

Perspectives

N°26/126 – 4 juin 2026

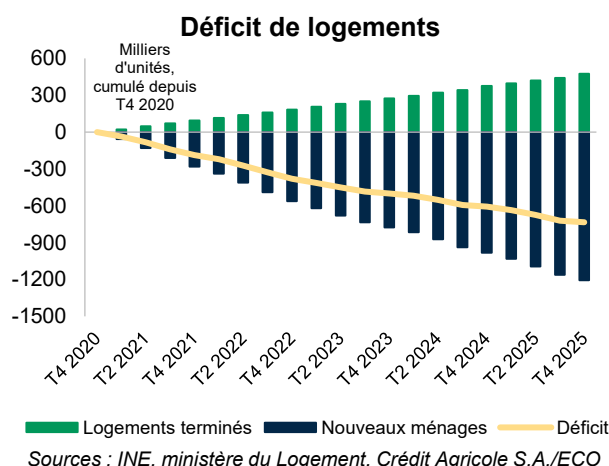
ESPAGNE – La réponse du gouvernement face à la pénurie de logements

Le gouvernement espagnol a approuvé en avril dernier le nouveau *Plan Estatal de Vivienda 2026-2030*¹, doté d'une enveloppe de 7 milliards d'euros, soit près de trois fois le montant du programme précédent. **Le plan vise principalement à accroître l'offre de logements abordables, dans un contexte de tensions persistantes sur les prix immobiliers et sur les loyers.** La stratégie retenue repose essentiellement sur **des aides à la construction et à la réhabilitation**, avec une priorité donnée aux zones où l'écart entre l'offre et la demande est le plus marqué. Environ 40% des fonds seront consacrés à la construction de nouveaux logements, 30% à la réhabilitation du parc existant et les 30% restants à des aides directes aux ménages. Les subventions à la construction pourront atteindre 85 000 € par logement dans le cadre de projets publics ou de partenariats public-privé, avec des majorations possibles pour les constructions situées dans les zones les plus tendues. Dans certains cas, le soutien public pourrait dépasser 100 000 € par unité. Le gouvernement souhaite également accroître durablement le parc locatif abordable, en renforçant les mécanismes qui empêchent la sortie des logements sociaux vers le marché libre.

Le plan comprend également un important volet de rénovation énergétique. Les aides pourront atteindre 20 500 € par logement pour les travaux d'amélioration énergétique et jusqu'à 30 000 € pour certains centres historiques ou logements vacants remis sur le marché locatif. Plusieurs dispositifs ciblent en parallèle les ménages jeunes et vulnérables : aides au paiement des loyers, soutien à l'achat dans les communes de moins de 10 000 habitants et mécanismes de protection renforcée pour les foyers à faibles revenus. Le gouvernement prévoit enfin d'améliorer la transparence du marché grâce un système plus homogène de collecte des données locatives par les communautés autonomes.

Le déficit de logements continue de s'accroître

Ce nouveau programme intervient dans un contexte de déséquilibre structurel croissant entre l'offre et la demande de logements. Le déficit cumulé de logements en Espagne dépasserait désormais 730 000 unités. Ce déséquilibre résulte principalement de l'écart persistant entre la création nette de ménages et le rythme de construction résidentielle observé depuis plusieurs années. Entre 2022 et 2025, l'économie espagnole a créé en moyenne près de 250 000 nouveaux ménages par an, alors que le nombre de permis de construire délivrés est resté proche de 110 000-120 000 unités annuelles, soit un niveau très inférieur aux besoins structurels du pays. Le déficit apparaît particulièrement marqué dans les grandes zones urbaines et touristiques. La Communauté de Madrid, la Catalogne, les Baléares, la Communauté valencienne et certaines zones andalouses concentrent une part importante des tensions, en raison d'une forte croissance démographique et migratoire. À Madrid et à Barcelone, les besoins annuels estimés en



¹ Plan étatique du logement

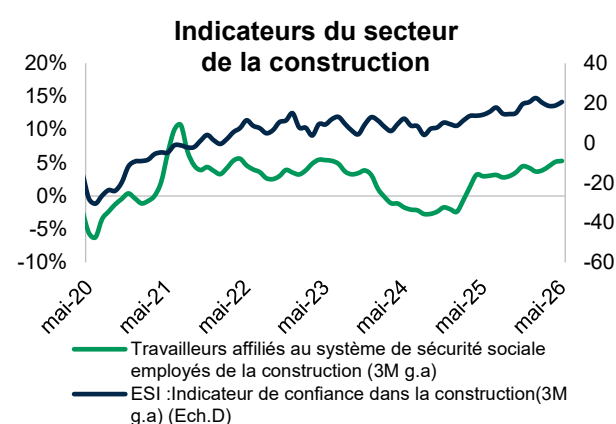
logements dépassent parfois deux à trois fois le rythme actuel des mises en chantier.

Une offre résidentielle insuffisante malgré la reprise du secteur

Le marché immobilier continue par ailleurs d'être soutenu par une situation financière des ménages relativement solide. Malgré la hausse des taux d'intérêt en 2022 et 2023, le taux d'effort financier des ménages reste inférieur aux niveaux observés avant la crise financière mondiale, notamment grâce au poids élevé des prêts hypothécaires à taux fixe contractés ces dernières années. Le taux de chômage, en baisse structurelle depuis plusieurs années, soutient également la formation de nouveaux ménages et la demande résidentielle. Cette combinaison explique pourquoi le ralentissement des transactions observé depuis le dernier durcissement monétaire n'a pas entraîné de correction significative des prix immobiliers.

Les tensions apparaissent particulièrement fortes sur le marché locatif. Dans plusieurs grandes villes, l'offre de logements à louer continue de diminuer alors que la demande progresse rapidement, notamment sous l'effet de l'immigration et de la hausse du nombre de ménages de petite taille. La part du logement social reste par ailleurs très faible en Espagne en comparaison avec ses voisins européens, représentant moins de 2% du parc total, contre des niveaux nettement supérieurs dans plusieurs pays d'Europe occidentale. Cette insuffisance structurelle du parc abordable contribue à accentuer la pression sur les loyers dans les principales zones urbaines.

Enfin, **les perspectives du secteur continuent d'être conditionnées par des contraintes d'offre importantes.** Les entreprises du bâtiment signalent régulièrement des difficultés de recrutement, notamment pour les métiers qualifiés, tandis que les coûts de construction restent sensiblement supérieurs aux niveaux pré-pandémiques, malgré une modération récente des prix des matériaux. Les délais administratifs demeurent également un facteur limitant majeur : dans certaines grandes villes, plusieurs années peuvent être nécessaires entre l'acquisition du terrain et la livraison effective des logements. Dans ce contexte, même une accélération progressive de la construction apparaît insuffisante à court terme pour résorber rapidement le déficit accumulé.



Sources : Commission européenne, Sécurité Sociale, Crédit Agricole S.A./ECO

✓ Notre opinion – Le nouveau « Plan Estatal de Vivienda » constitue un changement de ton important dans la politique du logement en Espagne, avec une approche davantage centrée sur l'offre et le développement du parc locatif public. Le diagnostic sous-jacent paraît cohérent avec l'évolution récente du marché : la principale source de tension provient désormais moins d'un excès de demande cyclique que d'une insuffisance persistante de l'offre disponible dans les zones à forte croissance démographique. Le renforcement des mécanismes visant à empêcher la privatisation future des logements aidés va également dans le sens d'une augmentation plus durable du parc abordable, alors que le logement social représente aujourd'hui moins de 2% du parc total espagnol, contre environ 8% en moyenne dans l'Union européenne.

Toutefois, l'ampleur budgétaire du plan paraît relativement limitée au regard du déficit accumulé. En supposant une exécution complète du budget consacré à la construction, le programme pourrait permettre la création d'environ 33 000 logements publics supplémentaires sur quatre ans, soit un volume relativement faible comparé aux besoins structurels estimés du marché. À titre de comparaison, l'Espagne construisait près de 60 000 logements protégés par an entre 1995 et 2002 et plus de 80 000 entre 2003 et 2010, contre environ 13 000 par an depuis 2018. Dans le même temps, la création nette de ménages atteint désormais environ 260 000 unités par an depuis 2021.

Par ailleurs, la capacité d'exécution du plan dépendra fortement de la coordination avec les communautés autonomes, qui devront financer environ 40% des ressources prévues. Cette gouvernance fragmentée pourrait ralentir la mise en œuvre des projets et accentuer les disparités territoriales. Surtout, plusieurs contraintes structurelles restent peu résolues à ce stade : manque de foncier prêt à construire, pénuries de main-d'œuvre dans le bâtiment, délais administratifs élevés et faible rentabilité ajustée du risque pour les investisseurs privés. Dans ce contexte, même avec une orientation plus favorable des politiques publiques, l'ajustement de l'offre résidentielle devrait rester graduel et les tensions sur les prix immobiliers et locatifs pourraient persister à moyen terme.

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet :



Monde – Scénario macro-économique 2026-2027 – Avril 2026

[À consommer de préférence... rapidement](#)

Date	Titre	Thème
29/05/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
29/05/2026	France - Le PIB déçoit et le pouvoir d'achat fait du surplace au premier trimestre	France
27/05/2026	Asie – Navigation à vue dans le brouillard d'Ormuz	Asie
26/05/2026	Vidéo – La minute pédago – Le PIB par habitant	Zone euro, France
22/05/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
22/05/2026	Portugal – L'activité freinée en début d'année	Portugal
18/05/2026	Égypte – La guerre au Moyen-Orient impacte une économie fragile, mais qui construit sa résilience	Égypte
12/05/2026	Vidéo – La minute pédago – Les droits de douane	Panorama global
11/05/2026	États-Unis – Rebond de la croissance au T1-2026, tirée par l'investissement IT	États-Unis
07/05/2026	Italie – Si la sortie de la procédure de déficit excessif est retardée, la consolidation budgétaire se poursuit	Italie
05/05/2026	Les agités de la prédiction	Fintech
27/04/2026	Zone euro – L'augmentation des importations pèse sur la balance commerciale	Zone euro
24/04/2026	Monde – L'actualité de la semaine	Monde
24/04/2026	La minute pédago – Parlons épargne	Épargne
23/04/2026	Allemagne – Élections régionales : une séquence électorale à fort enjeu dans un contexte de fragmentation politique	Allemagne
23/04/2026	Chine – Ormuz, accélérateur des velléités d'autonomie chinoises	Chine

Études Économiques Groupe – Crédit Agricole S.A.

12, place des États-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la publication : Isabelle JOB-BAZILLE

Rédacteurs en chef : Paola MONPERRUS-VERONI, Tania SOLLOGOUB, Armelle SARDA

Zone euro : Alberto ALEDO, Ticiano BRUNELLO, Marianne PICARD, Paola MONPERRUS-VERONI (coordination zone euro), Sofia TOZY, Philippe VILAS-BOAS, Grégoire GLORIEUX

États-Unis, Royaume-Uni, Irlande, pays scandinaves : Slavena NAZAROVA

Europe centrale et orientale, Asie centrale, géo-économie :

Tania SOLLOGOUB (coordination pays émergents), Nathan QUENTRIC

Asie : Sophie WIEVIORKA

Amérique latine : Catherine LBOUGRE (coordination scénario), Jorge APARICIO LOPEZ

Afrique du Nord, Moyen-Orient, Afrique sub-saharienne : Laure DE NERVO, Morgane ABBAS

Documentation : Elisabeth SERREAU

Statistiques : Datalab ECO

Réalisation et Secrétariat de rédaction : Sophie GAUBERT

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez les Études Économiques et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/>

Application Etudes ECO disponible sur l'[App store](#) & sur [Google Play](#)

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.