

ÉDITION
EUROPE
2026



Les chiffres clés du logement social en Europe

Les chiffres clés du logement social en Europe

Parc, production, enjeux de la crise du logement, réponse européenne et atouts du modèle français

— ~ **20 millions** de logements locatifs sociaux et publics dans l'Union européenne, soit 9,7 % du parc.

— **650 000** logements supplémentaires à construire chaque année dans l'Union européenne.

— ~ **200 000** logements produits chaque année par les membres de Housing Europe.

— ~ **400 000** logements rénovés chaque année par les membres de Housing Europe.

— 16 déc. 2025, premier Plan européen pour le logement abordable (10 actions, 4 axes).

— **1^{er}** parc d'Europe : la France, avec **5,4 millions** de logements sociaux.

— Dans environ deux tiers des pays de l'OCDE, le logement locatif social représente moins de **5 %** du parc total ; la France, les Pays-Bas, l'Autriche et le Danemark dépassent 15 % (OCDE, 2026).

NB : Le Plan européen pour le logement abordable rappelle que la compétence en matière de logement incombe en premier lieu aux États membres. L'Union européenne intervient donc dans le respect du principe de subsidiarité. Les périmètres nationaux du « logement social » ne sont pas strictement comparables (logement social, abordable, public, à but lucratif limité, coopératif). Les chiffres de production et de rénovation sont des ordres de grandeur.

Un parc de près de 20 millions de logements

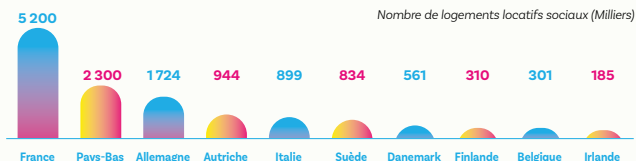
Le logement locatif social et public représente environ **20 millions** de logements dans l'Union européenne, soit près de **10 %** du parc total (9,7 % - UE-27). Quatre pays concentrent l'essentiel du parc : la France (5,4 M), les Pays-Bas (2,30 M), l'Allemagne (1,7 M) et l'Autriche (0,97 M).

Source : Housing Europe.

Les dix premiers parcs nationaux (millions de logements)

Le logement locatif social dans l'UE

Rapport sur l'état du logement dans l'UE. Housing Europe. 2023.



Selon le champ de comparaison européen, le parc social français est le plus important d'Europe, loin devant celui des autres pays. Seul le Royaume-Uni avait un parc proche en taille ; ce pays n'est plus membre de l'Union européenne depuis le Brexit ni, par suite, de Housing Europe.

Les enjeux de la crise européenne du logement

- **+ 60 %** de hausse moyenne des prix immobiliers dans l'UE depuis 2015 (jusqu'à +200 % dans certains États).
- **1 sur 10** Européen ne peut pas payer son loyer ou son crédit immobilier dans les délais.
- **40 %** ou plus du revenu disponible consacré au logement pour près d'un Européen sur dix.

Loyers et dépenses énergétiques ont continué à grimper tandis que les revenus des ménages n'ont pas suivi. La crise pèse d'abord sur les jeunes, les travailleurs essentiels et les ménages modestes ; elle entrave la compétitivité et la cohésion sociale de l'Union.

(Eurostat / Conseil de l'UE)

- Plus de **1,1 million** de personnes se retrouvent sans domicile fixe chaque nuit dans l'Union européenne.

Source : FEANTSA.

Des besoins massifs à l'horizon 2035

- **+2,5 M** de besoins en logements d'ici 2035 par rapport aux tendances actuelles de construction.
- **650 000** logements à construire par an, en plus des **1,6 M** déjà prévus.
- **150 Md€** d'investissement nécessaire par an (prix 2024).

La France s'est dotée d'un plan visant à construire 2 millions de logements supplémentaires d'ici 2030, soit environ 400 000 unités par an dès 2026.

Sources : Commission européenne, JRC/ECFIN, FEANTSA.

Les ménages en attente d'un logement social - exemples nationaux et régionaux

Il n'existe pas de système harmonisé de listes d'attente entre pays sauf en Italie (dernière enquête nationale en 2013) et en Espagne (-180 000 à 250 000 ménages estimés et jusqu'à 5 ans d'attente dans les grandes villes). À Berlin, selon les plafonds retenus, jusqu'à 58,1 % des ménages sont éligibles au logement social - pour 114 140 logements.



La réponse de l'Union européenne

Longtemps cantonné à la subsidiarité, le logement est devenu une priorité politique de l'Union sous la mandature von der Leyen II. L'UE s'est dotée d'une architecture institutionnelle et d'un plan d'action inédits.

Décembre 2024 - Un premier commissaire européen au Logement

Dan Jørgensen (Danemark) reçoit le premier portefeuille dédié au logement, couplé à l'Énergie, avec pour mission de présenter un plan européen pour le logement abordable. Une task force logement est créée au sein de la Commission européenne.

Une commission spéciale du Parlement européen sur la crise du logement

Le Parlement européen a mis en place une commission spéciale dédiée à la crise du logement, chargée d'auditionner les acteurs et de formuler des propositions concrètes ; son rapport, adopté début 2026, insiste sur la subsidiarité et l'action aux niveaux régional et local.

16 décembre 2025 - Le premier Plan européen pour le logement abordable

Présenté en plénière à Strasbourg, ce plan inédit propose dix actions autour de quatre axes.

- 1 Stimuler l'offre (productivité et innovation dans la construction, simplification des règles de planification et de permis, encadrement des locations de courte durée dans les zones tendues).
- 2 Mobiliser les investissements (43 Md€ déjà mobilisés depuis 2021, +10 Md€ sur 2026-2027, plateforme paneuropéenne d'investissement avec la BEI - qui double ses financements logement à 6 Md€ pour 2026 - et les banques publiques de développement).
- 3 Encourager les réformes (appui technique et financier aux États membres).
- 4 Soutenir les plus touchés (logement des jeunes et des étudiants, recommandation du Conseil sur la lutte contre le sans-abrisme, principes du « Logement d'abord »).

18 décembre 2025 - Révision des règles d'aides d'État (SIEG)

Une nouvelle décision SIEG élargit le champ au logement abordable au-delà du seul logement social et ouvre des possibilités de soutien public sans notification préalable.

Et ensuite, une alliance européenne pour le logement (États, villes, régions, bailleurs, partenaires sociaux, industrie, société civile) accompagne la mise en œuvre ; un premier sommet européen du logement est annoncé pour 2026 et le logement social et abordable est identifié comme objectif du futur budget 2028-2034.



Les atouts du modèle français

Avec 5,4 millions de logements sociaux, la France dispose du premier parc d'Europe et d'un modèle, dont la robustesse et la vocation généraliste constituent des références dans le débat européen.

Un modèle économique robuste et contracyclique

Le financement repose sur un circuit de long terme unique en Europe : l'épargne populaire du Livret A, centralisée au fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, finance des prêts de très longue durée (jusqu'à 60 ans) aux organismes Hlm, complétés par les aides à la pierre, la TVA réduite et l'exonération de TFPB. Organismes à but non lucratif, les bailleurs réinvestissent intégralement leurs résultats : loyers plafonnés, autofinancement, et une capacité d'investissement contracyclique qui soutient la construction dans les périodes de crise.

Un modèle généraliste, vecteur de mixité sociale

À la différence des modèles « résiduels » réservés aux plus pauvres, le modèle français est généraliste : environ deux tiers des ménages sont éligibles au logement social, ce qui favorise la mixité sociale dans l'occupation du parc. La loi SRU impose 20 à 25 % de logements sociaux dans les communes urbaines, assurant une répartition territoriale équilibrée de l'offre, tandis que les politiques d'attribution et le supplément de loyer de solidarité organisent la diversité des occupants.

Un modèle sécurisé dans le cadre européen

Le logement social français est adossé au cadre des services d'intérêt économique général (SIEG).

Sources et références bibliographiques

Housing Europe - Rapport sur l'état du logement dans l'UE ; données consolidées des membres (parc, production, rénovation). Eurostat - Énergie du secteur résidentiel (2024) ; coût du logement ; Housing in Europe, éd. 2024. Commission européenne - Plan européen pour le logement abordable (16 déc. 2025) ; décision SIEG (18 déc. 2025) ; projections JRC/ECFIN 2025-2035. Parlement européen - Commission spéciale sur la crise du logement. Conseil de l'UE - Analyse « Housing crisis ». FEANTSA - Sans-abrisme dans l'UE.





14, rue Lord-Byron - 75384 Paris Cedex 08

Tel. 01 40 75 78 00

www.union-habitat.org

 @UnionHlm

 @unionhlm.bsky.social

 @unionhlm

 @L'Union sociale pour l'habitat

 @Union sociale pour l'habitat