

# L'EUROPE PEUT-ELLE NOUS AIDER À SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE ?



## LE COMITÉ PROSPECTIF :

Depuis janvier 2024, les émissions de Paroles Libres sont préparées par **Dominique Belargent**, ancien responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat, et le comité prospectif de Paroles Libres de l'Afpols composé de :

- **Jean-Pierre Comte**, président du Groupe Polylogis,
- **Pascal Friquet**, président du directoire du Logis familial varois, président de l'Association régionale pour l'habitat social Paca et Corse,
- **Matthieu Gimat**, maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'Université Paris-Cité, chercheur à Géographie-Cités,
- **Dominique Hoorens**, ancien directeur des études à l'Union sociale pour l'habitat,
- **Marie-Christine Jaillet**, directrice de recherche au CNRS,
- **Franck Martin**, directeur général de l'Afpols et de l'Ecole du renouvellement urbain,
- **Aicha Mouhaddab**, directrice générale de l'Association régionale Hlm Auvergne-Rhône-Alpes,
- **Audrey Pelan**, responsable communication et événement à l'Afpols,
- **Patrick Sciberras**, directeur général de la coopérative Keredes,
- **Anne-Marie Vuittenez**, directrice générale d'Habitat et Métropole, présidente de la commission Quartiers de l'Union sociale pour l'habitat.



## 28 AOUT 2025

Il était question de logement en Europe dans les derniers « Paroles libres » de l'Afpols, enregistrés dans les locaux de l'association au début de l'été. Un thème d'actualité pour l'ensemble des pays de l'Union, « tous confrontés à une crise du logement préoccupante », selon l'intervenant Laurent Ghekière, Directeur des affaires européennes et du rayonnement international à l'USH et président de l'Observatoire européen Housing Europe.

Une situation à l'origine du manifeste proposé par l'USH à tous les candidats français aux élections européennes de 2004.

Avant d'aller plus loin, Laurent Ghekière souhaite faire un rappel utile : le logement est une compétence pleine et entière des Etats membres, mais l'Union européenne peut aussi agir à travers ses grands objectifs stratégiques : lutte contre le réchauffement climatique, droits sociaux européens, cohésion économique, sociale et territoriale.

Auxquels s'ajoutent les budgets importants qu'elle consacre au logement social et abordable. Et un régime d'encadrement des aides d'État, applicable aux SIEG, services d'intérêt économique général.

En 2024, la campagne pour les élections européennes était une opportunité à saisir. Elle a constitué un tournant car la présidente Ursula von der Leyen, reconduite dans son mandat pour quatre ans, a publiquement reconnu la grave crise du logement qui touche de très nombreux citoyens européens.

Une satisfaction pour Laurent Ghekière qui y lit une réponse directe au manifeste. Celui-ci a, en effet, été repris par plusieurs groupes politiques au cours de la campagne notamment par les « sociaux et démocrates » qui ont conditionné leur soutien à Ursula von der Leyen à l'intégration dans sa feuille de route 2004/2029 d'un plan européen d'investissement sur le logement abordable. Ce qu'elle a fait.

Le manifeste, présenté à l'origine de façon humoristique comme un « plan Marshall », visant à booster l'investissement des Etats membres en matière de logement, a atteint son objectif !

Cette action a « complètement changé la donne », se félicite Laurent Ghekière. Désormais, il existe au sein de la Commission une task force consacrée à la question du logement et à la mise en œuvre du plan européen, avec un Commissaire en charge de l'énergie et du

logement, le danois Dan Jorgensen. Au Parlement européen, pour la première fois depuis sa création, une commission spéciale sur le logement abordable, composée de trente-trois députés, dont quatre français.

En cours donc, pour cette période à venir, poursuit notre intervenant, une plateforme paneuropéenne d'investissement, résultat d'une alliance unique en son genre, montée dès 2020 entre la Caisse des dépôts et consignations, la Banque européenne d'investissement et la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB), qui devrait largement augmenter les investissements.

À ce jour, précise Laurent Ghekière, l'enveloppe totale de prêts à taux fixe à long terme, sur ressources européennes, est de 2,4 milliards d'euros. C'est elle qui a servi de base à la Commission pour créer la plateforme d'investissement actuelle.

Avant de poursuivre, une précision sémantique semble nécessaire : parle-t-on en Europe de « logement social » ou/et de « logement abordable » ? La question n'est pas anecdotique, répond Laurent Ghekière. Il existe une définition juridique très claire du logement social en tant que service d'intérêt économique général mais tous les Etats membres ne possèdent pas de « logements sociaux ».

En revanche, la crise du logement, elle, est partout. D'où la notion de logement abordable, c'est-à-dire un ratio entre le pouvoir d'achat des ménages et le prix des logements. La Commission parle donc de logements abordables plutôt que de logements sociaux.

Il s'agit d'une conception beaucoup plus globale qui prend en compte toutes les formes d'intervention publique, allant du logement abordable strict, type logement intermédiaire, où l'on aide le secteur privé à être moins cher, jusqu'au logement social où l'on raisonne en termes de service d'intérêt économique général, avec des obligations de service public imposées aux opérateurs (conditions d'attribution, prix, qualité des logements et toute une série d'autres critères, de plafonds de revenus, de priorités, etc.). Tout cela constitue aujourd'hui un bloc commun.

Mais la Commission, dit encore Laurent Ghekière, envisage d'élargir le SIEG du logement social à d'autres formes de logements abordables dans les pays qui le demandent.

Suite à une large consultation du Parlement Européen sur les aides d'État au logement social et abordable, de nombreux pays, surtout parmi les plus petits, ont répondu qu'il était trop compliqué pour eux de mettre en place un SIEG, leurs communes n'ayant pas la capacité de gérer ces questions comme en France.

La République Tchèque, par exemple, l'a proposé à ses communes mais il leur fallait créer une compétence juridique et organiser les contrôles. Elles ont toutes refusé. Ce pays a donc notifié à la Commission européenne son régime d'aide au logement social pour éviter de passer en SIEG.

Cela a pris beaucoup de temps car la Direction générale de la concurrence (ou « DG Comp ») est saturée par ce type de demandes.



C'est bien pour cette raison, conclut Laurent Ghekière, que la Commission souhaite intégrer tout le logement abordable dans le SIEG en le simplifiant.

Au cœur de toutes ces réflexions se trouve une prise de conscience : celle qui a déjà signalée chez la Présidente de la Commission, la crise du logement est réelle et sévère partout.

Elle n'est pas qu'européenne, elle est globale, souligne Laurent Ghekière. Il relève les mêmes constats à l'ONU ou dans le dernier rapport de l'OCDE, qui prône également un plan d'investissement, au niveau mondial.

S'il a longtemps travaillé avec un collègue de Commissaires « peu sensibilisés à la question du logement » qu'ils résumaient aux sans-abris ou au droit au logement, Laurent Ghekière reconnaît que « les choses ont changé ». Même l'Allemagne, ancien modèle de développement du logement social, avec des

conventionnements temporaires ouverts à tous, de grands offices publics à Berlin, à Dresden et à Cologne, a basculé.

Des changements politiques importants ont remis en cause le contrôle des loyers et la régulation du parc privé locatif. Surtout, « on a vendu » – Laurent Ghekière insiste sur le terme – les offices hlm de Berlin ou de Dresde à des fonds de pension internationaux, ce qui a réduit fortement la capacité de ces villes à gérer leurs difficultés de logement ; les locataires en place ont été si mécontents de la qualité du service fourni par ces fonds que plusieurs villes ont fini par racheter ce patrimoine !

Résultat aujourd'hui : un marché complètement déstabilisé !

A l'inverse, d'autres pays, comme les Pays-Bas ou la Suède, restent exemplaires de par l'importance de leur parc de logement social, avec une politique de gestion très ouverte.

Laurent Ghekière annonce à ce sujet qu'Housing Europe, l'Observatoire européen du logement, prépare un rapport sur l'état du logement dans l'Union européenne, une analyse pays par pays qui fera l'objet d'une présentation au prochain Congrès de l'USH. Car tous les pays, observe-t-il, n'ont pas la même capacité à gérer le logement social, ni la même volonté politique.

Il le répète, la feuille de route de la Commission, mise en place par Ursula von der Leyen, ne peut agir qu'à travers des dispositifs d'aide aux États membres ou aux régions compétentes en matière de logement social, comme c'est le cas dans plusieurs pays. De nombreux petits pays ont la taille d'une région, c'est donc le niveau régional qui est concerné.

La feuille de route propose de doubler la dotation maximale que les États membres ou les régions peuvent affecter au logement à travers le FEDER. Pour rappel, le FEDER en France actuellement, ce sont 436 millions d'euros programmés par les régions pour rénover thermiquement 105 000 logements sociaux hlm. Une somme importante par rapport à ce qu'on a pu connaître dans le passé, mais qui reste insuffisante pour rénover le parc et répondre aux contraintes européennes de performance énergétique.

Elle passerait à 860 millions d'euros dans la dernière génération des fonds structurels, donc jusqu'en 2027, en attendant la révision de la décision sur le FEDER et la politique de cohésion en 2028, précise Laurent Ghekière.

L'occasion pour lui d'inviter chacun à

contribuer à ces travaux de réflexion sur l'avenir du logement social européen. C'est le souhait de la Commission, qui a ouvert une première concertation sur les aides d'État et les SIEG, rappelle-t-il, « à laquelle l'USH a répondu bien entendu » précisant qu'une autre concertation a été ouverte début juillet. « Tout est en ligne, dans toutes les langues de l'Union, ouvert à tous et en attente de propositions concrètes, d'analyses, d'éléments d'information » pour alimenter la Commission.

**“TOUT EST EN LIGNE, OUVERT À TOUS ET EN ATTENTE DE PROPOSITIONS CONCRÈTES, D'ANALYSES, D'ÉLÉMENTS D'INFORMATION.”**

Chaque pays dispose, par ailleurs, à Bruxelles de deux correspondants, dédiés à son cas particulier, pour mieux faire connaître sa situation et suivre les propositions de la Commission.

Mais en France, tout ceci pourrait bien se dérouler dans un contexte national peu favorable, déplore Laurent Ghekière, alerté par de récentes déclarations politiques. Selon lui, il y a grand danger à saisir l'occasion de l'investissement européen pour se désengager sur le mode : « Laissons l'Europe s'en occuper ! ». Attention, prévient-il, il ne s'agit pas pour l'État de « conserver les sommes alloués par la Commission et ainsi d'éviter de financer sur ses propres fonds ! ».

D'autre part, le recul général observé sur les enjeux environnementaux étonne et inquiète Housing Europe. Le Green Deal de la précédente mandature était très

ambitieux, peut-être trop, admet son président, surtout sans financements suffisants. Toute une série de mesures ont très vite été jugées difficiles à mettre en œuvre dans un contexte général de crise du logement abordable. Le dispositif du Green Deal est donc en train d'être revu à la baisse. Impossible à ce stade de savoir comment cela sera fait « mais nous resterons vigilants, c'est notre rôle à Bruxelles » assure Laurent Ghekière.

Revenant à la situation française et au FEDER, les AR hlm, rappelle-t-il, jouent un rôle fondamental : ce sont elles qui négocient et gèrent le montage des dossiers avec les Conseils régionaux. « Nous les mettons en relation avec nos contacts à la Commission européenne en cas de problème, y compris avec la DG concurrence qui contrôle le SIEG dans les dossiers FEDER ». C'est bien la région qui est compétente, avec de très gros écarts d'une région à

l'autre : 80 000 euros dans le grand Est contre moins de 5 000 euros en Bretagne. Des inégalités qui relèvent des choix et priorités politiques des Conseils régionaux.

C'est le propre d'une politique de cohésion régionale, commente Laurent Ghekière, en France comme dans d'autres grands pays européens.

**“NOUS LES METTONS EN RELATION AVEC NOS CONTACTS À LA COMMISSION EUROPÉENNE EN CAS DE PROBLÈME.”**

Pour sa part, s'il se félicite du travail accompli avec les AR hlm dont le rôle a été valorisé, il s'interroge sur de tels écarts d'une région à l'autre, alors qu'il s'agit de besoins importants, qui seront définis par des textes européens.

**Un débat qu'il faudra peut-être ouvrir en France : rester au niveau des régions ou revenir au niveau de l'État ?**





L'Europe aussi devra avancer. La politique du logement, pour Laurent Ghekière, doit être traitée de façon particulière eu égard à la situation de crise qui touche tous les européens, comme on l'a vu. Il faudra sans doute prendre des décisions adaptées, de façon, pourquoi pas, temporaire ou soumise à évolution. Il entend bien être présent avec l'USH et Housing Europe dans ces évolutions.

## PARTIE 2 : LE DÉBAT

C'est Jean-luc Vidon, Président de la FNAR, Fédération nationale des associations régionales hlm, qui vient rejoindre Laurent Ghekière en tant que discutant et confronter cette actualité européenne à ses observations quotidiennes au sein des AR.

Sa première remarque est pour l'exemple de l'Allemagne qui l'a frappé. Il en retient que « pour construire du logement social, il faut s'inscrire dans le temps long. En revanche, pour le détruire, cela peut aller très vite, il suffit de le vendre à des fonds de pension ! ». De quoi rappeler l'importance de politiques de logement stables.

**« POUR CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL, IL FAUT S'INSCRIRE DANS LE TEMPS LONG. EN REVANCHE, POUR LE DÉTRUIRE, CELA PEUT ALLER TRÈS VITE, IL SUFFIT DE LE VENDRE À DES FONDS DE PENSION ! »**

Il a également entendu que l'Union parle de « logement abordable ».

« Mais, dit-il, le logement abordable est-il forcément du logement social ? ». C'est précisément la question que se posent l'USH et la FNAR. Parce qu'aujourd'hui, de plus en plus d'opérateurs sont contraints de réaliser des logements intermédiaires pour des raisons de financement ou par la volonté d'élus locaux.

Or, fait-il remarquer, si le logement intermédiaire est utile, le logement social, lui, est indispensable !

D'où sa préoccupation : comment éviter que le logement intermédiaire ne prenne le pas sur le logement social, pour des raisons économiques et ne se traduise par des investissements qui viendront renforcer encore la crise du logement ? En effet, reconnaît Laurent Ghekière, dans beaucoup d'États membres aujourd'hui il n'y a pas de logement social du tout. Cependant, cela relève de la compétence de l'État membre, pas de la Commission.

Elle ne peut imposer à un État membre d'investir davantage dans du logement social. Elle peut en revanche lui offrir la possibilité, à travers des instruments juridiques adaptés, de le financer en toute sécurité par rapport aux règles du marché intérieur et de la concurrence. C'est donc à l'État membre de fixer ses priorités.

Concernant le gouvernement et le Parlement français, il doit décider de mettre plus de moyens sur le logement social ou sur le LLI. Beaucoup d'organismes hlm, ajoute-t-il, nous demandent d'aller chercher des fonds au niveau européen, tant auprès du FEDER que de la BEI pour financer du LLI car le LLI est utile aux organismes pour alimenter leurs fonds propres et faire du logement social. C'est un dispositif très compliqué.

La vraie question, poursuit-il, est : **« Pouvons-nous maintenir une aide au logement social en tant que SIEG, tout en gardant un volet LLI pour les classes moyennes en difficulté qui ne peuvent accéder au logement social ? »** Le problème, répond Jean-Luc Vidon, c'est que le LLI n'est pas toujours complémentaire du logement social, il est souvent concurrent !



En particulier dans les communes soumises à la loi SRU qui n'ont pas 25% de logements sociaux et dans lesquelles on trouve un pourcentage trop important de LLI. On attend de l'État une politique de régulation, ce qu'il ne fait pas, ou mal puisqu'il reste aveugle à la production de LLI.

L'Europe souhaite, en effet, proposer un cadre juridique qui permette de faire ces choix politiques, reprend Laurent Ghekière. Lesquels, encore une fois, dans la plupart des pays relèvent des Conseils régionaux, des « landers », de communautés autonomes. Il faut les inciter à « mettre le paquet » sur le logement social plutôt que sur le logement abordable et surtout, de permettre à n'importe quel investisseur - il prend l'exemple de l'Allemagne - de faire également du logement social. Une précision importante, ajoute-t-il : on ne parle pas de logement intermédiaire chez nos voisins européens.

Il y a qu'en France qu'on utilise le terme.

Jean-Luc Vidon soulève une autre question. Vous avez rappelé que l'Europe avait pris conscience d'une crise globale du logement, dit-il, mais que se passe-t-il avec le logement privé ? Il y a quelques années, une part était encore abordable. Ce n'est plus le cas. Le logement privé se trouve dépouillé par des structures comme *Airb'nb*, des plateformes de meublés touristiques qui transforment à grande vitesse des logements pérennes en logements temporaires.

A Paris, il y aurait trois cent mille logements vides ou occupés de façon épisodique. Tout cela accentue la pression sur les opérateurs sociaux.

**Le phénomène est bien européen, poursuit-il, mais l'Union s'en désintéresse-t-elle ?**

Non, l'Europe a pris en compte cette dimension assez récente mais très

importante, répond Laurent Ghekière. La feuille de route d'Ursula von der Leyen adoptera une directive de régulation et il existe déjà un texte qui permet aux villes d'agir.

Cela est complexe parce qu'on touche à des domaines très différents de droit de la propriété, de conditions de location, etc. Et surtout, parce que ces pratiques, si elles réduisent l'offre de logements abordables pour les habitants du secteur, peuvent générer d'importantes activités économiques. Peut-être, remarque Jean-Luc Vidon, mais en même temps, la raréfaction des logements pérennes interdit aux saisonniers qui travaillent pour le tourisme d'être logés convenablement !

Jean-Luc Vidon a un autre commentaire à faire sur le recul de l'Europe en faveur de l'environnement et des droits humains. Il s'inquiète des retards pris dans l'application des normes imposées aux entreprises, à l'heure où l'état de la planète se dégrade : « Sous couvert de leur donner plus d'agilité dans une situation de forte concurrence, on leur dit : finalement, vous n'aurez pas de comptes à rendre ! »

**« SOUS COUVERT DE LEUR DONNER PLUS D'AGILITÉ DANS UNE SITUATION DE FORTE CONCURRENCE, ON LEUR DIT : VOUS N'AUREZ PAS DE COMPTES À RENDRE ! »**

Pourtant le non-respect des engagements aura des conséquences très graves, dans un secteur qui nécessite des investissements forts en matière d'environnement et inscrits dans le temps long.



Effectivement, confirme Laurent Ghekière, le revirement de situation a été brutal après la crise du Covid et le plan de relance. Il le répète, la forte ambition du Green deal nécessitait des financements qui n'étaient pas au rendez-vous.

**La question qui est posée aujourd'hui, est comment financer les actions et avec quelles priorités ?**

Et c'est là, à son avis, que l'idée d'un plan européen sur le logement abordable peut intégrer une dimension environnementale. On le voit déjà dans le FEDER alloué au logement, mais à ce stade uniquement dans la rénovation thermique des logements sociaux.

Enfin, Jean-Luc Vidon veut parler de l'énergie, « c'est-à-dire les charges », gérée aujourd'hui par des groupes qui investissent dans toute l'Europe et « incroyablement volatile ».

Cela qui produit des effets dévastateurs pour les habitants les plus modestes « quand son prix devient supérieur aux loyers ».

### **Quid d'un tarif social de l'énergie ?**

demande-t-il à Laurent Ghekiere.

L'énergie doit être intégrée complètement à la notion de logement abordable, approuve celui-ci, puisque le coût du logement abordable comprend l'électricité et le chauffage, pas simplement le loyer. La dernière lettre adressée au Commissaire Jurgensen allait dans ce sens et incluait l'idée d'une économie sociale de l'énergie. Aucun texte n'a encore été adopté, mais le travail se poursuit avec la Commission pour une mise en œuvre simple d'un tel dispositif.

C'est un des problèmes de l'Europe, ajoute Laurent Ghekiere, en bon connaisseur des rouages de l'institution : elle produit des textes trop compliqués à mettre en œuvre, un vrai casse-tête ! Chaque virgule compte. Difficile d'alléger, les règles de la concurrence sont très exigeantes mais il faut progresser.

On en jugera sur la gestion des effets du dérèglement climatique, note Jean-Luc Vidon. Ils vont nécessiter une grande adaptation du patrimoine aux phénomènes multiples d'inondations, de sécheresses, de tempêtes, de vents violents, de fortes chaleurs, de retrait des argiles, de glissements de terrains, etc.

Les opérateurs s'interrogent sur les risques assurantiels et plébiscitent une politique globale pour identifier les territoires les plus concernés, les actions les plus urgentes. Encore un sujet qui mérite une vaste réflexion européenne.

Tout à fait, répond Laurent Ghekiere, ces éléments font déjà partie des travaux de la « commission spéciale logement abordable » du Parlement européen. Les parlementaires sont très à l'écoute sur ces sujets.

Mais, ajoute-t-il, c'est aussi à l'État membre d'élargir le champ du SIEG pour y intégrer une dimension territoriale, avec un opérateur unique plutôt qu'une série de « micro-mesures ». De même, insiste-t-il à l'adresse de Jean-Luc Vidon, la FNAR et les Conseils régionaux français sont invités à faire des propositions d'évolution du FEDER afin qu'il puisse lui aussi privilégier l'approche par opérateur sur un territoire donné.

En 2028, un nouveau dispositif du FEDER en offrira l'occasion, il faudra la saisir. Cela se fera, assure Jean-Luc Vidon.

Il faut bien distinguer ce qui relève de la décision européenne et ce qui relève des États, insiste Laurent Ghekiere. L'essentiel des choix qui seront décisifs pour la France, c'est Paris qui les prendra, pas la Commission européenne. Donc c'est plutôt du côté français qu'il faudra faire un travail de conviction et de mobilisation des régions et des métropoles « pour que l'Europe ne soit pas captée par Bercy ! ».

### **« UNE MOBILISATION DES RÉGIONS ET DES MÉTROPOLES POUR QUE L'EUROPE NE SOIT PAS CAPTÉE PAR BERCEY ! »**

Laurent Ghekiere le redit, il y a de bonnes opportunités et des moyens à Bruxelles pour faire bouger les lignes, une ouverture totale avec des consultations ouvertes sur

internet. Les futurs choix français représentent pour lui un défi bien plus grand que de convaincre la Commission ou le Parlement européen d'aider les ménages face à la crise. Personne ne remettra en cause un plan européen pour le logement abordable, qui concerne tous les citoyens.

Au terme de leur échange, Jean- Luc Vidon tient à l'en assurer : L'USH et la FNAR seront force de proposition. Et vigilantes !





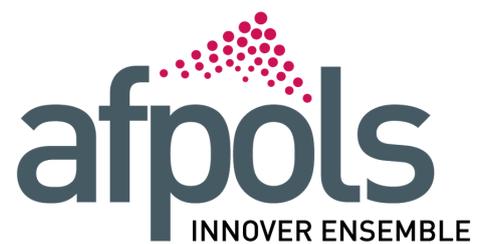
ACCÉDEZ GRATUITEMENT À TOUS LES  
ÉPISODES DE PAROLES LIBRES

**Directeur de la publication**  
Franck Martin

**Écriture**  
Dominique Rousset

**Suivi de projet**  
Audrey Pelan, Pauline Lai

© **Afpols 2025**



---

Association pour la formation professionnelle continue  
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74

[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)