

ENJEUX ET CONVICTIONS

RESOUDRE LA CRISE DU LOGEMENT



**Elysée
Conseils**

Pour me contacter : [Philippe Agnelli | LinkedIn](#)

[Philippe Agnelli Facebook](#)

bonjour@elysee-conseils.fr

Table des matières

Résumé des propositions – Rapport sur le Logement 2025	5
Introduction	8
Les Français et le logement.....	8
Objectif des propositions.....	9
Chapitre 1 : La crise du logement locatif privé – Rétablir la confiance, fluidifier le marché	9
I. Une pénurie structurelle dans un marché verrouillé.....	9
II. Une tentative de Garantie Universelle Locative depuis 2014 !.....	10
III. Recréer la confiance sans nuire à la dignité	10
III. Une solution simple : une intermédiation financière publique discrète et efficace	10
1. Universaliser la garantie Visale+ comme GLU.	10
2. Instaurer le bail numérique triparti.....	10
3. Organiser le versement centralisé via le Trésor Public	11
IV. Un marché locatif libéré, mais pas dérégulé	11
VI. Avantages systémiques et externalités positives	11
1. Un recensement permanent et automatisé de la population	11
2. Une relance maîtrisée de la fiscalité locale	12
3. Un accompagnement social proactif et ciblé	12
4. Une traçabilité des rénovations et un levier pour la transition énergétique	12
5. Une lutte renforcée contre les abus et les fraudes.....	12
6. Un outil de prospective territoriale pour l'État stratège	12
Chapitre 2 : Réformer en profondeur le logement social – Pour une politique de justice résidentielle	13
I. Le constat d'un système à bout de souffle.....	13
II. La vision : passer du « logement social » au « ménage accompagné »	14
📄 Le principe : l'aide suit le ménage, non le bâti	14
III. Modalités du dispositif	14
1. Une gestion unifiée par le Trésor Public	14
2. Un complément dégressif	14
3. Un accompagnement pluridisciplinaire	14
IV. Un modèle souple et réversible.....	14
V. Conserver un parc social résiduel ciblé.....	15
Conclusion : pour une écologie sociale de l'habitat.....	15
Chapitre 3 : Fiscalité : inciter plutôt que punir	16
Redonner au logement sa vocation sociale par une réforme fiscale ambitieuse	16
1. Vers une fiscalité simplifiée et prévisible : flat tax et impôt à la source	16
2. Sortir les biens loués de l'assiette de l'IFI : une mesure de justice économique.....	16
3. Réorienter l'IFI résiduel vers l'investissement productif : un levier pour réindustrialiser	16

4. Une nouvelle fiscalité des plus-values : taxer la spéculation, pas la détention	17
Indexer le prix d'achat sur l'inflation ou l'augmentation des salaires pour coller à la réalité	17
Chapitre 4 : La transition énergétique et le logement.....	18
Le DPE.....	18
Pour une transition ciblée, cohérente et libératrice	20
I. Suspension de MaPrimeRénov' : une alerte sur les dérives du dispositif	20
II. Recentrer MaPrimeRénov' sur les passoires thermiques fossiles.....	20
III. Libérer l'innovation en fixant des objectifs de performance.....	20
Chapitre 5 : Le logement neuf – Bâtir la France de demain, autrement	21
1. Revitaliser les villes moyennes par une stratégie territoriale de long terme	21
2. Repenser les normes de construction : pour une ville ouverte, respirante et vivable.....	21
3. Reconsidérer le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : vers une sobriété foncière qualitative	21
Chapitre 6 : La libération du foncier – Restaurer l'intérêt des maires à bâtir	22
I. Un paradoxe institutionnel : l'injonction à construire sans levier local	22
II. Repenser les incitations : réarmer les communes pour construire juste	22
1. Rétablir une fiscalité locale de l'habitation	22
2. Valoriser le rôle d'aménageur des maires	23
III. Réconcilier écologie et urbanisme : pour un ZAN intelligent	23
Chapitre 7 : Financer l'immobilier public – Pour une autonomie foncière et financière des communes	23
I. Revaloriser le logement communal : un levier de souveraineté locale	23
II. De la rente publique à la politique d'équilibre : repenser la gestion du parc communal	24
III. Un mécanisme financier innovant : la SCPI publique territoriale.....	24
IV. Les communes, copropriétaires stratégiques de leur avenir résidentiel.....	25
Chapitre 8 : Pour un permis de louer efficace, mais libéré de la lourdeur kafkaïenne	25
Un outil utile : assainir le parc locatif et responsabiliser les bailleurs	25
Une application kafkaïenne : décourageante pour les bailleurs, inefficace pour l'État	26
Nos propositions : pour un permis de louer rationalisé, numérisé, ciblé.....	26
1. Passer d'une autorisation systématique à un contrôle ciblé	26
2. Instaurer une validité longue : 5 ans minimum	26
3. Intégrer le dispositif dans les outils numériques existants	26
4. Numériser l'instruction et raccourcir les délais	27
5. Accompagner plutôt que sanctionner.....	27
Une politique du logement exigeante mais juste.....	27
Annexe 1 Le retour de la taxe d'habitation ?	28
Annexe 2 Les raisons de ne pas louer un bien	31
Raisons pour ne pas louer leur bien.....	31
Annexe 3 Patrimoine immobilier de la ville de Vienne (Autriche)	34
Annexe 4 Chiffres clés sur le déficit locatif.....	37
Annexe 5 Etat des lieux du logement social.....	38

Déficit global de logements.....	38
Annexe 6 Chiffres sur la Population Française et le logement	40
Le nombre de logements	40
APL	41
Logement social :	41
Pourcentage de ménages éligibles	42

Résumé des propositions – Rapport sur le Logement 2025

Par Philippe Agnelli, 27 ans d'expérience dans l'immobilier à titre personnel et 11 ans à titre professionnel. La théorie... face à la pratique.

Président du think tank Élysées Conseils

Face à une crise du logement qui devient systémique et qui menace à la fois la cohésion sociale, la compétitivité économique et la transition écologique, ce rapport propose une refonte complète de la politique du logement en France. Il s'appuie sur une double expertise, technique et de terrain, acquise au cours de vingt-sept années d'expérience, pour esquisser une politique du logement ambitieuse, fluide et juste, au service de l'intérêt général.

Chapitre 1 – La crise du logement locatif privé : rétablir la confiance, fluidifier le marché

Recréer la confiance des bailleurs sans intrusion dans la vie des locataires

- Passer d'un modèle de constitution de dossier pour les agences ou les bailleurs privés vers un modèle de GUL assuré par l'état.
- Une garantie des loyers pour les bailleurs, facilité l'accès au logement pour les locataires.

Une solution : intermédiation publique sobre

1. **Garantie Universelle des Loyers (GUL) est remplacée (en partie) par le Visa pour le logement et l'emploi VISALE+** : tous profils éligibles. Aucune intrusion dans la vie des locataires.
2. **Bail numérique triparti** (État – locataire – propriétaire) : protection mutuelle, fluidité, traçabilité.
3. **Versement des loyers via le Trésor Public** : paiement sécurisé, fiscalité prélevée à la source, intervention sociale coordonnée.

Un marché libéré mais régulé

- Suppression des discriminations indirectes, remise sur le marché des logements vacants, relance de l'investissement privé, simplification de la gestion locative.

Externalités positives

- Meilleure planification territoriale, création d'un fichier nationale des baux, recensement en temps réel, fiscalité locale équitable, suivi énergétique, lutte contre les fraudes et prospective publique renforcée.

Chapitre 2 – Réformer le logement social : vers une justice résidentielle

Changement de paradigme : du logement social au ménage aidé

- Substituer l'aide au bâti (immobile) par une aide à la personne (active).
- Potentiel de 35 millions de logements sociaux dans le diffus.

Modalités du nouveau modèle

1. **Gestion unifiée par le Trésor Public** : sécurisation du versement des loyers sans stigmatisation des locataires.
2. **Complément de loyer dégressif** : sortie progressive de l'aide.
3. **Accompagnement pluridisciplinaire** : social, professionnel, résidentiel.

Un modèle souple et réversible

- Mobilité ascendante encouragée, fin du logement social à vie, mixité sociale renforcée.

Maintien d'un parc social résiduel

- Usage ciblé pour les situations d'urgence ou de grande précarité (objectif : 3 à 5 % du parc total au lieu de 19% aujourd'hui).

Chapitre 3 – Fiscalité : inciter plutôt que punir

1. Flat tax foncière à 30 % et impôt à la source

- Simplification fiscale, visibilité pour les bailleurs, fluidité du recouvrement.

2. Sortir les biens loués de l'IFI

- Reconnaissance du rôle social du bailleur, stimulation de l'offre locative.

3. Réorienter l'IFI résiduel vers l'investissement productif en France

- Création de fonds publics millésimés adossés à la BPI, allègement fiscal pour l'investissement industriel. (Bouclage avec la réindustrialisation de la France)

4. Nouvelle fiscalité des plus-values

- Indexation sur l'inflation ou les salaires pour distinguer vraie plus-value de simple réévaluation monétaire.
- Taxation à 30 % + surtaxe à 50 % sur la part spéculative.

Chapitre 4 – Transition énergétique et rénovation du logement

1. DPE dynamique

- Adaptation locale du Diagnostic de Performance Énergétique selon les données de Météo-France, intégré aux bases de données publiques.

2. Droit individuel à la transition énergétique

- Permettre à chaque copropriétaire de sortir d'un chauffage collectif fossile pour un système électrique sans l'unanimité en assemblée générale.

Chapitre 5 – Logement neuf et libération du foncier

1. Redynamisation du foncier

- Revoir les normes (SHON, balcons, etc.), inciter les maires à délivrer des permis via une refonte de la fiscalité locale.

2. Réaménagement du territoire

- Favoriser des villes moyennes, implantation d'activités hors métropoles, mixité urbaine et sociale.

Chapitre 6 : La libération du foncier - Restaurer l'intérêt des maires à bâtir

Face au paradoxe d'injonctions à construire sans leviers :

- **Incitations repensées** : Rétablir une fiscalité locale, valoriser le rôle d'aménageur des maires.
- **ZAN intelligent** : Différencier l'artificialisation, exclure les constructions vertueuses, introduire un crédit carbone foncier.

Chapitre 7 : Financer l'immobilier public - Pour une autonomie foncière et financière des communes

Pour redonner du pouvoir aux communes :

- **Revaloriser le logement communal** : Inspiré de Vienne (Autriche), loger divers profils et sécuriser des recettes.
- **SCPI publique territoriale** : Mobiliser l'épargne (Livret A, PEL) pour financer des logements communaux, gérés par la Banque des Territoires.

Chapitre 8 : Le permis de louer – Une bonne idée mal appliquée

Pour s'assurer d'un logement décent et une conservation du patrimoine privée comme publique :

- **Assainir le parc locatif et responsabiliser les bailleurs** : L'idée d'assainir le parc locatif est une bonne chose pour la dignité des locataires et pour le maintien de la valeur du patrimoine des bailleurs.
- **Rationaliser, numériser et cibler** : Les moyens numériques modernes permettent de rendre ce dispositif beaucoup plus accessible et efficace afin de pouvoir l'étendre à l'ensemble du territoire.

Ce projet propose une architecture systémique de confiance, articulant souveraineté numérique, fiscalité redistributive, transition énergétique et justice sociale. Il entend rompre avec les demi-mesures passées et tracer une voie claire : celle d'un logement accessible, digne, durable et au service d'une France plus unie et plus efficace.

Introduction

La France traverse une crise persistante du logement, caractérisée par un déficit alarmant de l'offre locative. Dans plusieurs métropoles, la situation devient critique. Selon les données de LocServices.fr, le score de tension locative, indicateur mesurant le déséquilibre entre la demande et l'offre de logements, a atteint 4,8 en 2024, contre 3,35 l'année précédente. Ce déséquilibre structurel impacte profondément notre cohésion sociale, notre compétitivité économique et notre transition écologique.

Ce phénomène ne se limite pas à la rareté des logements : il engendre une série de désorganisations systémiques. L'éloignement contraint des logements par rapport aux bassins d'emploi et aux services essentiels alourdit le recours à la voiture thermique, aggravant l'empreinte carbone des ménages. L'inaccessibilité des logements dans les zones dynamiques freine la mobilité professionnelle, accroît les inégalités territoriales et accentue les tensions sociales. L'inadaptation des logements aux besoins évolutifs des foyers nuit, enfin, à la natalité, à l'épanouissement familial et à la réussite éducative des enfants.

En tant qu'investisseur immobilier engagé depuis l'âge de 23 ans, professionnel du patrimoine et président du think tank Élysées Conseils, je mesure à la fois la complexité du système et l'urgence d'une réponse politique ambitieuse, cohérente et structurelle. Fort d'une expérience de terrain de plus de vingt-sept années, renforcée par une expertise technique, juridique et fiscale, je souhaite contribuer à refonder le pacte entre l'État, les collectivités, les bailleurs et les locataires.

Le recul de la construction neuve, le déficit d'attractivité de l'investissement locatif, la vacance persistante de logements inoccupés, et l'essoufflement des politiques publiques sont autant de signaux d'alerte. Le logement est un bien essentiel, une condition d'émancipation, un levier d'inclusion. Il doit être réinvesti comme une priorité nationale, articulée autour d'une vision de long terme.

À travers cette contribution, je souhaite apporter des pistes concrètes, issues d'un double ancrage : celui de la réalité de terrain et celui d'une réflexion politique profonde. Il est temps de redonner confiance aux bailleurs, de simplifier les mécanismes, et de réorienter notre stratégie pour bâtir une politique du logement à la fois juste, durable et tournée vers l'intérêt général.

Les Français et le logement

Au 1er janvier 2025, la population totale de la France est estimée à 68,6 millions d'habitants, incluant la France métropolitaine (66,4 millions) et les départements d'outre-mer (2,3 millions). Cela représente une augmentation de 0,25 % par rapport à l'année précédente, soit environ 169 000 habitants supplémentaires.

La répartition par sexe montre que les femmes constituent environ 51,5 % de la population et les hommes 48,5 %. La densité de population est estimée à 121,4 habitants par km².

Le nombre total de foyers fiscaux en France est estimé à **40,7 millions**. Parmi eux, **18,2 millions** sont imposables, ce qui représente environ **44,7 %** de l'ensemble des foyers fiscaux.

En 2024, la France comptait **38,2 millions de logements**¹. Ce chiffre inclut tous les types de logements, qu'ils soient occupés ou vacants, résidences principales, secondaires, ou logements occasionnels.

En 2024, la France comptait environ 4,8 millions de logements sociaux, représentant environ 13 % du parc total de logements¹. Cependant, le nombre exact de personnes vivant dans ces logements sociaux n'est pas directement fourni dans les sources disponibles. Pour estimer ce nombre, il faut considérer la taille moyenne des ménages occupant ces logements.

Objectif des propositions

Les problèmes de logement sont connus en France depuis plus de 40ans, une quantité innombrable de rapports et de commissions ont été produits depuis. Toutes les décisions prises n'ont pas réussi à améliorer la situation. Je propose donc un changement de paradigme aussi bien dans le logement classique parc privé, que le logement social. La fiscalité et les constructions neuves sont aussi abordé dans ce document.

Les objectifs des propositions sont :

- Rendre le logement, un des besoins primaires des Français, accessible au plus grand nombre de nos concitoyens
- Redonner la confiance au bailleur privé.
- Ne plus être intrusif dans la vie des locataires pour rechercher un emploi. Eviter les humiliations du au dossier de moindre qualité ou aux personnes aidés
- Faire porter les conséquences du choix de société concernant le droit au logement sur la société et non pas uniquement sur les bailleurs
- Rétablir la rentabilité de l'investissement immobilier afin d'attirer les investisseurs pour financer la rénovation et la construction de logement sans grever le budget de l'état.
-
- Stopper la ghettoisation des logements sociaux par une approche radicalement différent en introduisant la notion de Ménage Aidé
- Encourager la répartition sociale dans le diffus et la mixité
- Accompagné les ménages fragiles afin de sortir de la spirale de la pauvreté plutôt que de les condamner à un logement social à vie.

Chapitre 1 : La crise du logement locatif privé – Rétablir la confiance, fluidifier le marché

I. Une pénurie structurelle dans un marché verrouillé

En France, une part croissante de nos concitoyens éprouve des difficultés majeures à se loger dans la ville ou le quartier de leur choix. Cette tension ne touche pas uniquement les plus précaires : elle affecte désormais les classes moyennes, les jeunes actifs, les familles monoparentales et les travailleurs indépendants.

Plusieurs facteurs concourent à cette situation :

- **La contraction de l'offre locative**, conséquence directe d'une moindre rotation des locataires. Ces derniers, ne trouvant pas mieux ailleurs – en raison de la même pénurie –, renoncent à déménager, même lorsque des opportunités professionnelles se présentent. Cette immobilité résidentielle freine la mobilité de l'emploi.
- **La baisse de l'accession à la propriété**, alimentée par la hausse des taux d'intérêt et les restrictions d'accès au crédit, retient durablement dans le parc locatif des ménages qui, dans un autre contexte, auraient acheté un bien.
- **Le retrait croissant des bailleurs particuliers**, découragés par la complexité des procédures, la fiscalité peu incitative, et surtout la crainte des impayés et des recours judiciaires longs, coûteux et incertains.

Ainsi, des dizaines de milliers de logements demeurent vacants, non pas faute de demande, mais par défiance à l'égard d'un système jugé déséquilibré.

II. Une tentative de Garantie Universelle Locative depuis 2014 !

L'idée d'une Garantie Universelle des Loyers (GUL) fait son retour. Portée initialement par la loi ALUR votée en 2014, cette mesure n'a jamais été mise en œuvre, freinée par des blocages administratifs, budgétaires et politiques.

Aujourd'hui, face à l'aggravation de la crise du logement, elle revient au centre du débat. Inscrite dans le budget censuré du gouvernement Barnier.

Remise au gout du jour en mai 2025 enrichie de nouveaux dispositifs et d'une réflexion plus aboutie sur les conditions de sa mise en œuvre.

III. Recréer la confiance sans nuire à la dignité

Dans un marché locatif sain, la relation entre propriétaire et locataire devrait être fondée sur la confiance réciproque. Or, aujourd'hui, l'acte de louer est souvent un exercice de défiance.

- **Pour le propriétaire**, c'est un risque juridique et économique : impayés de loyers, procédures d'expulsion interminables, insécurité juridique permanente. Dès lors, seuls les « meilleurs dossiers » sont retenus, et, en l'absence de candidats premium, beaucoup préfèrent **ne pas louer du tout**.
- **Pour le locataire**, c'est un parcours humiliant, marqué par l'hyper-exposition de sa situation personnelle et financière, des refus souvent non expliqués, et un sentiment croissant d'infériorité. Chaque refus nourrit frustration, ressentiment et désengagement vis-à-vis du système.

Cette situation est indigne d'un pays moderne. Elle crée une double angoisse sociale – chez le bailleur comme chez le locataire – qui empêche la fluidité naturelle du marché locatif.

III. Une solution simple : une intermédiation financière publique discrète et efficace

Nous proposons une réforme sobre mais radicale : **intermédier la relation locative par l'État**, sans interférer dans le droit de propriété ni imposer une gestion bureaucratique.

1. Universaliser la garantie Visale+ comme GLU.

Le dispositif *Visale*, aujourd'hui limité aux jeunes et aux salariés modestes, doit devenir **universel**. Nous proposons :

- De l'ouvrir à **tous les salariés, sans condition d'âge ou de revenu** ;
- D'y intégrer **les non-salariés** (travailleurs indépendants, étudiants, retraités, demandeurs d'emploi) via un accord global avec les organismes de sécurité sociale, la CAF, les collectivités locales et les représentants des professions non salariées ;
- **Éliminer les discriminations** indirectes envers les profils atypiques (CDD, freelances, étudiants, retraités) en supprimant l'examen détaillé des dossiers par les bailleurs ou agences.

2. Instaurer le bail numérique triparti

Un **bail numérique tripartite** est signé entre le locataire, le propriétaire et l'État (via Visale+). Ce bail devient l'instrument central de la relation :

- Il garantit au propriétaire le paiement du loyer sans délai ;

- Il sécurise le locataire contre les ruptures arbitraires de contrat et garantit la confidentialité de son dossier personnel ;
- Il permet une résiliation automatique dans des conditions prédéfinies en cas de défaut de paiement prolongé.

3. Organiser le versement centralisé via le Trésor Public

Le Trésor Public prélève directement le loyer auprès du locataire, en tenant compte des revenus, des aides (APL, CAF...), et des éventuelles modalités de versement du salaire. Le propriétaire reçoit :

- Le loyer net, **minoré d'une fiscalité à la source** (imposable immédiatement, donc plus lisible) ;
- Un versement **mensuel garanti**, ou fractionné (hebdomadaire ou bi-hebdomadaire) si le locataire opte pour un salaire versé en plusieurs fois, comme proposé par le député Jean Laussucq. Si le propriétaire a besoin du loyer dans sa totalité en début de mois (paiement du crédit, des charges des taxes foncière mensualisé) l'état joue le rôle d'amortisseur en avançant les 3 autres quarts)
- Intervention directe des services d'assistance de l'état (CAF, service sociaux, France Travail) en cas de difficulté de paiement.

Ce mécanisme **neutralise le risque d'impayés**, simplifie la fiscalité foncière et favorise la fluidité du marché locatif.

IV. Un marché locatif libéré, mais pas dérégulé

Ce système permet de **laisser aux agences immobilières et aux particuliers la liberté de gérer les biens** comme ils l'entendent, sans leur faire porter le fardeau du contrôle social et de solvabilité :

- Plus besoin d'examiner les dossiers des locataires à la loupe : **la garantie publique suffit**.
- Plus de discriminations indirectes liées aux profils atypiques (CDD, freelance, retraité, étudiant étranger...).
- Moins de vacance locative, plus d'investissements privés, **un marché plus fluide et plus humain**.

VI. Avantages systémiques et externalités positives

Au-delà de la fluidification du marché locatif et de la sécurisation des relations entre bailleurs et locataires, la mise en place d'un **bail numérique tripartite garanti par l'État** ouvrirait la voie à de nombreux effets vertueux pour l'administration publique, les collectivités locales et l'ensemble du corps social. Voici les avantages supplémentaires que ce système permettrait de générer :

1. Un recensement permanent et automatisé de la population

Le bail numérique, indexé sur des identités fiscales et sociales certifiées, permettrait de disposer, en temps réel, d'une cartographie précise de l'occupation des logements sur l'ensemble du territoire. Ce dispositif constituerait une base dynamique pour :

- La planification territoriale (urbanisme, transport, services publics) ;
- La lutte contre les logements vacants et les sous-occupations ;
- L'identification rapide des populations vulnérables (personnes isolées, seniors, étudiants sans logement stable, etc.).

Il s'agirait, ni plus ni moins, de mettre à jour en continu notre « carte du pays », sans recourir à des campagnes de recensement coûteuses et parfois obsolètes dès leur publication.

2. Une relance maîtrisée de la fiscalité locale

Le retour nécessaire d'une **fiscalité locale renouvelée** – indispensable à l'autonomie financière des collectivités – pourrait s'appuyer sur ce dispositif pour :

- Simuler de manière fine les rendements fiscaux à venir (taxe d'habitation renouvelée, contribution à l'entretien des infrastructures, etc.) ;
- Ajuster les assiettes fiscales en fonction de l'usage réel des logements (résidences principales, secondaires, logements vacants ou touristiques) ;
- Réconcilier les citoyens avec la fiscalité, en garantissant sa transparence, son équité et son ancrage local.

3. Un accompagnement social proactif et ciblé

Grâce à la centralisation des flux de paiement et à l'interconnexion avec les organismes sociaux, l'État et les collectivités seraient en mesure de :

- Détecter précocement les situations de fragilité (retards de paiement, ruptures de parcours, accidents de vie) ;
- Proposer des dispositifs d'aide ou de médiation avant que la situation ne dégénère (par exemple via les CCAS ou les plateformes France Travail) ;
- Déployer plus efficacement les politiques de maintien dans le logement, d'insertion ou de relogement prioritaire.

4. Une traçabilité des rénovations et un levier pour la transition énergétique

Le bail numérique pourrait être lié à un **passport numérique du logement**, recensant :

- Les diagnostics énergétiques ;
- Les travaux réalisés ou à réaliser ;
- Les aides perçues ou mobilisables.

Ce système constituerait un levier puissant pour :

- Suivre et encadrer les rénovations exigées dans le cadre des politiques climatiques ;
- Prioriser les aides publiques selon l'impact réel ;
- Prévenir les fraudes et assurer la conformité des logements mis en location.

5. Une lutte renforcée contre les abus et les fraudes

Le dispositif contribuerait à limiter les comportements opportunistes et les distorsions de marché :

- Lutte contre la sous-location illégale ou les faux baux de complaisance ;
- Détection des locations abusives ou insalubres ;
- Transparence des loyers, facilitant un encadrement intelligent dans les zones tendues.

6. Un outil de prospective territoriale pour l'État stratège

Enfin, l'agrégation des données issues des baux tripartites permettrait à l'État de disposer d'un observatoire des mobilités résidentielles en temps réel, utile pour :

- Identifier les dynamiques de gentrification, de désertification ou de surconcentration ;
- Adapter les politiques de transport, de santé ou d'éducation aux flux réels de population ;

- Redessiner les équilibres territoriaux avec des données concrètes, loin des approximations actuelles.

Conclusion : Une architecture numérique au service du bien commun pour réconcilier propriétaires et locataires.

Ce dispositif, loin de se limiter à une simple garantie de paiement des loyers, constituerait une **infrastructure publique de confiance**, au croisement de la politique du logement, de la fiscalité, de la transition énergétique et de la justice sociale. À l'image du rôle joué jadis par le cadastre napoléonien ou par le livret de famille, il offrirait à la République un nouvel outil structurant, garant d'efficacité, d'équité et de souveraineté.

Le défi du logement locatif privé ne se résume ni à une question de subventions, ni à une opposition entre riches et pauvres. Il s'agit d'un **enjeu de confiance collective**. L'État ne doit pas se substituer aux acteurs, mais **garantir les conditions de leur coopération sereine**.

En sécurisant le parcours résidentiel **sans infantiliser les locataires**, et en réconciliant les bailleurs avec la mission de loger leurs concitoyens, nous œuvrons pour une France plus mobile, plus juste, et plus cohérente dans son urbanisme.

Chapitre 2 : Réformer en profondeur le logement social – Pour une politique de justice résidentielle

I. Le constat d'un système à bout de souffle

Depuis plus de quatre décennies, la politique française du logement social repose essentiellement sur une logique de construction de logements dédiés. En 2024, le parc social s'élevait à environ 5,45 millions de logements locatifs sociaux, pour une population estimée à 68,6 millions d'habitants. Cette stratégie quantitative, bien que vertueuse dans son intention initiale, atteint aujourd'hui ses limites, tant en efficacité qu'en équité.

L'année 2024 a vu l'agrément de seulement 85 300 nouveaux logements sociaux, un chiffre dramatiquement en-deçà des besoins réels, notamment en Île-de-France, où à peine 10 % des demandes sont satisfaites. Cette crise chronique a plusieurs causes bien identifiées :

- **La rareté du foncier constructible** et les lourdeurs administratives entravent la mise en chantier rapide de logements neufs.
- **Le rejet croissant de certaines populations locales** face à l'implantation de nouveaux projets de logements sociaux crée des tensions territoriales.
- **La concentration spatiale du parc social**, souvent cantonné à des quartiers périphériques ou à des ensembles immobiliers stigmatisants, alimente des dynamiques de relégation.
- **L'absence de fluidité dans l'occupation des logements**, certaines familles y demeurant durablement même lorsque leur situation financière s'est améliorée.

Nous devons avoir le courage de le reconnaître : ce modèle coûteux favorise l'enclavement social et territorial. Il est temps d'initier un véritable changement de paradigme.

II. La vision : passer du « logement social » au « ménage accompagné »

La dignité d'un individu ne se mesure pas à son assignation perpétuelle dans un logement subventionné, mais à sa capacité à choisir librement son parcours résidentiel. Je propose ainsi de substituer à la notion de *logement social* celle de *ménage accompagné*, afin de fonder une politique du logement orientée non sur les murs ([PLAI](#), [PLUS](#), [PLS](#) et [PLI](#)) , mais sur les personnes.

Le principe : l'aide suit le ménage, non le bâti

À la place d'une politique de parc social figé, nous devons instituer un **complément de loyer ciblé**, attribué en fonction de la situation réelle des ménages : niveau de revenus, composition familiale, handicap éventuel, perspectives de mobilité, volonté de fonder une famille, etc.

L'État devient alors garant de l'accès au logement **dans le parc diffus** (parc privé) en assurant au propriétaire le versement intégral du loyer, via un système inspiré du mécanisme *Visale+*, renforcé et universalisé.

III. Modalités du dispositif

1. Une gestion unifiée par le Trésor Public

Le loyer est prélevé chaque mois directement par le Trésor Public auprès du locataire :

- Si le locataire perd son emploi, l'assurance chômage prend le relais.
- Une partie des aides sociales (CAF, aides locales) sont intégrées automatiquement dans ce prélèvement.
- Le propriétaire perçoit, de manière transparente et garantie, la totalité du loyer, déduction faite des impôts fonciers à la source.

2. Un complément dégressif

Le complément de loyer décroît de manière **progressive et linéaire** en fonction de l'évolution des revenus du ménage. Le retour à l'autonomie ne crée ainsi **aucun effet de seuil**, évitant les ruptures brutales et incitant à la reprise d'activité.

3. Un accompagnement pluridisciplinaire

Les ménages bénéficiaires sont suivis dans un cadre coordonné :

- **Un référent social** (petite enfance, isolement, violences conjugales...),
- **Un conseiller France Travail**, pour le retour à l'emploi et la formation,
- **Un conseiller logement**, pour la gestion administrative et le suivi résidentiel.

IV. Un modèle souple et réversible

Lorsque le ménage accompagné retrouve une autonomie durable, il **garde la liberté** de conserver son logement – qui n'est pas estampillé « social » – ou de déménager selon ses besoins. Cette fluidité évite les ruptures de parcours et encourage la mobilité résidentielle ascendante.

Prenons un exemple :

Une famille modeste identifiée comme « Ménage accompagné » souhaite louer un appartement à 1 500 € à

Lyon.
Elle peut assumer 900 €.

L'État y abonde les aides au logement, allocations familiales... garantissant les 1 500 € et les verse directement au propriétaire.

Les enfants grandissent, les parents progressent professionnellement, le foyer devient financièrement autonome : l'aide diminue naturellement, sans rupture ni précarisation.

Cette approche supprime l'effet pervers du **logement social à vie** en évitant d'assigner des familles à résidence dans des quartiers stigmatisés. Elle **ouvre l'ensemble des 44 millions de logements du parc français à un modèle de solidarité moderne**, universel et respectueux de la liberté de chacun.

✦ **L'éducation, la stabilité familiale, la réussite professionnelle trouvent là un terreau favorable.**

Comme le disait si bien Abraham Lincoln :

📖 « **Si vous pensez que l'éducation coûte cher, essayez l'ignorance.** »

En garantissant un logement digne sans ficher ni humilier, nous investissons dans les talents, les enfants, les familles qui bâtiront la France de demain.

V. Conserver un parc social résiduel ciblé

Ce modèle innovant permettrait de réduire progressivement la part du logement social en dur, tout en préservant un socle résiduel indispensable :

- Pour les publics en grande précarité,
- Pour les personnes sans domicile fixe en attente de stabilisation,
- Pour les situations d'urgence (sortie de violence, mineurs isolés, etc.).

À horizon 15 à 25 ans, notre ambition est de ne maintenir qu'une part réduite du parc comme logement social PLAI stricto sensu (objectif à terme : 3 à 5 % du parc total), utilisé comme **marche d'accès** à l'intégration par le logement.

Conclusion : pour une écologie sociale de l'habitat

Ce changement de cap, Monsieur le Président, s'inscrit dans une ambition forte : restaurer **l'égalité d'accès au logement** tout en valorisant la **responsabilité individuelle** et **l'intégration urbaine**. C'est une politique d'équité, de dignité et de modernité.

Je vous enjoins à porter haut cette vision résolument réformatrice, qui redonne au logement sa juste place : un tremplin, non une prison.

Chapitre 3 : Fiscalité : inciter plutôt que punir

Redonner au logement sa vocation sociale par une réforme fiscale ambitieuse

Le logement n'est pas une rente spéculative : c'est un service essentiel rendu à la société. Le bailleur privé, loin d'être un rentier passif, assume des responsabilités multiples – économiques, sociales, territoriales – et mérite, à ce titre, une reconnaissance pleine et entière de son rôle. Il convient donc de substituer à la logique punitive actuelle une approche incitative, lisible et stable.

1. Vers une fiscalité simplifiée et prévisible : flat tax et impôt à la source

L'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique de 30 % sur les revenus fonciers, couplée à un système de versement des loyers par le Trésor Public (via la garantie Visale+), constituerait une révolution silencieuse mais salutaire. Ce mécanisme permettrait :

- Une sécurisation des revenus pour les propriétaires ;
- Une collecte facilitée et moins coûteuse pour l'administration fiscale ;
- Une simplification drastique des démarches pour les bailleurs.

L'idée d'un impôt foncier prélevé à la source, clair et sans ambiguïté, contribuerait à restaurer la confiance des investisseurs et à redynamiser l'investissement locatif long terme.

2. Sortir les biens loués de l'assiette de l'IFI : une mesure de justice économique

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), instauré pour taxer les actifs improductifs, ne saurait s'appliquer aux biens loués, qui remplissent une fonction économique et sociale décisive : celle de loger les Français. En 2024, l'IFI a rapporté 1,9 milliard d'euros à l'État. Mais à quel prix ? Celui de la démobilitation des investisseurs, de la désaffection pour le locatif, et d'un climat fiscal anxiogène.

Dans un pays où la fiscalité encourage le placement passif (7 % nets d'impôt sur un ETF logé en assurance-vie ou PEA) et dissuade l'engagement immobilier (1 % de rendement locatif, souvent négatif après impôts et charges), il devient urgent de redéfinir nos priorités.

La taxation foncière locale, déjà lourde, s'est envolée :

- Nice : +19,2 % en 2024 ;
- Paris : +83 % entre 2013 et 2023 ;
- Popolasca (Corse) : +202,3 % sur dix ans.

Ce double fardeau fiscal – local et national – est intenable. Il revient à considérer l'investisseur immobilier comme une vache à lait, alors qu'il est un acteur clé de la solidarité nationale. « On ne loge pas dans un portefeuille d'actions », dites-vous avec justesse. Sortir les biens loués de l'IFI est donc un impératif stratégique.

3. Réorienter l'IFI résiduel vers l'investissement productif : un levier pour réindustrialiser

Si, pour des raisons idéologiques, l'exclusion des biens loués de l'IFI n'est pas obtenue, ou pour la partie résiduelle de l'IFI une solution responsable consiste à réintroduire une réduction d'IFI en faveur de

l'investissement dans les PME françaises. Je propose la création de fonds publics millésimés (gérés par la BPI), bloqués 5 à 7 ans, disponibles dans les contrats d'assurance-vie ou PEA, et offrant une réduction d'IFI de 75 %.

Cette mesure permettrait de :

- Réorienter entre 1 à 1,5 milliard d'euros par an vers le tissu productif français ;
- Contourner les intermédiaires privés souvent coûteux ;
- Mobiliser l'épargne française, trop souvent captée par la dette publique, les produits garantis ou investie à l'étranger.

Alors que la France connaît un déficit d'investissement industriel chronique, ce mécanisme constituerait un pont vertueux entre fiscalité patrimoniale et relance économique.

4. Une nouvelle fiscalité des plus-values : taxer la spéculation, pas la détention

Avant la réforme de François Fillon, effective le 1^{er} février 2012, l'exonération totale d'impôt sur la plus-value immobilière était obtenue après 15 ans de détention, avec un abattement linéaire de 10 % par an après la 5^e année, appliqué uniformément à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Désormais, l'exonération nécessite 30 ans de détention, après une période transitoire où les abattements variaient selon le type de bien (terrain à bâtir ou non).

Le calcul des abattements diffère désormais entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux, complexifiant le système et obligeant les contribuables à recourir à des professionnels pour comprendre l'impact fiscal.

L'allongement de la durée de détention freine la fluidité des transactions immobilières, nuisant à la dynamique du marché, à la mobilité résidentielle et à l'investissement.

Cela limite la rotation des biens, aggravant la pénurie de logements et décourageant les propriétaires de vendre, de peur d'une lourde taxation, au détriment des jeunes générations.

Les abattements, plus avantageux entre la 22^e et la 30^e année, incitent à conserver les biens anciens, décourageant leur rénovation, ce qui pèsera sur les futurs acquéreurs.

Pour favoriser la mobilité des ménages et l'accès au logement, il est nécessaire de simplifier et d'alléger la fiscalité des plus-values immobilières.

Que ce soit 15ans, 22ans et 30ans ou 10ans la durée de détention reste une durée arbitraire basée uniquement sur une logique fiscale. Aucune de ces durées ne représente une réalité économique ! pourquoi 15, 10 et pourquoi pas 17,2 années ?

Indexer le prix d'achat sur l'inflation ou l'augmentation des salaires pour coller à la réalité

Afin de remédier à la complexité excessive et aux effets pervers du régime fiscal actuel applicable aux plus-values immobilières, je propose une réforme ambitieuse, fondée sur une logique de simplification, d'équité économique et de régulation des comportements spéculatifs.

Le principe central de cette réforme consisterait à indexer la valeur d'achat du bien immobilier sur l'inflation, jusqu'à la date de la cession avec intégration comme aujourd'hui des travaux éventuels.

Ce réajustement permettrait de distinguer rigoureusement ce qui relève d'une véritable plus-value économique de ce qui ne constitue qu'un simple maintien du pouvoir d'achat.

Ainsi, **si aucune plus-value réelle — c'est-à-dire supérieure à l'érosion monétaire — n'est constatée, aucune imposition ne serait due**, ce qui rétablirait une justice fiscale élémentaire pour les propriétaires modestes ou de long terme.

En revanche, **toute plus-value excédant l'inflation ferait l'objet d'une taxation forfaitaire à hauteur de 30 %**, conformément à une logique de flat tax simple, transparente et prévisible.

Afin de **dissuader la spéculation à court terme et les opérations à forte rentabilité fondées sur une logique d'accaparement**, une **surtaxe de 50 % serait appliquée à la fraction de la plus-value excédant 25 % de la valeur réajustée**. Cette mesure vise à orienter les comportements vers un usage plus vertueux et plus responsable du patrimoine immobilier.

- Calcul de la plus-value :
Prix de vente – [Prix d'achat réévalué selon l'inflation (indice INSEE) + travaux]
→ Flat tax de 30 % sur la plus-value réelle.
- Si la plus-value excède 25 % après **réévalué selon l'inflation (indice INSEE) et travaux** :
Surtaxe de 50 % sur la part excédentaire, notamment en cas d'effet d'aubaine lié à des investissements publics (arrivée d'une gare, d'un métro, requalification urbaine, etc.).

Cette réforme, en réconciliant efficacité administrative, stabilité juridique et justice économique, **favoriserait la rotation des biens immobiliers (plus de durée de détention) et redirigerait les investissements vers des projets productifs plutôt que spéculatifs**. Elle contribuerait, à terme, à une meilleure allocation des ressources foncières et à une détente progressive des tensions sur le marché immobilier.

Chapitre 4 : La transition énergétique et le logement

Le DPE

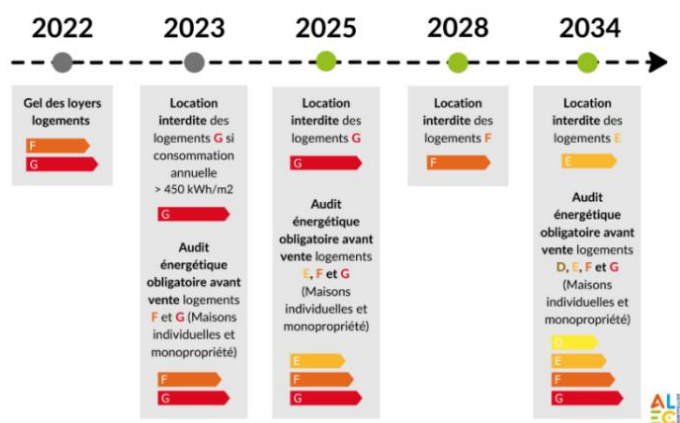
Un DPE adapté, mise en avant de l'énergie électrique pour les émissions de CO₂. Notre combat climatique est la lutte contre les émissions de CO₂. L'électricité en France est la plus décarbonée au monde **l'intensité carbone de la production d'électricité française a baissé de près d'un tiers par rapport à celle de 2023** : elle a atteint 21,7 gCO₂eq par kilowatt-heure produit sur l'année 2024 contre 330 gCO₂eq par kilowatt-heure !!!

En gros mettre un chauffage dans la rue est absurde mais ne produit presque pas de CO₂ en France. Il faut absolument lutter contre les autres sources de chauffage et en priorité le chauffage au fioul.

Aujourd'hui le DPE à presque les mêmes règles pour toutes les communes de France, nous avons simplement une limite d'altitude à 800m et 3 zone climatique H1 H2 H3. Il faut demander un calcul précis au mètre près d'un coefficient de chauffage et de climatisation aux ingénieurs de Météo France avec perspective à 10 et 20 ans (températures). Ce mapping pourra être remis à jour chaque année et le DPE calculé automatiquement puis stocké à l'ADEM en fonction des éléments nouveaux du mapping.

Ce DPE dynamique serait intégré à l'outil de gestion des biens immobiliers de Bercy ainsi que dans la bas Viale+ afin d'informer les locataires.

ECHÉANCES DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE



Faciliter la rénovation énergétique en copropriété : lever les blocages absurdes pour accélérer la transition écologique

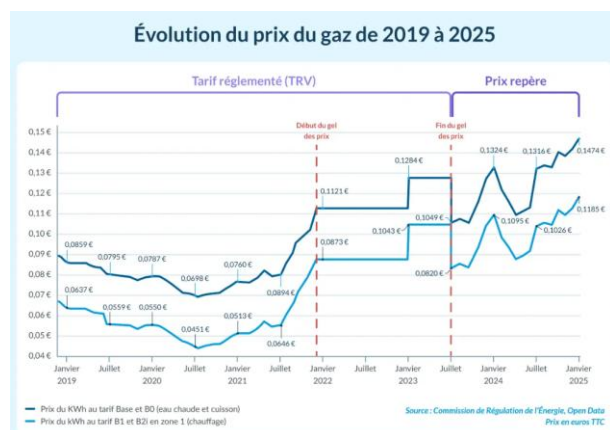
J'ai personnellement conduit la rénovation énergétique de deux appartements situés en copropriété, avec le soutien financier de l'ANAH, à hauteur d'environ 30 000 euros de travaux par logement. Ces rénovations avaient pour objectif d'améliorer les performances énergétiques des biens, dans une logique à la fois écologique, économique et sociale.

Or, dans les deux immeubles concernés, le mode de chauffage est collectif et alimenté au gaz — une source fossile dont l'usage constitue aujourd'hui une aberration à la fois environnementale et budgétaire. À titre de comparaison, la production électrique française émet environ **20 g de CO₂ par kWh**, contre **près de 300 g/kWh en Allemagne** : la France dispose donc d'un atout stratégique qu'il est urgent d'exploiter intelligemment.

Souhaitant installer des **pompes à chaleur électriques et un cumulus électrique** pour supprimer toute émission de CO₂ et réduire considérablement les charges locatives — notamment pour des locataires en situation de précarité énergétique —, j'ai entrepris une demande de déconnexion du chauffage collectif. Cette démarche s'est heurtée à un verrou réglementaire : **l'unanimité des copropriétaires en assemblée générale est requise pour toute déconnexion du réseau collectif**.

Ce blocage est intenable.

Résultat : malgré une rénovation financée par l'État, les appartements demeurent prisonniers d'un système coûteux, inefficace et polluant. Le locataire — déjà fragile économiquement — continue à subir des charges trois fois plus élevées que celles générées par une pompe à chaleur, tout en contribuant à une production massive de CO₂.



Proposition : instaurer un droit individuel à la déconnexion énergétique

Je propose qu'un copropriétaire puisse, **par simple courrier recommandé**, notifier sa volonté de se **déconnecter du système collectif de chauffage ou d'eau chaude alimenté par des énergies fossiles (gaz, fioul)**. Cette notification aurait **effet immédiat**, sans qu'un vote à l'unanimité soit nécessaire.

Ce droit nouveau produirait un **effet d'entraînement vertueux** :

- Il inciterait les autres copropriétaires à envisager des **solutions alternatives** plus performantes : passage à un chauffage collectif bas carbone, ou individualisation complète des consommations.
- Il encouragerait une **prise de conscience collective** et la **sobriété énergétique**, car l'individualisation des charges crée une incitation directe à modérer sa consommation.

Ce type de réforme est non seulement une **exigence écologique**, mais aussi une **nécessité sociale** : il s'agit de **réconcilier la politique du logement, l'équité énergétique et la transition climatique**.

Pour une transition ciblée, cohérente et libératrice

I. Suspension de MaPrimeRénov' : une alerte sur les dérives du dispositif

Le gouvernement envisage de suspendre temporairement MaPrimeRénov' dès juillet 2025, en raison de l'épuisement anticipé des crédits alloués pour l'année. Cette situation résulte d'une consommation rapide des fonds, notamment due à des chantiers combinant plusieurs types de travaux, entraînant des coûts élevés.

Par ailleurs, le dispositif a été entaché par des fraudes massives. Des escroqueries, telles que des promesses d'aides pour des travaux non éligibles, des travaux bâclés ou des offres mensongères, ont été recensées, nuisant à la confiance des bénéficiaires et des professionnels sérieux.

II. Recentrer MaPrimeRénov' sur les passoires thermiques fossiles

Face à ces dérives, il est impératif de recentrer MaPrimeRénov' sur les logements les plus énergivores, classés F et G au DPE, et utilisant des énergies fossiles, notamment le fioul. Ces habitations sont responsables d'une part significative des émissions de gaz à effet de serre et abritent souvent des ménages en situation de précarité énergétique.

En concentrant les aides sur ces logements, on maximise l'impact environnemental et social des fonds publics, tout en réduisant les risques de fraudes.

III. Libérer l'innovation en fixant des objectifs de performance

La réglementation actuelle impose des choix de matériaux et des méthodes spécifiques, limitant l'innovation et l'adaptation aux contextes locaux. Il est préférable de fixer des objectifs de performance, tels qu'une résistance thermique minimale (par exemple, $R \geq 5$ pour l'isolation des murs), et de laisser aux professionnels le choix des solutions techniques pour les atteindre.

Cette approche encourage l'utilisation de matériaux innovants et adaptés aux spécificités régionales, tout en garantissant l'efficacité énergétique des rénovations.

Une rénovation énergétique ciblée et efficace

La suspension de MaPrimeRénov' souligne la nécessité de réformer le dispositif pour le rendre plus efficace et équitable. En concentrant les aides sur les logements les plus énergivores, en libérant l'innovation technique et en améliorant la précision du DPE, la France pourra avancer vers une transition énergétique juste et durable.

Chapitre 5 : Le logement neuf – Bâtir la France de demain, autrement

La crise du logement ne saurait être résolue sans une relance ambitieuse et cohérente de la construction neuve. Toutefois, bâtir davantage ne signifie pas construire n'importe où, ni selon des modèles dépassés. Il est impératif d'articuler l'effort de production à une réflexion de fond sur l'aménagement du territoire, la qualité de vie, la transition écologique et la soutenabilité sociale.

1. Revitaliser les villes moyennes par une stratégie territoriale de long terme

Les grandes métropoles françaises souffrent aujourd'hui de saturation foncière, d'envolée des prix, de congestion urbaine et de fragmentation sociale. À l'inverse, nombre de villes moyennes — parfois riches d'un passé industriel ou d'un patrimoine sous-exploité — se trouvent en situation de déclin relatif, avec un tissu économique affaibli, des centres-villes dévitalisés et une jeunesse en exode.

Je propose de réorienter une partie de notre politique de construction neuve vers ces **villes de taille intermédiaire**, dans le cadre d'un **plan décennal de revitalisation et de réindustrialisation territoriale**. Cette stratégie inclurait :

- Le développement d'infrastructures ferroviaires et numériques ;
- L'implantation d'activités économiques décentralisées (industrie, services publics, formations) ;
- La coordination étroite entre régions, intercommunalités et État pour garantir cohérence et durabilité.

Ce redéploiement spatial est indispensable pour réduire les déséquilibres territoriaux et offrir aux Français des alternatives résidentielles crédibles, abordables et humaines.

2. Repenser les normes de construction : pour une ville ouverte, respirante et vivable

La réglementation actuelle bride trop souvent l'innovation architecturale et la qualité d'usage. À ce titre, je propose :

- **D'augmenter la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** admissible, notamment pour les logements bénéficiant d'aménagements extérieurs ;
- **De revoir les coefficients de pondération appliqués aux balcons, terrasses et loggias**, afin de favoriser les espaces de transition entre intérieur et extérieur, devenus essentiels pour la santé mentale, le confort climatique et la convivialité ;
- **D'encourager la modularité et l'adaptabilité des logements**, pour répondre aux évolutions démographiques (familles recomposées, vieillissement, télétravail).

Nous devons sortir de l'urbanisme de la densité contrainte pour entrer dans celui de la densité choisie, pensée à échelle humaine.

3. Reconsidérer le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : vers une sobriété foncière qualitative

Le principe du ZAN, s'il est légitime dans ses objectifs, doit être réinterprété à l'aune des réalités locales et du bon sens paysager. Il convient d'opérer une **distinction entre les formes d'artificialisation destructrices et celles qui permettent l'émergence d'un habitat durable et intégré à son environnement**.

Je propose ainsi :

- De privilégier **la construction de petits ensembles de 3 à 4 étages**, limitant l'impact visuel et facilitant l'intégration paysagère ;
- D'encourager les **grandes surfaces extérieures partagées** (jardins collectifs, potagers urbains, placettes arborées), véritables vecteurs de lien social et de résilience climatique ;
- D'inciter à **la désartificialisation partielle** (transformation de parkings en parcs, végétalisation des cours, toitures productives...) comme levier de compensation.

Cette approche « qualitative du ZAN » s'inscrit dans une vision réconciliée de la ville et de la nature, de l'individuel et du collectif.

Chapitre 6 : La libération du foncier – Restaurer l'intérêt des maires à bâtir

I. Un paradoxe institutionnel : l'injonction à construire sans levier local

La politique nationale du logement repose sur un dogme affirmé : **il faut construire davantage**. Pourtant, sur le terrain, **les maires freinent les permis de construire**, non par idéologie mais par lucidité. Cette situation crée un **blocage foncier profond**, particulièrement dans les zones tendues, là où les besoins sont les plus pressants.

Les raisons de ce refus sont structurelles :

- **Une asymétrie budgétaire intenable** : chaque nouveau logement augmente les charges communales (écoles, crèches, voirie, assainissement, collecte des déchets, sécurité, services de santé...) sans générer de recettes supplémentaires. La suppression de la taxe d'habitation a privé les élus locaux de **leur principal levier fiscal d'ajustement**, aggravant la défiance à l'égard de l'État.
- **Une judiciarisation croissante de l'urbanisme** : chaque projet est devenu le théâtre de **recours systématiques** émanant de riverains, d'associations ou d'opposants politiques, ralentissant les procédures, alourdissant les risques juridiques et accroissant les tensions sociales.
- **Une dissonance réglementaire avec le ZAN** : la Loi Climat impose une trajectoire de **Zéro Artificialisation Nette**, sans offrir aux collectivités de cadre opérationnel clair, ni d'outils de gestion différenciée selon la densité ou les dynamiques démographiques locales.

En somme, **construire est devenu une punition politique pour le maire**, et non une opportunité de développement harmonieux.

II. Repenser les incitations : réarmer les communes pour construire juste

Il est donc impératif de **réaligner les incitations**, en redonnant aux communes les moyens, la légitimité et l'intérêt de délivrer des permis de construire.

1. Rétablir une fiscalité locale de l'habitation

La suppression de la taxe d'habitation, si elle a été populaire à court terme, a désorganisé l'économie locale et rompu le lien fiscal entre le citoyen et sa commune. Je propose donc de **réintroduire une contribution locale renouvelée**, dont les grandes lignes pourraient être :

- Une **contribution résidentielle** universelle, assise sur l'occupation du logement, modulée selon les revenus et la valeur locative du bien ;

- Un **taux délibéré localement** par les conseils municipaux, dans le respect d'un cadre national de plafonnement, afin de restaurer l'autonomie fiscale des communes ;
- Un **mécanisme de péréquation** pour éviter les inégalités excessives entre territoires, avec une dotation compensatoire ciblée sur les zones rurales et les communes sous tension.

Cette réforme restaurerait la confiance des maires, en leur offrant **un bénéfice direct à l'accueil de nouveaux habitants**, tout en responsabilisant les citoyens vis-à-vis des services publics locaux.

2. Valoriser le rôle d'aménageur des maires

Les élus locaux doivent être considérés comme **des stratèges de l'aménagement**, non comme de simples guichetiers de la densité. À ce titre, je propose :

- De **majorer les dotations d'équipement** (DSIL, DETR...) pour les communes qui atteignent un objectif minimal de délivrance de permis, adapté à leur taille ;
- De créer un **fonds de compensation ZAN**, abondé par l'État, qui financerait les projets de renaturation, les friches à requalifier ou les infrastructures durables nécessaires à la densification ;
- D'attribuer un **bonus fiscal ou budgétaire** aux communes qui réalisent de la densification douce (petits immeubles, jardins partagés, écoquartiers de taille humaine), et non des barres anonymes ou des tours spéculatives.

III. Réconcilier écologie et urbanisme : pour un ZAN intelligent

Le ZAN doit devenir un **outil de régulation qualitative**, et non un interdit rigide. À cette fin, il conviendrait de :

- **Différencier les formes d'artificialisation** (zone humide, parking, friche urbaine...) dans les calculs réglementaires ;
- **Exclure les constructions vertueuses à haute densité environnementale** (toits végétalisés, bâtiments à énergie positive) du quota ZAN, sous conditions de performances climatiques ;
- Mettre en place un **crédit carbone foncier**, permettant à une commune de « compenser » l'artificialisation autorisée par des projets de désimperméabilisation sur d'autres secteurs.

Chapitre 7 : Financer l'immobilier public – Pour une autonomie foncière et financière des communes

I. Revaloriser le logement communal : un levier de souveraineté locale

En France, le logement est massivement perçu comme un champ d'intervention de l'État ou des bailleurs sociaux. Pourtant, **les communes disposent d'un levier foncier considérable et trop peu exploité** : le logement communal. Ce patrimoine, souvent diffus et mal valorisé, est aujourd'hui **souvent sous-dimensionné, cantonné au logement social ou cédé à des opérateurs extérieurs**, dans une logique de délégation plutôt que de gestion.

Or, l'exemple de **Vienne, en Autriche**, démontre la puissance d'une stratégie publique de long terme. La capitale autrichienne **possède et gère en direct près de 200 000 logements**, logeant plus de 60 % de sa population dans des conditions de mixité sociale, de stabilité résidentielle et de loyers modérés. Mieux encore

: les loyers perçus viennent abonder le budget de la ville, qui les réinvestit dans les services publics, la culture ou la transition énergétique.

II. De la rente publique à la politique d'équilibre : repenser la gestion du parc communal

En s'inspirant de ce modèle, je propose de **refonder le rôle des communes comme actrices propriétaires du parc résidentiel**, à travers une double ambition :

- **Renforcer la capacité d'accueil des territoires**, en logeant directement des familles aux profils variés (classes moyennes, jeunes actifs, seniors autonomes) ;
- **Sécuriser une ressource budgétaire stable** et peu inflationniste pour les collectivités locales, via la perception de loyers encadrés mais réguliers.

Pour cela, il est nécessaire :

- De **libérer les communes du carcan exclusif du logement social**, en leur permettant de **gérer des logements ordinaires** dans le cadre d'un conventionnement locatif sécurisé ;
- D'associer **les bailleurs sociaux à la gestion quotidienne**, tout en intégrant les garanties publiques (Visale+), afin d'assurer une mixité dans les profils locataires, une réduction du taux de vacance et une fluidité de parcours résidentiel.

Le parc communal, ainsi dynamisé, deviendrait un instrument d'**équilibre social**, de **gestion active des tensions locales** et de **rationalisation foncière**. Il s'agirait, en somme, de redonner aux maires la **main sur la carte du logement local**, sans dépendre exclusivement de la programmation étatique.

III. Un mécanisme financier innovant : la SCPI publique territoriale

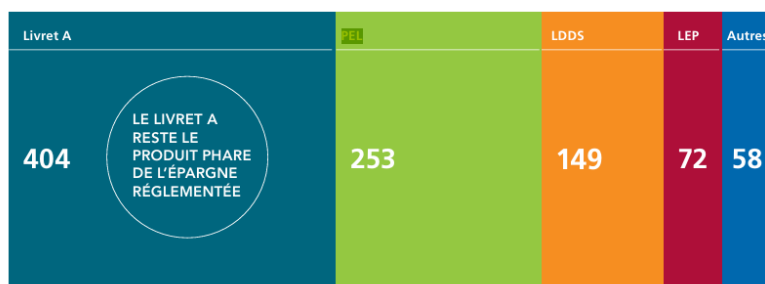
La question du financement est centrale. Pour bâtir ou acquérir ces logements communaux à grande échelle, je propose de **mobiliser l'épargne populaire dans une logique de réinvestissement national et local**.

✦ **253 milliards d'euros disponibles à réorienter intelligemment**

L'épargne réglementée,
une part toujours importante de l'épargne financière des ménages



Encours de l'épargne réglementée en 2023 (en milliards d'euros)



Notes :
Les chiffres couvrent les ménages résidents et les institutions sans but lucratif au service des ménages (BSLSM).

La catégorie « Autres » comprend les livrets jeunes et les comptes épargne-logement (CEL).

Source : Banque de France

- Le **Livret A** et le **Plan d'Épargne Logement (PEL)** représentent à eux seuls plus de **250 milliards d'euros** d'épargne peu mobilisée pour la production réelle de logements.
- Ces fonds, souvent gérés de manière centralisée et désincarnée, pourraient être **partiellement fléchés vers la création d'une SCPI publique** (Société Civile de Placement Immobilier à vocation sociale et territoriale).

Principe de la SCPI publique territoriale :

- Chaque épargnant place son épargne dans une structure transparente, gérée par un opérateur public ou semi-public (ex. : Banque des Territoires, Caisse des Dépôts).
- Cette SCPI acquiert ou finance des **logements communaux partout en France**, avec un objectif de **rendement stable, socialement responsable et géographiquement diversifié**.
- L'épargnant perçoit une part des **revenus locatifs** sous forme de dividendes, et peut **retirer son capital à tout moment pour un projet immobilier personnel** (achat, travaux, apport...).

IV. Les communes, copropriétaires stratégiques de leur avenir résidentiel

Les communes seraient incitées à :

- **Acheter directement les logements construits sur leur territoire** par cette SCPI ;
- Ou **co-investir** dans la structure, devenant ainsi **copropriétaires d'un patrimoine locatif réparti nationalement**, mutualisé, sécurisé et productif.

Cela permettrait :

- De **reconstituer un patrimoine public locatif diffus** mais piloté avec cohérence ;
- De **stabiliser les marchés locaux** face à la spéculation ;
- Et de **générer des recettes fiscales pérennes**, tout en promouvant un urbanisme de qualité.

L'avenir du logement ne se joue pas uniquement au niveau de l'état, mais **dans la capacité de nos communes à redevenir maîtresses de leur destin foncier**. À travers une nouvelle génération de logements communaux, adossés à une épargne nationale intelligemment réorientée, nous pouvons **bâtir une souveraineté résidentielle partagée**, sociale, durable et économiquement vertueuse.

Chapitre 8 : Pour un permis de louer efficace, mais libéré de la lourdeur kafkaïenne

La lutte contre l'habitat indigne est une exigence de justice sociale, de santé publique et de dignité nationale. À cet égard, le **permis de louer**, instauré par la loi ALUR de 2016 (oui il y a 10 ans), constitue un levier intéressant pour donner aux collectivités les moyens de contrôler la décence des logements avant leur mise en location. Pourtant, à l'épreuve du terrain, ce dispositif accumule les lourdeurs administratives et les coûts inutiles. Son efficacité dépend donc de notre capacité collective à **le réformer, sans en trahir l'esprit**.

Un outil utile : assainir le parc locatif et responsabiliser les bailleurs

L'autorisation préalable de mise en location (Cerfa 15651) permet à certaines communes d'intervenir avant la signature d'un bail pour refuser un logement non conforme aux normes minimales de décence ou de sécurité. Cela a déjà produit des résultats notables :

- À **Mantes-la-Jolie**, environ **480 logements sont rénovés chaque année** sous l'impulsion du permis de louer.
- À **Rouen**, près de **10 % des demandes sont refusées**, ce qui révèle l'utilité du filtre.
- Dans plusieurs villes comme **Lille** ou **Toulouse**, ce permis a permis de freiner l'action des marchands de sommeil et de mieux orienter les aides à la rénovation.

Loin d'être un gadget bureaucratique, le permis de louer est un **outil de responsabilisation et de régulation**, à condition d'être bien conçu.

Une application kafkaïenne : décourageante pour les bailleurs, inefficace pour l'État

Malheureusement, **l'application actuelle du dispositif est un cas d'école de lourdeur administrative** :

- **Procédures fastidieuses**, doublons de documents (diagnostics DPE, sécurité, plomb, etc.), et parfois **plusieurs semaines de délai** avant autorisation.
- **Frais indirects élevés** : pertes de loyers, travaux non planifiés, ingénierie juridique pour comprendre les obligations.
- **Inégalités territoriales flagrantes** : certaines collectivités sont bien dotées en agents de contrôle, d'autres n'ont qu'un service administratif débordé.

Conséquence ? Des bailleurs honnêtes sont dissuadés de louer ou reportent leur investissement sur d'autres territoires, tandis que **certains loueurs sans scrupules passent "sous les radars"**, parfois au détriment des locataires les plus vulnérables.

Nos propositions : pour un permis de louer rationalisé, numérisé et ciblé

Je suis favorable au maintien de ce permis, mais à condition de **réorienter profondément son fonctionnement**, selon les principes suivants :

1. Passer d'une autorisation systématique à un contrôle ciblé

Il faut **réserver le dépôt obligatoire de demande d'autorisation** aux cas problématiques signalés par :

- Les **locataires** eux-mêmes (via une application ou un portail Visale+),
- Les **syndics de copropriété** (en cas de non-conformité manifeste),
- Ou les signalements administratifs (CAF, services sociaux, mairies).

Cela permettra de concentrer les ressources sur les logements vraiment à risque, plutôt que de contrôler indistinctement tous les bailleurs.

2. Instaurer une validité longue : 5 ans minimum

Un logement ayant reçu une autorisation ne devrait pas être soumis à une nouvelle procédure chaque changement de locataire. Je propose que le **permis de louer soit valable pour 5 ou 7 ans**, sauf changement substantiel dans le bien ou signalement officiel.

3. Intégrer le dispositif dans les outils numériques existants

Le Cerfa 15651 doit être **intégré au portail de gestion locative du fisc (espace propriétaire)** et synchronisé avec **Visale+**, que je défends comme socle d'un contrat locatif modernisé, transparent et sécurisé. Ce couplage permettrait :

- Un remplissage automatique des données déclarées au fisc,

- Un lien direct avec les diagnostics et assurances de loyer,
- Une alerte automatique pour les biens suspects ou non conformes.

4. Numériser l'instruction et raccourcir les délais

Un **portail unique intercommunal**, avec réponse sous 15 jours ouvrés maximum, permettrait de garantir sécurité juridique et rapidité, sans coûts cachés. Passé ce délai, **l'accord serait tacitement acquis**.

5. Accompagner plutôt que sanctionner

Enfin, il convient de **créer des mécanismes d'accompagnement technique et financier** pour les petits bailleurs : ingénierie gratuite, avances remboursables pour les travaux, soutien dans la constitution du dossier.

Une politique du logement exigeante mais juste

Le permis de louer ne doit pas devenir un **piège administratif** pour les bailleurs de bonne foi. Il doit redevenir ce qu'il aurait toujours dû être : un outil **au service des locataires, au service des territoires, au service de la décence du logement**.

La France mérite mieux qu'un empilement de normes inefficaces. Elle mérite des **dispositifs intelligents, équitables et connectés à la réalité**. C'est dans cet esprit que je défends une refonte du permis de louer, au service de notre souveraineté sociale et de la qualité de notre parc immobilier.

Annexe 1 Le retour de la taxe d'habitation ?

Pourquoi certains souhaitent rétablir la taxe d'habitation ?

Plusieurs arguments économiques, sociaux et politiques sont avancés par les partisans d'un retour de la taxe d'habitation en France sous une forme épurée et remise à jour, même si le débat reste vif et divise élus et citoyens.

Le rétablissement de la taxe d'habitation dans un nouveau format est évoqué principalement pour :

- Redonner de l'autonomie financière aux collectivités locales,
- Rétablir une certaine équité fiscale entre citoyens,
- Contribuer à la réduction du déficit public,
- Responsabiliser les usagers des services publics locaux.

1. Financer les collectivités locales

- Avant sa suppression, la taxe d'habitation représentait une source majeure de revenus pour les communes, permettant de financer les services publics locaux (écoles, voirie, équipements sportifs, etc.)[245](#).
- Depuis 2023, l'État compense ce manque à gagner, mais cela pèse sur le budget national et réduit l'autonomie financière des collectivités. Beaucoup d'élus locaux regrettent d'avoir perdu un levier fiscal direct et réclament le rétablissement d'un impôt local lié à la résidence, afin de restaurer ce lien fiscal entre habitants et communes[1 3 4](#).

2. Équité fiscale

- Certains estiment que la suppression de la taxe d'habitation a créé une inégalité entre locataires et propriétaires : les locataires aisés ne paient plus rien, tandis que les propriétaires, même modestes, continuent de régler la taxe foncière, souvent en hausse pour compenser la disparition de la taxe d'habitation[2 3 5](#).
- Rétablir la taxe d'habitation permettrait, selon ses défenseurs, de rétablir une forme d'équilibre fiscal.

3. Réduire le déficit public

- Dans un contexte de finances publiques sous tension, la réintroduction de la taxe d'habitation pourrait rapporter jusqu'à 20 milliards d'euros par an, contribuant à combler le déficit budgétaire et à financer les services publics[2 4](#).

4. Responsabiliser les citoyens

- Certains élus avancent qu'il n'est pas injuste que tous les citoyens participent au financement des services publics locaux dont ils bénéficient, via une contribution citoyenne ou une nouvelle taxe d'usage, même si elle ne porte pas exactement le nom de taxe d'habitation[1 4](#).

Les principales critiques et alternatives

- La taxe d'habitation a longtemps été critiquée pour son caractère inéquitable, frappant parfois lourdement les ménages modestes selon la localisation de leur logement[2](#).

- De nombreux élus préfèrent réfléchir à une nouvelle forme de contribution locale, plus juste et lisible, éventuellement basée sur les revenus, plutôt qu'un retour pur et simple à l'ancienne taxe d'habitation^{1 4}.
- Certains proposent une cotisation universelle progressive, avec dégrèvement pour les non-imposables, afin de ne pas pénaliser les plus modestes⁴.

En résumé

Le rétablissement de la taxe d'habitation est évoqué principalement pour :

- Redonner de l'autonomie financière aux collectivités locales,
- Rétablir une certaine équité fiscale entre citoyens,
- Contribuer à la réduction du déficit public,
- Responsabiliser les usagers des services publics locaux.

Cependant, le débat porte aussi sur la nécessité de réformer cet impôt pour le rendre plus juste et transparent, plutôt que de simplement revenir à l'ancien système^{1 2 3 4 5}.

Citations :

1. <https://www.pretto.fr/proprietaire/taxes-proprietaire/retour-tax-d-habitation-2025/>
2. <https://www.actual-immo.fr/debat-retablissement-tax-d-habitation/>
3. https://www.lemonde.fr/politique/article/2024/10/24/impots-la-tentation-d-un-retour-de-la-tax-d-habitation_6358938_823448.html
4. https://www.challenges.fr/immobilier/la-tax-d-habitation-va-t-elle-faire-son-retour_909534
5. <https://www.dna.fr/economie/2024/10/15/impots-pourquoi-un-retablissement-de-la-tax-d-habitation-est-evoque>
6. <https://www.maire-info.com/fiscalite/C3%A9-locale/tax-d-habitation-catherine-vautrin-exclut-son-retablissement-mais-evoque-une-nouvelle-participation--article-29078>
7. <https://www.moneyvox.fr/immobilier/actualites/100202/impots-un-retour-inattendu-de-la-tax-d-habitation>
8. <https://www.tf1info.fr/conso-argent/video-tax-d-habitation-vers-un-nouvel-impot-local-lci-vous-repond-2367583.html>
9. <https://www.notretemps.com/droit-argent/impots/et-si-la-tax-dhabitation-pour-les-residences-principales-faisait-son-retour-101807>
10. <https://www.larepubliquedespyrenees.fr/politique/l-edito-pourquoi-il-faut-retablir-la-tax-d-habitation-21915776.php>
11. <https://www.latribune.fr/economie/france/fiscalite-locale-faut-il-retablir-la-tax-d-habitation-pour-sauver-les-services-publics-974983.html>
12. <https://fr.irefeurope.org/publications/les-pendules-a-lheure/article/faut-il-retablir-la-tax-dhabitation/>
13. <https://www.fipeco.fr/fiche/Que-peut-on-penser-de-la-suppression-de-la-tax-dhabitation-%3F>
14. <https://www.ledauphine.com/politique/2024/11/03/tax-d-habitation-vautrin-ecarte-tout-retour-mais-envisage-une-participation>
15. <https://expertimpots.com/articles/habitation>

16. <https://ymanci.fr/credit-immobilier/actualites/budget-2025-des-changements-en-vue-pour-l-immobilier-et-le-logement/>
17. <https://www.lexpress.fr/economie/faut-il-retablir-la-taxe-dhabitation-nos-lecteurs-reagissent-a-lactualite-PRLCFU6L5ZH6HI56O3XXDTKS2U/>
18. <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-habitation>
19. <https://www.ledauphine.com/economie/2025/04/28/taxe-d-habitation-pas-de-retour-mais-un-nouvel-impot-en-faveur-des-collectivites-locales>
20. <https://www.moneyvox.fr/impot/actualites/87084/impots-la-suppression-de-la-taxe-habitation-vraiment-une-bonne-affaire>

Annexe 2 Les raisons de ne pas louer un bien

Raisons pour ne pas louer leur bien

L'état a tenté d'orienter les logements vides vers la location en prenant des mesures coercitives avec par exemple la mise en place de la taxe sur les logements vacants. Mais on ne fait pas boire de l'eau à un âne qui n'a pas soif. Les raisons sont ailleurs. Les propriétaires de logements vacants en France invoquent plusieurs raisons pour ne pas louer leur bien. Voici les principales causes, organisées par catégorie :

1. État du logement

- **Vétusté ou insalubrité** : Certains logements sont en trop mauvais état pour être loués. Les travaux nécessaires pour les rendre conformes représentent souvent un coût prohibitif pour les propriétaires.
- **Passoires thermiques** : Depuis 2025, il est interdit de louer des logements classés G au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Beaucoup de propriétaires n'ont pas les moyens ou la volonté d'effectuer les rénovations énergétiques nécessaires.

2. Raisons financières

- **Faible rentabilité** : Dans certaines zones, l'encadrement des loyers et les charges fiscales rendent la location peu rentable. Les propriétaires préfèrent attendre un moment plus favorable pour vendre ou louer.
- **Fiscalité défavorable** : Les taxes sur les revenus locatifs, combinées aux coûts d'entretien et aux charges, sont jugées trop élevées par certains propriétaires, qui préfèrent garder leurs biens vacants.

3. Raisons personnelles

- **Âge avancé des propriétaires** : Près de la moitié des propriétaires de logements vacants ont plus de 65 ans. Ils peuvent être moins enclins à gérer les contraintes liées à la location.
- **Transmission patrimoniale** : Les successions compliquées ou les biens en indivision peuvent entraîner une vacance prolongée des logements.
- **Passage en Ehpad** : Certains logements restent vacants lorsque leurs propriétaires âgés entrent en maison de retraite ou en Ehpad.

Solution : Mise en location via une agence et la garantie de l'état pour les loyers impayés

4. Peurs et risques perçus

- **Risques locatifs** : Les propriétaires craignent le non-paiement des loyers, la dégradation du bien, ou des litiges avec les locataires. Ces préoccupations dissuadent certains de mettre leur logement sur le marché locatif, malgré l'existence de dispositifs sécurisants comme la garantie loyer impayé (GLI).

Solution : Le recouvrement et la garantie des loyers par l'état. *A priori*, la garantie loyers impayés (GLI) n'a pas grand-chose pour plaire. « 15 oct. 2024 — Au total, **le marché de l'assurance loyers impayés génère entre 300 et 350M€ de primes**, ce qui en fait une très petite niche pour l'assurance, observe Gérard Deray, cofondateur et CEO de Mila. **Aucun assureur de premier plan ne s'intéresse à un marché qui pèse moins de 1 Md€.** » Pour la GLI, deux types de distribution coexistent. L'une passe par les administrateurs de biens, par le biais d'un contrat négocié auprès d'un assureur, l'autre cible les propriétaires bailleurs qui gèrent directement la location de leur bien sans passer par une agence : c'est la GLI isolée ou individuelle. Sur ce marché individuel, les tarifs sont extrêmement segmentés en fonction du profil de chaque locataire.

« La GLI est un produit difficile, technique, complexe, qui demande des équipes, et des... »

La location se fait sans caution au départ. Une caution travaux de remise en état est constitué dans le temps pour atteindre le montant de 3 loyers après 10 ans utilisable pour les travaux de remise en état si besoins. Sinon elle est rendue au locataire.

- **Gestion complexe** : La gestion locative est parfois perçue comme trop contraignante, surtout pour les multipropriétaires ou ceux qui résident loin de leurs biens.

Solution : Délégation de la gestion à une agence

5. Stratégies d'attente

- **Spéculation immobilière** : Certains propriétaires préfèrent attendre une hausse de la valeur immobilière avant de vendre ou louer leur bien.

Solution : Revoir la fiscalité de la plus-value immobilière. La rendre anti-spéculation et indépendante de la durée de détention pour éviter les périodes d'attente qui rapportent aux vendeurs !

Calcul de la taxe basé sur l'inflation et surtaxant progressivement la partie spéculation :

Taxe = Prix de vente - (Prix d'achat réactualisé de l'inflation) flat taxe sur le reste sans durée de détention + surtaxe immobilière de 50% à partir d'une vente au prix > à 20% de plus-value après inflation.

Exemple : bien immobilier acheté 250K€ en 2000

Cas le bien est revendu 385K€

Aucune plus-value a réglé par le vendeur. Le bien a subi l'inflation.

Cas 2 le bien est revendu 437% = 57K€ soit 15% de plus-value : flat taxe 30% = 17,1K€ de PV

Cas 3 le bien est revendu 480K€ = 385 (prix sans PV) + 77 (plus-value à 30%) + 18K€ (plus-value imposée à 50%) = 23.1 + 9 = 32,1K€ de PV.

Somme à actualiser	Année correspondante	du Mois de:
250000	2000	Janvier
Conversion de Devise		
Euros vers Eurc	Année d'actualisation	à fin du mois de:
	2025	Mai
Somme actualisée	Inflation cumulée	
384281	53.7%	
		Effacer
		Calculer

CALCULATEUR D'INFLATION de 1901 à 2025

- **Usage futur** : Certains gardent leurs logements vacants "au cas où" leurs enfants ou proches en auraient besoin à l'avenir.

Solutions : facilité les baux court améliorer l'éviction du locataire pour usage personnel sur un bail mobilité ou meublé courte durée. Aujourd'hui, procédure longue, trêve hivernale recourt des locataires il faut 24 mois pour récupérer un logement.

6. Localisation et marché

- **Zones rurales peu attractives** : Dans les départements faiblement peuplés, comme la Creuse ou la Nièvre, la demande locative est faible, ce qui incite les propriétaires à laisser leurs biens vacants.

Solution : une réflexion sur l'aménagement du territoire, infrastructure de transport, relocalisation et/ou développement de zone d'activité hors des grandes agglomération.

- **Logements saisonniers** : Certains biens sont utilisés uniquement comme résidences secondaires ou pour des locations touristiques, ce qui entraîne une vacance hors saison.

Favoriser la location mixte : étudiante l'année et saisonnière aux vacances d'été.

Conclusion

Les raisons derrière la vacance des logements sont variées et souvent interconnectées. Elles incluent des obstacles financiers, personnels, réglementaires et liés au marché immobilier. Des solutions telles que des incitations fiscales, des aides à la rénovation, et une simplification des dispositifs locatifs pourraient encourager davantage de propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif.

Annexe 3 Patrimoine immobilier de la ville de Vienne (Autriche)

Vienne possède l'un des patrimoines immobiliers publics les plus importants et les plus célèbres d'Europe. La ville détient en propre environ **200 000 logements**, auxquels s'ajoutent environ **220 000 logements gérés par des bailleurs sociaux à but non lucratif** [3 5](#). Cela signifie qu'environ **62 % de la population** vit dans un logement social ou subventionné, soit près d'un million de personnes [3 5](#). Les logements sociaux, appelés *Gemeindebauten*, sont répartis dans toute la ville, y compris dans les quartiers centraux, afin d'éviter la ségrégation sociale [4](#).

Ce patrimoine comprend :

- Des ensembles historiques et modernes, dont certains très emblématiques comme le complexe d'Alt Erlaa, qui offre des prestations de haut niveau (piscines, saunas, terrains de sport, etc.) à des loyers très abordables [3](#).
- Des logements sociaux classiques, avec des loyers encore plus faibles mais des services plus limités.
- Une politique de construction et de rénovation constante, soutenue par un budget annuel de plus de 400 millions d'euros pour le logement social [5](#).

Fonctionnement de la location de logements par la ville

Accès et attribution

- La ville de Vienne applique une politique d'accès très large : environ 80 % des résidents sont éligibles à un logement social, la limite de revenu étant relativement élevée (plus de 3 200 euros nets par mois pour une personne seule) [2 4](#).
- Les logements sociaux ne sont pas réservés aux plus pauvres ; la classe moyenne y a également accès, ce qui favorise la mixité sociale [2 4](#).
- Une fois admis dans un logement social, le contrat n'expire jamais, même si les revenus du locataire augmentent [2 3](#). Cela assure une grande stabilité résidentielle.

Types de contrats

- Les contrats de location peuvent être à durée déterminée (généralement trois ans, renouvelables) ou à durée indéterminée (permettant d'occuper le logement aussi longtemps que souhaité, sauf manquement grave) [6](#).
- Les loyers sont régulés et fixés pour rester abordables, souvent deux à trois fois moins chers que sur le marché privé [3 5](#).

Conditions et services

- Les logements sont le plus souvent loués non meublés, parfois même sans cuisine, ce qui est courant en Autriche [6](#).
- Certains ensembles, notamment les coopératives, demandent un apport financier initial qui peut être récupéré en quittant le logement, après déduction d'un faible pourcentage annuel [3](#).
- Les prestations peuvent être très qualitatives, avec accès à de nombreux équipements collectifs (espaces verts, piscines, salles de sport, etc.) [3](#).

Gestion et politique

- La ville reste propriétaire ou copropriétaire de la moitié du parc immobilier résidentiel, ce qui lui permet de peser sur les prix du marché et de garantir l'accès au logement pour tous [5](#).

- Cette politique de logement social est considérée comme un modèle en Europe, contribuant à la réputation de Vienne comme l'une des villes les plus agréables à vivre au monde [5](#).

Résumé

Le patrimoine immobilier de Vienne est exceptionnel par son ampleur et sa gestion : la majorité des Viennois vit dans des logements sociaux ou subventionnés, accessibles à une large part de la population, avec des loyers modérés, une grande stabilité et des équipements de qualité. La location par la ville fonctionne sur la base de critères larges d'accès, de contrats souvent à durée indéterminée, et d'une politique active de mixité sociale et de régulation des loyers [2](#) [3](#) [4](#) [5](#) [6](#).

Ajouter à la question de suivi

Vérifier les sources

Citations :

1. <https://www.ovpm.org/fr/ville/vienne-autriche/>
2. <https://www.blind-magazine.com/fr/stories/vers-un-ideal-en-matiere-de-location-le-modele-viennois/>
3. https://immobilier.lefigaro.fr/article/a-vienne-ces-hlm-avec-sauna-tennis-et-piscine-font-des-envieux_4e936632-14ef-11ee-9373-15b1be54d56e/
4. <https://www.equaltimes.org/le-modele-viennois-de-logement>
5. <https://fr.euronews.com/2024/03/08/vienne-dans-les-coulisses-des-logements-sociaux-de-la-capitale-autrichienne>
6. <https://www.expats.com/fr/guide/europe/autriche/vienne/22143-se-loger-a-vienne.html>
7. <https://www.equaltimes.org/le-modele-viennois-de-logement>
8. <https://www.wien.info/fr/art-culture/vienne-la-rouge/les-principaux-logements-sociaux-de-vienne-359248>
9. <https://www.luxuryestate.com/fr/austria/vienna/wien-stadt/vienna>
10. <https://www.solidaire.org/articles/vienne-en-visite-chez-le-plus-grand-loueur-de-logements-d-europe>
11. <https://politiquedulogement.com/2019/06/le-logement-social-en-autriche-privilegie-mais-conteste/>
12. <https://propietes.lefigaro.fr/annonces/immobilier-achat-vienne-aut/?ville=vienne>
13. https://www.bfmtv.com/immobilier/international-etranger/le-boom-de-l-immobilier-va-t-il-casser-le-modele-de-vienne-la-capitale-des-loyers-moderes_AN-201812040359.html
14. https://www.lafabriquedelacite.com/wp-content/uploads/2018/08/FABRIQUE_VIENNE_20180627_WEB_FR.pdf
15. https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/01/29/vienne-l-utopie-realisee-du-logement-pour-tous_5416087_4811534.html
16. <https://www.oovatu.com/voyages/europe/autriche/vienne/guide/culture-patrimoine>
17. <https://shs.cairn.info/revue-chronique-internationale-de-l-ires-2021-1-page-17?lang=fr>
18. https://tiess.ca/download/documents/TIESS.rap.modele_autrichien_habitation.pdf
19. https://immobilier.lefigaro.fr/article/a-vienne-ces-hlm-avec-sauna-tennis-et-piscine-font-des-envieux_4e936632-14ef-11ee-9373-15b1be54d56e/

20. https://www.tourmag.com/Autriche-Vienne-oblige-les-loueurs-de-logements-touristiques-a-s-inscrire-a-un-listing_a83187.html
21. <https://www.lagazettedescommunes.com/945791/en-autriche-le-logement-abordable-reglemente-resiste-face-a-lessor-du-marche-libre/>
22. <https://at.ambafrance.org/Logement-7920>
23. <https://whc.unesco.org/fr/actualites/1684>
24. <https://www.remoters.io/investissement/achat-immobilier-vienne>
25. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/de-villes-en-metropoles/articles-scientifiques/grunderzeit-vienne-autriche>
26. <https://whc.unesco.org/fr/list/1033/>
27. <https://lepetitjournal.com/vienne/installation/se-loger-vienne-autriche-guide-habiter-352055>
28. <https://ufe.org/dossier-pays/autriche/habiter-en-autriche-le-logement/>
29. <https://myhome.at/fr/ce-qui-change-pour-airbnb-co/>
30. <https://www.airbnb.fr/help/article/897>

Annexe 4 Chiffres clés sur le déficit locatif

Le déficit d'offre de logements à la location en France est particulièrement marqué en 2025, en raison de plusieurs facteurs structurels et réglementaires. Voici les principaux éléments :

1. **Tension locative** : Le ratio entre le nombre de candidats locataires et les offres disponibles a atteint un niveau record de **4,8** en 2025, contre **3,35** en 2024. Cela signifie qu'il y a presque 5 candidats pour chaque logement disponible¹.
2. **Réduction du parc locatif privé** : Environ **600 000 logements classés G** (passoires thermiques) sont progressivement retirés du marché en raison de l'interdiction de mise en location sans rénovation énergétique depuis janvier 2025³.
3. **Chute des mises en chantier** : La construction de logements neufs a diminué de **23 %** en 2024, avec seulement **122 000 logements construits**, alors que la demande annuelle est estimée à **450 000 unités**²⁴.

Causes du déficit

Réglementations énergétiques :

- L'interdiction de louer des logements classés G a réduit considérablement l'offre dans le parc privé³.
- Les travaux nécessaires pour améliorer les DPE sont coûteux et complexes, ce qui empêche une remise rapide sur le marché.

Augmentation des coûts de construction :

- La hausse des prix des matériaux et l'inflation ont ralenti les projets immobiliers²⁴.

Urbanisme restrictif :

- Les règles liées à l'artificialisation des sols limitent la disponibilité des terrains constructibles, particulièrement autour des grandes métropoles²⁴.

Fin du dispositif Pinel :

- La suppression progressive de ce dispositif d'incitation fiscale a découragé les investissements locatifs privés².

Conséquences

- Les loyers ont augmenté de **3,3 %** en moyenne en 2025, atteignant un coût moyen de **17,03 €/m²**, soit un loyer moyen de **723 € par mois pour 42,5 m²**¹.
- Les étudiants et jeunes actifs sont particulièrement touchés : près de **38 % des locataires en recherche** sont des étudiants, souvent incapables de se loger dans les grandes métropoles avec leur budget moyen de **793 € par mois**⁵.

Conclusion

Le déficit d'offre locative est aggravé par la conjonction d'une demande croissante (450 000 unités annuelles nécessaires) et une offre insuffisante due aux contraintes réglementaires et économiques. Ce déséquilibre pousse les loyers à la hausse et rend l'accès au logement encore plus difficile pour les ménages modestes et les jeunes actifs.

Annexe 5 Etat des lieux du logement social

Au 1er janvier 2025, la France compte **5,45 millions de logements locatifs sociaux**, marquant une légère augmentation de **0,9 %** par rapport à l'année précédente. Ces logements représentent environ **15,9 % des résidences principales** en France et sont répartis entre différents types, tels que les logements très sociaux (PLAI), les logements sociaux classiques (PLUS), et les logements intermédiaires (PLS)¹³⁸.

Le déficit de construction de logements sociaux en France est significatif et reflète une inadéquation entre les besoins croissants et la production réelle. Voici une analyse des données disponibles :

Besoins estimés en logements sociaux

- Selon l'Union sociale pour l'habitat (USH), parmi les **518 000 logements manquants par an en France**, environ **198 000 devraient être des logements sociaux**, soit 38 % du besoin global ⁸.

Production actuelle et objectifs

- En 2024, seulement **85 300 logements sociaux** ont été agréés, bien en dessous des besoins estimés ⁴ ⁷.
- Pour 2025, le gouvernement a fixé un objectif de **100 000 constructions**, ce qui représente une augmentation de 15 % par rapport à l'année précédente mais reste insuffisant pour combler le déficit structurel ¹ ⁷.

Déficit cumulé

- Entre 2020 et 2022, seuls **186 124 logements sociaux** ont été construits sur un objectif de **278 177**, soit un taux de réalisation de seulement **67 %**. Cela a aggravé le déficit, avec plus de **2,42 millions de ménages** en attente d'un logement social en 2025, dont **1,63 million pour une première attribution** ³ ⁶.
- En Île-de-France, la situation est particulièrement critique : seuls **10 % des demandes** sont satisfaites, contre une moyenne nationale de 25 % ⁵.

Conclusion

Le déficit annuel en logements sociaux est estimé à environ **100 000 unités**, voire davantage si l'on considère les besoins non couverts des années précédentes. Malgré les efforts annoncés pour augmenter la production, le rythme actuel reste largement insuffisant pour répondre à la demande croissante et réduire les listes d'attente.

Le déficit de logements en France, hors logement social, est estimé à environ **252 000 unités par an**. Voici une analyse détaillée des chiffres et des causes :

Déficit global de logements

- La demande annuelle totale est estimée à **450 000 logements**, incluant toutes catégories (social et privé) ⁴.
- En 2024, seulement **198 000 logements sociaux** étaient nécessaires, laissant **252 000 logements privés** requis pour satisfaire la demande globale ⁴.

Production actuelle

- En 2024, seulement **259 000 logements ont été mis en chantier**, ce qui inclut les logements sociaux et privés ³.

- Cette production est largement insuffisante pour répondre à la demande globale, notamment dans le secteur privé où les mises en vente ont chuté de **50 % par rapport à 2022** [2](#).

Causes du déficit

1. Baisse des constructions neuves :

- Les mises en chantier ont diminué de **23 % en 2024**, atteignant des niveaux historiquement bas [4](#).

2. Coût élevé des matériaux et inflation :

- L'augmentation des coûts de construction a freiné les projets immobiliers [4](#).

3. Normes environnementales RE 2020 :

- Bien qu'importantes pour la transition écologique, ces réglementations alourdissent les budgets et ralentissent les constructions [4](#).

4. Restrictions d'urbanisme :

- Les contraintes liées à l'artificialisation des sols limitent la disponibilité des terrains constructibles autour des grandes métropoles [4](#).

Conclusion

Le déficit annuel de logements privés en France est estimé à environ **252 000 unités**, aggravé par la chute de la production et les contraintes réglementaires. Ce manque contribue directement à la crise du logement, avec une demande largement supérieure à l'offre disponible.

Annexe 6 Chiffres sur la Population Française et le logement

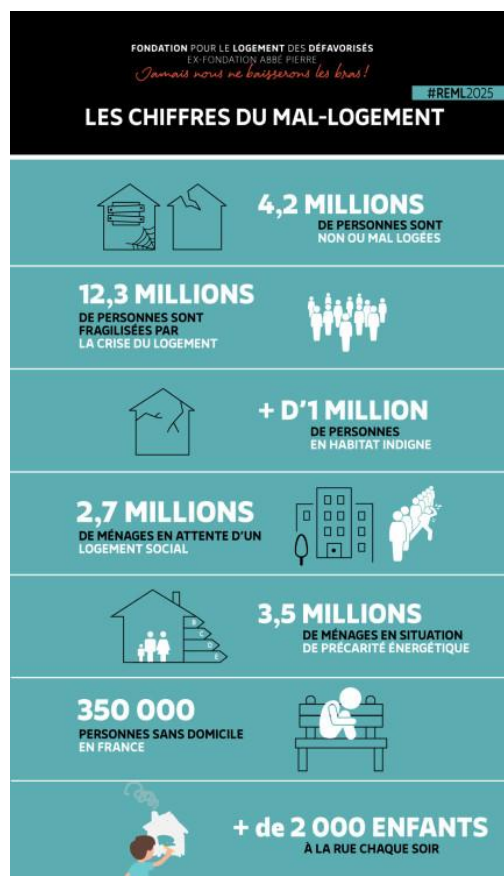
Au 1er janvier 2025, la population totale de la France est estimée à 68,6 millions d'habitants, incluant la France métropolitaine (66,4 millions) et les départements d'outre-mer (2,3 millions). Cela représente une augmentation de 0,25 % par rapport à l'année précédente, soit environ 169 000 habitants supplémentaires.

La répartition par sexe montre que les femmes constituent environ 51,5 % de la population et les hommes 48,5 %. La densité de population est estimée à 121,4 habitants par km².

Le nombre total de foyers fiscaux en France est estimé à **40,7 millions**. Parmi eux, **18,2 millions** sont imposables, ce qui représente environ **44,7 %** de l'ensemble des foyers fiscaux

En 2025, le nombre de personnes sans domicile fixe (SDF) en France est estimé à **350 000**, selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre. Ce chiffre marque une augmentation de 20 000 par rapport à l'année précédente, où il était estimé à 330 000¹.

Cette population inclut les personnes vivant dans la rue, celles hébergées dans des structures d'urgence, des hôtels sociaux ou des centres d'accueil pour demandeurs d'asile. La hausse est attribuée à divers facteurs, notamment la crise du logement, l'augmentation des prix de l'immobilier, et une insuffisance des politiques publiques pour répondre aux besoins croissants.



Le nombre de logements

En 2024, la France comptait **38,2 millions de logements**¹. Ce chiffre inclut tous les types de logements, qu'ils soient occupés ou vacants, résidences principales, secondaires, ou logements occasionnels.

En 2024, la France comptait environ 4,8 millions de logements sociaux, représentant environ 13 % du parc total de logements¹. Cependant, le nombre exact de personnes vivant dans ces logements sociaux n'est pas directement fourni dans les sources disponibles. Pour estimer ce nombre, il faut considérer la taille moyenne des ménages occupant ces logements.

En général, les logements sociaux sont occupés par des ménages de taille variable, mais souvent plus grande que la moyenne nationale en raison de la prévalence de familles avec enfants. Si l'on suppose une taille moyenne de ménage de 2,3 personnes (chiffre souvent utilisé pour les logements sociaux), on peut estimer qu'environ **11 millions de personnes** vivent dans des logements sociaux en France.

Ce chiffre est une estimation basée sur des hypothèses et peut varier en fonction de la taille réelle des ménages et des spécificités locales.

Nombre de logements vides en France, région parisienne et métropole

- **France** : En 2025, la France compte environ **3,1 millions de logements vacants**, représentant 8,3 % du parc total de logements (37,6 millions). Ce chiffre inclut des logements à vendre, à louer ou durablement inoccupés⁴.
- **Région parisienne (Île-de-France)** :
 - À Paris, environ **262 000 logements** sont inoccupés (19 % du parc total), incluant des résidences secondaires, des logements occasionnels et des logements durablement vacants¹.
 - Parmi ces logements parisiens, **18 648** sont considérés comme "durablement vacants" (inoccupés depuis plus de deux ans)¹.
- **Métropoles françaises** : Les taux de vacance varient selon les villes. En général, les logements vacants sont plus nombreux dans les zones où la demande locative est faible ou les prix élevés.

Nombre d'expulsions à la fin de la trêve hivernale 2025

- En 2024, un total de **24 000 ménages**, soit environ **50 000 personnes**, ont été expulsés de leur logement par les forces de l'ordre. Ce chiffre marque un record historique et une augmentation par rapport aux **19 000 expulsions enregistrées en 2023**

APL

La loi de finances pour 2025 prévoit un budget de 17 milliards d'euros pour les aides personnelles au logement, regroupées sous le programme 109. Ce montant représente une augmentation de 22,4 % par rapport à l'année précédente, en euros constants. Cette hausse est notamment liée à une simplification du schéma de financement, avec un transfert direct des crédits via le Fonds national d'aide au logement (FNAL) pour couvrir les dépenses gérées par la Mutualité sociale agricole (MSA) et les Caisses d'allocations familiales (CAF).

Un ajustement budgétaire de 300 millions d'euros a également été effectué, sans modification des paramètres de calcul des aides, en s'appuyant sur des prévisions économiques optimistes.

Logement social :

En France, l'éligibilité au logement social est déterminée par des plafonds de ressources qui varient en fonction de la composition du ménage et de la localisation géographique. Voici les principaux critères d'éligibilité :

1. Plafonds de ressources

Les ménages doivent respecter des plafonds de ressources pour être éligibles au logement social. Ces plafonds varient en fonction de la composition du ménage et de la localisation géographique (zone A, B ou C). Ils sont révisés annuellement.

- **Zone A** (Paris et sa proche banlieue) :
 - Personne seule : 39 472 € par an
 - Couple avec deux enfants : 57 360 € par an

- **Zone B** (certaines agglomérations de plus de 50 000 habitants) :
 - Personne seule : 33 108 € par an
 - Couple avec deux enfants : 47 340 € par an
- **Zone C** (autres zones) :
 - Personne seule : 28 744 € par an
 - Couple avec deux enfants : 41 584 € par an

2. Composition du ménage

Les plafonds de ressources augmentent avec le nombre de personnes dans le ménage. Par exemple, un couple avec enfants aura un plafond de ressources plus élevé qu'une personne seule.

3. Type de logement social

Il existe différents types de logements sociaux avec des plafonds de ressources spécifiques :

- **PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** : Destiné aux ménages les plus modestes.
- **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** : Pour les ménages aux revenus intermédiaires.
- **PLS (Prêt Locatif Social)** : Pour les ménages aux revenus plus élevés, mais toujours en dessous des plafonds de ressources.

4. Conditions spécifiques

Certaines catégories de personnes peuvent bénéficier de conditions spécifiques pour l'accès au logement social :

- **Personnes en situation de handicap** : Priorité pour l'attribution de logements adaptés.
- **Personnes âgées** : Priorité pour les logements adaptés aux personnes âgées.
- **Victimes de violences conjugales** : Priorité pour l'attribution de logements sociaux.
- **Personnes en situation de précarité** : Priorité pour les logements sociaux en raison de leur situation économique.

5. Nationalité et régularité du séjour

- **Personnes de nationalité française** : Éligibles sans condition de durée de résidence.
- **Personnes étrangères** : Doivent justifier d'un titre de séjour en cours de validité et, dans certains cas, d'une durée minimale de résidence en France (généralement 18 mois).

6. Autres critères

- **Situation de logement actuelle** : Les personnes mal logées, sans domicile fixe, ou vivant dans des conditions d'habitat indignes peuvent bénéficier d'une priorité.
- **Situation familiale** : Les familles nombreuses ou monoparentales peuvent également bénéficier de priorités.

Ces critères permettent de déterminer l'éligibilité des ménages au logement social en France. Les demandes sont ensuite examinées par les commissions d'attribution des logements sociaux, qui prennent en compte ces critères pour attribuer les logements disponibles.

Pourcentage de ménages éligibles

Il est difficile de donner un pourcentage précis de ménages éligibles au logement social, car cela dépend des revenus des ménages, de leur composition, et de leur localisation géographique. Cependant, on estime

qu'environ **30 à 40 % des ménages** en France sont éligibles au logement social en fonction des plafonds de ressources actuels.

Pourcentage de personnes éligibles

En termes de personnes, cela représenterait environ **20 à 27 millions de personnes** éligibles au logement social, sur la base d'une population totale de 68 millions d'habitants en France en 2024.

Ces chiffres sont des estimations et peuvent varier en fonction des évolutions des plafonds de ressources et des conditions économiques.

Sources :

[Bilan démographique 2024 - Insee Première - 2033](#)

[Population par sexe et groupe d'âges | Insee](#)

[Les rapports annuels | Fondation pour le Logement](#)

<http://www.fondationpourlelogement.fr/nos-publications/communiqués-de-presse/fin-de-la-treuve-hivernale-24-000-expulsions-locatives-une>

<https://www.la-croix.com/economie/logements-inoccupés-a-paris-cinq-chiffres-sur-un-phénomène-en-expansion-20231206>