

Crise du logement abordable

UNE URGENCE EUROPÉENNE

BUNUS

29 AOÛT 2025





Crise du logement abordable UNE URGENCE EUROPÉENNE

BUNUS
29 AOÛT
2025



PROGRAMME

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

9 h 00 **ACCUEIL** : Jean-Luc **BERHO**, président du comité d'organisation.

OUVERTURE : Eric **ITHURRALDE**, maire de Bunus, Iñaki **ECHANIZ**, député de la circonscription.

9 h 30 **INTRODUCTION GENERALE** : **L'Europe mobilisée face à la crise du logement abordable : une opportunité pour la France ?**

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

10 h 00 **LOGEMENT ABORDABLE : UNE CRISE EUROPEENNE**

Quelle est la situation en Europe et comment évolue-t-elle ? Quelles sont les disparités et les points de convergence entre les différents pays ? Où se situe la France dans le paysage européen des difficultés à se loger à prix abordable ? Le logement social, solution pour le logement abordable ?

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

10 h 45 **SITUATIONS ET SOLUTIONS EUROPEENNES**

Quels sont les dispositifs mis en œuvre récemment qui ont produit des résultats dans d'autres pays ? Quels prérequis et éléments clés d'un plan visant à produire du logement abordable ?

Benjamin CADRANEL, administrateur général de citydev.brussels
Christophe MILLET, président du CNOA, membre du Conseil des architectes d'Europe
Isabelle REY LEFEVRE, autrice et journaliste spécialiste des questions d'urbanisme et de logement

Echanges avec la salle

12 h Déjeuner

13 h 30 **QUEL PROJET EUROPEEN POUR LE LOGEMENT ABORDABLE ?**

Que peut faire l'Europe ? Quelle est son ambition ? Comment se mobilise-t-elle ? Quel appui à la production de logements abordables l'Europe pourrait-elle apporter ?

Matthew BALDWIN, Head of Housing Task Force, commission européenne
Sophie BARBIER, directrice du département Europe du groupe Caisse des Dépôts
Isabelle BOUDINEAU, présidente de la délégation française du Comité européen des régions
Isabelle LE CALLENEC, députée européenne
Marcos SEMPERE, député européen

15 h 00 **A LA VEILLE DES MUNICIPALES, L'EUROPE UN ATOUT POUR LES TERRITOIRES ?**

Le logement sera un enjeu majeur des prochaines élections municipales. Quelle stratégie pour produire des logements abordables ? Comment y intégrer l'apport européen ?
Les professionnels et les opérateurs dialoguent avec les élus.

Jacques BAUDRIER, adjoint à la maire de Paris en charge 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

Nadia BOUYER, directrice générale du groupe Action Logement
Danielle DUBRAC, présidente de l'UNIS
Valérie FOURNIER, présidente de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat
Alain REGNIER, président de SOLIHA

17 h 00 **Intervention** de **Valérie LETARD**, Ministre chargée du Logement

Les débats seront animés par : **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**, président de LesCityZens, journaliste - **Pierre SABATHIE**, rédacteur en chef, Sud Ouest



Crise du logement abordable **UNE URGENCE EUROPÉENNE**

BUNUS
29 AOÛT
2025



L'insuffisance de logements à prix abordables n'est pas qu'un problème français. Tous les pays européens en souffrent, à des degrés différents, pour des raisons souvent similaires.

Insuffisance quantitative de l'offre de logements alimentant une hausse des prix, nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique du parc, spéculation immobilière, manque de logements sociaux frappent depuis plusieurs années un nombre important de pays européens. La décorrélation toujours plus importante entre le revenu et le coût du logement, le développement excessif des locations de courtes durées, l'augmentation des coûts de construction et du foncier se sont aggravés ces dernières années et ont parachevé l'embolisation du secteur du logement.

La situation, qui interfère sur le développement des territoires, l'accès aux études, l'accès à l'emploi (principalement des jeunes) la mobilité et plus largement sur les conditions de vie d'un nombre croissant de personnes est devenue intenable. Malgré des politiques publiques dynamiques dans certains pays, à l'échelle européenne, le logement est un sujet crucial dans la majorité des États membres. Depuis 2010, les prix de l'immobilier ont augmenté de 47 % en moyenne en Europe, et les loyers connaissent des hausses record, avec un cinquième des ménages consacrant plus de 40 % de leurs revenus au logement, jusqu'à 50 % pour les ménages les plus modestes. Le nombre de sans-abri en Europe a augmenté de 70 % en quinze ans.

La situation est particulièrement dramatique dans certains pays. En Irlande, l'offre est structurellement insuffisante au point que 7 jeunes sur 10 envisagent d'émigrer à cause du manque et des prix du logement. En Allemagne malgré une tradition de régulation forte, les loyers ont récemment explosé jusqu'à +70% en dix ans dans les grandes villes. En Italie, comme en Grèce, les locations touristiques dominent le marché locatif créant une pénurie. En Italie, les locations touristiques représentaient 42 % du marché en 2022, pour un chiffre d'affaires de 11 milliards d'euros. En seulement 5 ans (depuis 2018), les loyers en Grèce ont augmenté 37 %, jusqu'à 50 % dans certains quartiers d'Athènes. Les Espagnols dépensent en moyenne près de 42 % de leurs revenus pour se loger, et jusqu'à près de 60 % à Madrid ou Barcelone. Dans les villes espagnoles, on assiste à des manifestations contre la hausse des prix des loyers. Aux Pays Bas, faute de prise en compte du désarroi et de la colère des classes moyennes, la crise du logement a alimenté la montée des extrêmes lors des élections de 2023.

En France, malgré un risque populiste au plus haut, le gouvernement reste insensible aux questions de logement. Cette position se base sur un postulat de départ : l'immobilier ne serait pas un investissement productif. Dans un contexte récent marqué par une polarisation du débat politique sur les tensions géopolitiques internationales et par une dégradation des finances publiques inédite, le risque d'un statu quo est fort. Le modèle français fort de ses 11 millions de personnes logées en Hlm, de ses 300 000 places d'hébergement et de ses aides à la personne est envié par de nombreux pays européens. Mais aujourd'hui, il ne suffit pas à faire face à l'insuffisance de logements abordables et est même attaqué par certains dans ses fondements.

Face à cette situation nationale peu propice à se saisir de toute urgence des questions de logement, le sursaut pourrait-il venir de l'Europe ?

Devant le constat que l'abordabilité du logement, en particulier pour les jeunes, est l'un des principaux sujets de préoccupation des citoyens européens, et face à une demande des élus des villes et métropoles européennes d'agir pour le logement, pour la première fois dans son histoire, l'Europe vient de se doter d'un commissaire au logement et à l'énergie, le danois Dan Jorgensen. Avec pour objectifs : Un plan européen pour le logement abordable, visant à réduire les coûts de construction et à augmenter l'offre ; une stratégie pour la construction durable, incluant l'amélioration des compétences de la main-d'œuvre et l'efficacité énergétique des bâtiments ; une collaboration renforcée avec la Banque européenne d'investissement, pour financer les projets de logement social et écologique.

Parallèlement, l'assemblée européenne a constitué une commission spéciale sur la crise du logement dans l'Union Européenne de 33 députés, présidée par l'italienne Irene Tinagli et dans laquelle siègeront 4 députées européennes françaises.

A moins d'un an des élections municipales en France cet engagement européen peut-il constituer une opportunité et redonner aux territoires les moyens d'agir ? Les maires sont en première ligne face aux citoyens en difficultés de logement et ne peuvent que constater les conséquences économiques, sociales et environnementales des carences en logement abordable sur le développement de leurs territoires. Ils s'interrogent sur leurs moyens d'action dans un contexte de manque de ressources publiques nationales mais aussi locales. Face à l'atonie gouvernementale, l'Europe peut-elle initier une nouvelle dynamique en faveur du logement abordable dans les états membres et soutenir les initiatives régionales et locales ?