et sur les nouvelles normes. En la matière, les Conseils régionaux pourraient jouer un rôle important au titre de leurs compétences en matière de formation professionnelle notamment.

Parmi les dangers qui ont été évoqués en introduction, il y a la question de savoir s'il s'agira bien d'une politique complémentaire ou si l'on risque d'entrer dans des logiques de substitution. A l'approche des élections municipales se pose aussi la question de la coordination des différentes échelles. Aussi bien l'impulsion européenne que le rôle majeur de régulation et de fiscalité de l'échelon national, et que la nécessaire adaptation aux contextes locaux portée par les collectivités locales. •

Parmi les dangers, il y a la question de savoir s'il s'agira bien d'une politique complémentaire ou si l'on risque d'entrer dans des logiques de substitution.



Jean-Claude DRIANT

Logement abordable : une crise européenne ?

Laurent GHEKIERE, Président de l'Observatoire européen du logement Housing Europe, représentant auprès de l'Union européenne de l'Union sociale pour l'habitat

Je représente le monde HLM auprès de la Commission européenne et du Parlement européen depuis quelques dizaine d'années. Aujourd'hui le dossier a profondément évolué. Lorsque nous sommes arrivés à Bruxelles, c'était pour défendre une vision généraliste du logement social auprès de la Direction générale de la concurrence qui voulait le réduire aux plus défavorisés, et aujourd'hui, nous avons un Commissaire européen chargé du logement, en l'occurrence un socialiste danois, Dan Jørgensen.

Cette évolution est considérable, puisque le logement n'est pas une compétence de l'UE. Cependant, cette question a été souvent évoquée lors des dernières élections européennes, et la Commission a donc réagi. En effet, à l'occasion de ces élections, le manifeste « Un logement abordable et durable pour tous les citoyens européens » a été publié par l'Union sociale pour l'habitat (USH), et la plupart de nos propositions ont été reprises par la Commission et par les députés européens.

Si le logement n'est pas formellement une compétence de l'UE, celle-ci porte toutefois des compétences en termes de rénovation thermique du parc immobilier. Par ailleurs, dans le cadre de la relance qui a été mise en place à la suite de la crise du Covid-19, une Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif a été créée. Elle comprenait la Caisse des dépôts, la BEI et la Banque de développement du Conseil de l'Europe. L'objectif de cette alliance était de proposer une offre de financement adaptée au logement social en France à travers des prêts intermédiés de la Caisse des dépôts, qui négocie depuis quatre ans des emprunts globaux avec la BEI et la CEB et les redistribue au monde HLM à travers la Banque des territoires : à ce jour, 2,4 milliards d'euros ont ainsi été obtenus en France par les organismes du logement social pour la rénovation énergétique de leurs parcs.

Cette initiative a été très importante, puisqu'elle a montré à la Commission européenne que l'UE disposait de fait d'une capacité d'agir dans le secteur du logement, notamment à travers les FEDER, actuellement en renégociation, mais aussi à travers d'autres dispositifs.

Plus intéressant encore, notre proposition de plan d'investissement en matière de logement a été complètement intégrée aux propositions de l'actuelle Commission européenne, ceci à travers un Plan européen pour le logement abordable comprenant un certain nombre de dispositifs, dont la révision des régimes des aides d'État, la révision des règlements des FEDER en faveur du logement, mais aussi la mise en place d'une plateforme européenne d'investissement pour le logement abordable à travers la BEI.

À présent, la politique du logement européenne est donc devenue opérationnelle, et à Bruxelles, la coopération entre les acteurs du monde du logement est d'excellente qualité, ceci en lien étroit avec la Housing task force, mais aussi avec le Parlement européen, qui a créé une commission spéciale du logement comptant trente de ses députés. Cette commission s'est déjà mobilisé et organisé une série d'auditions.

La situation a donc largement évolué durant la période récente à l'échelle de l'UE, et nous avons en somme assisté à une véritable révolution. Bien entendu, il ne s'agit pas de mettre en place une politique commune du logement, mais de la création d'une politique européenne qui permettra d'aider les États membres à mettre en place eux-mêmes des politiques. En parallèle, il est d'ailleurs significatif qu'une circulaire du Premier Ministre François Bayrou datant d'avril 2025 enjoigne précisément l'ensemble des ministères à faire le plein des aides européennes pour limiter les aides de l'Etat français.

Dans ce contexte, un écueil à éviter absolument consisterait à substituer les aides européennes aux moyens nationaux. Il s'agit donc de savoir de quelle façon les États membres et l'UE peuvent mieux collaborer dans le domaine du logement. Ainsi, un sommet européen réunissant l'ensemble des Ministres du logement a ainsi eu lieu à Liège en mars 2024, et nous sommes mobilisés pour alimenter ce travail commun.

Nous assistons donc pour la première fois à des échanges de haute intensité de bonnes pratiques et de diagnostics.

Après avoir fondé la fédération européenne *Housing Europe*, ainsi qu'un Observatoire européen du logement, nous assistons donc pour la première fois à des échanges de haute intensité de bonnes pratiques et de diagnostics. Il semble ainsi que nous en soyons au tout début de cette dynamique, et j'invite chacun à s'informer via Internet pour constater par exemple le grand nombre de consultations publiques organisées par la Commission, auxquelles tous les citoyens européens peuvent contribuer.

J'aimerais aussi citer le très fort soutien des grandes métropoles européennes, qui ont rencontré le Commissaire Dan Jørgensen, et qui ont mis en œuvre un portage politique de haut niveau sur la question du logement. Enfin, nous avons organisé il y a quelques semaines un festival international du logement social à Dublin, et nous avons alors constaté que les jeunes Irlandais partent se former aux États-Unis parce qu'il est trop coûteux de trouver des logements dans la région dublinoise, ce qui atteste des graves difficultés rencontrées en Irlande.

La politique du logement européenne est donc devenue opérationnelle, et à Bruxelles, la coopération entre les acteurs du monde du logement est d'excellente qualité, ceci en lien étroit avec la Housing task force, mais aussi avec le Parlement européen.

Nicolas ROSSIGNOL, Directeur adjoint du programme ESPON

Comme vient de l'expliquer Laurent Ghekiere, nous vivons actuellement dans le cadre des institutions européennes un moment très intense sur le dossier du logement. En ce qui me concerne, je représente le programme européen ESPON, financé par les États membres et par la Commission européenne. Notre programme accumule des connaissances au niveau paneuropéen, et a travaillé récemment sur deux axes.

Il s'agit tout d'abord de la mise au point d'une cartographie à jour de l'état des marchés du logement en Europe, qui n'existait pas jusqu'ici, et nous nous sommes engagés à la reproduire annuellement afin de nourrir la réflexion de la Housing task force et des autres instances européennes – notamment pour savoir comment flécher, demain, les futurs investissements européens dans le secteur du logement.

Cette cartographie est disponible sous le lien www.espon.eu et présente dans le cadre d'Eurostat le caractère abordable ou non du logement en fonction des secteurs géographiques, ceci en établissant le rapport entre les prix et les revenus partout en Europe. En deuxième lieu, et avec Housing Europe, nous avons établi pour 36 pays européens un panorama complet des cadres institutionnels et des politiques du logement.

Ces documents nous permettent de connaître la géographie au temps t de l'urgence du logement en Europe, et donc de savoir s'il existe des schémas territoriaux de ce phénomène, ceci dans la perspective de la mise en place à venir d'un nouveau cadre de l'UE en matière de cohésion territoriale, y compris dans le domaine du logement.

Notre travail permet aussi aux instances européennes de mieux connaître les moteurs de la hausse des prix de l'immobilier et de discerner les modèles organisationnels et institutionnels les plus à même de répondre aux difficultés rencontrées dans les différents États membres.



Laurent GHEKIERE et Nicolas ROSSIGNOL

Une cartographie à jour de l'état des marchés du logement en Europe, un panorama complet des cadres institutionnels et des politiques du logement.

Les informations que nous avons rassemblées montrent que l'Europe est un continent fragmenté en matière de situation du logement, même si dans la plupart de ses pays, l'offre n'est plus capable de répondre à la demande. On constate en Allemagne un effondrement de l'offre en volume, mais ailleurs, en général, le problème est celui d'une inadéquation entre l'offre et la demande. Il est en effet essentiel au niveau européen d'éviter le simplisme et de disposer d'une grille d'analyse portant notamment sur les différentes situations territoriales.

En Europe, l'accession à la propriété connaît des situations très contrastées, et dans certains pays de l'Est du continent, il faut plus de trente ans pour pouvoir acquérir son logement. En parallèle, les apports personnels demandés dans un certain nombre de métropoles européennes sont hors d'atteinte pour un grand nombre de primo-accédants, et en particulier pour les immigrés de fraîche date.

Les tensions sont également très fortes dans le secteur locatif, et il arrive que les taux d'effort atteignent ou dépassent les 60 % dans certaines capitales, les prix au mètre carré étant les plus élevés pour les petites surfaces. Globalement, un certain nombre d'habitants sont relativement protégés s'ils sont depuis assez longtemps propriétaires occupants ou locataires, mais compte tenu de l'insuffisance de la production de logements abordables, la situation très difficile que nous connaissons en Europe est bien loin de prendre fin, et devrait même s'aggraver durant les années à venir.

Ceci étant, l'essentiel des problèmes rencontrés provient de la demande. La démographie européenne est en recul, mais la décohabitation et le vieillissement de la population, en particulier, font peser une importante pression sur la demande de logements, qui est structurellement supérieure à l'offre, en particulier dans les zones urbaines et les autres zones tendues.

En parallèle, les salaires médians stagnent, les inégalités de revenus augmentent, et l'écart entre l'offre et la demande continue à se creuser. Les difficultés ne sont pas toujours les plus lourdes dans les pays où les prix de l'immobilier sont les plus forts, et des pays comme la Pologne ou le Portugal connaissent des tensions très élevées ; et de façon générale, le logement est très peu abordable dans l'Europe de l'Est.

De plus, l'accès au crédit s'est resserré après une période durant laquelle la politique monétaire était expansionniste, ce qui a poussé les prix à la hausse. Par la suite, la hausse des taux a réduit le marché de l'accession à la propriété et a fait rejaillir la pression sur le marché de la location dans de nombreux pays. En parallèle, un peu partout en Europe, les règles de prudence en matière d'endettement reportent les difficultés sur les ménages, et une certaine préférence historique pour la pierre en matière d'investissement pèse sur le marché.

Du côté de l'offre, la hausse des prix du foncier et des prix des matériaux et de l'énergie engendre des effets bien connus, et la complexité des procédures propres à l'acte de construction ne facilite pas les projets.

L'ensemble de ces facteurs débouche sur un ajustement assez lent de l'offre à la demande.

En réponse à ces difficultés, les politiques publiques du logement jouent en Europe sur les leviers des prix, sur les quantités et sur la sécurisation de l'occupation. Bien entendu, il n'existe pas de solution magique en la matière, mais quelques grands enseignements peuvent être tirés de la revue des politiques que nous avons effectuée.

Tout d'abord, l'encadrement des loyers fonctionne, puisqu'il protège efficacement les ménages en place, au moins dans les zones très tendues. Cet encadrement permet de lisser les hausses de loyers et procure le temps nécessaire pour produire des logements abordables.

De la même façon, les aides à la personne sont efficaces, puisqu'elles permettent notamment de réduire les disparités entre différents territoires et de lutter contre la pauvreté. De plus, rien ne prouve que ces aides puissent être la cause principale de l'augmentation des prix.

Troisièmement, l'offre en logement social est un moyen très fiable pour pouvoir proposer des logements abordables, et le développement de parcs de logements non lucratifs de tailles importantes exerce une pression concurrentielle sur le secteur privé, ce qui permet de refroidir les prix en général.

En guise de conclusion, la « crise » du logement est en Europe systémique et structurelle, et c'est à cette situation bloquée que la Commission européenne entend répondre à travers son futur Plan pour le logement abordable.

L'encadrement des loyers fonctionne, puisqu'il protège efficacement les ménages en place.



Laurent GHEKIERE

En effet. Les consultations en vue de la construction de ce plan sont en cours et se termineront le 17 octobre 2025. Chacun est donc invité à faire part de sa contribution. Un des points de la feuille de route présentée par la Présidente de la Commission européenne devant le Parlement européen consiste, il faut le remarquer, à simplifier les régimes d'aide d'État au logement social et au logement dit abordable.

Nous avons vu qu'il est très difficile de définir ce logement abordable, mais il faut aussi avoir à l'esprit que la notion de logement social est très différente d'un État à l'autre. Dans certains pays, ce type de logements est réservé aux plus pauvres, alors qu'ailleurs, le logement social est accessible à tous.

Récemment, nous avons travaillé avec la République tchèque sur les aides d'État, puisque cet État membre voulait relancer l'offre de logements abordables dans le cadre de la privatisation de logements publics. Nous avons constaté que la démarche en question répondait bien à la notion de service économique d'intérêt général et nous avons proposé aux villes tchèques de s'inscrire dans cette démarche, mais celles-ci ont trouvé cela trop compliqué du point de vue du contrôle administratif.

Il faudra que le futur Plan pour le logement abordable impose une clause d'additionnalité, qui est de règle dans le cadre des financements européens.

Ce cas montre qu'il est important de simplifier le régime des aides d'État, notamment lorsque les États ne veulent pas appliquer le régime des services économiques d'intérêt général, souvent jugé trop complexe. Nous travaillons en ce sens avec la Direction générale de la concurrence, puisque les aides publiques sont indispensables pour pouvoir proposer des logements sociaux et des logements abordables.

Nous considérons que les aides d'État au logement social fonctionnent très bien et qu'il n'y a pas lieu de faire évoluer leur régime, mais il faudra toutefois définir et sécuriser les autres types d'aides. Sur ce point, la Direction générale de la concurrence est claire, puisqu'elle refuse de répondre aux notifications des États membres en la matière.

Il faudra donc définir au niveau de l'UE ce qu'est le logement abordable, ceci d'une façon compatible avec la diversité des régimes juridiques. À ce sujet, il faut garder à l'esprit que dans la plupart des pays européens, ce sont les régions qui sont compétentes en la matière, avec, parfois, des définitions différentes, et il reste un important travail à accomplir avec la Commission européenne en ce sens.

À ce stade, le risque principal est cependant la substitution des aides européennes à venir aux aides nationales, et il faudra que le futur Plan pour le logement abordable impose une clause d'additionnalité, qui est de règle dans le cadre des financements européens.



Alain RÉGNIER, Président de SOLIHA

Je souhaiterais apporter une touche humaine au débat. Les cartographies abordent les réalités du logement du point de vue statistique, mais en fait, les gens vieillissent, les enfants naissent, etc., et les besoins de logement doivent aussi être mieux identifiés en termes de typologie des biens.

De façon plus générale, il me semble indispensable de connaître avec précision la typologie des demandes, et sa projection dans l'avenir, avant de concevoir de nouvelles politiques. Comment faire pour prendre en compte la dimension sociale de la demande de logement ?

Laurent GHEKIERE

Il me semble que ce travail ressort plutôt de la compétence des États, puisque l'enjeu n'est pas de transférer une nouvelle compétence à l'UE, mais bien de soutenir les États membres dans leurs politiques. De ce point de vue, l'Europe peut tout à fait financer des études, sachant que les choix précis et détaillés seront faits par les États et, de plus en plus, par les régions et par les collectivités en fonction de leurs différentes situations.

Nicolas ROSSIGNOL

Lorsque j'ai fait mention de l'inadéquation de l'offre et de la demande, je faisais référence aux phénomènes démographiques et sociaux que vous soulignez. De nombreux travaux de recherche ont été menés sur ces aspects avant tout qualitatifs et un certain nombre d'approches publiques s'y sont intéressées, à l'exemple de la politique « Le logement d'abord » en France. Et en effet, la conception des politiques du logement doit rester de la compétence des États et des acteurs locaux. La Commission européenne et le Parlement devront donc définir avec précision l'architecture à créer pour que les institutions européennes ne se substituent pas aux États membres et aux collectivités locales, notamment. Il faudra être vigilants en la matière.

Sarah COUPECHOUX, Fondation pour le logement des défavorisés

En parallèle de l'inquiétude relative à la substitution des futures aides européennes aux aides d'État, notre fondation est très vigilante en ce qui concerne les risques de glissement des politiques en faveur, non plus du logement social, mais des logements dits intermédiaires. Nous rappelons en effet que le logement social, même s'il peut être jugé peu rentable, permet de loger les plus pauvres. Les investisseurs privés pourraient être plus favorables au logement abordable au sens de l'UE.

Laurent GHEKIERE

Tout à fait. L'application de la future politique européenne en faveur du logement abordable pose ce genre de questions, en particulier en France. Celle-ci concernera-t-elle le logement social, le logement intermédiaire, ou les deux ?

À ce sujet, rien n'est fixé à ce stade et le débat reste entièrement ouvert, en particulier avec la Direction générale de la concurrence. Nous sommes donc très attentifs aux risques de perturbation du système français que ces évolutions pourraient entraîner. À ce propos, notre manifeste demande du reste la stabilité du régime d'aide au logement social. En parallèle, pour le moment, la notion de logement abordable est au niveau européen avant tout un concept qui permet d'analyser la situation, et non une notion juridique, mais le débat ne fait que commencer.



Table ronde

Situations et solutions européennes

Pierre SABATHIÉ, rédacteur en chef de Sud-Ouest

Nous allons à présent profiter de la présence de nos quatre intervenants pour faire un petit tour d'Europe. Nous allons commencer par nous rendre en Espagne, puis en Belgique, et d'autres pays voisins, puis de donner la parole à un représentant des architectes.

Benoît BARBEDETTE, journaliste, News Tank Cities

Nous nous intéresserons d'abord à la situation dans deux pays, et même dans deux régions, puisque le logement est un sujet avant tout local. Eider Mendoza-Larranaga, quelle est la situation en Gipuzkoa ? Comment abordez-vous la notion de logement abordable ? Qu'attendre de l'Europe de votre point de vue ?

Eider MENDOZA-LARRANAGA, députée générale du Gipuzkoa, Euskadi

Je vais commencer par dresser un portrait de notre territoire de Gipuzkoa. Ce secteur basque compte 710 000 habitants, et notre diputación, c'est-à-dire notre Conseil de territoire, porte des compétences très différentes de celles de ses homologues français. Formellement, la diputación ne dispose pas de celle du logement, mais cela ne signifie pas que nous n'ayons pas un rôle à jouer à ce sujet, bien au contraire : en effet, notre institution a une compétence en matière de fiscalité.

La situation économique de Gipuzkoa est en général très favorable, puisque les revenus des ménages y sont les plus élevés de l'État espagnol. Nos exportations ont fortement augmenté récemment et nos revenus fiscaux ne cessent de croître. Le taux de chômage est à ce jour de 5,1 % et l'indice GINI d'inégalité est le meilleur en Espagne et très bien placé en Europe [23 points].

Mais nous avons de gros problèmes d'accès au logement, en particulier en ce qui concerne l'émancipation des jeunes. En Europe, l'âge moyen de décohabitation est de 26 ans, mais chez nous, il atteint 29 ans. Ainsi, j'ai quatre enfants, dont une aînée âgée de 24 ans qui quittera bientôt le foyer familial, mais c'est chez nous une exception.



Eider MENDOZA-LARRANAGA

Notre principale difficulté concerne l'offre de logements. La situation économique est très bonne et nous avons beaucoup fait pour le logement social – la Communauté autonome d'Euskadi est celle qui construit le plus de logements sociaux dans toute l'Espagne –, mais nous ne sommes pas en mesure de répondre à toute notre demande. Par conséquent, les logements sont très chers, avec une moyenne de 3000 euros par mètre carré, alors que parmi les 88 localités du territoire de Gipuzkoa, cinquante comptent moins de 2500 habitants.

Les difficultés d'émancipation des jeunes s'expliquent aussi par le fait que leurs salaires n'ont presque pas évolué chez nous depuis une dizaine d'années : durant cette période, le salaire mensuel des hommes âgés de 25 ans a augmenté de 31 euros en moyenne, et celui des femmes du même âge de neuf euros.

Comment réagissons-nous à cette situation ? Le gouvernement d'Euskadi, qui porte la compétence du logement, a adopté par le passé une réglementation pour faire en sorte que toute opération privée comporte pour ainsi dire 75 % de logements sociaux, mais cela pèse sur le prix des logements du secteur libre, qui sont donc très coûteux, et les promoteurs qui souhaitent construire sont devenus très rares faute de perspectives de rentabilité. Notre gouvernement régional souhaite donc faire évoluer cette réglementation afin de redistribuer les charges

La situation économique de Gipuzkoa est en général très favorable, puisque les revenus des ménages y sont les plus élevés de l'État espagnol. Mais nous avons de gros problèmes d'accès au logement, en particulier en ce qui concerne l'émancipation des jeunes.

qui pèsent sur les promoteurs. En parallèle, ce gouvernement a mis en place une aide de 300 euros par mois à destination des jeunes qui louent, mais 90 % d'entre eux souhaitent devenir propriétaires.

De son côté, notre diputación utilise la fiscalité pour favoriser l'accès au logement. Notre budget annuel est de 1230 millions d'euros par an, et chaque année, nous consacrons 180 millions d'euros à la réduction de la facture fiscale des jeunes au moment de leur installation. Il y a quelques mois, nous avons de plus décidé de porter cet effort à hauteur de 200 millions d'euros par an.

En parallèle, nous constatons une inquiétante baisse démographique dans nos villages, en particulier parce que les promoteurs ne veulent pas y investir compte tenu de la faiblesse de la demande. Nous agissons donc en y achetant des immeubles vides afin de pouvoir les proposer à des jeunes en acquisition ou en location, puisqu'il en va de notre cohésion territoriale.

Nous prenons donc un certain nombre d'initiatives dans le domaine du logement, puisqu'il s'agit de la première préoccupation de nos concitoyens, à hauteur de 52 % d'entre eux. Nous ne cherchons pas à nous substituer aux autres institutions, mais à collaborer avec celles-ci ainsi qu'avec les entreprises, sachant que celles-ci doivent de leur côté faire un effort pour mieux payer les jeunes.

Benoît BARBEDETTE

Benjamin Cadranel, quelle est la situation du côté de Bruxelles ?

Benjamin CADRANEL, administrateur général de Citydev.brussels

La ville-région de Bruxelles est une métropole composée de 19 communes comptant 1 250 000 habitants et situées au centre d'un hinterland atteignant jusqu'à trois millions de personnes. Notre ville a beaucoup évolué ces dernières années, notamment sur le plan démographique, puisqu'après une baisse de la population tout au long du XX^e siècle, Bruxelles se repeuple depuis le début du XXI^e siècle, à hauteur de 300 000 habitants à ce jour. Compte tenu de cette évolution, la situation du logement a totalement changé à Bruxelles.

Je travaille pour Citydev.brussels, qui est la société de développement au niveau régional créée il y a une cinquantaine d'années dans le cadre d'une Belgique qui n'était pas encore fédérale. Notre société est 100 % publique et n'est pas spécialisée dans le domaine du logement, mais est porteuse de développement régional et a donc été amenée à s'intéresser à cette problématique. Et comme cela a été dit, lorsque la crise du logement peut durer quarante ans, il faut plutôt parler de problème structurel, comme c'est le cas pour le changement climatique,



sachant que ces deux défis sont très reliés entre eux.

Notre métier consiste au départ à attirer des industriels dans le territoire bruxellois. En effet, en 1974, nous rencontrions un important problème à ce sujet, ce qui pesait lourdement sur l'emploi. Depuis, une grande partie de l'industrie est partie. Celle qui reste n'est par ailleurs plus tellement pourvoyeuse d'emplois, notamment en raison de la logique d'externalisation de services autrefois comptabilisés comme des emplois industriels.

Nous avons néanmoins conservé notre fonction et utilisons en particulier couramment le FEDER pour mener à bien nos missions. Alors que le marché tend pour l'essentiel à favoriser les activités de services, nous comblons ses lacunes en mettant en place un certain nombre d'incitations en faveur de l'industrie.

Au tournant des années 1990, la région bruxelloise a été créée, et alors, un phénomène de spécialisation spatiale est apparu, distinguant des secteurs très favorisés de territoires tels que le célèbre Molenbeek, et qui ne sont distants que de quelques kilomètres. Nous avons assisté à des logiques de ghettoïsation sociale et de spécialisation fonctionnelle, et notre rôle dans ce contexte, en tant qu'opérateur immobilier, est de développer des projets que le marché ne porterait pas à lui seul.

Nous intervenons de façon assez simple, puisque nous apportons de l'argent public à un certain nombre de projets. En Belgique, le logement social représente un peu plus de 10 % de l'offre et fonctionne selon la logique du PLAI français, étant en pratique réservé aux primo-arrivants, aux familles monoparentales, etc. Pour autant, l'offre de logements sociaux est inférieure à la demande potentielle, et toute une série de ménages fragiles se retrouve sur le marché privé – y compris dans les taudis des marchands de sommeil.

De façon globale, l'offre ne suffit pas à Bruxelles à répondre à la demande croissante, et pour contribuer à résorber ce problème, Citydev.brussels construit grâce à ses subventions publiques des logements neufs de qualité proposés à des prix assez faibles dans des secteurs géographiques où les promoteurs n'interviennent pas spontanément pour des raisons de rentabilité.

Nous assumons en moyenne un tiers des coûts de revient. Nous l'avons fait au départ parce que dans le début des années 1990, car il n'y avait pas de marché à Bruxelles, plus personne ne construisait à la suite de difficultés économiques et compte tenu du mouvement de

périurbanisation alors en cours.

Notre offre s'adresse uniquement à des primo-accédants, sous conditions de ressources, mais ceci étant, compte tenu de l'évolution du marché, de la hausse des coûts de revient et de la hausse de la demande, celle-ci est devenue aujourd'hui très insuffisante. Pour contrer les potentiels phénomènes spéculatifs, nos acquéreurs doivent rester vingt ans en place ou remettre leurs biens sur le marché à des tarifs plafonnés.

Puisque nos moyens financiers sont par définition limités, nous en sommes donc arrivés à une situation assez bloquée, et nous avons décidé en juillet 2025 de réformer notre système de fonctionnement afin de l'adapter aux tensions présentes sur notre marché, et qui devaient s'aggraver.

Nous avons donc prévu d'être moins généreux pour un nombre limité de personnes, mais d'intervenir à plus grande échelle et de mettre en place un mécanisme de copropriété. Il ne s'agit pas de séparer la propriété du foncier de celle de la pierre, ce qui suscite des craintes dans notre population, mais de proposer un mécanisme dans lequel les copropriétaires disposent de 100 % de la jouissance des biens tout en n'étant nus-propriétaires que de 70 % de ceux-ci, alors que Citydev.brussels en possède 30 %.

Dès lors, au terme de la période de conventionnement de vingt ans, soit le copropriétaire revend au prix du marché, et nous empochons alors 30 % de la plus-value et pouvons réinvestir par la suite, soit le copropriétaire revend ses 70 %, et nous restons propriétaires des 30 % restants, ce qui nous permet de pérenniser la modération des prix, soit nous rachetons nous-mêmes les 70 %, le bien devenant alors à 100 % public. En parallèle, nous avons développé une forte mixité fonctionnelle des quartiers où nous intervenons, y compris verticale, ce qui s'oppose dans une certaine mesure aux phénomènes de gentrification et donc de spéculation.

Nous avons prévu d'être moins généreux pour un nombre limité de personnes, mais d'intervenir à plus grande échelle et de mettre en place un mécanisme de copropriété.



Pierre SABATHIÉ

Isabelle Rey-Lefèvre, vous avez visité plusieurs pays d'Europe en vous intéressant à la question du logement. Qu'avez-vous trouvé par exemple à Amsterdam, à Barcelone ou à Berlin ?

Isabelle REY-LEFÈVRE, autrice et journaliste spécialiste des questions d'urbanisme et de logement

J'ai suivi la politique du logement française, et à un moindre degré européenne, pendant de nombreuses années, et j'ai récemment voulu aller à la recherche de solutions non spéculatives ou non lucratives mises en œuvre dans différents pays d'Europe, et qui fonctionnent. Ces solutions sont pérennes et permettent aux acteurs publics de sanctuariser leurs efforts, puisque les logements concernés restent éternellement abordables.

J'ai trouvé en Europe trois grandes formules pour ce faire. On rencontre tout d'abord la solution qu'est le logement social, qui fonctionne bien si l'on assure la mixité sociale, condition de sa désirabilité par les populations et par les décideurs.

On trouve également le logement coopératif, qui met en œuvre une propriété collective inaliénable de l'immeuble loué à des habitants qui sont à la fois locataires à des prix abordables et sociétaires. Cette formule est assez développée à Zurich et un peu moins à Genève. Les coopératives d'habitation sont souvent nées de corporations professionnelles et s'appuient sur des prêts à très long terme (100 ans à Genève), et fonctionnent si les prix n'augmentent pas et si les locataires-sociétaires s'investissent dans la gestion du bien commun.

Ce modèle apparaît très intéressant. Genève, qui est une ville-État, s'est de plus dotée d'une foncière qui réserve systématiquement des terrains pour les coopératives dans les nouveaux quartiers. Les locataires-sociétaires peuvent rester dans les coopératives le temps qu'ils souhaitent, et cette formule permet de proposer des logements à des personnes qui n'ont pas accès à des prêts.

Le système coopératif est également présent à Vienne, qui a développé un modèle reposant à la fois sur le logement social municipal et sur ces logements coopératifs, les deux formules étant très intégrées. Vienne est elle aussi une ville-État et compte ainsi environ 22 % de logements municipaux et 20 % de logements coopératifs, sachant que ces deux systèmes logent 60 % des Viennois.

En Suisse comme en Autriche, la majorité des habitants sont des locataires, qui constituent une véritable force politique organisée. Les Viennois et la Ville de Vienne sont très fiers de leurs logements municipaux, qui ont été créés depuis 1920, et la Ville y consacre environ 400 millions d'euros par an. Cette dépense est financée à hauteur de 200 millions d'euros par une taxe sur les salaires et à hauteur de 200 millions d'euros par des remboursements de prêts consentis à très long terme aux coopératives.

En Suisse comme en Autriche, la majorité des habitants sont des locataires, qui constituent une véritable force politique organisée.

Toujours à Vienne, les coopératives non lucratives ou à lucrativité limitée construisent de très beaux logements et les louent à moins de dix euros par mètre carré et par mois. Dans cette ville, aucun logement public ou coopératif n'a été vendu ni démolé – y compris les grands ensembles – et ces habitations sont très recherchées. Dans certains grands ensembles de style brutaliste datant des années 1970, on trouve même des familles entières qui y vivent très heureuses et qui y restent pour ainsi dire toutes leurs vies. Ces biens coopératifs sont juridiquement invendables et les locataires s'y investissent beaucoup.

Le troisième modèle est celui du community land trust qui a été mis en œuvre en France par le système du BRS, qui se développe à présent assez rapidement dans notre pays. Cependant, les personnes qui achètent des immeubles liés à des OFS peuvent les quitter en récupérant un capital, ce qui n'est pas le cas dans le système coopératif, à l'exception de modestes parts sociales.

À Vienne, les coopératives non lucratives ou à lucrativité limitée construisent de très beaux logements et les louent à moins de dix euros par mètre carré et par mois.

Pierre SABATHIÉ

Christophe Millet, la vision des architectes est-elle différente selon les pays européens ?

Christophe MILLET, président du CNOA, membre du Conseil des architectes d'Europe

Le Conseil des architectes d'Europe a été créé il y a quelques années et regroupe 36 pays européens et un demi-million d'architectes. Il travaille en relation constante avec la Commission européenne, y compris sur la question du logement. En effet, les architectes ne sont plus aujourd'hui ces acteurs qui répondent à la commande, ce sont des acteurs politiques. Car l'architecture est une solution à condition qu'elle soit à l'initiative d'une commande politique et non pas à la réponse. En Europe, les architectes influent donc sur les politiques du logement, et pour être plus précis, de l'habitat. C'est cette logique de l'habitat que nous défendons auprès des institutions européennes et des États.

Je vais me permettre une comparaison avec le domaine de la santé. On le sait, la santé humaine est déterminée par plusieurs piliers : l'alimentation, l'activité physique, l'éducation, la santé mentale et la médecine. Dans le même état d'esprit, l'habitat est conditionné par le travail, les loisirs, les transports, l'accès aux soins, la nourriture, la culture et le logement. Le monde du logement comprend des acteurs tels que les bailleurs, les élus, les promoteurs et les architectes : ces derniers représentent la profession réglementée, à l'instar des médecins dans le monde de la santé.

Mais sans politique de l'habitat, il n'y a pas de politique du logement. On n'imagine pas un ministère de la santé qui serait un ministère de la médecine, ce qui serait très coûteux et inefficace, et pourtant, dans des pays comme la France, on consacre beaucoup d'argent à la



politique du logement en oubliant la politique de l'habitat et donc les territoires : la crise du logement est une conséquence de cet oubli des territoires.

Les architectes de l'ensemble de l'Europe incitent donc la Commission européenne à élargir le spectre de sa réflexion et de son action, et nous voudrions donc que soit nommé un Commissaire européen chargé de l'habitat. Nous soulignons que les territoires ruraux ont été abandonnés par les politiques publiques, et que c'est l'hyper-métropolisation qui a engendré la crise du logement à l'échelle de l'Europe.

Selon les architectes, investir dans le logement seul revient à proposer des logements de mauvaise qualité situés dans des zones trop denses, non soutenables du point de vue écologique et articulés à une vision sociétale qui frôle l'inadmissible pour cause de surdensité.

Dans ce contexte, l'UE aurait fort intérêt à s'intéresser à la politique de l'habitat, puisqu'elle a pour des raisons de souveraineté besoin d'aménager le territoire à l'échelle de l'Europe, ceci de façon stratégique, notamment pour répondre à des impératifs alimentaires et de transport. Ainsi, réfléchir au logement sans prendre en compte le « ménagement » des territoires – c'est-à-dire le fait d'en prendre soin – court à l'échec.

L'UE a ainsi tout intérêt à se tourner vers les territoires, ce qui produirait une façon d'habiter différente. En parallèle, nous insistons auprès de la Commission européenne sur les enjeux de la qualité et de la réhabilitation, notamment pour des raisons de soutenabilité écologique. Nous interrogeons aussi l'organisation des différents métiers dans la production de l'habitat, en nous opposant à la marginalisation des architectes dans ce processus, puisque nous sommes en mesure d'apporter de nombreuses solutions.

Sans politique de l'habitat, il n'y a pas de politique du logement. Les territoires ruraux ont été abandonnés par les politiques publiques : l'hyper-métropolisation a engendré la crise du logement à l'échelle de l'Europe.

Pierre SABATHIÉ

Qu'est-ce que chacun d'entre vous attend de l'UE ?

Eider MENDOZA-LARRANAGA

La première et principale chose que nous attendons de l'UE est une simplification administrative. Chez nous, il faut en effet cinq à huit ans pour mener un projet de logements à bien, en grande partie du fait de lourdeurs bureaucratiques qui proviennent pour une part de l'échelon européen.

Benjamin CADRANEL

Nous attendons des moyens financiers de l'UE, en veillant, comme cela a été dit, à éviter tout effet de substitution par rapport aux ressources nationales et locales. La simplification administrative serait aussi une bonne nouvelle, ainsi que la mise en avant d'objectifs clairs visant l'amélioration de l'habitabilité et de la soutenabilité de nos villes, le tout dans un souci de cohésion sociale. Il faudrait en complément que l'UE lâche la bride aux États membres en matière de financement des politiques de l'habitat et du logement.

Isabelle REY-LEFÈVRE

À la suite de ma tournée en Europe, j'ai fait part de mes recommandations dans mon livre intitulé Halte à la spéculation, que le public peut trouver ici.

Sur le fond, j'accueille avec plaisir et soulagement le changement de pied de l'UE sur la question du logement : pour rappel, en 2006, la Commissaire européenne à la concurrence avait sommé deux États membres – la Suède et les Pays-Bas – de réduire leurs parcs de logements locatifs sociaux, qui, selon elle, parce qu'ouverts à tous, représentaient une concurrence déloyale pour le secteur privé. Cette Commissaire a ensuite été rattrapée par la justice, mais c'est une autre histoire.

En parallèle, et compte tenu du service d'intérêt général qu'il apporte, je pense moi aussi qu'il faudrait que la Commission européenne lâche la bride au logement social et aux mécanismes de financement sur lesquels il repose, notamment en France, et qu'on laisse faire les personnes et les modes d'organisation qui veulent proposer du logement abordable. Et il nous faut également des prêts garantis et à très long terme.

Il faudrait que la Commission européenne lâche la bride au logement social et aux mécanismes de financement sur lesquels il repose

Christophe MILLET

La première chose à faire serait de faire en sorte que plus aucun État membre n'accepte l'existence de sans-abri. Il faudrait aussi que l'UE ne gâche pas la qualité de ses villes et la beauté de ses paysages en dérèglementant à tout va et en confiant les réponses à apporter aux tensions existantes sur le logement au marché et à une construction dérèglementée qui ne serait pas soutenable du point de vue écologique.

Nous attendons aussi de l'UE qu'elle reconnaisse les compétences présentes chez les États membres et qu'elle finance la recherche dans le domaine de l'habitat et du logement.

Nous attendons aussi de l'UE qu'elle reconnaisse les compétences présentes chez les États membres et qu'elle finance la recherche dans le domaine de l'habitat et du logement.



Eider MENDOZA-LARRANAGA, Benjamin CADRANEL, Isabelle REY-LEFEVRE, Christophe MILLET

Sophie HOPENSZTAND, bureau d'études Genesis

En plus des questions qui ont déjà été abordées, il me semble qu'il faudrait évoquer la question des coûts de construction qui sont majorés du fait de l'empilement des normes, sujet sur lequel l'UE a sans doute un rôle à jouer. Nous aimerions tous bien et mieux construire, mais la question est peut-être à présent tout simplement de construire.

Benjamin CADRANEL

En effet, les coûts de construction ont augmenté ces dernières années en raison de la crise du Covid-19 et des difficultés d'approvisionnement. Il faut aussi compter avec les exigences environnementales, qui doivent être respectées puisqu'elles sont réelles. Pour cette raison en particulier, les normes ne seront pas simplifiées, et du reste, en général, lorsque l'on souhaite simplifier une norme, on la complique par le truchement de régimes d'exception. Pour autant, il faut rester optimistes, et garder à l'esprit que les matériaux et les démarches écologiques de construction restent souvent onéreux faute de l'existence à ce jour de processus industriels qui devraient être développés à l'avenir. Cette réflexion vaut par exemple pour la laine de mouton ou les matériaux de réemploi. Pour le réemploi, il faut beaucoup d'espace pour les récupérer et les stocker, mais cela peut participer à la réduction des coûts de construction, et nous travaillons en ce sens avec nos régions-sœurs.

Isabelle REY-LEFÈVRE

J'ajoute qu'à Vienne et à Genève, les coûts de construction sont très élevés et les architectes sont mieux considérés et mieux payés qu'en France. Les porteurs de projet y équilibrent leurs opérations en payant moins pour le foncier.

Christophe MILLET

Si l'on compare deux opérations semblables situées à Villeurbanne en 2015 et 2025, on se rend compte qu'il y a dix ans, le coût de construction était de 1500 euros HT par mètre carré, et qu'il est actuellement de 1950 euros HT pour la même surface, ceci en utilisant les mêmes techniques faisant appel au béton. Si l'on tient compte de l'inflation et de l'évolution des normes, on se rend compte que les coûts réels sont inchangés. En revanche, le coût du foncier est passé de 800 euros à 2000 euros le mètre carré sur la même période. C'est donc l'évolution du prix du foncier dans les zones urbaines et tendues qui fait la différence.

Isabelle REY-LEFÈVRE

Les courbes de Friggit montrent en effet que les coûts de construction ont évolué conformément à l'inflation générale à très long terme.

Eider MENDOZA-LARRANAGA

Les coûts de construction ont aussi beaucoup augmenté chez nous, mais cela ne justifie en aucun cas l'augmentation des prix du logement. Il faudrait cependant industrialiser et digitaliser davantage la construction pour s'efforcer de contenir les prix à la construction.

Florian GUYOT, Directeur de l'association Aurore

Notre association héberge et accompagne des sans-abris. Une grande partie des ménages que nous accompagnons aujourd'hui vers le logement social ou le logement abordable sont soit des personnes isolées, soit des très grandes familles, mais le parc social, dans son état actuel, répond mal à leurs besoins spécifiques. Comme cela a été dit, l'évolution du logement est une question de long terme. Certains pays d'Europe ont-ils trouvé des façons de conjuguer cet état de fait avec l'évolution de la demande, qui s'exprime sur le court terme ?

On constate en même temps que des ménages vivant dans le parc social rencontrent des problèmes d'emploi et/ou de pouvoir d'achat ou de recomposition familiale, et ont du mal à payer leurs loyers. Existe-t-il des bonnes pratiques pour éviter leur expulsion ?

Isabelle REY-LEFÈVRE

Dans certaines coopératives suisses, il existe des normes d'occupation en fonction notamment de l'évolution de la composition des familles. Il existe aussi un système de chambres « joker », qui peuvent être louées par exemple lors de l'arrivée d'un enfant, puis rendues à la suite de son départ. Mais il n'existe pas de solution magique face à l'évolution des besoins des ménages.

Benjamin CADRANEL

Par définition, le monde de l'immobilier évolue très lentement face à un monde qui change rapidement. Une des solutions consiste toutefois à utiliser les mécanismes d'occupation temporaire que l'on appelle aussi l'urbanisme tactique. Nous le faisons à notre échelle en utilisant notamment de temporairement les terrains ou les bâtiments des biens que nous acquérons pour les requalifier, en particulier pour proposer des hébergements d'urgence. Pour ce faire, nous utilisons souvent des habitats modulaires.

Face à la vague européenne du sans-abrisme, conséquence de la crise générale du logement, ce genre de solutions n'est pas la panacée, mais est l'une des manières de contrer la tendance actuelle.

Quel projet européen pour le logement abordable ?

Catherine BOCQUET, journaliste indépendante

Après une matinée riche en enseignements et analyses, nous allons à présent parler de ce que l'UE peut et veut faire en matière de logement abordable. Grzegorz Gajewski, vous faites partie de la task force européenne dédiée au logement, et avant de nous expliquer ce qu'elle fait, pouvez-vous nous dire de quelle façon celle-ci est composée ?

Grzegorz GAJEWSKI, Housing Task Force, Commission européenne

Mesdames, Messieurs élus, représentants des administrations et aux membres de la société civile ici présents, je suis ravi d'être parmi vous ici : en effet, selon la Présidente de la Commission européenne, ce qui touche les citoyens touche l'Europe.

En l'occurrence, la question du logement touche de très nombreux citoyens, et c'est un problème qui est devenu européen. Je voudrais donc en premier lieu souligner l'engagement et la mobilisation de toute la commission européenne, aux plans politique et administratif, pour apporter des solutions et accompagner les États membres dans le domaine du logement, ceci à différents niveaux en fonction de leurs organisations propres.

Pour répondre à votre question, le collège des Commissaires européens a créé un service spécial composé de représentants des différentes Directions générales. Ainsi, je suis détaché de la Direction générale Emploi et Affaires sociales, et j'ai par le passé rédigé un document portant sur l'utilisation des fonds européens dans le domaine de l'investissement dans le secteur du logement social et abordable, et dans les services accompagnés. Cette publication a été présentée à la réunion des ministres en 2024.

D'autres collègues viennent des Directions générales de la Politique régionale ou de la Concurrence, et d'autres membres de notre task force sont des experts détachés venant des États membres. Notre service regroupe donc des expertises complémentaires reflétant notre mobilisation administrative.

Notre task force n'est pas la seule à coordonner l'élaboration du futur Plan pour le logement abordable, puis à préparer sa mise en œuvre, puisque tous les services de la Commission européenne sont concernés. D'autres task forces sectorielles, rattachées à d'autres Directions générales, sont également impliquées pour regrouper et mettre au travail les différentes expertises nécessaires.

Par ailleurs, si notre task force soutient le travail du Commissaire Dan Jørgensen, des membres du collège des Commissaires européens sont impliqués dans le développement de la future politique du logement de l'UE, et un groupe-projet qui rassemble ceux d'entre eux qui sont les plus intéressés et/ou les plus compétents sur la question s'est mis en place. Ce groupe a pour rôle d'impulser la démarche du point de vue politique.

Sur le fond de la question, nous avons lancé un dialogue sur le logement abordable pour permettre aux différents acteurs concernés de donner leurs avis sur le développement de la nouvelle politique et sur les solutions qui peuvent être apportées à la Commission européenne et qui pourront par la suite être ajustées en fonction des réalités de terrain.

Enfin, j'ai écouté avec intérêt ce qui a été dit ici, j'ai pris de nombreuses notes, et je partage fortement de nombreuses réflexions qui ont été exprimées en faveur d'une approche flexible, de subsidiarité, d'accompagnement et de soutien. Il ne s'agit en effet pas pour l'UE de se substituer à quoi que ce soit, mais de mobiliser les forces vives des États membres et des régions afin d'apporter les solutions attendues par les citoyens.

Il ne s'agit en effet pas pour l'UE de se substituer à quoi que ce soit, mais de mobiliser les forces vives des États membres et des régions afin d'apporter les solutions attendues par les citoyens.



Grzegorz GAJEWSKI



Isabelle LE CALLENNEC

Pierre CHEVILLARD, journaliste indépendant

Merci beaucoup pour ces explications. Ceci étant, l'UE, ce n'est pas que la Commission européenne, puisque le rôle du Parlement européen est également très important. Isabelle Le Callennec, comment travaillez-vous la question du logement en tant que députée européenne ? Comment votre travail s'articule-t-il avec celui de la Commission européenne et de la *Housing task force* ?

Isabelle LE CALLENNEC, députée européenne

Je voudrais remercier les entretiens d'Inxauseta d'avoir mis à l'ordre du jour la question du logement en Europe, question qui est prise aujourd'hui à bras-le-corps par le Parlement européen, par la Commission européenne et par les États membres.

Le Parlement européen n'a pas l'initiative des lois, contrairement au parlement français, mais peut néanmoins jouer un rôle important. Et comme cela a été dit, la Présidente de la Commission européenne a fait preuve d'une véritable volonté dans le domaine du logement, ceci après que cette question s'est invitée dans la campagne des dernières élections européennes.

La première décision prise a consisté à nommer un Commissaire européen à l'Énergie et au Logement. En effet, le logement n'est pas une compétence de l'UE, mais par le biais de l'énergie, et en particulier de la rénovation énergétique, il a été possible d'entrer dans cette problématique. La volonté de la Commission européenne s'est aussi traduite par la mise en place de la *Housing task force*, qui associe les compétences de différentes Directions générales, et par celle d'une commission spéciale du Parlement européen, dans laquelle siègent 33 députés européens issus des différentes familles politiques, dont quatre Français.

J'appartiens au groupe du Parti populaire européen, et au parti des Républicains en France, et je retrouve ici mon collègue socialiste espagnol Marcos Sempere. Notre commission est présidée par une socialiste italienne, qui nous fait travailler à partir d'auditions. Nous travaillons beaucoup, notamment parce que le Commissaire européen Dan Jørgensen doit faire des propositions concernant le futur Plan pour le logement abordable dès le printemps 2026. Notre commission spéciale a donc une copie à rendre d'ici à la fin de l'année 2025.

Nous avons déjà auditionné de nombreux experts tels que Nadia Bouyer ou ceux de la Caisse des dépôts, et nous avons déjà abordé des sujets tels que la réforme des aides d'État, les modèles coopératifs, les partenariats public-privé, le rôle des politiques fiscales pour contrer la crise du logement, les défis du secteur de la construction, la transition énergétique du logement, l'investissement dans le secteur du logement, le droit au logement, le droit à la propriété, ou encore la protection des locataires, la financiarisation du marché du logement, la vacance et la réaffectation des logements vides.

Ces auditions se sont déroulées en présence des parlementaires de notre commission et de membres de la *Housing task force*, ainsi, bien souvent, que de représentants de la BEI. Nous avons aussi participé à des déplacements : après des visites à Vienne et à Barcelone, notamment, une venue à Paris est prévue pour septembre 2025.

Ce qui nous intéresse, au sein de cette commission spéciale, c'est la comparaison, le benchmark entre les solutions des uns et des autres, tout en gardant à l'esprit la diversité des situations et des contextes dans l'UE. Les constats ont été partagés et nous pouvons apprendre les uns les autres de mesures mises en place dans différents territoires, à l'exemple de la loi qui vient d'être adoptée en France contre la location de courte durée.

En tout état de cause, il ne faut pas perdre de vue que le logement reste et restera une compétence des États. Il ne faudra pas tout attendre de l'Europe, mais en revanche, il faut examiner tout ce que le niveau européen impacte en termes de politiques du logement, de l'habitat et de l'immobilier, pour savoir ce qui va dans le bon sens et ce qui apporte des freins, ceci afin de les lever. Par conséquent, il y aura peut-être des directives à revoir, des politiques nouvelles à impulser, et il faut se demander comment financer aujourd'hui la construction neuve et la rénovation, et comment remettre sur le marché les quelque onze millions de logements vacants qui existent dans l'UE.

Il ne faudra pas tout attendre de l'Europe, mais en revanche, il faut examiner tout ce que le niveau européen impacte en termes de politiques du logement, de l'habitat et de l'immobilier.

Pour ce faire, nous travaillons en impliquant le Parlement européen, la Commission européenne et les États membres, et en France, nous avons la chance d'avoir une Ministre du Logement remarquable, qui connaît très bien ses dossiers et qui défendra les intérêts de son pays, comme le font tous les États.

Catherine BOCQUET

Marcos Sempere, quelle est votre vision du rôle de l'Europe dans le domaine du logement ?

Marcos SEMPERE, député européen

Je crois que l'UE doit d'abord établir un compromis politique, parce que le problème du logement est celui de l'État-providence, car il n'existe pas si l'on ne peut pas vivre dans un lieu où l'on se sent bien. Si le droit au logement fait défaut, tous les autres droits qui en découlent sont compromis, et le pilier de notre système politique vacille en raison de la grave crise du logement que nous connaissons. Ainsi, en Espagne, 87 % des personnes âgées de quinze à trente ans affirment ne pas se sentir écoutées par les responsables politiques, et il est urgent de parvenir à un compromis politique en matière de logement.

De ce point de vue, mon groupe politique a commencé la mandature actuelle en s'adressant à la Ursula von der Leyen, alors candidate à la Commission européenne, en lui affirmant que nous la soutiendrions à condition de la mise en place d'un tel compromis, et en l'occurrence en lui demandant la désignation d'un Commissaire européen chargé du logement et la préparation d'un Plan pour le logement abordable, ce que nous avons obtenu.

Par la suite, mon groupe politique, comme d'autres, a demandé la création d'une commission spéciale du Parlement européen sur la question du logement, ceci pour analyser la situation pendant un an et pour porter des propositions. En effet, l'UE peut beaucoup en matière de logement, bien qu'elle ne porte pas juridiquement cette compétence. Mais l'UE n'a pas non plus la compétence de l'éducation, ce qui ne l'a pas empêché de mettre en place le programme Erasmus, par exemple. Dans le domaine du logement, l'UE peut adopter des réglementations, par exemple en ce qui concerne la fiscalité, les locations de courte durée, mais surtout, peut apporter des fonds pour soutenir l'investissement.



Marcos SEMPERE



Sophie BARBIER

Pierre CHEVILLARD

Sophie Barbier, quel est le rôle de la Caisse des dépôts dans le financement du logement au niveau européen ?

Sophie BARBIER, Directrice du département Europe du groupe Caisse des dépôts

Souvent plus connue en France sous le nom de la Banque des territoires, le rôle de la Caisse des dépôts consiste à travers ses financements à mettre en œuvre des mesures décidées par le niveau politique. Nous sommes en effet un très important financeur du logement social et du logement intermédiaire, mais nos services jouent aussi un rôle dans les territoires, notamment dans les politiques d'aménagement et de rénovation liées à la question du logement.

Aujourd'hui, la BEI a été mentionnée à plusieurs reprises, et à juste titre, puisque cette institution agit au niveau européen, mais en ce qui concerne le financement du logement, il ne faut pas oublier la puissance du rôle des autres investisseurs publics de long terme, tels que la Caisse des dépôts en France, qui sont au nombre d'une trentaine dans l'UE.

De fait, la BEI doublera les moyens qu'elle consacre au logement, mais cet effort passera de trois à six milliards d'euros en tout pour l'ensemble de l'Europe, alors qu'en France seule, la Banque des territoires a en 2024 prêté vingt milliards d'euros au logement social, et tandis qu'au niveau européen, l'effort des institutions comparables pour le logement a été de l'ordre de cinquante milliards d'euros.

Comme cela a été dit aujourd'hui, il est donc très important qu'il existe au niveau européen une impulsion politique en faveur du logement, mais l'essentiel des solutions demeure du ressort du niveau des États, voire des régions et d'autres collectivités locales. Tout l'enjeu pour l'UE est donc de concevoir une proposition articulant les orientations européennes avec une mise en œuvre adaptée au niveau national et local,

La BEI doublera son effort [qui] passera de trois à six milliards d'euros en tout pour l'ensemble de l'Europe, alors qu'en France seule, la Banque des territoires a prêté vingt milliards d'euros au logement social en 2024

ceci en s'appuyant sur les dispositifs existants. À ce sujet, l'Association européenne des investisseurs de long terme, dont fait partie la Caisse des dépôts aux côtés de ses homologues européens, a publié une brochure électronique qui dresse le panorama des différentes situations nationales et de ce que ces investisseurs font dans ce cadre. C'est là une contribution au benchmark mentionné plus haut.

Catherine BOCQUET

Marcos Sempere, pouvez-vous nous dire quelques mots du rapport que vous avez coordonné sur l'investissement en faveur du logement ?

Marcos SEMPERE

Ce rapport a été adopté par la commission du développement régional du Parlement européen et sera présenté en session plénière dans deux semaines. Compte tenu du consensus obtenu en commission, il devrait y être adopté. Ce rapport vise à révolutionner certains aspects de la politique européenne de cohésion pour prendre en charge la question logement. Cela passe par le financement de la construction de logements abordables et par la création d'un parc public de logements locatifs, ceci afin de contribuer à faire baisser les prix.

Ceci étant, la politique de cohésion de l'UE ne peut intervenir que dans les domaines de l'investissement dans le logement social et de l'efficacité énergétique des logements, et non en faveur du logement abordable en général. C'est pourquoi notre rapport propose à la Commission européenne de pouvoir inclure ce logement abordable parmi les possibilités d'utilisation des fonds structurels (FEDER, Fonds de cohésion et Fonds de transition juste).

Toujours dans ce rapport, nous proposons que les logements qui seront soutenus par ces fonds soient obligatoirement des logements publics ou placés sous gestion publique, ceci parce que ces fonds sont financés par l'impôt. Nous souhaitons aussi combiner les fonds de cohésion avec les investissements financés par l'épargne européenne d'investissement et créer une grande plateforme pour augmenter les capacités de financement des collectivités dans le logement abordable.

Notre rapport propose à la Commission européenne de pouvoir inclure ce logement abordable parmi les possibilités d'utilisation des fonds structurels (FEDER, Fonds de cohésion et Fonds de transition juste)

Catherine BOCQUET

Avez-vous chiffré les moyens dont pourrait disposer cette plateforme ?

Marcos SEMPERE

Nous n'avons pas pu le faire, parce que la politique de cohésion en cours l'est sur la période 2021-2027, et parce qu'il revient aux États ou aux collectivités concernées de décider s'ils souhaitent utiliser ou non ces possibilités de financement, que nous souhaitons avant tout faciliter.

Pierre CHEVILLARD

Grzegorz Gajewski, de quelle façon votre task force se situe-t-elle dans ce contexte politique ? Comment collabore-t-elle avec les États ?

Grzegorz GAJEWSKI

Notre équipe qui compte une vingtaine de personnes et qui a été créée le 1^{er} février 2025 joue avant tout un rôle de coordination. Nous entretenons des échanges réguliers avec nombre d'autorités publiques, de collectivités territoriales, d'associations et de fédérations des secteurs du logement et de l'immobilier, d'architectes, d'urbanistes, et nous travaillons en particulier très étroitement avec les États membres.

Par exemple, nous participerons en septembre 2025 à une conférence organisée par la présidence danoise de l'UE, et contribuons à des échanges de pratiques et de modèles d'intervention et d'investissement qui paraissent vertueux. Toujours en septembre 2025, le comité de protection sociale a mis à son agenda la problématique du logement social. De façon générale, nous voulons attirer l'attention sur l'ensemble des questions que pose la préoccupation du logement, à commencer par l'aménagement du territoire, les aides d'État, l'énergie ou l'environnement, mais aussi l'emploi.

C'est en recherchant la synergie entre ces différentes approches que nous visons les meilleurs résultats possibles. Pour ce faire, la mutualisation des expertises est essentielle, tout comme la prise en compte des erreurs commises par le passé, par exemple lorsque des acteurs publics ont revendu leurs parcs sociaux.

Dans ce cadre, le rôle de la Commission européenne est avant tout d'insuffler une dynamique s'appuyant sur une approche coûts/efficacité, ceci parce que les États membres font face à des contraintes budgétaires. Bien souvent en effet, il faudra faire mieux avec moins, et cette réflexion est donc essentielle.

Par exemple, le sans-abrisme a beaucoup augmenté dans l'UE ces dernières années, et nous souhaitons donc évaluer la politique « Le logement d'abord ». En Finlande, une politique efficace a été menée pour diminuer le nombre de sans-abri, et nous voulons savoir comment utiliser au mieux les moyens opérationnels et financiers à cette fin et pour éviter que ce phénomène se reproduise à l'avenir.

De façon plus globale, nous voulons faire en sorte d'engager une dynamique pour obtenir des résultats rapides, mais aussi pour faire en sorte d'améliorer la situation à horizon de dix ans, compte tenu notamment des tendances démographiques. Comme vous le savez mieux que moi, les projets immobiliers et de logement mettent des années à se réaliser, et il faut donc dès à présent mettre en place une logique de résilience en même temps qu'un traitement de l'urgence.

Nous voulons engager une dynamique pour obtenir des résultats rapides, mais aussi pour faire en sorte d'améliorer la situation à horizon de dix ans, compte tenu notamment des tendances démographiques.

Dans cet état d'esprit, nous voulons mettre en place des outils de benchmark, d'évaluation et de suivi des interventions et des politiques afin de connaître le mieux possible leurs conséquences sociales et économiques, ceci afin de bien utiliser l'argent public aux niveaux national et local. Nous souhaitons aussi favoriser un aménagement du territoire européen qui promouvrait le développement de pôles d'attractivité en dehors des grandes métropoles, dont la taille est appelée à augmenter durant des décennies à venir.

Dans le cadre de la future politique européenne du logement, différents fonds pourront être mis à contribution sous différents angles, tels que ceux dédiés au développement régional, à l'inclusion sociale ou à la recherche. Il faudra aussi se demander comment accroître la productivité du secteur de la construction et comment y développer l'innovation, la formation et les compétences, puisque de nombreux travailleurs du secteur partiront bientôt à la retraite. Et il faudra faire en sorte que les difficultés de logement ne s'opposent pas à la possibilité de se former pour un certain nombre de jeunes.

Enfin, les difficultés du logement sont structurelles en Europe, mais ce secteur présente également des opportunités, puisqu'il faut repenser l'aménagement du territoire, la ville et l'habitat tout en diversifiant du point de vue spatial les pôles de développement économique. Alors que la Commission européenne prépare un agenda pour les villes, c'est cette vision globale du développement urbain durable que notre task force souhaite promouvoir.

Catherine BOCQUET

Cette volonté se confronte aux réalités géopolitiques et à une Europe qui ne parle pas toujours d'une même voix. Le logement ne risque-t-il pas dans ces conditions d'être la cinquième roue du carrosse ? Une urgence ne risque-t-elle pas d'en chasser une autre ?

Isabelle LE CALLENNEC

Cela dépend de nous. Le logement figure bien parmi les nouvelles priorités annoncées par la Commission européenne, et en particulier par Raffaele Fitto, son Vice-président chargé en particulier des politiques régionales. Raffaele Fitto a même proposé que les États membres qui le souhaitent revoient la maquette de leurs fonds structurels dédiés au logement pour multiplier par deux les enveloppes qui y sont consacrées. Il revient à présent à chaque État membre de s'en saisir ou non.

La commission spéciale et les partis politiques ont défini leurs priorités, dont la lutte contre la bureaucratie, la modération des exigences qui pourraient être imposées aux banques nationales et locales qui financent le logement – notamment l'exigence de fonds propres ou l'ETS 2 – et les partenariats public-privé.

Pour autant, dans la plupart des régions, les demandes de fonds européens ont déjà été fléchées vers un certain nombre de projets, et ces régions n'ont pas l'intention de revenir sur ces demandes, puisque les programmations budgétaires européennes s'inscrivent dans le cadre de périodes de sept ans, la période actuelle étant celle de 2021-2027.

Nous commençons cependant dès à présent à nous pencher sur la période 2028-2034, et les 16 et 17 juillet 2025, la Présidente de la Commission européenne a fait part d'annonces sur le futur cadre financier pluriannuel, avec notamment une priorité plus prononcée dans le domaine de la défense.

Dans ce contexte, de nombreuses questions se posent en ce qui concerne les financements à venir, puisqu'il est aussi envisagé de remettre en cause la politique agricole commune et la politique des fonds régionaux, dont les fameux fonds structurels. C'est pour cela que le rapport de Marcos Sempere est très important, puisque toutes les sensibilités politiques l'ont adopté au sein de la commission chargée des fonds structurels et des fonds régionaux, ce qui apporte une base pour la discussion.

J'ai par ailleurs été rapporteuse fictive de la commission du Parlement européen chargée de l'emploi, qui a donné son avis sur le texte de Marcos Sempere. À cette occasion, nous avons souligné l'enjeu des compétences qui seront nécessaires dans le domaine de la construction, du logement et de l'habitat.

La période qui s'ouvre est donc très importante pour la définition des priorités européennes. Notre parlement est élu par les citoyens européens et nous sommes donc très sensibles à leurs préoccupations, dont le logement fait pleinement partie aux côtés de l'emploi, de la formation, de l'éducation ou de l'environnement. Fort heureusement, la commission spéciale du Parlement européen et les partis politiques ont défini leurs priorités, dont la lutte contre la bureaucratie, la modération des exigences qui pourraient être imposées aux banques nationales et locales qui financent le logement – notamment l'exigence de fonds propres ou l'ETS 2 – et les partenariats public-privé.

Le Commissaire Dan Jørgensen a commencé à travailler sur la directive EPBD, qui concerne la performance énergétique des logements, et il faut en parallèle s'intéresser aux enveloppes financières sous-utilisées : à ce sujet, les procédures sont parfois compliquées, et la BEI propose donc de mettre en place un guichet unique pour les financements européens en faveur du logement, ce qui va dans le bon sens. En parallèle, compte tenu du nombre de logements vacants en Europe, il faut placer une forte priorité sur leur rénovation thermique afin de les remettre sur le marché. Pour cela, et de façon générale, il faudra débloquer des prêts à long terme.

Je pense donc que nous avons les outils en mains. Il faut à présent les coordonner, et que chaque État membre établisse son propre diagnostic et ses propres priorités. L'UE interviendra en soutien et en complément de ces États pour dynamiser ces initiatives, et il faudrait aussi réussir à réviser les réglementations européennes qui représentent des freins pour un certain nombre d'États membres. Il faudra aussi déterminer avec précision à quoi seront affectés les 10 milliards d'euros sur 2 ans de la BEI pour le logement.

Enfin, je ne voudrais pas apparaître négative, mais il faut rappeler que les fonds structurels ne sont pas dans l'ensemble destinés à la France, mais plutôt aux pays d'Europe centrale. Cela ne devrait pas empêcher que les acteurs français puissent bénéficier à l'avenir de prêts à des taux raisonnables : et sur cette question du financement, nous ne devons pas lâcher. Globalement, nous avons ainsi besoin de règles générales adaptées et adaptables aux différentes situations des États membres. Et bien entendu, le rôle du Parlement européen consistera à amender les textes structurants qui lui seront soumis sur la question du logement.

Sophie BARBIER

Comme cela a été dit, l'UE connaîtra toujours d'autres priorités que celle du logement. De plus, le budget européen, comme le budget français, rencontre des limites, et il n'y aura pas de miracle. Dès lors, l'enjeu est d'activer la dépense disponible de la façon la plus efficace possible, ce qui signifie qu'il faudra peut-être faire évoluer les manières de l'utiliser pour passer de la subvention pure et simple au système du *blending*, c'est-à-dire utiliser la subvention en y attachant de la dette afin de diminuer le coût du financement et avoir un effet de levier. Cet effet peut être mis en œuvre grâce à l'intervention d'investisseurs publics de long terme, mais aussi par des banques privées qui ont tendance à s'impliquer dès lors que la puissance publique européenne ou nationale prend part aux opérations. Le secteur du logement se prête assez bien à ce genre d'approches.

De son côté, le programme Invest EU est aussi intéressant, puisqu'il apporte une garantie communautaire à des opérateurs tels que la BEI, à la Banque du Conseil de l'Europe ou encore la Caisse des dépôts ou à d'autres investisseurs de long terme, qui peuvent prêter grâce à cette garantie et donc attirer des investisseurs privés à leur suite. Cette logique permet là encore de mettre en œuvre des effets de levier vertueux pour faire face aux besoins de financement.

Dans le domaine du logement, l'UE peut adopter des réglementations, par exemple en ce qui concerne la fiscalité, les locations de courte durée, mais surtout, peut apporter des fonds pour soutenir l'investissement.

Par ailleurs, à ce stade, le cadre financier 2028-2034 de l'UE est construit autour de trois pôles : programmes nationaux, fonds de compétitivité et politique extérieure. À ce jour, nous comprenons que la problématique du logement sera intégrée au premier de ces pôles, et nous pouvons nous demander si dans ce cadre, le logement sera appréhendé ou non comme un enjeu important. Il me semble pourtant que la politique du logement pourrait se rattacher aux fonds de compétitivité, puisque cette compétitivité européenne ne dépend pas que de l'innovation et des entreprises, mais aussi des infrastructures dont ces entreprises bénéficient – y compris d'employés bien logés. Ceci étant, à la lecture des premiers textes disponibles, cette logique ne semble pas être prise en compte à ce jour, et il n'est pas certain qu'à l'avenir, les garanties attachées à Invest EU pourront être utilisées pour le logement : il faudrait sans doute être vigilants à ce sujet du point de vue politique. En parallèle, il faut être ambitieux en ce qui concerne la future plateforme de financement de la BEI pour le logement. Cette démarche est très intéressante du point de vue de l'interface de contact destinée aux acteurs en recherche de financements, mais la BEI renvoie par la suite à ses différents partenaires, dont la Caisse des dépôts en France, et ainsi de suite.

La façon par laquelle la BEI a construit sa plateforme n'est pas satisfaisante du point de vue de l'utilisateur final, et il faudrait que la Commission européenne lui demande de mettre en place une interface Internet qui permettrait de partir des besoins en fonction des différents territoires, et non des programmes et des partenaires. Cela permettrait aux acteurs territoriaux de savoir très rapidement à quels dispositifs de financement ils peuvent prétendre.

Il faut être ambitieux en ce qui concerne la future plateforme de financement de la BEI pour le logement.



Grzegorz GAJEWSKI, Sophie BARBIER, Isabelle LE CALLENNEC, Marcos SEMPERE



Loïc CHAPEAUX, FFB

Parmi le panorama des axes de réflexion cités par la Housing task force, la réglementation bancaire n'a pas été citée. Cette problématique, et en particulier l'application des règles prudentielles de Bâle III et de Bâle IV, est-elle bien intégrée aux travaux en cours ?

Isabelle LE CALLENNEC

Cette demande m'a été adressée par certaines banques françaises, ce qui me semble logique. Ces banques m'ont alertée sur la difficulté que représenterait l'application des règles que vous citez compte tenu notamment des spécificités françaises des modes de financement du logement, et la France serait certainement très pénalisée par l'application de ces règles concernant le montant des fonds propres exigibles pour les banques. Il me semble à moi aussi qu'il faut aborder la question du logement dans le cadre du volet Compétitivité de la trajectoire 2028-2034 des finances européennes, puisque le logement représente 10 % du PIB de l'UE.

Et je voudrais lancer un appel : avec nos parlementaires nationaux, nos parlementaires européens et un certain nombre d'élus locaux, il faudrait mettre en place une task force française pour passer en revue les questions du logement, y compris pour rendre une copie à notre Ministre, puisqu'il est très important que les États membres défendent les intérêts de leurs citoyens. Avec la Caisse des dépôts, il faudrait notamment se pencher de près sur la question du financement du logement, et il faudrait formaliser cette réflexion et identifier précisément les leviers et les freins en la matière.

Grzegorz GAJEWSKI

Nous voulons prendre en compte les différentes causes de la situation actuelle du logement dans l'UE. L'une d'entre elles peut être le coût des financements, et il faudra y réfléchir au niveau politique. Il faudra aussi préciser quels sont les bons niveaux de responsabilité en se demandant à quels niveaux il faut traiter les différents problèmes existants, et quels sont les bons acteurs pour ce faire.

Cette question de la gouvernance est l'une des questions qui pourraient être clarifiées par le futur Plan pour le logement abordable, et il faudra aussi préciser quelle est la place de la société civile et des citoyens. La réunion des Assises du logement en France, en 2023, est un bon exemple des démarches participatives à mettre en œuvre, même si ses résultats n'ont sans doute pas été à la hauteur des espérances. Avant que les décisions politiques soient prises, le débat démocratique est très important parce que la question du logement

touche très fortement les citoyens, et ce débat doit être mené y compris au niveau des collectivités territoriales.

Par ailleurs, comme l'a souligné Sophie Barbier, la question des effets de levier à mettre en œuvre en matière de financement est de première importance, ceci en combinant les subventions et les financements bancaires. À ce sujet, la révision de moyen terme du fonds de cohésion a d'ailleurs proposé des outils financiers. Il faut aussi faire évoluer la façon dont ces mécanismes financiers sont perçus, y compris parce que leurs bilans coûts/efficacité sont controversés. L'expertise de ces mécanismes par la Commission européenne est donc très importante pour favoriser les bonnes façons de procéder.

Je lance donc moi aussi un appel pour que soient pensées les bonnes combinaisons de financement, en faisant appel à différentes sources – qu'il s'agisse des subventions, des prêts octroyés par les structures telles que la Caisse des dépôts ou la BEI ou encore des financements d'origine privée, ceci en pensant notamment aux banques éthiques.

Enfin, la Commission européenne a fait connaître en juillet 2025 ses propositions pour le cadre financier 2028-2034, et l'une de ses propositions principales consiste à faire en sorte de simplifier les dispositifs tout en travaillant davantage sur les objectifs politiques stratégiques afin de les adapter aux réalités de terrain, et en ce qui concerne le logement, en nouant des partenariats avec les organismes du monde du logement social, abordable ou intermédiaire pour s'accorder sur l'utilisation des fonds européens.

Marcos SEMPERE

Il me semble important d'ajouter qu'il est nécessaire de parler des modalités de gestion et de financement, mais que nous avons avant tout besoin d'un compromis politique. De ce point de vue, l'UE dispose tout d'abord du levier législatif, mais celui-ci est pour ce qui concerne le logement trop faible, puisqu'il s'agit d'une compétence des États membres.

L'UE peut aussi intervenir en apportant de l'argent, et il faut à ce sujet dès à présent penser à la période 2028-2034. Malheureusement, pour le moment, les fonds de cohésion ont disparu pour cette période à venir, et il n'est pas prévu non plus de mettre en place un fonds pour le logement. Que ce soit au Parlement européen ou dans les États membres, il nous reste donc à mener la bataille politique durant les deux années qui sont devant nous pour faire en sorte d'obtenir ce fonds de cohésion et ce fonds pour le logement.



Table ronde

À la veille des municipales, l'Europe, un atout pour les territoires ?

Henry BUZY-CAZAUX, Président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers

Lors de cette table ronde, cinq représentants de l'ensemble du monde du logement échangeront avec trois élus de territoires et de sensibilités différents. On a mesuré ce que pouvait apporter cette gouvernance augmentée d'un niveau européen qui porte un regard très opérationnel. Nous allons là nous poser la question de l'incidence de cette politique européenne sur la politique logement des territoires incarnées ici.

Cyrille POY, Président de LesCityZens, journaliste

Nous avons pris connaissance jusqu'ici de ce que pourrait être l'esquisse des projets européens en ce qui concerne le secteur du logement, et nous allons à présent voir de quelles façons les élus et les professionnels pourraient s'inscrire dans cette politique.

À la veille des élections municipales, le logement sera un enjeu majeur pour des villes et des élus qui souhaiteront ou non évoquer cette question dans le cadre de la campagne qui s'annonce.

Tout d'abord, les territoires des trois élus ici présents connaissent des problématiques fortes et spécifiques en termes de logement, avec des marchés très tendus. Dans ces trois territoires, des dynamiques engagées en faveur du logement social ont en particulier été mises en œuvre. De quelle façon les trois élus que vous êtes abordent-ils la notion de logement abordable ?

Jacques BAUDRIER, adjoint à la maire de Paris chargé du logement et de la transition écologique du bâti

Dans le cadre de notre Stratégie pour le logement, votée il y a deux ans, nous avons adopté le terme de logement public au sein duquel nous distinguons le logement social et le logement abordable, ce dernier renvoyant à des biens mis en location sur le long terme à des prix d'environ 20 % de moins que celui du marché, que l'on peut aussi appeler logements intermédiaires. Depuis une vingtaine d'années, la Ville de Paris a développé le logement social, ce qui a été un grand succès, puisque 130 000 logements sociaux ont été financés depuis, et parce que Paris compte aujourd'hui 25 % de logements de ce type.

Néanmoins, cette politique ne suffit pas à compenser la dérégulation complète, qui s'est accélérée, du marché privé : nous comptons actuellement à Paris un certain nombre de logements vacants, mais surtout 300 000 résidences secondaires, soit le même nombre que celui des logements sociaux.

Par ailleurs, le parc immobilier de Paris est ancien, puisque nous comptons un tiers des immeubles construits avant 1914 en France, et ces biens très souvent dégradés sont classés F et G par le DPE ; or, il n'existe pas de modèle économique privé pour rénover ces biens. Donc s'il n'y a pas de contrôle public, il restent vides ou deviennent des résidences secondaires. Nous sommes face à deux enjeux depuis les années 2010 environ, et ils explosent depuis la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience. C'est pourquoi le nombre de logement que nous devons faire entrer dans la sphère publique doit augmenter : nous devons passer de 4000 à 8000 par an. C'est pour cette raison que nous avons retenu la notion de logement abordable et que nous avons fait passer notre budget du logement de 400 millions d'euros à 800 millions d'euros au cours du mandat actuel. Nous consacrons actuellement 600 millions d'euros par an au logement social, ce qui est supérieur au budget national correspondant.

Jean-René ETCHEGARAY, Président de l'agglomération Pays basque

Je remarque tout d'abord que nous avons le plus grand mal à qualifier le type de logements dont nous cherchons à parler. En effet, on a longtemps parlé des HLM, donc des habitations à loyers modérés. Puis, la qualification de logement social a pris le relais, même si cette notion recouvre de très fortes disparités. Il faut aussi tenir compte de la difficulté qui consiste à savoir si l'accession sociale à la propriété fait partie du monde du logement social. Sans parler de comptabilisation des 25 % de logements sociaux dans la loi SRU.

Il faut reconnaître que le Français moyen a de quoi se perdre entre ces différentes notions. Dans ce contexte, la notion de logement abordable renvoie avant tout à des critères économiques, et non sociologiques. En tant que maire de Bayonne et Président de l'agglomération Pays

basque, je mène avant tout des politiques de logement social, et il faut également garder à l'esprit que notre part de résidences secondaires qui ramenée à notre population est plus importante que celle que connaît Paris. Nous avons donc voulu prendre le taureau par les cornes. Sachant que les revenus de nos habitants sont très inférieurs à ceux des Parisiens, et dans l'ensemble moyens, et souvent faibles voire très faibles, les taux d'effort qu'ils consacrent au logement sont très forts, de l'ordre de 40 %.

À Bayonne, on compte 30 % de logements sociaux, et 57 % de la population ne paie pas d'impôt sur le revenu. Dans notre Pays basque, les obligations relatives à la loi SRU concernent compte tenu du phénomène de littoralisation un nombre croissant de communes. Ainsi, je suis originaire d'une commune de 800 habitants au début des années 1970 : proche de Bayonne, celle-ci compte aujourd'hui 4000 habitants. Donc, dans les territoires attractifs il faut tenir compte, dans un système libéral comme le nôtre, qu'un logement est proposé au plus offrant, et qu'en conséquence, nous connaissons une forme d'expropriation de notre population, qui se trouve amenée à quitter son village ou sa ville de naissance.

Dans les territoires attractifs et dans un système libéral comme le nôtre, un logement est proposé au plus offrant : en conséquence, nous connaissons une forme d'expropriation de notre population.

Cette situation est connue de tous les maires du Pays basque, et c'est pourquoi la démarche transpartisane des députés Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur s'est efforcée d'y remédier. Au niveau de notre communauté d'agglomération, nous avons en parallèle limité les locations de courte durée à travers un règlement beaucoup plus sévère que celui qui lui a précédé, et à présent, un certain nombre de biens redeviennent des résidences principales, dans une proportion qui sera à vérifier dans 2 ou 3 ans sachant que le dispositif que nous avons mis en place ne donnera ses pleins effets qu'à partir de mars 2026.

Ce genre de mesures vient en réponse aux sollicitations de notre population, puisque huit rendez-vous du dix des citoyens avec leurs maires portent sur des questions de logement dans le Pays basque.

Nous avons donc aussi mis en place l'encadrement des loyers et un règlement de compensation, et nous nous sommes également saisis des nouvelles possibilités de la loi en ce qui concerne les quotas de résidences principales et secondaires.

Cyrille POY

Si je résume, dans une économie libérale, vive le logement régulé !

Jean-René ETCHEGARAY

Oui.

Cyrille POY

Renaud Payre, vous avez pris en 2020 vos responsabilités au sein de la Métropole de Lyon, et votre action a été très remarquée. Quelle est votre cible ? Qu'est selon vous le logement abordable ?

Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

Je suis assez intéressé par le terme de logement abordable, mais en même temps très précautionneux. Si l'idée est de le substituer au logement social, vous ne me verrez jamais l'utiliser dans ce sens. Au contraire, la notion peut permettre de cibler des catégories de citoyens qui passent entre les mailles du filet, et l'idée peut alors être intéressante. Je m'affirme tout d'abord comme un défenseur du logement social, bien qu'il renvoie, comme cela a été dit, à des réalités très différentes. Toutefois, plus de 70 % de la population française y est éligible. Il y a donc encore beaucoup à faire en ce domaine, puisque même si la loi SRU était respectée, nous ne répondrions pas à l'ensemble des besoins de nos concitoyens.

Je suis assez intéressé par le terme de logement abordable, mais en même temps très précautionneux. La notion peut permettre de cibler des catégories de citoyens qui passent entre les mailles du filet.



JACQUES BAUDRIER, Jean-René ETCHEGARAY et Renaud PAYRE

Je défends aussi le bail réel solidaire à condition que l'on en conserve un usage destiné notamment aux personnes concernées par le logement locatif social. Ainsi, à Lyon, notre cible à ce sujet est le public PLUS. Grâce au BRS, nous obtenons des prix deux fois moindres que ceux du marché : nous restons donc fidèles à cette philosophie, contrairement à d'autres collectivités françaises, et nous voudrions que l'on avance à propos de la prise en compte du BRS dans le logement social.

Pour autant, nous ne touchons pas tous les déciles de revenus grâce au logement social, et je ne suis pas opposé au logement locatif intermédiaire, ceci à condition qu'il ne s'y substitue pas et à condition qu'il soit possible de mener une véritable politique publique cohérente en la matière. Il faut aussi pouvoir proposer des dispositifs dans l'urgence, puisque dans la métropole de Lyon, seule une demande de logements sociaux sur dix aboutit. Et il faut avant tout questionner le grand dossier du parc privé. À ce sujet, la régulation peut jouer un rôle important, et je crois fondamentalement à l'encadrement des loyers, que nous avons mis en place, tout comme à l'encadrement du foncier à condition de se donner les bonnes règles.

Mais il faut aussi s'attaquer à la vacance, ce que nous faisons à travers l'association que les Villes de Lyon, Paris et Strasbourg ont fondée, et nous nous mobilisons à ce sujet. Nous devons aussi traiter les passoires énergétiques, mais sur ce plan, nous manquons cruellement de moyens.

Compte tenu de ces réalités, il ne fait aucun doute que la question du logement sera présente lors de la prochaine campagne municipale, encore plus qu'en 2020. D'autant que la crise est telle que l'on commence à entendre des interrogations du genre « Pour qui fait-on le logement social ? », ou encore des propos qui opposent réhabilitation et production dans le logement social.

Donc, avant même de craindre des remises en cause de notre modèle national, il faut bien avoir conscience qu'il commence à y avoir des menaces au cœur de nos territoires, et qu'il faudra que les élus convaincus de la pertinence du logement social tiennent bon. Dans le même temps, il faudra que ceux qui s'y opposent tombent le masque : dans notre métropole, certains élus refusent de développer du logement social, et la préfète de région a eu le courage de reprendre la main sur l'autorisation des permis de construire dans quatre communes. Pour autant, je ne pense pas que la campagne municipale parlera beaucoup de l'Europe. Cependant, nous attendons un certain nombre d'éléments de celle-ci, à commencer par de l'argent, mais pas uniquement.

Alors de que nombreuses villes européennes connaissent une situation de mal-logement, nous voulons développer une politique du logement d'abord qui puisse être financée au niveau européen par des prêts et par des aides directes .

Henry BUZY-CAZAUX

Depuis ce matin nous parlons d'autre chose que d'argent à propos de l'Europe, et en l'occurrence de *benchmarking* des solutions, des circuits de financement, de l'adoption de définitions plus intelligentes, plus souples et plus modernes. Tout cela peut-il vous aider ?

Renaud PAYRE

Sans aucun doute. Un mot sur notre territoire à ce sujet. Tout d'abord, lorsque notre équipe est arrivée aux responsabilités, notre métropole était déjà présente au niveau européen, notamment à travers la mobilisation dans des réseaux tels qu'Eurocities, Housing Europe ou la FEANTSA, qui lutte contre le mal-logement au niveau en Europe.

Lorsque nous sommes arrivés en 2020, nous avons voulu déployer une politique de l'hospitalité et de la mise à l'abri – ce d'autant plus que nous disposons des compétences départementales –, notamment en direction des mères isolées avec enfants de moins de trois ans, des mineurs et des personnes en demande de reconnaissance de minorité. Nous avons ainsi ouvert 102 places, ce qui a permis de mettre à l'abri en tout plus de 3000 personnes contre une centaine en 2019.

En 2020, nous nous sommes dit que le plaidoyer européen serait important, ceci alors que la France occupait la présidence de l'UE. Durant cette période, alors qu'Emmanuelle Wargon était ministre, une journée sur la connaissance du mal-logement avait été mise en place. Alors que notre métropole compte 25 000 mal-logés, nous avons donc organisé à Lyon une conférence portant notamment sur la question de la mise à l'abri, en présence du Commissaire européen Nicolas Schmit et Yves Leterme, de la Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme, car notre première priorité au niveau européen est la lutte contre le mal-logement.

De nombreuses villes européennes connaissent une situation de mal-logement : nous voulons développer une politique du logement d'abord qui puisse être financée au niveau européen par des prêts et par des aides directes qui ne s'appuie pas uniquement sur le parc social. C'est ici que revient la question du parc privé. Nous sommes par exemple en train d'essayer de créer une coopérative « Le logement d'abord », qui permettra de récupérer des passoires énergétiques, y compris une partie du parc privé de la Métropole de Lyon, et pour ce projet, nous avons besoin du soutien des banques européennes et d'aides directes.

Cyrille POY

Jacques Baudrier, quels sont les besoins à Paris ? Qu'attendre de l'Europe ?

Jacques BAUDRIER

Nous avons tout d'abord besoin de davantage de régulation du parc privé, puis de moyens financiers. En lien avec l'UE, trois grandes questions sont sur la table : les meublés touristiques, les résidences secondaires et les logements vacants, l'encadrement des loyers.

Sur le premier point, à travers le règlement européen voté en mai 2024 et la loi obtenue par Annaïg Le Meur et Iñaki Echaniz, nous avons obtenu une victoire. Grâce à cette loi, nous gagnons à présent 100 % de nos procès, contre 10 % l'an dernier, et nous allons regagner 25 000 logements à Paris d'ici à trois ans. Il faut à présent approfondir l'encadrement des loyers et régler le problème des compléments de loyers, parce que le nombre d'acteurs opportunistes ne cesse de croître : il faudra donc une loi à ce sujet.

Nous avons tout d'abord besoin de davantage de régulation du parc privé, puis de moyens financiers.

Ceci étant, le cœur de la bataille consistera à réguler les logements vacants et les résidences secondaires. Du fait du caractère constitutionnel du droit de propriété, nous ne pouvons pas aller vers des interdictions à ce propos, mais nous pourrions augmenter la fiscalité. À ce sujet, le Sénat était unanime hors RN, mais le gouvernement s'est opposé à cette initiative en pesant sur la CMP alors que l'adoption de la proposition de loi en question aurait fait gagner 100 000 logements à Paris et rapporté de l'argent à l'État.

Avec l'association Agir contre le logement vacant et toutes les collectivités de gauche et de droite, nous continuons à mener ce combat, et nous espérons à présent remporter la victoire lors du vote du prochain budget de l'État. L'Europe pourrait de son côté nous y aider à travers l'adoption d'un règlement européen sur la régulation des logements vacants et des résidences secondaires dans les zones tendues.

Mais il y a aussi des problèmes d'argent, qui sont largement liés au réchauffement climatique. Paris est très dense, connaît de nombreux logements classés F et G par le DPE, et l'urgence de rénovation de notre bâti ancien engendre des besoins financiers phénoménaux et à court terme compte tenu des échéances de la loi Climat et résilience.

Il faut agir à court terme, puisqu'à défaut, de nombreux habitants meurent. En 2023, lors de la canicule, nous avons compté mille morts : or, selon les climatologues, l'intensité de cette canicule sera celle d'une canicule moyenne en 2030. Il s'agit donc d'une question urgente de santé publique.

Malheureusement, il n'existe pas de rentabilité privée pour ce type d'opérations, et il nous faut donc beaucoup d'argent. Notre budget du logement est passé de 400 millions à 800 millions d'euros en cinq ans, puisque nous avons augmenté les impôts, mais hormis nos ressources propres, nos partenaires financiers sont l'État, qui nous aide de moins en moins, tout comme la Région Île-de-France, qui ne nous a rien consacré sur la question du logement cette année. L'Europe pourrait donc nous apporter des moyens, puisque pour mener à bien notre bataille contre la dérégulation du parc privé, il nous faudrait encore doubler notre budget Logement pendant une vingtaine d'années, jusqu'à rénover l'ensemble du parc et pour appliquer la stratégie bas carbone.

Pour rechercher des prêts de long terme, nous nous sommes donc adressés à la Caisse des dépôts et à la BEI, ceci aux côtés de nos amis de Madrid, de Barcelone ou encore de Lyon, ceci alors que la situation en Espagne est pire que la nôtre en l'absence de logement social. Aujourd'hui, l'UE ne nous apporte pour ainsi dire aucune aide financière, et nous espérons beaucoup que cette situation évoluera le plus tôt possible.

Henry BUZY-CAZAUX

Ce matin, Laurent Ghekiere nous a signalé une circulaire adressée par le Premier Ministre François Bayrou à ses Ministres, les enjoignant de récupérer tout l'argent possible auprès de l'Europe. Jean-René Etchegaray, un désengagement de l'État est-il à craindre ?

Jean-René ETCHEGARAY

Je voudrais d'abord dire qu'il ne faudrait pas que les collectivités territoriales considèrent qu'il n'est plus nécessaire d'intervenir dès lors que l'Europe s'occupe de quelque chose. Je dis cela, parce que la loi SRU, qui date de 25 ans, n'est toujours pas appliquée. De très nombreuses métropoles, villes et communes sont concernées, les sanctions n'ont pas été mises en œuvre au départ, et il existe actuellement la possibilité pour les Préfets, en ce qui concerne les communes dites carencées, de signer les permis de construire et d'exercer le pouvoir de préemption à la place des maires, ce qui n'a rien de réjouissant. Du reste, en tant que Président de notre agglomération, je reçois à présent des appels téléphoniques du préfet, qui m'affirme qu'il devrait normalement intervenir.

Sur cette question, les élus locaux ne doivent pas se désengager. Cette affirmation peut sembler abrupte, puisque je devrais être en confiance avec ces élus, et plus en attente vis-à-vis de l'Europe. Sur ce point, je précise que je suis fondamentalement Européen, et qui plus est centriste, mais quand vous recevez des élus qui souhaitent rattraper leur retard, vous constatez qu'ils préfèrent s'orienter vers le BRS que vers le PLAI, alors qu'il nous faut l'un et l'autre, le tout avec le soutien de l'Europe.

Je pense d'ailleurs que l'Europe est déjà impliquée dans ce domaine par le biais de la norme. L'Europe est libérale, mais de temps à autre, des directives interviennent dans un autre sens. Ainsi, en 2006, l'une d'entre elles considérait qu'« il existe un intérêt général lié à la pénurie du logement, et qui justifie la possibilité d'avoir une réglementation adaptée suivant les territoires. »

Nous nous sommes donc emparés de cette directive, et surtout d'une décision de la Cour de justice de l'Union européenne de septembre 2020, pour justifier le fait que la réglementation locale peut tenir compte de la situation du logement, et nous avons gagné notre bataille contre les opérateurs des meublés de tourisme sur la base de cette jurisprudence.

Par conséquent, je crois que l'on a tort de croire que la bataille est perdue face au caractère constitutionnel du droit de propriété. Sur cette question, nous avons déjà enfoncé un coin avec le BRS, qui a remis en cause la composante de l'abus de ce droit. Il faut à présent aller plus loin, il faut un encadrement du foncier : comme le disait François Mitterrand, il n'est pas normal que certains s'enrichissent en dormant. Cette remarque rejoint les propos d'Isabelle Rey-Lefèvre dans son récent ouvrage, puisqu'il nous faut aujourd'hui nous réinterroger sur certains aspects du droit de propriété. À défaut, nous serons toujours bloqués par le coût du foncier.

Henry BUZY-CAZAUX

On voit donc que l'intérêt général peut l'emporter sur la propriété privée.

Je crois que l'on a tort de croire que la bataille est perdue face au caractère constitutionnel du droit de propriété.

Renaud PAYRE

Sur la question européenne, nous nous posons toujours un peu le même genre de questions. Donner un rôle accru à l'EU n'entraînerait-il pas un retrait des responsabilités ? La question n'est pas propre à la question du logement, mais au récit européen depuis son apparition. Il ne faut donc pas en avoir peur. Ceci étant, pour mémoire, ce n'est pas l'UE qui est à l'origine des menaces actuelles sur le financement des aides à la pierre, ce n'est pas l'Europe qui est à l'origine des difficultés que les bailleurs sociaux rencontrent depuis plusieurs années, et il ne faut pas se tromper de débat. Le désengagement de certains n'a pas attendu l'Europe pour se produire. En revanche, comme l'a rappelé en 2023 le premier appel européen des villes au Parlement européen, avec pour porte-parole un membre du PPE, il ne faut surtout pas que l'Europe menace notre modèle du logement social.

Henry BUZY-CAZAUX

Valérie Fournier, que peut attendre le monde du logement social de l'UE ? On lui reproche souvent sa technocratie et son côté normatif, et ne faut-il en espérer que des bénéfices ?

Valérie FOURNIER, Présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat

Il me semble que la table-ronde précédente a répondu en grande partie à ces questions, puisqu'il apparaît qu'il n'y a pas énormément d'argent à attendre de l'UE et que de surcroît, la France ne serait sans doute pas un pays prioritaire en la matière.

Il me semble pour autant que le débat européen sur le logement abordable devrait interpeller davantage les acteurs français. Alors que l'on aurait pu craindre au départ que l'approche européenne en matière de logement se limite au traitement des situations sociales les plus urgentes, il ne s'agit pas pour autant d'en venir à une forme de communisme, mais de s'interroger sur l'attractivité des logements, du besoin de faire appel aux acteurs locaux et de la nécessité d'articuler la transition climatique avec des préoccupations sociales.

Dans ce contexte, alors que nombre de pays européens prônent un modèle généraliste, Amélie de Montchalin se met à questionner les dépenses du logement social en France, où la politique d'Action Logement est également remise en cause, et il apparaît que les Français se situent a contrario de l'impulsion européenne au moment même où il faut favoriser la multiplication et le mixage des pistes de financement. En parallèle, il est très légitime de s'interroger sur l'efficacité des politiques publiques, mais quand on le fait en France, c'est toujours avec l'idée de dépenser moins, et non de faire le bilan, notamment, des dépenses évitées grâce aux politiques menées. Dans cet état d'esprit, il faut garder à l'esprit qu'investir se traduit dans un certain nombre de cas par moins de dépenses. Et il faut aussi se questionner en termes de logement et de services associés, comme le monde du logement social le défend depuis au moins 25 ans.

Les Français se situent a contrario de l'impulsion européenne au moment même où il faut favoriser la multiplication et le mixage des pistes de financement.

Par ailleurs, le débat européen actuel a le mérite de poser le constat que la puissance publique n'a plus les moyens d'intervenir elle-même au titre du modèle historique de l'Etat-providence. Selon le modèle européen, inspiré de l'approche anglo-saxonne, l'État devient un spécialiste du contrôle et de la fixation des grandes règles et laisse l'initiative aux acteurs locaux, y compris en termes d'expérimentation. Alors que la France a l'habitude de fixer les règles dans le moindre détail, ce schéma d'équité républicaine semble plus pertinent.

En lien avec les élections municipales, l'Europe peut enfin permettre de reposer certaines questions aux Français. Alors que l'on parle beaucoup de la dette française, il serait plus intéressant de leur demander pourquoi ils payent des impôts et de clarifier un certain nombre de choix collectifs.

Henry BUZY-CAZAUX

Nadia Bouyer, quel regard peut-on porter sur l'arrivée de l'échelon européen sur la question du logement ?

Nadia BOUYER, Directrice générale du groupe Action Logement

Action Logement est le premier investisseur dans le logement abordable au niveau européen avec plus de 14 milliards d'euros d'interventions en 2024, à la fois pour construire et pour rénover notre parc.

Cette rénovation est indispensable pour répondre au réchauffement climatique et au vieillissement de la population. Nous construisons 200 000 logements par an et en rénovons autant, et notre cœur de métier consiste à accompagner quatre millions de salariés par an dans leurs parcours de logement, puisque notre mission consiste à faciliter cet accès au logement pour faciliter l'emploi.

Notre gouvernance est constituée des organisations patronales et syndicales, qui portent Action Logement depuis plus de 70 ans, et notre mouvement doit être défendu. Il s'agit d'une spécificité française qui intéresse l'Europe, et que je suis venue présenter à la Housing task force et au Parlement européen. L'Italie et l'Espagne s'y intéressent également, et comme cela a été dit, l'Europe a tout son rôle à jouer pour le partage des bonnes pratiques.

Dans cette optique, il faut absolument que la question du logement soit reliée à celle de la compétitivité, car bien loger les salariés y participe et parce que le coût du logement pèse sur le pouvoir d'achat. Ceci étant, il faut garder à l'esprit que l'Europe est déjà présente dans notre secteur à travers un certain nombre de régulations, à l'exemple des règles financières de l'accord Bâle IV, qui affecte les banques et la société de financement qu'est Action Logement à travers ses obligations renforcées en termes de ratios de solvabilité. Ces obligations restreignent les capacités de financement des banques, mais aussi les nôtres, et il faudrait plutôt travailler à présent pour faire en sorte que l'Europe permette d'encourager l'investissement dans le logement abordable.

Dans le secteur du logement, il ne faut pas opposer les différents publics, pas plus que les secteurs public et privé, ce qui est heureusement aussi le point de vue de Bruxelles. Il faudrait néanmoins s'accorder sur trois priorités, à commencer par le logement de jeunes, et c'est la raison pour laquelle notre garantie Visale intéresse l'Europe.

Il faudrait également construire des logements abordables à destination de ce public. Le deuxième public qui devrait être prioritaire en Europe est celui des travailleurs saisonniers, qui sont plus mobiles que les autres.

À mon sens, la troisième priorité devrait concerner les travailleurs transfrontaliers, puisque leurs salaires plus élevés que ceux perçus en France font monter les prix dans leurs régions de vie : dans ces secteurs géographiques, il est donc difficile de loger les autres travailleurs, ce qui pose problème aux entreprises. L'Europe pourrait donc favoriser des partenariats en ce qui les concerne, et peut-être mettre en place une participation des entreprises situées au-delà des frontières en faveur des investissements dans le logement dans ces territoires spécifiques.

La réflexion commence à être menée pour utiliser des fonds européens ou certains financements de la BEI, et des mécanismes financiers européens qui permettraient le retour des investisseurs institutionnels dans le secteur du logement pourraient être envisagés, en particulier en mettant en place un système de sécurisation qui ferait baisser les ratios en fonds propres et aurait un effet de levier.

Il faut absolument que la question du logement soit reliée à celle de la compétitivité, car bien loger les salariés y participe et parce que le coût du logement pèse sur le pouvoir d'achat.

Henry BUZY-CAZAUX

Pierre Duplaa, quelles sont les attentes des métiers du bâtiment vis-à-vis de l'UE ? Quel est le point de vue de la FFB à ce sujet ?

Pierre DUPLAA

Je voudrais tout d'abord excuser Oliver Salleron, Président de la FFB au niveau national, que je représente aujourd'hui. Notre fédération représente environ les deux tiers du chiffre d'affaires du secteur du bâtiment en France, mais depuis 2017, la production de logements neufs a baissé de 37 % dans notre pays, ce qui pèse lourdement sur nos activités.

Dans ce contexte, l'implication de l'Europe apporte un signal positif sur le long terme, ceci alors que notre secteur travaille sur le temps long et que la situation politique est instable en France. Comme cela a été dit, notre première préoccupation réside dans le fait que l'Europe définisse précisément ce qu'est le logement abordable, ceci notamment parce qu'une partie de la population n'entre pas dans le cadre du logement social, qui n'est pas présent dans toutes les communes.

Selon nos vues, le logement abordable pourrait être défini à travers les taux d'effort des ménages. Il faudrait aussi réfléchir aux partenariats public-privé qui pourraient être développés, mettre en place un statut clair pour les bailleurs privés et s'inspirer à travers l'Europe des solutions qui fonctionnent. En l'occurrence, le statut du bailleur privé existe depuis une soixantaine d'années en Allemagne et permet de mobiliser des financements, et il faudrait sans doute reprendre en France ce genre de principe.

Par ailleurs, l'Europe est déjà intervenue pour financer MaPrimeRénov', notamment, mais il faudrait à présent rationaliser et simplifier les dispositifs existants, parce que notre secteur a besoin de lisibilité. Il est aussi important que l'UE ne se substitue pas aux autres acteurs en place et qu'elle vienne abonder les opérations locales, ceci alors qu'une étude récente considère qu'il faudrait 420 000 nouveaux logements en France durant la décennie à venir.

En France, il faut se souvenir que les 37 milliards d'euros du budget du ministère du Logement rapportent 90 milliards d'euros à l'Etat, et la question du logement est essentielle, en particulier parce qu'il faut loger les salariés, ce dont ont besoin les entreprises : comme l'a rappelé Nadia Bouyer, il s'agit là d'une question de compétitivité et de dynamisme économique pour les territoires.

Henry BUZY-CAZAUX

En effet. Et les difficultés de logement pèsent aussi sur la capacité des jeunes et des professionnels à se former. Danielle Dubrac, quelles sont les attentes, mais aussi les éventuelles craintes des professionnels de l'immobilier en ce qui concerne l'Europe ?

Danielle DUBRAC, Présidente de l'UNIS

Je partage nombre de constats qui ont été faits jusqu'ici, et j'ajoute qu'il existe sans doute une nécessité de mieux coordonner les différents acteurs que sont l'UE, l'État, les collectivités et les bailleurs sociaux, mais aussi les gestionnaires du parc privé. L'intérêt du travail actuel de la Commission européenne serait sans doute aussi d'apporter des définitions communes, en particulier en ce qui concerne les taux d'effort des locataires dans le cadre de la notion de logement abordable.

Il faudrait aussi se pencher sur les dispositifs concernant les bailleurs privés, en faisant en sorte que les normes et la réglementation ne compliquent pas trop leur situation, même si elles sont nécessaires. Bien entendu, ces bailleurs sont très heureux de bénéficier de Visale ou de la garantie concernant les loyers impayés, et il faut conserver ces dispositifs. Il ne faut en effet pas négliger le fait que 70 % des bailleurs privés logent des locataires éligibles au logement social.

L'Europe pourrait également apporter une réflexion plus actuelle sur le logement collectif, notamment en ce qui concerne la rénovation énergétique dans les copropriétés, puisque 60 % du parc locatif s'y trouve en France. Il serait donc très important de pouvoir préfinancer systématiquement les aides publiques à la rénovation énergétique et de faciliter les emprunts collectifs, notamment en mettant en place un système de caution, tout en apportant une certaine stabilité des normes. La stabilité est essentielle pour que les propriétaires s'engagent dans la rénovation énergétique.

Le logement abordable pourrait être défini à travers les taux d'effort des ménages. Il faudrait aussi réfléchir aux partenariats public-privé.



Nadia BOUYER, Danielle DUBRAC, Pierre DUPLAA, Valérie FOURNIER et Alain RÉGNIER

Il me semblerait aussi très pertinent de soutenir la digitalisation des données énergétiques. Les étiquettes du DPE figurent déjà dans le registre des copropriétés et nous disposons de ce genre d'informations via notre observatoire des loyers, mais il faudrait sans doute apporter encore de la lisibilité en ce domaine. En parallèle, il est devenu urgent de reconnaître les bailleurs privés comme de réels acteurs économiques et donc de leur apporter un statut bien défini, ce à quoi pourrait contribuer l'Europe. Simplifier, harmoniser est aussi important mais de façon plus générale, il faudrait que la France cesse de surtransposer les directives européennes.

Henry BUZY-CAZAUX

Sur ce point, récemment, la France est allée au-delà des prescriptions européennes à propos du coefficient d'énergie primaire, par exemple.

Danielle DUBRAC

En la matière, je pense aussi à la RE 2020. Bien souvent, il faudrait sans doute nous donner un peu plus de temps pour pouvoir avancer plus sereinement, et faire preuve de davantage de pédagogie envers les citoyens. De ce point de vue, l'arrivée prochaine d'un DPE harmonisé au niveau européen est une bonne nouvelle, mais il faudrait associer plus étroitement les propriétaires privés et les professionnels aux décisions qui les concernent. Enfin, afin de regrouper nos forces et de faciliter le dialogue, la FFB, la FPI, les architectes, les notaires et économistes du secteur se sont rassemblés dans l'Alliance pour le logement. Nous nous efforçons de la décliner dans les régions, et il faudrait la mettre en place aussi au niveau de l'Europe.

Simplifier, harmoniser est aussi important mais de façon plus générale, il faudrait que la France cesse de surtransposer les directives européennes.

Henry BUZY-CAZAUX

Alain Régnier, comment concevez-vous la solidarité européenne autour de la question du logement ?

Alain RÉGNIER, Président de SOLIHA

Acteur de l'économie sociale et solidaire, SOLIHA a été créé en France au début des années 1920 et s'appelait alors la Ligue nationale contre les taudis. Nous regroupons toujours de nombreux citoyens engagés et comptons 2000 bénévoles, 123 associations et 3600 salariés qui ont ensemble accompagné 260 000 ménages en 2024. Nous sommes donc bien placés pour jouer un rôle de thermomètre des situations de mal-logement en France.

Dans les secteurs de l'hébergement et du logement, les acteurs travaillent généralement de façon cloisonnée, ce qui pose problème. En 2025, l'Etat consacrera 4,6 milliards d'euros à l'hébergement, soit environ 20 milliards d'euros sur cinq ans et 30 milliards d'euros sur dix ans. En France, chaque soir, plus de 100 000 personnes dorment dans des chambres d'hôtel, ce qui représente un énorme gâchis d'argent public. Selon mes calculs, un sans-abri coûte environ 20 000 euros par an en France, alors que le programme Le logement d'abord coûte 8000 euros par an.

Par conséquent, laisser 300 000 personnes à la rue, dont des milliers d'enfants, est à la fois scandaleux et très coûteux, et des sommes considérables pourraient être mieux utilisées. Il s'agit là d'un problème politique auquel la société civile s'efforce de répondre au-delà des moyens des institutions publiques et des professionnels du monde du logement. Nous sommes les derniers à accompagner les ménages les plus modestes, mais nous sommes fragilisés.

Nous nous sommes donc regroupés dans le collectif des acteurs du logement et alertons sur le risque de disparition de notre rôle en raison de choix publics qui ne sont pas conjoncturels et qui débouchent sur des désengagements cumulés de l'État local et central, mais aussi des collectivités et des fondations privées.

Par conséquent, nos associations sont en difficulté. Je suis administrateur de trois d'entre elles, et nous y faisons face à trois PSE, soit 150 salariés dont il va falloir se séparer en 2025. Pourtant, nos associations et nos entreprises non lucratives apportent une véritable réponse de cohésion sociale en France et en Europe : et si nous chutons, c'est le populisme qui gagnera.

Henry BUZY-CAZAUX

D'autres pays font-ils mieux que la France en Europe ?

Alain RÉGNIER

La France n'est pas un très bon exemple, parce que la décentralisation n'y a pas été menée à son terme. Les autres pays qui nous entourent sont soit fédéraux soit très décentralisés, et il faudrait rapidement aller vers le transfert de compétences et de capacité d'initiative et de financement vers les collectivités dans notre pays. En effet, l'État a dérégulé et appauvri leur capacité de décision en matière de financement et de levée d'impôts. Il serait aussi grand temps de mettre en place un véritable grand Paris, à l'exemple du grand Londres, donc doté de compétences dans le domaine du logement.

En parallèle, l'Europe a déstabilisé les ONG depuis une vingtaine d'années à cause de son approche libérale et de mise en concurrence, et nous avons perdu beaucoup de notre capacité d'innovation et de créativité notamment en raison de la logique des appels à projets, qui pousse les collectivités à choisir l'opérateur moins-disant au détriment de l'opérateur de confiance.

Nos associations et nos entreprises non lucratives apportent une véritable réponse de cohésion sociale en France et en Europe: si nous chutons, le populisme gagnera.

Henry BUZY-CAZAUX

Il faudrait donc éduquer l'Europe sur ce point.

Alain RÉGNIER

Oui, et pour mémoire, il y a une vingtaine d'années, l'Europe critiquait aussi fortement notre modèle de logement social. En même temps, l'UE a apporté des fonds dans le domaine de l'accueil des réfugiés et des mineurs isolés, ou encore pour celui des Ukrainiens ou des Afghans, à ceci près qu'il faut être un important opérateur pour pouvoir déposer des dossiers complexes et soutenir la nécessité de pré-financement, ainsi que la complexité des évaluations. Parfois même, il faut répondre à des demandes de remboursement que l'Etat local a parfois dû payer à la place des associations.

Nous saluons l'ambition de la création d'un plan européen pour le logement abordable, mais il faut mettre en place en parallèle une action allant de la rue au logement et s'inscrivant dans un continuum. Quand on en arrive à une situation dans laquelle la perspective de l'ouverture d'un supermarché dans le sixième arrondissement de Paris suscite l'organisation d'une pétition et la création d'une association de défense, il faut s'interroger sur les façons de parler à nos concitoyens.

Alors que notre société est profondément fracturée, comment faire pour défendre la mixité sociale en ville, en particulier dans le cadre des débats électoraux ? Dans ce contexte, le rôle de nos associations est plus que jamais d'assurer et de défendre le lien social.

Henry BUZY-CAZAUX

Comment défendre la cohésion sociale dans la prochaine campagne électorale ? Certains pays européens peuvent-ils servir de guides ?

Renaud PAYRE

La question n'est pas uniquement électorale. Ainsi, à Lyon, lorsque nous organisons des réunions publiques autour de projets de construction, et que les participants sont vent debout contre, expriment des propos xénophobes, etc., cela signifie que nous avons raté quelque chose collectivement depuis des années. Alors que le logement social est très souvent comparé à un ghetto, notre société est en effet de plus en plus fragmentée, les fausses informations pleuvent, et la campagne municipale sera terrible.

Dans notre pays, parler de logement est devenu un vrai problème, et il faudrait à présent redonner du pouvoir d'habiter à tous. La première réponse me semble être celle du lien entre le logement et l'activité ou encore la formation. Lorsque l'on ne peut pas voir son enfant pouvoir accéder à un logement comparable à celui que nous occupions à son âge, c'est une catastrophe pour l'ensemble de la société, et bien souvent, les périodes révolutionnaires sont nées de ce genre de reculs.

Je suis donc très inquiet. Ce n'est pas pour autant que les élus doivent baisser les bras : ils doivent affirmer plus que jamais que nous avons besoin de logements sociaux, de PLAI, de PLUS, de PLS, et ainsi de suite. Mais cela ne suffit pas, parce qu'il faut agir aussi en matière de mise à l'abri, et le plus souvent possible par le logement d'abord.

Dans ces domaines, il n'y a guère de modèle en Europe. On peut citer l'exemple d'Helsinki, mais il faut garder à l'esprit le fait que cette ville procède à la dissociation des publics, alors qu'en France, les questions du mal-logement et de l'immigration sont heureusement abordées de front, et que les collectivités telles que la mienne ne s'interrogent pas sur l'origine des personnes mises à l'abri. Il reste cependant à inventer collectivement un pouvoir d'habiter pour les personnes à la rue comme pour celles qui recherchent un logement adapté à leurs besoins.

Dans notre pays, parler de logement est devenu un vrai problème, et il faudrait à présent redonner du pouvoir d'habiter à tous.

Jacques BAUDRIER

À Paris, le logement social était très polémique il y a une vingtaine d'années, et il me semble que nous avons gagné une bataille culturelle sur ce point dans notre ville. Bien des élus parisiens de droite y sont devenus favorables, mais à présent, ils mettent souvent en avant son coût, alors que le logement social a par définition besoin de financements.

Globalement, l'acceptabilité du logement social a donc progressé à Paris, mais au niveau du Grand Paris, il n'existe toujours pas de plan pour l'habitat et l'hébergement. Le Président de la Métropole du Grand Paris y est favorable, et souhaite appliquer le schéma régional en la matière, mais nombre d'élus de banlieue ont alors réalisé qu'il faudrait établir les plans de logement social par commune, ce qui a débouché sur l'abandon de la démarche à ce jour.

Dans les secteurs pavillonnaires, la bataille n'est donc pas encore gagnée, mais à présent, il faut s'interroger sur le financement du logement social. On affirme souvent que l'Europe n'a pas d'argent, mais je peux témoigner en tant qu'ancien élu chargé des transports qu'il a pourtant été possible de financer le métro Grand Paris Express, bien que 40 milliards d'euros soient en jeu, ceci parce que des mécanismes de financement ont été mis en place en s'inspirant de la méthode adoptée il y a un siècle pour le métro parisien. Pour faire face au mur d'investissement dans le logement comme dans le transport, il faut donc mettre en place des mécanismes de long terme. Bien que les montants en jeu ne soient finalement pas suffisants, nous avons récemment connu l'arrivée de France Ambition Transports, et il faut donc à présent créer France Ambition Logement et France Ambition Rénovation.

Alain RÉGNIER

Toujours pour parler d'argent, SOLIHA a mis en place un partenariat récent avec Leroy Merlin, et il est possible à tous les clients intéressés de nous dédier leurs arrondis de tickets de caisse dans cette enseigne. 30 000 personnes l'ont déjà fait depuis le 25 août 2025.

Nous avons perdu beaucoup de notre capacité d'innovation et de créativité notamment en raison de la logique des appels à projets, qui pousse les collectivités à choisir l'opérateur moins-disant.



Catherine SABBAH, IDHEAL

Depuis ce matin, nous avons beaucoup entendu parler d'un changement structurel dans le monde du logement, et non d'une simple crise, mais en réponse, il ne semble pas que cette même notion de changement d'ampleur soit très présente. Il semble en effet que l'on essaye avant tout d'appliquer des recettes parfois anciennes face à une situation tout à fait nouvelle.

Jean-René Etchegaray a toutefois fait sensation en affirmant que le droit de propriété n'est pas sacré et s'est prononcé pour un encadrement du foncier. Il faudrait peut-être aussi encadrer les prix de vente ou les plus-values, mais d'ores et déjà, comment faire pour remettre en cause de droit de propriété alors que la plupart des citoyens ne rêvent que d'être propriétaires ?

Jean-René ETCHEGARAY

Comme cela a été dit ce matin, il existe des pays d'Europe où les propriétaires représentent 80 % des habitants et d'autres où les locataires sont ultra-majoritaires. Quoi qu'il en soit, la propriété par le morcellement pose forcément problème. Du temps de la carte communale ou du POS, en zones rurales, chaque enfant d'agriculteur recevait un terrain pour construire sa maison, mais l'évolution actuelle fait que cela est de moins en moins possible.

On compte aujourd'hui 57 % de propriétaires en France, mais ce taux baissera inexorablement du fait du morcellement des propriétés. Il faut donc se réinterroger sur ce droit de propriété. J'ai proposé à plusieurs Ministres du Logement de faire travailler des constitutionnalistes sur cette question, et il faudrait à présent le faire. Du reste, le BRS et l'emphytéose écornent déjà ce droit de fait, et il ne faut pas considérer a priori que le droit de propriété est individuel et indivisible.

Aujourd'hui, alors que trop souvent, des retraités vivent de leurs revenus fonciers, ce qui est important est de donner un droit au logement et à la sécurité dans le logement. Je pourrais passer pour un communiste de service, mais cette question n'est pas idéologique. Elle est réaliste et pragmatique. Il faudrait donc commencer à vérifier la faisabilité de l'évolution du droit de propriété dans notre pays.

Robert YAKAN, Birdim

Je représente un acteur atypique. En effet, j'ai créé en 2017 une petite entreprise avec mille euros de capital, et nous maîtrisons aujourd'hui 20 000 logements en réserve foncière, avec un foncier maîtrisé systématiquement, ceci avec 30 % de décote par rapport à nos confrères promoteurs.

J'entends ici qu'il faudrait encadrer le foncier, mais je crois profondément qu'il existe d'autres solutions, innovantes, pour maîtriser ce foncier, produire du logement et aller plus vite. La clé réside dans la question du foncier, et il faut fluidifier les parcours résidentiels et aider nos concitoyens à devenir propriétaires. Pour ce faire, il faudrait sans doute faire évoluer certaines normes et libérer un certain nombre d'énergies.

Henry BUZY-CAZAUX

Jean-René Etchegaray, à part l'encadrement du foncier, existerait-il d'autres moyens pour fluidifier le foncier et en arriver à un choc de l'offre ?

Jean-René ETCHEGARAY

On a tenté le choc de l'offre, et nous voyons ce que nous avons obtenu. Dans le cadre du PLH du Pays basque, nous avons constaté que 80 % de la production de logements s'adressait à des personnes qui n'avaient pas la capacité d'acquiescer du fait des niveaux de prix. Face à une telle inadéquation, nous avons changé de posture et avons adopté un nouveau PLH avec des quotas, et doté d'une politique de peuplement compte tenu des moyens de notre population, et nous en sommes parvenus à la conclusion que chaque commune du Pays basque doit apporter 30 % de PLAI. Certes, cela ne plaît pas à tout le monde.

Jean-Luc BERHO

Merci à toutes et à tous, et en particulier aux intervenants et aux animateurs. Nous allons à présent pouvoir déguster un verre de cidre ou de jus de pomme produits dans la vallée. Je vous donne dès à présent rendez-vous le 28 août 2026 pour de nouveaux entretiens d'Inxauseta.

La séance est levée.



Les studios des solutions

Ces débats courts entre des participants aux Entretiens d'Inxauseta présentent une solution ou traitent d'une question particulière. Ils sont mis en ligne et diffusés sur les réseaux sociaux dans les jours qui suivent les Entretiens.

Pour produire du logement abordable dans le contexte actuel, comment peut-on utiliser les nouveaux produits financiers, faut-il des dispositifs de régulation ?

- Xavier Lépine, co-fondateur de Néoproprio
- Jean-Baptiste Rey, Directeur Général délégué - EPAMARNE/EPAFRANCE

Les résidences secondaires et les résidences de tourisme aggravent-elles la crise du logement abordable ? La régulation et la loi sont-elles la solution ?

- Joëlle Gras, Secrétaire Générale adjointe, Préfecture des Pyrénées-Atlantiques
- Annaïg Le Meur, Présidente du Conseil National de l'Habitat, Députée du Finistère
- Élodie Mir, Présidente de la FNAIM Béarn Bigorre Pays Basque

Comment la régulation du foncier agricole et de nouvelles solutions pour le logement des saisonniers peuvent-ils participer à la production de logement abordable dans les territoires ruraux ?

- Peio Dufau, Député des Pyrénées-Atlantiques
- Bruno Jauriberry, Maire de Bussunaritz

Quels sont les dispositifs financiers qui sont mobilisés dans le territoire pour produire du logement abordable ?

- Delphine Bellegarde-Rieu, Directrice Territoriale Pyrénées-Atlantiques, Banque des Territoires
- Nathalie Motsch, Directrice nationale des relations institutionnelles et de la communication, ARKEA banque, entreprises et institutionnels

Comment produit-on du logement abordable à Bruxelles ? L'exemple de citydev Bruxelles

- Aziza Ezzedgui, Directrice du développement, Citydev bruxelles

Comment peut-on aider les jeunes à amorcer leur parcours et à trouver des logements abordables ?

- Damien Botteghi, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
- Solène Caron, Directrice adjointe, SOLIHA Pays Basque

Quelles sont les complémentarités entre logement abordable et privé pour répondre aux besoins des territoires ?

- Katia Emerand, Directrice générale adjointe, Communauté d'agglomération Pays Basque
- Jean-Christophe Margelidon, Directeur général adjoint, Fédération nationale des OPH

Comment l'Europe peut-elle aider à mettre en œuvre le Droit au Logement et la production de logement pour tous ?

- Sarah Coupechoux, Responsable de la mission Europe, Fondation pour le logement des défavorisés
- Marc Patay, Directeur général, Nantes Métropole Habitat - Housing Europe

Conception, animation et réalisation

- Audrey CHARLUET, animation des Écosystèmes et Partenariats, Groupe Caisse des Dépôts
- Nadia BADAoui, directrice de l'ESPI (École Supérieure des Professions Immobilières) Paris
- Erol YOLAL, rédacteur en chef News Tank Cities
- Tournage et montage : Aldudarrak Bideo - Pantxika Maitia, Kristof Ayez, Hantz Aldana



**Retrouvez tous les intervenants des Studios
sur le site entretiensinxauseta.fr
et sur la chaîne YouTube des Entretiens
d'Inxauseta**

Le OFF des Entretiens 2025



Montage,
accueil, déjeuner,
rencontres
et débats





Les Entretiens d’Inxauseta sont organisés par l’association Supastera

COMITÉ D'ORGANISATION

Président : Jean-Luc BERHO

Conception des débats

Jean-Luc BERHO

Audrey CHARLUET

Marie DEFAY

Jean-Claude DRIANT

Isabelle SERY

Animation des débats

Benoît BARBEDETTE

Catherine BOCQUET

Henry BUZY CAZAUX

Pierre CHEVILLARD

Cyrille POY

Pierre SABATHIE

Rédaction des actes

Laurent HUTINET

Maquette

62 avenue : Catherine ETCHEPARE

Interviews/Video/Retransmission

Aldudarrak bideo : Pantxika MAITIA,
Kristof AYEZ, Haitz ALDANA

Studios

Conception : Audrey CHARLUET

Animation : Nadia BADAoui,
Audrey CHARLUET, Erol YOLAL

Photos

Claire COLLEONI

Pauline LEBOURGEOIS

Sonorisation et éclairage

Pantxo CAMBOULIVE

Laurent ASCARAIN

Organisation générale

Thomas ALLAIS

Jean-Marie ASTABIE

Kouka et Martin BASSAGAISTEGUY

Florence BESSON

Xavier CAPDEVIELLE

Lorena CASTELLO

Soraya CASTELLO

Sébastien CASTELLO

Robert CHINETTE

Carla COLLEONI

Patrice COLLEONI

Geneviève DELQUE

Sabine DELQUE

Sylvie DESIRE

Albert et Marie-Claude DOMENECH

Canelle DURET

Agustin ERDOZAINCY

David GELOS

Camille GRUEL

Bernard GUILLET

Ginette IRIBARNE

Irène IRRISSARI

Ttote IRRISSARI

Yon IRRISSARI

Jean-Marc LARRAMENDI

Pierre-Paul LASCOR

Jean-Louis LASCOR

Jean LOPEPE

Gaby MIURA

Tiago MIURA

Benat MOLIMOS

Murielle et Christophe PAYSAN

Sylvie REGNIER

Anne-Marie SAGOUSPE

Adeline SALABERRY

Aurélien VITTECOQ

Valentin VITTECOQ



PARTENAIRES

Les Entretiens d'Inxauseta remercient chaleureusement pour leur soutien

Collectivités

La Mairie de Bunus
L'agglomération Pays Basque
Le Conseil Départemental 64
La Région Nouvelle Aquitaine

Entreprises et organisations professionnelles

AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE ET PYRENEES
ARKEA
BANQUE DES TERRITOIRES NOUVELLE AQUITAINE
COBATY
CLAIRSIENNE
DOMOFRANCE
FAC – HABITAT
FEDERATION FRANCAISE DU BATIMENT
FEDERATION DES ESH
FEDERATION DES OPH
FNAIM Nouvelle Aquitaine
GIE LOGIREP
GRAND DELTA HABITAT
GROUPE ARCADE-VYV
HABITAT SUD ATLANTIC
HETZI
INLI SUD OUEST

NEOLIA
RESEAU BATIGERE
RESIDETAPES
SAS VILLES & TERRITOIRES
SMA BTP
UNION REGIONALE HLM EN NOUVELLE AQUITAINE
UNIS
VILOGIA
3F RESIDENCES

Medias partenaires

Euskal Irratiak
Kanaldude
News Tank Cities
Sud Ouest





Un territoire d'échanges et de débats

Association Supastera

200, Chemin d'Intxauzeta

64120 Bunus

Tél. 06 82 70 49 76

inxauseta@gmail.com

www.entretiensinxauseta.fr