

IRLANDE

Crise du logement : l'équation insoluble ?

La crise du logement demeure un frein majeur à la compétitivité de l'Irlande, les multinationales – piliers de l'économie irlandaise – alertant sur les risques pour l'attractivité du pays. Les objectifs de construction actuels sont hors d'atteinte depuis la crise de 2008, freinés par des procédures d'urbanisme lentes et opaques, un manque de terrains constructibles et de travailleurs, des coûts de construction élevés et une faible rentabilité pour les investisseurs. En réponse, le gouvernement a annoncé, au sein de son *National Development Plan*, un investissement record de 36 Mds€ pour le logement sur la période 2026-2030, tout en élargissant son contrôle des loyers pour limiter la hausse des prix – ce qui ne satisfait pas les investisseurs, dont le rôle dans le secteur paraît pourtant indispensable.

La crise du logement s'aggrave malgré sa centralité dans l'agenda gouvernemental

Le manque de logement représente « le plus grand défi » auquel est confrontée l'économie irlandaise, selon le vice-PM Simon Harris. La Commission pour le logement avait estimé, lors du dernier recensement en 2022, le **déficit de logements entre 210 000 et 250 000**. Malgré l'engagement du gouvernement à construire 300 000 logements entre 2025 et 2030, **les prévisions de livraisons, revues à la baisse au T2 2025, restent nettement insuffisantes** : 32 500 logements en 2025, 37 500 en 2026 et 41 500 en 2027 (Annexe 1). Or, il en faudrait entre 50 000 et 60 000 par an pour répondre à la demande. A la mi-2025, seuls 12 500 logements étaient en vente, moitié moins que dans les années pré-Covid.

La flambée des prix limite l'accès au logement. Entre 2019 et 2025, **le prix médian des logements vendus en Irlande a grimpé de 259 000 à 385 000 EUR**. Le crédit immobilier est également l'un des plus chers de la zone euro (3,6 % contre 3,29 % en moyenne). **Depuis 2010, les loyers ont augmenté de 115 %, soit quatre fois plus vite que la moyenne européenne**. Cette pression sur le marché immobilier se traduit par un doublement du sans-abrisme depuis 2021 (16 000 personnes sans-domicile en juillet 2025, dont 5 000 enfants – Annexe 2), et par un recul de l'autonomie résidentielle : **40 % des 25-34 ans en emploi vivent toujours chez leurs parents** (+13% depuis 2017), contre 27 % en moyenne dans l'UE.

Le logement est devenu un enjeu majeur de compétitivité. Le coût du logement **pousse les entreprises à relever les salaires**, au détriment de la compétitivité-coût de l'Irlande : avec 58 700€ annuel, l'Irlande présente le 3^e salaire moyen de l'UE, très loin de la moyenne (37 900€). Le Conseil national pour la compétitivité alerte aussi sur l'achat direct de logements par un nombre croissant d'entreprises (Ryanair, fast-foods, maisons de retraite), ce qui alourdit leurs charges, détourne des ressources de leur cœur d'activité et freine la mobilité des salariés, réticents à changer d'employeur de peur de perdre leur logement. Alors que les durées moyennes des trajets domicile-travail augmentent (+10 % entre 2011 et 2022, Annexe 3), **le coût du logement devient le principal obstacle** cité par les entreprises de la Chambre de commerce américaine, lesquelles représentent 63 % des IDE en Irlande. Selon le principal syndicat étudiant, le manque de logement est aussi le principal obstacle à l'accès et la réussite des étudiants dans l'enseignement supérieur.

Une crise multifactorielle, nourrie par la demande et les blocages structurels de l'offre

La demande de logement est dopée par la croissance démographique et la préférence pour les maisons individuelles. Entre 2013 et 2024, **la population irlandaise a augmenté de 14,4%, bien au-dessus de la moyenne de l'UE de 1,7 %**, en raison d'un large excédent migratoire, principalement professionnel. La dynamique devrait se poursuivre jusqu'en 2040, avec une croissance démographique annuelle allant de 0,8% à 1,2% selon l'apport migratoire, estimé entre 25 000 et 45 000 immigrés par an jusqu'en 2030. La préférence culturelle des Irlandais pour les maisons plutôt que pour le logement collectif contribue à la crise : seuls **10 % des résidents en Irlande vivent en appartement, le taux le plus bas de l'UE**, et 66 % de la population irlandaise vit dans un logement sous-occupé, deux fois plus que la moyenne européenne.

Le secteur de la construction ne s'est jamais remis de la crise de 2008. Alors que 88 000 logements avaient été construits en 2006, la crise a fait tomber ce chiffre à 5 000 en 2013 ; celui-ci stagne aujourd'hui autour de 30 000 depuis 2022. La situation est la même pour **l'emploi dans le secteur (180 000 en 2025 contre 237 000 en 2006)**. La chute de l'investissement après la crise de 2008 a fragilisé les entreprises du BTP, aujourd'hui moins capitalisées, plus petites et

avec une productivité 25 % plus basse que la moyenne européenne en raison de faibles économies d'échelle (Annexe 4). Même la contraction de la construction non-résidentielle en 2023-2024 n'a pas donné lieu à un redéploiement vers le logement. Le secteur peine à recruter les 80 000 travailleurs nécessaires, freiné par le plein emploi, le manque d'adéquation avec le niveau d'étude (52% des 25-64 ans ont un diplôme supérieur, un record dans l'UE) et la diminution de moitié, en vingt ans, des écarts salariaux avec l'Europe de l'Est, moteur de l'immigration des années 2000 – alors même que le coût de la vie en Irlande a explosé, pour devenir le 2^e pays le plus cher de l'UE.

Des goulets d'étranglement freinent la construction. Entre 2018 et 2024, 60% des demandes de permis déposées en procédure accélérée ont échoué. Une nouvelle procédure (*Large Residential Development System*, 2024) a réduit les recours en transférant la validation des projets aux autorités locales, mais reste complexe et opaque. De plus, l'offre de terrains constructibles est mal répartie, notamment à Dublin (Annexe 5). Enfin, le manque d'infrastructures pèse : *Uisce Éireann*, société publique de gestion de l'eau, prévoit de suspendre les raccordements des nouveaux lotissements du Grand Dublin dès 2028, en raison du manque de capacité du réseau d'approvisionnement. Un accord, récemment conclu avec les organisations agricoles, pourrait toutefois débloquer le projet d'oléoduc Shannon-Dublin, destiné à renforcer l'approvisionnement en eau de la capitale.

Ces blocages structurels font grimper les coûts de construction. Les fonds d'investissement étrangers sont considérés par certains observateurs comme partiellement responsables de la pénurie de logements abordables. Attirés par le gouvernement irlandaise suite à la crise de 2008 pour relancer le marché immobilier grâce à des avantages fiscaux, ils dominent désormais le secteur : l'année dernière, ils ont acheté ou développé 58% des logements neufs du Grand Dublin. Avec les prix élevés des équipements, des finitions et les normes strictes (taille minimale des logements ; obligation des nouveaux logements d'avoir une note énergétique A2 depuis 2020), Dublin affiche un surcoût de 15 à 30 % pour construire un appartement par rapport aux villes européennes comparables (Annexe 6). Ce surcoût entraîne de facto un renchérissement des prix de vente ou des loyers, les investisseurs soulignant la faible rentabilité du secteur.

Une stratégie nationale ambitieuse qui bute sur les capacités réelles du secteur

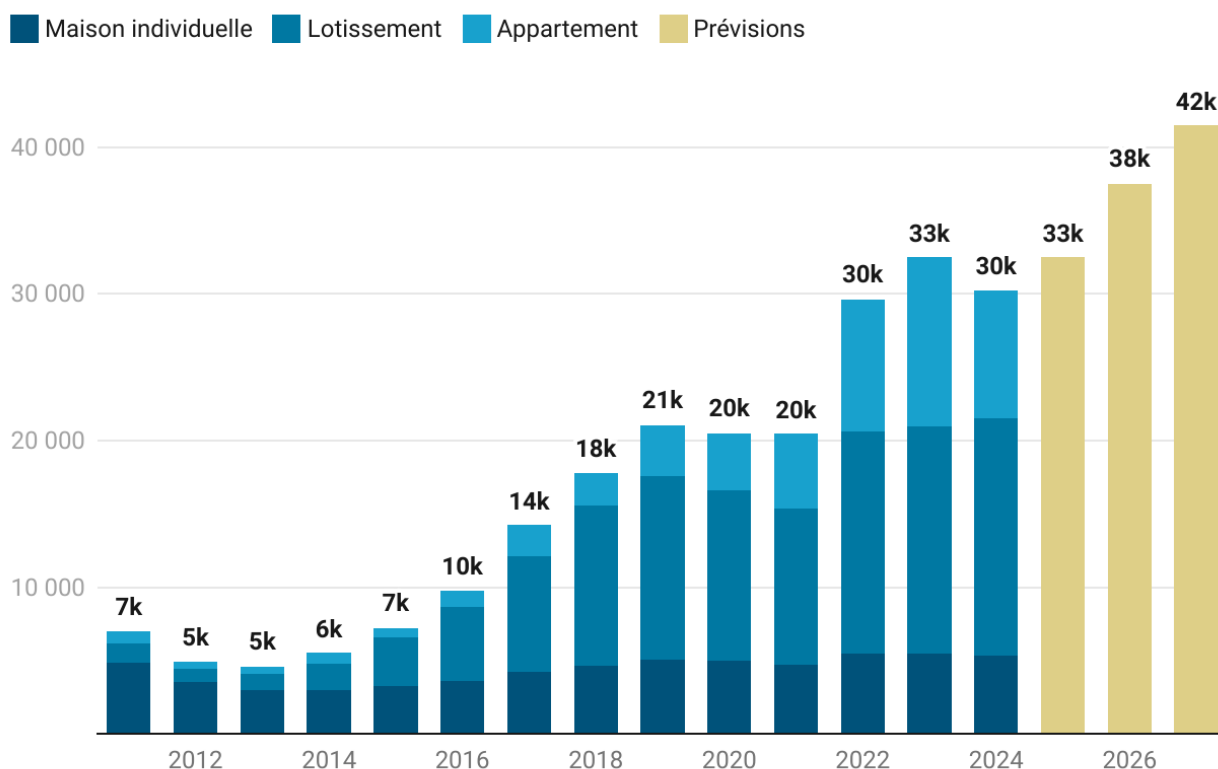
Face à la crise du logement, le gouvernement mise sur des investissements publics massifs. Selon la Banque centrale irlandaise, les dépenses gouvernementales en matière de logement sont les deuxième plus élevées de l'UE (2,5 % du revenu national). Le *National Development Plan* publié en juillet 2025 a alloué, pour la période 2026-2030, 36 Mds€ (sur une enveloppe totale de 100 Md€) à la construction de logement, en faisant le premier poste de dépenses. Dans le prolongement du plan *Housing for All* (2021), la dépense publique soutient fortement la construction directe de logements sociaux, qui représente près d'un tiers des logements neufs livrés. Toutefois, l'enchaînement des plans et le manque de données – accentué par la dépublication partielle du plan *Rebuilding Ireland* (2017), qui identifiait 17 780 ha de terrains pour construire 414 000 logements (Annexe 7) – rendent difficile l'évaluation des avancées et interrogent la transparence de l'action publique. Le gouvernement soutient aussi l'accession à la propriété via des aides à l'achat pour les primo-accédants, comme le *First Home Scheme* (160M€ en 2025) ou le crédit d'impôt *Help to Buy* (225M€ en 2024).

Sous pression et face à la persistance des tensions locatives, le gouvernement a élargi en juin 2025 le contrôle des loyers à tout le pays. Ce mécanisme, héritier des *Rent Pressure Zones*, limite la croissance annuelle des loyers à 2 % ou au taux d'inflation si ce dernier est moindre. Les logements neufs sont exemptés de la limite des 2 %, mais pas de celle de l'inflation. Les promoteurs expriment des préoccupations concernant l'impact de la mesure sur l'investissement résidentiel, notamment en lien avec l'encadrement renforcé des expulsions sans motif pour les grands bailleurs. A contrario, des critiques soulignent que la possibilité de réévaluer le loyer à chaque changement de locataire (« *rent reset* ») pourrait atténuer l'effet du plafonnement.

Le gouvernement juge qu'un relai du secteur privé est indispensable. Alors que l'investissement institutionnel privé a chuté de 80 % entre 2021-2022 (2,5 Mds en moyenne annuelle) et 2023-2024 (450 M€), le gouvernement veut augmenter la rentabilité des investissements en réduisant les normes de qualité pour réduire les coûts. La taille minimale des appartements neufs a été abaissée (de 37m² à 32m² pour un studio), le nombre d'ascenseurs nécessaire réduit, tout comme la proportion requise d'appartements à double exposition. La mise en œuvre progressive du *Planning and Development Act* (2024) vise ainsi à clarifier la hiérarchie du système de planification, améliorer la transparence et raccourcir les délais d'instruction. Le gouvernement espère que ces réformes contribueront à réduire les contentieux et relancer l'investissement privé, nécessaire pour atteindre les objectifs de construction.

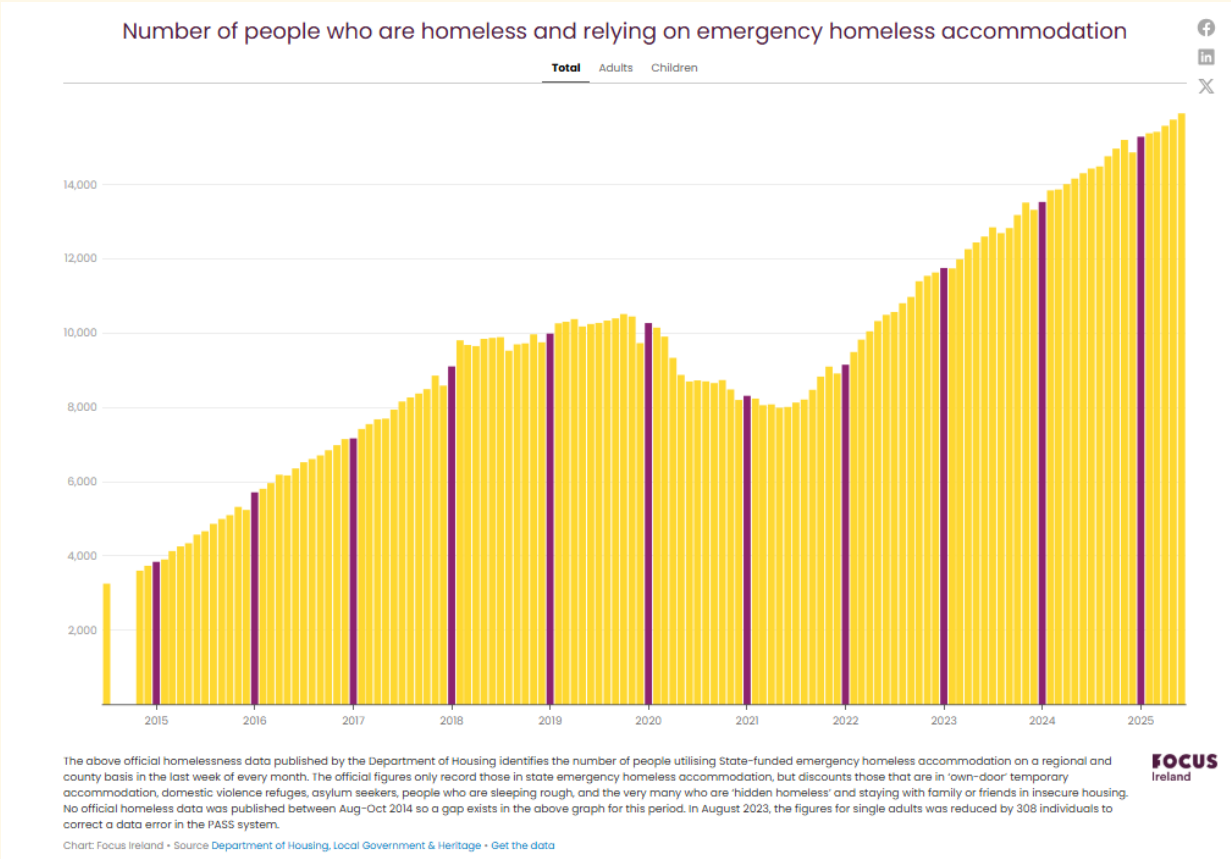
Livraisons annuelles de logements neufs en Irlande

Depuis 2022, la barre des 30 000 logements neufs est franchie, mais la progression attendue n'atteint pas les 50 000 à 60 000 livraisons annuelles nécessaires.



Graphique: Service économique de Dublin • Source: CSO Housing hub (2011-2024), Banque centrale d'Irlande (2025-2027) • Créé avec Datawrapper

ANNEXE 2 : Nombre de personnes sans-abri dépendant d'un hébergement d'urgence



ANNEXE 3 : Temps de trajets moyens (2011-2022)

Commuting times are longest in the Greater Dublin Area and are getting longer

Average commuting times by county between 2011 and 2022

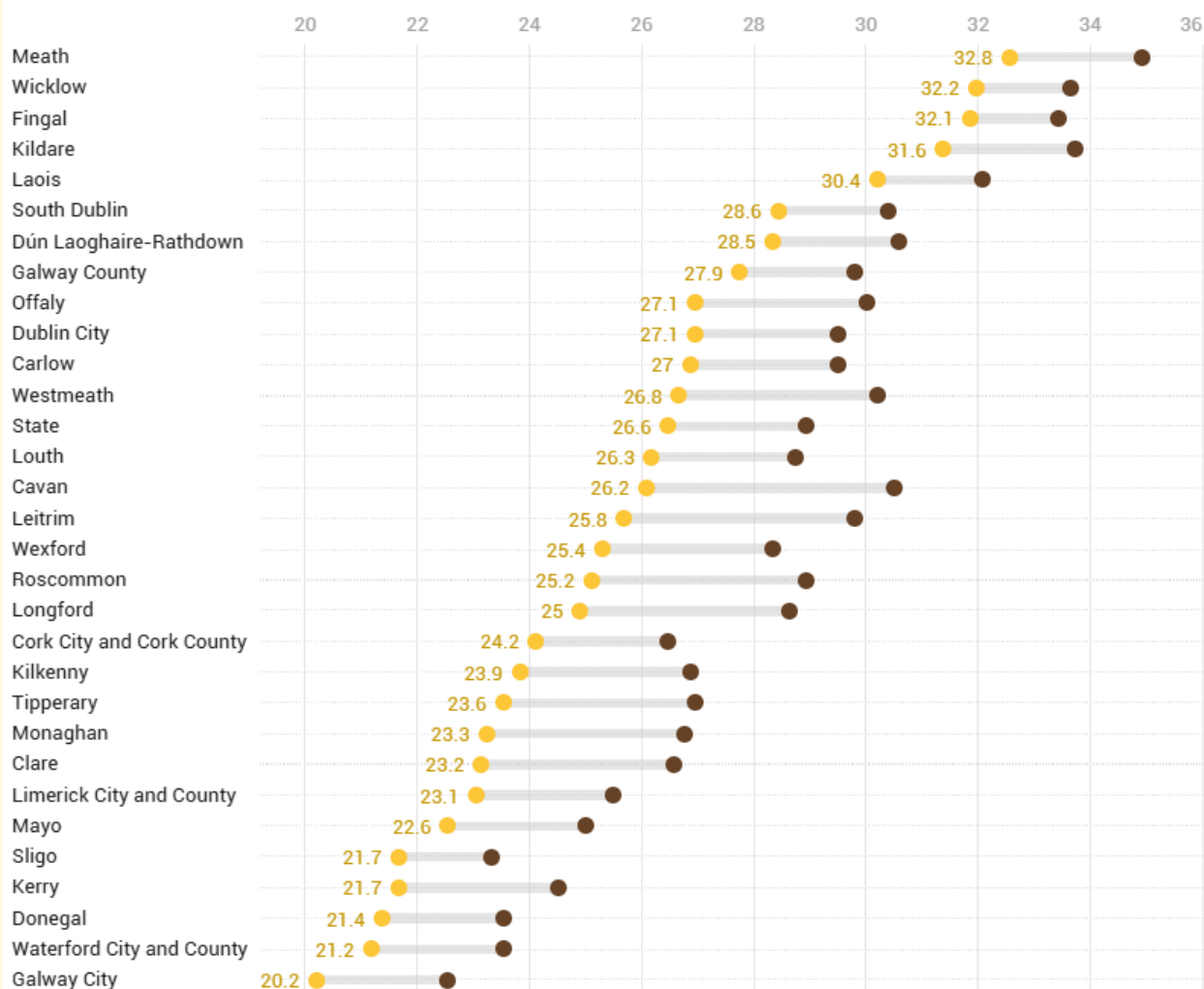
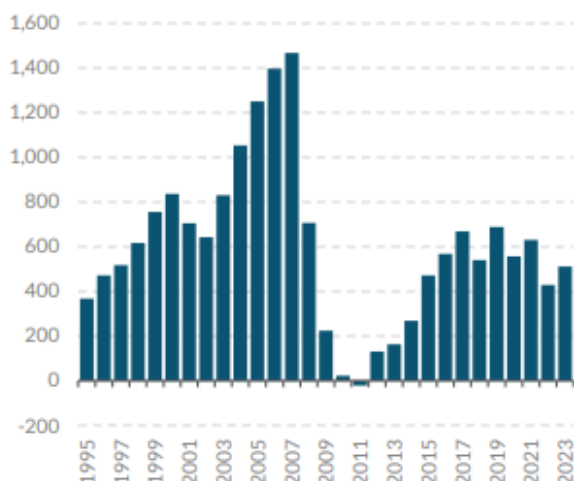


Chart: Progress Ireland • Source: CSO • [Get the data](#) • Created with [Datawrapper](#)

ANNEXE 4 : Chute de l'investissement post-2008 et conséquences sur la capitalisation des entreprises du secteur

Low levels of investment within construction since the financial crisis

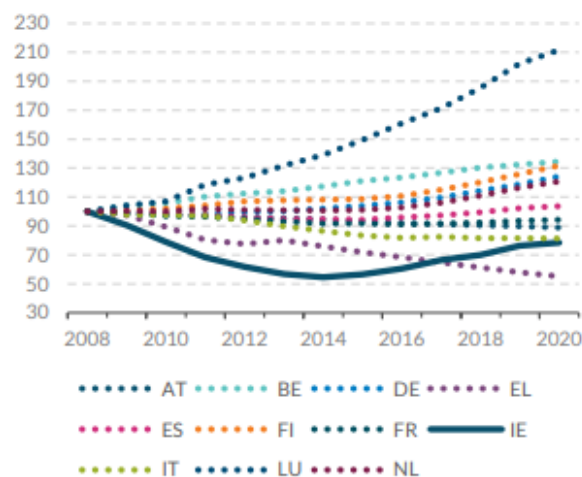
Figure 16
€ million, constant prices



Source: CSO

Leading to the capital stock being further below pre-crisis levels than peers

Figure 17
Index 2008 = 100



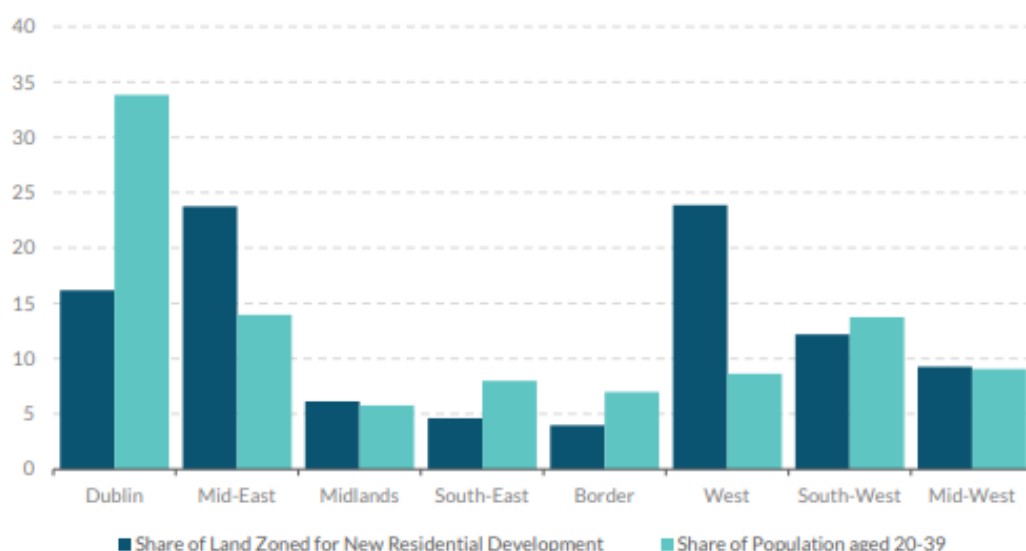
Source: Eurostat

Source : « Economic policy issues in the Irish housing market », Septembre 2024, Central Bank of Ireland

ANNEXE 5 : Répartition géographique des terrains constructibles

The distribution of zoned land does not match the distribution of demand.

Figure 12
Percent



Source: RZLT Maps Dept. of Housing, Census 2022 CSO, and Central Bank staff calculations.

Note: Land zoned "New Residential", GZT category R1 as per the Dept. of Housing and the latest published maps underpinning RZLT designation by Local Authorities. Circa 6,500 hectares of land is listed in this category in 2024. Nominally this land is both zoned for residential and serviced in order to be eligible to be charged the RZLT.

Source : « Economic policy issues in the Irish housing market », Septembre 2024, Central Bank of Ireland

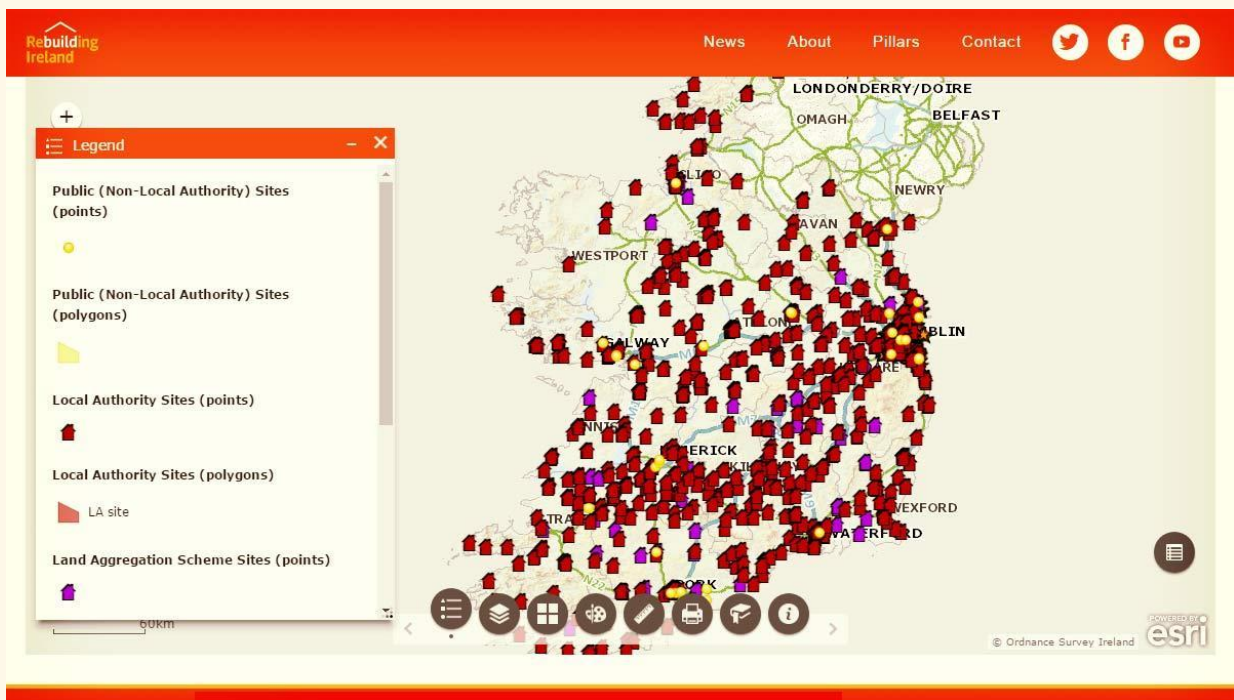
ANNEXE 6 : Coût de construction des appartements dans les villes européennes



Figure 2: Cost per m², by ICMS3 Group and city. Source: Analysis of survey results.

Source : Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI), *BUILDING HOMES: Apartment construction costs in Europe with a focus on Dublin, 2024*

ANNEXE 7 : Carte de répartition des terrains appartenant à l'Etat disponibles pour construire des logements, aujourd'hui dépubliée



Source: Rebuilding Ireland (2017), Dr. Lorcan Sirr (Linkedin)