

ÉLYSÉE CONSEILS

Think tank — Environnement · Social · Économie

Sortir de la crise du logement

Rapport Logement 2026 — Propositions

Le logement revenir à un bien d'usage, pas un actif spéculatif

ENJEUX ET CONVICTIONS

SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT



Philippe Agnelli

Président du think tank Élysée Conseils

Septembre 2026

Pour me contacter : Philippe Agnelli | LinkedIn — Philippe Agnelli | Facebook
philippe@elysee-conseils.fr

Table des matières

Résumé des propositions — Rapport Logement 2026	5
Le cap : la déflation contrôlée	5
Chapitre 1 — Redevenir propriétaire : relancer la primo-accession.....	5
Chapitre 2 — La crise du logement locatif privé : rétablir la confiance, fluidifier le marché	6
Chapitre 3 — Réformer le logement social : du logement social au ménage accompagné	6
Chapitre 4 — Fiscalité : inciter plutôt que punir	6
Chapitre 5 — Transition énergétique et rénovation	6
Chapitre 6 — Le logement neuf : bâtir autrement.....	6
Chapitre 7 — La libération du foncier : redonner aux maires l'intérêt de bâtir.....	7
Chapitre 8 — Financer l'immobilier public : l'autonomie foncière des communes.....	7
Chapitre 9 — Un permis de louer efficace, libéré de la lourdeur kafkaïenne	7
Introduction — Le logement : un bien d'usage devenu actif spéculatif	8
Un besoin primaire transformé en produit financier	8
Le choix assumé de ce rapport : la déflation contrôlée	9
Les Français et le logement — données de cadrage 2026	9
Objectifs des propositions.....	10
Un principe transversal : la subsidiarité	10
Chapitre 1 : Redevenir propriétaire — relancer la primo-accession.....	12
I. Le constat : une génération évincée du marché	12
II. Casser la spéculation : une nouvelle fiscalité des plus-values	12
L'absurdité des durées de détention	12
Le principe : indexer le prix d'achat sur l'inflation pour coller à la réalité.....	13
Exemples chiffrés.....	13
Le complément indispensable : empêcher la rétention foncière	14
Le foncier public ne s'achète plus aux enchères : il se mérite	14
III. Protéger les acheteurs : un crédit au service de l'accession	14
IV. Réamorcer le parcours résidentiel : du studio au 5 pièces	15
1. La portabilité des droits de mutation sur la résidence principale.....	15
2. La portabilité obligatoire du prêt immobilier	16
3. Le déclic famille : encourager le passage au grand logement	16
4. Faciliter la mobilité des propriétaires.	16
Chapitre 2 : La crise du logement locatif privé — rétablir la confiance, fluidifier le marché ..	17
I. Une pénurie structurelle dans un marché verrouillé	17
II. Une Garantie Universelle des Loyers promise... depuis 2014	17
III. Recréer la confiance sans nuire à la dignité	18
IV. La solution : une intermédiation financière publique, discrète et efficace.....	18
1. Universaliser la garantie Visale+ comme véritable GUL	18

2. Instaurer le bail numérique tripartite	18
3. Organiser le versement centralisé via le Trésor Public	19
V. Un marché locatif libéré, mais pas dérégulé	19
VI. Avantages systémiques et externalités positives	19
Chapitre 3 : Réformer en profondeur le logement social — pour une politique de justice résidentielle	21
I. Le constat d'un système à bout de souffle	21
II. La vision : passer du « logement social » au « ménage accompagné »	21
III. Modalités du dispositif	22
IV. Un modèle souple et réversible	22
V. Conserver un parc social résiduel ciblé	22
Chapitre 4 : Fiscalité — inciter plutôt que punir	24
1. Vers une fiscalité simplifiée et prévisible : flat tax foncière et impôt à la source	24
2. Sortir les biens loués de l'assiette de l'IFI : une mesure de justice économique	24
3. Réorienter l'IFI résiduel vers l'investissement productif : un levier pour réindustrialiser	25
4. Libérer la mobilité professionnelle : le propriétaire ne doit plus avoir un boulet au pied	25
Le précédent : une bonne idée sous-dosée	26
Le mécanisme proposé	26
Un exemple	27
Pourquoi cette mesure ne coûte rien	27
Chapitre 5 : La transition énergétique et le logement	28
I. Un DPE dynamique, fondé sur la réalité climatique et carbone	28
II. Faciliter la rénovation en copropriété : le droit individuel à la déconnexion énergétique	28
III. MaPrimeRénov' : en finir avec le « stop and go », recentrer sur les passoires fossiles	29
Chapitre 6 : Le logement neuf — bâtir la France de demain, autrement	31
1. Revitaliser les villes moyennes par une stratégie territoriale de long terme	31
2. Repenser les normes de construction : pour une ville ouverte, respirante et vivable ...	31
3. Revoir la TVA sur les constructions neuves : cibler le foncier	32
4. Reconsidérer le Zéro Artificialisation Nette : vers une sobriété foncière qualitative	32
Chapitre 7 : La libération du foncier — restaurer l'intérêt des maires à bâtir	33
I. Un paradoxe institutionnel : l'injonction à construire sans levier local	33
II. Repenser les incitations : réarmer les communes pour construire juste	33
1. Rétablir une fiscalité locale de l'habitation	33
2. Valoriser le rôle d'aménageur des maires	34
III. Réconcilier écologie et urbanisme : pour un ZAN intelligent	34
Chapitre 8 : Financer l'immobilier public — pour une autonomie foncière et financière des communes	35
I. Revaloriser le logement communal : un levier de souveraineté locale	35
II. De la rente publique à la politique d'équilibre : repenser la gestion du parc communal	35

III. Un mécanisme financier innovant : la SCPI publique territoriale	35
IV. Les communes, copropriétaires stratégiques de leur avenir résidentiel	36
Chapitre 9 : Pour un permis de louer efficace, mais libéré de la lourdeur kafkaïenne	37
I. Un outil utile : assainir le parc locatif et responsabiliser les bailleurs	37
II. Une application kafkaïenne : décourageante pour les bailleurs, inefficace pour l'État ..	37
III. Nos propositions : un permis de louer rationalisé, numérisé et ciblé	37
1. Passer d'une autorisation systématique à un contrôle ciblé	38
2. Instaurer une validité longue : 5 ans minimum	38
3. Intégrer le dispositif aux outils numériques existants	38
4. Numériser l'instruction et raccourcir les délais	38
5. Accompagner plutôt que sanctionner	38
Conclusion générale — un choix de société	39
Annexe 1 — Le retour de la taxe d'habitation ?	41
1. Financer les collectivités locales	41
2. Équité fiscale	41
3. Réduire le déficit public	41
4. Responsabiliser les citoyens	41
Critiques et alternatives	41
Annexe 2 — Les raisons de ne pas louer un bien... et les solutions de ce rapport	43
1. État du logement	43
2. Raisons financières	43
3. Raisons personnelles	43
4. Peurs et risques perçus	43
5. Stratégies d'attente	44
6. Localisation et marché	44
Annexe 3 — Patrimoine immobilier de la ville de Vienne (Autriche)	45
Accès et attribution	45
Types de contrats et services	45
Gestion et portée politique	45
Annexe 4 — Chiffres clés sur le marché locatif (2025-2026)	46
Causes structurelles du déficit d'offre	46
Annexe 5 — État des lieux du logement social (2026)	47
Besoins et production	47
La lecture de ce rapport	47
Annexe 6 — Population française et logement : données de référence 2026	48
Démographie (Insee, bilan démographique 2025)	48
Le parc de logements	48
Mal-logement et précarité (Fondation pour le Logement, rapport 2026)	48
Aides au logement	48

Sources principales.....	50
--------------------------	----

Résumé des propositions — Rapport Logement 2026

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 Élysée Conseils.

Face à une crise du logement devenue systémique — qui menace la cohésion sociale, la compétitivité économique et la transition écologique — ce rapport propose une refonte complète de la politique du logement en France. Il repose sur une conviction simple : le logement est un bien d'usage, un besoin primaire au sens de la pyramide de Maslow. Il a été progressivement transformé en actif financier soumis à la spéculation. Ce rapport trace le chemin inverse.

Le cap : la déflation contrôlée

- **À partir de 2027, les prix de l'immobilier ne progressent plus qu'au rythme de l'inflation.** Pas de krach, pas de spoliation des propriétaires : une stabilisation réelle, qui permet aux revenus de rattraper les prix et de revenir progressivement dans le « tunnel de Friggit ».
- **L'indicateur de réussite : la durée d'endettement des primo-accédants**, de 23 ans aujourd'hui vers 18 à 20 ans à horizon d'une génération.

Chapitre 1 — Redevenir propriétaire : relancer la primo-accession

- **Fiscalité des plus-values anti-spéculation** : indexation du prix d'achat sur l'inflation + travaux ; flat tax 30 % sur la plus-value réelle ; surtaxe 50 % au-delà de +25 % ; jusqu'à 100 % sur la rente d'urbanisme pure (terrains rendus constructibles, périmètres d'infrastructures publiques). Suppression des durées de détention arbitraires.
- **Lutte contre la rétention foncière** : taxe annuelle progressive sur les terrains constructibles non bâtis.
- **Foncier public sans enchères** : attribution par concours de qualité à prix fixé (modèle viennois), avec garde-fous anti-corruption renforcés.
- **Crédit protecteur** : maintien des plafonds actuels (25 ans, 35 % d'effort), puis trajectoire progressive vers 18-20 ans et 33 % intégrant le reste à vivre, conditionnée à la détente des prix.
- **Parcours résidentiel réamorcé** : portabilité des droits de mutation sur la résidence principale, portabilité obligatoire du prêt immobilier, déclic fiscal famille pour le passage au grand logement, fiscalité allégée pour la location d'un bien et la location de la résidence principale.

Chapitre 2 — La crise du logement locatif privé : rétablir la confiance, fluidifier le marché

- **Visale+ universel** : garantie publique des loyers pour tous les profils, sans intrusion dans la vie des locataires ; protection effective des bailleurs.
- **Bail numérique tripartite** (État – locataire – propriétaire) : protection mutuelle, fluidité, traçabilité.
- **Versement des loyers via le Trésor Public** : paiement garanti, fiscalité à la source, intervention sociale coordonnée.
- **Modulation territoriale** : plafonds et paramètres adaptés localement selon la situation familiale, économique et géographique — les territoires connaissent leurs marchés mieux que Paris.

Chapitre 3 — Réformer le logement social : du logement social au ménage accompagné

- **L'aide suit le ménage, non le bâti** : complément de loyer dégressif dans le parc diffus, gestion unifiée par le Trésor Public, accompagnement pluridisciplinaire.
- Fin du logement social à vie, mixité par le diffus, parc résiduel ciblé (3 à 5 % du parc à terme) pour les situations d'urgence.

Chapitre 4 — Fiscalité : inciter plutôt que punir

- **Flat tax foncière à 30 % prélevée à la source** via le versement Trésor Public : simplicité, prévisibilité, lisibilité.
- **Sortie des biens loués de l'IFI** et relèvement du seuil à 3 millions d'euros : on ne taxe pas comme une rente improductive un bien qui loge des Français.
- **IFI productif** : réduction d'IFI de 75 % pour tout investissement dans le Fonds France Productive (BPI / Caisse des Dépôts), bloqué 5 à 8 ans, fléché vers les PME et la ré-néo-industrialisation.
- **Locataires/ Bailleurs** : Fiscalité allégée pour la location d'un bien si la location de la résidence principale.

Chapitre 5 — Transition énergétique et rénovation

- **DPE dynamique** : coefficient climatique calculé par Météo-France au niveau de l'adresse, perspective à 10-20 ans, mise à jour automatique.
- **Droit individuel à la déconnexion énergétique** : sortir d'un chauffage collectif fossile sans unanimité de copropriété.
- **MaPrimeRénov' recentrée** sur les passoires thermiques fossiles, avec objectifs de performance plutôt que prescriptions de moyens, et stabilité pluriannuelle garantie — fin du « stop and go » qui a miné la filière en 2025-2026.
- **MaprimeRénov transformée en crédits d'impôt** Pour les bailleurs, ce qui permet d'étaler l'effort financier de l'État dans le temps.

Chapitre 6 — Le logement neuf : bâtir autrement

- Revitalisation des villes moyennes par un plan décennal territorial (infrastructures, activités, formations). En lien avec la partie ré(néo)industrialisation du pays.
- Révision des normes (SHON, balcons, terrasses), suppression de la TVA sur la valeur du terrain, ZAN qualitatif et différencié.

Chapitre 7 — La libération du foncier : redonner aux maires l'intérêt de bâtir

- Contribution résidentielle locale rénovée, dotations majorées pour les communes qui construisent, fonds de compensation ZAN, crédit carbone foncier.
- **Subsidiarité** : transférer aux territoires les décisions que l'État central prend mal — zonages, priorités de construction, modulation des dispositifs.

Chapitre 8 — Financer l'immobilier public : l'autonomie foncière des communes

- Logement communal revalorisé sur le modèle viennois ; SCPI publique territoriale adossée à l'épargne populaire (Livret A, PEL) et gérée par la Banque des Territoires.

Chapitre 9 — Un permis de louer efficace, libéré de la lourdeur kafkaïenne

- Contrôle ciblé plutôt qu'autorisation systématique, validité de 5 ans minimum, instruction numérique sous 15 jours, accompagnement plutôt que sanction.

Ce projet propose une architecture systémique de confiance, articulant souveraineté numérique, fiscalité incitative, transition énergétique et justice sociale. Il rompt avec les demi-mesures : **rendre au logement sa vocation de bien d'usage, accessible, digne et durable.**

Introduction — Le logement : un bien d'usage devenu actif spéculatif

Un besoin primaire transformé en produit financier

Dans la pyramide de Maslow, le logement occupe le deuxième étage : celui de la sécurité, immédiatement après les besoins physiologiques. Se loger n'est pas un projet d'investissement : c'est une condition de la vie même — de la santé, de la famille, du travail, de l'éducation des enfants. Aucune société ne peut laisser un besoin de ce niveau devenir un produit de spéculation sans en payer le prix politique et social.

C'est pourtant exactement ce que la France a fait, par petites touches non avouées, depuis quarante ans. La libéralisation du crédit (1984-1986), la défiscalisation de l'investissement locatif (de Quîès-Méhaignerie à Pinel), la chute des taux et l'allongement des prêts (2000-2022) ont converti le logement, bien de consommation indexé sur les revenus, en actif financier indexé sur le crédit disponible.

Les chiffres de ce basculement sont désormais incontestables, et ils sont publics.

Le basculement en quatre chiffres

- +54 % : surcote du prix des logements anciens par rapport à la tendance longue 1965-2001 du ratio prix/revenu (indice Friggit, IGEDD, octobre 2025).
- De 15 à 23 ans : durée d'endettement nécessaire à un primo-accédant pour acheter le même logement, entre 2000 et 2025 (IGEDD).
- De 34 % à 16 % : taux de propriété des jeunes ménages modestes (25-44 ans) entre 1973 et 2013 — divisé par deux. Celui des jeunes ménages aisés passait de 43 % à 66 % (Banque de France).
- 60 % : part de l'héritage dans le patrimoine total des Français, contre 35 % en 1970 (Conseil d'analyse économique, « Repenser l'héritage », 2021).

Pendant trente-cinq ans, de 1965 à 2000, il fallait le même nombre d'années de salaire pour acheter un logement en France — quelles que soient l'inflation, les crises ou la démographie. C'est le « tunnel de Friggit ». Depuis 2002, la courbe est sortie du tunnel par le haut et n'y est jamais redescendue. **La dette immobilière des ménages, multipliée par 2,4 entre 2000 et 2022, est le carburant documenté de cette envolée** — pas la démographie, pas l'immigration, pas la seule pénurie de construction. Le même phénomène, au même moment, frappe Londres, Vancouver, Amsterdam, Sydney : une cause mondiale, financière, structurelle.

La conséquence est une fracture générationnelle et sociale : les jeunes ménages modestes ont été évincés du marché, pendant que la France redevenait une société d'héritiers où la naissance détermine la richesse davantage que le travail. À ce rythme, l'accès à la propriété sera bientôt réservé à ceux dont les parents ont acheté avant 2000. Ce n'est pas une perspective : c'est déjà une réalité statistique.

Le choix assumé de ce rapport : la déflation contrôlée

Trois sorties sont possibles. Laisser faire, et accepter une société d'héritiers où les jeunes sans patrimoine familial deviennent locataires à vie — avec les conséquences politiques que l'histoire européenne documente abondamment. Attendre le krach, à l'espagnole ou à la japonaise — saisies, expulsions, retraites anéanties. Ou piloter une troisième voie, la seule raisonnable :

Le cap de ce rapport

À partir de 2027, les prix de l'immobilier en France ne progressent plus qu'au rythme de l'inflation. Pas plus. Les revenus rattrapent progressivement les prix, et la France revient, en quinze à vingt-cinq ans, dans le tunnel de Friggitt — pour que tout le monde, de nouveau, puisse avoir un logement.

Ce choix est un compromis démocratique explicite. Les propriétaires actuels ne sont pas coupables de la bulle ; ils en sont aussi captifs. Leur patrimoine ne baissera pas en valeur nominale : il cessera simplement de croître plus vite que les salaires de leurs enfants. Il faut le dire avec la franchise que les électeurs méritent :

Vous ne pouvez pas avoir le beurre et l'argent du beurre. Vous ne pouvez pas promettre à la fois des logements abordables pour vos enfants et des prix immobiliers toujours croissants pour votre patrimoine. Les deux sont mathématiquement incompatibles. Nous faisons un choix : le logement doit redevenir un bien d'usage. Votre appartement ne prendra plus 40 % de valeur en dix ans. Mais vos enfants pourront acheter à 28 ans, comme vous l'avez fait. Et ils n'auront pas besoin d'attendre votre mort pour avoir un toit.

Toutes les propositions de ce rapport servent ce cap. Elles forment un système : casser la spéculation sans punir la détention honnête (chapitre 1 et chapitre 4), protéger les acheteurs et réamorcer le parcours résidentiel (chapitre 1), sécuriser et fluidifier la location au bénéfice conjoint des bailleurs et des locataires (chapitres 2 et 3), libérer la construction et le foncier là où les besoins existent (chapitres 6 à 8), et réussir la transition énergétique sans casser le marché (chapitre 5).

Les Français et le logement — données de cadrage 2026

Au 1er janvier 2026, la population de la France est estimée à 69,1 millions d'habitants (66,8 millions en métropole, 2,3 millions en outre-mer), en hausse de 0,25 % sur un an. Fait historique : le solde naturel est devenu négatif (−6 000) pour la première fois depuis 1945, avec 645 000 naissances et 651 000 décès en 2025. L'indicateur de fécondité tombe à 1,56 enfant par femme, son plus bas niveau depuis la fin de la Première Guerre mondiale (Insee, bilan démographique 2025). La crise du logement — qui retarde l'installation des couples et la naissance du premier enfant — n'est pas étrangère à cet effondrement de la natalité.

Le parc s'élève à environ 38,5 millions de logements, dont 3,1 millions vacants (plus de 8 % du parc). La France compte 5,4 millions de logements locatifs sociaux, où vivent environ 11

millions de personnes — et 2,9 millions de ménages en attente d'une attribution, un record historique. Le pays compte également 350 000 personnes sans domicile et près d'un million de personnes sans logement personnel (Fondation pour le Logement, rapport 2026).

Enfin, la production neuve reste effondrée : 274 611 logements mis en chantier en 2025, soit 21 % de moins que la moyenne quinquennale et près de moitié moins que le record de 2006 (494 000). Les besoins sont estimés entre 400 000 et 450 000 logements par an. Le début de l'année 2026 montre une stabilisation fragile, sans véritable rebond.

Objectifs des propositions

Les problèmes de logement sont connus en France depuis plus de quarante ans ; une quantité innombrable de rapports et de commissions ont été produits depuis, sans améliorer durablement la situation. Ce rapport propose donc un changement de paradigme, dans le parc privé comme dans le logement social, dans la fiscalité comme dans la construction neuve. Ses objectifs :

- **Rendre le logement — besoin primaire des Français — accessible au plus grand nombre**, en le faisant redevenir un bien d'usage et non un actif spéculatif.
- **Relancer la primo-accession** : permettre aux jeunes actifs d'acheter sans s'endetter pendant près d'un quart de siècle.
- Redonner confiance au bailleur privé, par des règles réellement protectrices : garantie publique des loyers, fiscalité simple et prévisible.
- Ne plus être intrusif dans la vie des locataires ; éviter les humiliations liées aux dossiers et aux profils atypiques.
- Faire porter les conséquences du choix de société du droit au logement sur la société tout entière, et non sur les seuls bailleurs.
- Rétablir la rentabilité de l'investissement immobilier utile — celui qui loge — pour financer rénovation et construction sans grever le budget de l'État.
- Stopper la ghettoïsation du logement social par la notion de Ménage Accompagné ; encourager la mixité dans le diffus.
- Accompagner les ménages fragiles pour sortir de la spirale de la pauvreté, plutôt que de les assigner à un logement social à vie.
- **Aider chacun selon sa situation familiale, économique et géographique**, grâce à un Visale+ étendu et modulable territorialement.

Un principe transversal : la subsidiarité

Une conviction irrigue l'ensemble de ce rapport : **les entités locales sont mieux placées que l'État central pour décider de la politique du logement sur leur territoire.**

Le marché du logement de Lyon n'est pas celui de Guéret ; les besoins d'Annecy ne sont pas ceux de Maubeuge. Or la politique française du logement est pilotée depuis Paris par des zonages nationaux (A, B1, B2, C), des plafonds uniformes et des dispositifs identiques de

Dunkerque à Perpignan. Ce centralisme produit des aberrations des deux côtés : des aides inutiles là où le marché est détendu, des plafonds inadaptés là où il est tendu.

Ce rapport propose d'introduire systématiquement la subsidiarité : l'État fixe le cadre, les garanties et les objectifs nationaux (Visale+, fiscalité des plus-values, trajectoire prix/revenus) ; les communes, intercommunalités et régions ajustent les paramètres à leur réalité : plafonds de loyers garantis, priorités de construction, zonages, contribution résidentielle, permis de louer. Les chapitres 2, 6, 7 et 8 déclinent ce principe.

Chapitre 1 : Redevenir propriétaire — relancer la primo-accession

I. Le constat : une génération évincée du marché

En 1980, un électricien de 26 ans achetait un pavillon pour l'équivalent de trois années de revenu, avec un crédit de quinze ans. En 2025, sa petite-fille, mieux payée que lui en euros constants, doit consacrer près de huit années de revenu au même bien et s'endetter sur vingt-trois ans — quand elle parvient à réunir l'apport, ce qui représente à lui seul huit à dix ans d'épargne. L'âge moyen du primo-accédant atteint désormais 33 ans au niveau national, et 36 ans en Île-de-France.

Les taux de crédit, après la remontée brutale de 2022-2023, se sont stabilisés autour de 3,4 à 3,5 % sur 20-25 ans en juin 2026 — mais les prix, eux, n'ont presque pas baissé. Résultat : le pouvoir d'achat immobilier des ménages reste inférieur de 25 % à ce qu'il était en 2000, et le marché est gelé. Les jeunes accédants restent exclus, les propriétaires âgés sont bloqués dans des biens devenus inadaptés, et la chaîne des parcours résidentiels est rompue à tous les étages.

Ce chapitre propose de réamorcer la primo-accession par trois leviers complémentaires : **casser la spéculation** (fiscalité des plus-values et du foncier), **protéger les acheteurs** (encadrement du crédit conçu comme une protection, avec une trajectoire de retour vers des durées humaines), et **réamorcer le parcours résidentiel** (portabilité des droits et des prêts, déclic famille).

L'indicateur de réussite de toute la politique du logement

La durée d'endettement du primo-accédant type : 15 ans en 1965 comme en 2000, 23 ans en 2025. Objectif : revenir à 18-20 ans à horizon d'une génération. Ce chiffre, publié trimestriellement à partir des données de la Banque de France et de l'IGEDD, est incontestable et compris par tous. Soit il redescend, soit il ne redescend pas.

II. Casser la spéculation : une nouvelle fiscalité des plus-values

L'absurdité des durées de détention

Avant la réforme de François Fillon, effective le 1er 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 cinquième année, appliqué uniformément à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Désormais, l'exonération nécessite 30 ans de détention, et le calcul des abattements diffère entre l'impôt sur le revenu (22 ans) et les prélèvements sociaux (30 ans), complexifiant le système au point d'obliger les contribuables à recourir à des professionnels pour en comprendre l'impact.

Les effets pervers sont documentés : l'allongement des durées de détention fige les transactions, nuit à la mobilité résidentielle, limite la rotation des biens et aggrave la pénurie. Les abattements, plus avantageux entre la 22e et la 30e année, incitent à conserver des biens anciens sans les rénover — au détriment des futurs acquéreurs et des locataires.

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

Le principe : indexer le prix d'achat sur l'inflation pour coller à la réalité

Nous proposons une réforme fondée sur la simplification, l'équité économique et la régulation des comportements spéculatifs. Le principe central : indexer la valeur d'achat du bien sur l'inflation (indice INSEE) jusqu'à la date de cession, avec intégration, comme aujourd'hui, des travaux réalisés. Ce réajustement distingue rigoureusement la véritable plus-value économique du simple maintien du pouvoir d'achat.

- **Aucune plus-value réelle au-delà de l'inflation (majoré des travaux réalisés) ⇒ aucune imposition.** Justice fiscale élémentaire pour les propriétaires modestes ou de long terme — et suppression de toute durée de détention.
- **Plus-value réelle jusqu'à +25 % (chiffre à peaufiner) : flat tax de 30 %.** Simple, transparente, prévisible.
- **Au-delà de +25 % de plus-value réelle : surtaxe de 50 % (chiffre à peaufiner) sur la fraction excédentaire.** Elle vise les opérations d'accaparement à forte rentabilité, notamment les effets d'aubaine liés aux investissements publics (arrivée d'une gare, d'un métro, requalification urbaine).
- **Jusqu'à 80 % sur la rente d'urbanisme pure.** Lorsque le sur plus de plus-value provient entièrement d'une décision ou d'un investissement public — terrain rendu constructible par modification du PLU, réalisation d'une route, périmètre défini autour d'une infrastructure nouvelle financée par les contribuables — la fraction spéculative est captée en quasi-totalité par la collectivité qui l'a produite. Cette captation s'applique pleinement aux terrains à bâtir.

Exemples chiffrés

Un bien acheté 250 000 € en 2000. L'inflation cumulée porte sa valeur indexée à 385 000 € à la revente :

Prix de vente	Plus-value réelle	Impôt dû
385 000 €	0 € (inflation pure)	0 € — le bien a simplement suivi l'inflation
437 000 €	52 000 € (+13,5 %)	15 600 € (flat tax 30 %)
500 000 €	115 000 € (+29,9 %)	28 875 € de flat tax sur 96 250 € + 9 375 € de surtaxe sur l'excédent ≈ 38 250 €

Lecture : la détention longue honnête n'est jamais taxée ; la spéculation pure est captée progressivement. Les seuils et taux sont calibrables en loi de finances.

Le cas d'école politiquement imparable : un appartement acheté 200 000 euros près d'une future gare du Grand Paris Express, revendu 500 000 euros dix ans plus tard. La plus-value

ne vient pas du propriétaire : elle vient du métro, financé par tous les contribuables. Il est légitime qu'elle revienne en très large part à la collectivité qui l'a produite.

Le complément indispensable : empêcher la rétention foncière

Capter la rente d'urbanisme à 80 % comporte un risque documenté : si toute la plus-value est confisquée, le propriétaire du terrain n'a plus intérêt à vendre. Il garde, il attend — et l'offre foncière se tarit, à rebours de l'objectif. Les Pays-Bas et l'Allemagne ont résolu ce problème ; nous proposons d'adopter leurs deux mécanismes :

- **Une taxe annuelle progressive sur les terrains constructibles non bâtis**, à caractère obligatoire en zone tendue (elle existe aujourd'hui mais reste facultative et marginale). Détenir un terrain constructible sans construire ni vendre coûte chaque année davantage. Combinée à la taxation de la plus-value, elle crée un effet de ciseau : impossible de spéculer en vendant, coûteux d'attendre en gardant. Le terrain est mis sur le marché ou construit.
- **L'acquisition publique au prix d'usage antérieur** pour les grandes opérations d'aménagement (modèle néerlandais) : la collectivité achète le terrain au prix agricole avant de le rendre constructible. La plus-value d'urbanisme revient intégralement au public, sans même passer par la fiscalité.

Le foncier public ne s'achète plus aux enchères : il se mérite

Nous proposons d'interdire les enchères sur le foncier public destiné à la construction de logements. Aujourd'hui, l'État et les collectivités vendent leurs terrains au plus offrant : chaque euro d'enchère supplémentaire se retrouve mécaniquement dans le prix de sortie des logements. La puissance publique alimente elle-même la bulle qu'elle prétend combattre.

Le modèle à suivre existe et fonctionne depuis trente ans : les concours d'opérateurs viennois (Bauträgerwettbewerbe). À Vienne, le prix du foncier public est fixé à l'avance ; les promoteurs concourent sur la qualité du projet : nombre de logements, qualité architecturale, performance écologique, niveau des loyers de sortie. Un jury aux critères publiés décide. La concurrence porte sur la qualité, pas sur le prix du terrain.

La décision d'attribution relève des autorités locales — application directe du principe de subsidiarité de ce rapport. Et parce que tout système d'attribution discrétionnaire crée un risque de corruption, les garde-fous sont non négociables : critères publiés avant l'appel d'offres, jury mixte intégrant des personnalités indépendantes, publication intégrale des notations, contrôle a posteriori, et sanctions pénales lourdes — peines de prison et amendes dissuasives — pour toute manipulation.

III. Protéger les acheteurs : un crédit au service de l'accession

La bulle française s'est construite par le crédit : la dette immobilière des ménages a été multipliée par 2,4 entre 2000 et 2022, et l'allongement des prêts de 15 à 25 ans a financé une large part de la hausse des prix. « Aider » les acheteurs en les endettant plus longtemps est

une impasse : chaque année de crédit supplémentaire autorisée se transforme en hausse de prix, pas en pouvoir d'achat.

Notre approche est conçue comme une protection des acheteurs, en deux temps :

- **Aujourd'hui : verrouiller les plafonds actuels.** La durée maximale de 25 ans et le taux d'effort de 35 % (normes HCSF) sont gravés dans la loi et ne pourront plus être assouplis. Jamais de crédit à 30 ou 35 ans à l'américaine : on ne réparera pas le surendettement des jeunes en les endettant plus longtemps.
- **Demain : redescendre par paliers, à mesure que les prix se détendent.** Quand la fiscalité anti-spéculation aura cassé l'anticipation de hausse et que le ratio prix/revenus refluera vers le tunnel de Friggitt, la durée maximale sera ramenée progressivement vers 18 à 20 ans, et le taux d'effort de référence vers 33 %. Chaque palier est déclenché par la détente constatée des prix — jamais par une date fixée à l'avance, pour ne jamais exclure une cohorte d'acheteurs.
- **Le reste à vivre intégré à la norme.** Un taux d'effort uniforme est absurde aux deux extrémités : à 1 400 € de revenu mensuel, 35 % d'effort laissent 910 € pour vivre — intenable ; à 9 000 €, un effort supérieur reste confortable. Nous proposons un taux de référence à 33 %, modulé par un plancher réglementaire de reste à vivre par unité de consommation du ménage. Protection réelle des ménages modestes, souplesse encadrée pour les dossiers solides.

Camille s'endette aujourd'hui sur 23 ans pour le pavillon que son grand-père avait payé en 15 ans. L'objectif de cette politique tient en une phrase : que ses enfants s'endettent sur 18 ans, puis sur 15. La durée du crédit redescendra comme elle est montée — avec les prix.

IV. Réamorcer le parcours résidentiel : du studio au 5 pièces

Le parcours résidentiel français est cassé. Autrefois, on achetait un studio à 25 ans, un deux-pièces à 30, un trois-pièces au premier enfant, une maison au deuxième. Chaque étape libérait le logement précédent pour la génération suivante. Aujourd'hui, ce parcours est devenu économiquement irrationnel, et le point de blocage est identifié : les frais de mutation.

Chaque étape coûte 7 à 8 % du prix en droits et frais. Un ménage qui ferait le parcours complet en quatre étapes perdrait l'équivalent de 30 % d'un logement en frottements fiscaux. Résultat documenté : les Français n'achètent plus un premier logement — ils attendent d'acheter directement le logement définitif, plus tard, plus gros, plus cher, avec plus de dette. Et le parc ne tourne plus : des studios occupés par des quadragénaires, des grandes maisons par des personnes seules de 80 ans.

Trois mécanismes pour réamorcer la chaîne, cohérents avec notre doctrine fiscale — l'incitation plutôt que la subvention :

1. La portabilité des droits de mutation sur la résidence principale

Quand un ménage vend sa résidence principale pour en acheter une autre, les droits de mutation déjà acquittés sur la première viennent en déduction des droits dus sur la seconde. On ne paie plein pot qu'une fois dans sa vie ; les étapes suivantes ne coûtent que le différentiel. Le parcours résidentiel redevient rationnel. Le coût budgétaire pour les départements (bénéficiaires des DMTO) est à cadrer avec eux — mais un marché qui tourne génère plus de droits qu'un marché gelé, même à taux réduit : la hausse du volume de transactions compense une large part de la mesure.

2. La portabilité obligatoire du prêt immobilier

C'est le déclic financier qui manque aux familles. Un ménage qui a emprunté à 1,2 % en 2021 et veut passer du trois-pièces au cinq-pièces doit aujourd'hui solder son crédit et réemprunter à plus de 3,5 % : mathématiquement dissuasif. Il reste donc dans son trois-pièces, et le marché se fige. La portabilité — transférer son crédit existant, à son taux, sur le nouveau bien, en n'empruntant au taux du jour que le complément — existait dans certains contrats français et a été supprimée par les banques. Nous proposons de la rendre obligatoire dans tous les nouveaux contrats de prêt immobilier, et négociable sur le stock existant. Les banques résisteront ; c'est une mesure de courage politique dont le coût pour l'État est nul.

3. Le déclic famille : encourager le passage au grand logement

L'effondrement de la natalité française (1,56 enfant par femme en 2025, plus bas niveau depuis un siècle) a des causes multiples, mais l'impossibilité d'accéder à un logement familial en fait partie : on ne fait pas un troisième enfant dans un trois-pièces inabordable à agrandir. Nous proposons un crédit d'impôt sur les droits de mutation, déclenché par le passage à un logement plus grand en présence d'enfants — renforcé à partir du deuxième, et amplifié au troisième. La République ne doit pas faire payer une taxe aux familles qui s'agrandissent.

Ces trois mécanismes complètent le PTZ recentré sur les vrais primo-accédants modestes (chapitre 6) et le Bail Réel Solidaire. L'ensemble du chapitre se résume ainsi : **la fiscalité des plus-values casse la spéculation par le haut, le crédit encadré protège les acheteurs par le bas, et la fluidification du parcours fait circuler le parc entre les deux.**

4. Faciliter la mobilité des propriétaires.

Les études démontrent que les propriétaires peuvent être plus souvent au chômage car ils sont moins mobiles que les locataires qui peuvent se déplacer facilement en France pour accepter une offre d'emploi. La problématique, si un propriétaire loue son logement pour louer un autre logement dans la ville cible dans lequel il a trouvé un emploi, ses revenus issus de la location de sa résidence principale sans fiscaliser entre 30% pouvoir aller jusqu'à 60% en fonction de la TMI du propriétaire. Dans ce cas-là impossible pour lui de se reloger à prix correct dans la ville ci. Nous proposons donc un dispositif permettant de supprimer l'imposition sur les revenus fonciers

Chapitre 2 : La crise du logement locatif privé — rétablir la confiance, fluidifier le marché

I. Une pénurie structurelle dans un marché verrouillé

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 plus uniquement les plus précaires : elle affecte les classes moyennes, les jeunes actifs, les familles monoparentales et les travailleurs indépendants.

Les données 2025-2026 confirment l'ampleur du verrouillage. Le stock de biens disponibles à la location a reculé d'environ 7 % en un an ; dans certaines grandes villes, l'offre représente moins de 1 % des logements gérés. Le loyer moyen national atteint 715 € par mois charges comprises pour 42 m² (17,04 €/m², Observatoire LocService 2026). Si la tension nationale recule légèrement pour la première fois depuis 2019 — à la faveur d'une demande qui s'épuise plus que d'une offre qui se reconstitue — elle atteint des sommets là où vivent les actifs : Lyon affiche désormais le score de tension le plus élevé de France (12,7), devant Paris (11,5), avec des loyers en hausse de 8 % en un an malgré l'encadrement. Au 1er avril 2026, les loyers progressent de +2,5 % sur un an au niveau national, au-dessus de l'inflation (+1,9 %).

Trois mécanismes concourent à cette situation :

- **La contraction de l'offre locative**, conséquence d'une moindre rotation des locataires : ne trouvant pas mieux ailleurs, ils renoncent à déménager, même quand une opportunité professionnelle se présente. Cette immobilité résidentielle freine la mobilité de l'emploi.
- **La baisse de l'accession à la propriété**, alimentée par des taux de crédit autour de 3,5 % et des prix qui n'ont pas suivi la correction : des ménages qui auraient acheté restent durablement dans le parc locatif, qu'ilsaturent.
- **Le retrait croissant des bailleurs particuliers**, découragés par la complexité des procédures, une fiscalité peu incitative et surtout la crainte des impayés et de recours judiciaires longs, coûteux et incertains. Beaucoup vendent, ou laissent vacant.

Ainsi, des centaines de milliers de logements demeurent vacants ou sortent du marché locatif — non pas faute de demande, mais par défiance à l'égard d'un système jugé déséquilibré. L'annexe 2 détaille les raisons concrètes pour lesquelles les propriétaires ne louent pas, et les solutions que ce rapport y apporte point par point.

II. Une Garantie Universelle des Loyers promise... depuis 2014

L'idée d'une Garantie Universelle des Loyers (GUL) n'est pas neuve. Portée par la loi ALUR votée en 2014, elle n'a jamais été mise en œuvre, freinée par des blocages administratifs, budgétaires et politiques. Elle est revenue régulièrement au centre du débat — inscrite dans le budget censuré du gouvernement Barnier fin 2024, remise au goût du jour en 2025. Douze

ans de promesses, zéro mise en œuvre : voilà le bilan. Pendant ce temps, la défiance entre bailleurs et locataires s'est installée comme une donnée structurelle du marché français.

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. Aujourd'hui, l'acte de louer est un exercice de défiance.

- **Pour le propriétaire**, c'est un risque juridique et économique : impayés, procédures d'expulsion interminables, insécurité juridique permanente. Dès lors, seuls les « meilleurs dossiers » sont retenus ; à défaut de candidat premium, beaucoup préfèrent ne pas louer du tout.
- **Pour le locataire**, c'est un parcours humiliant : hyper-exposition de sa situation personnelle et financière, refus inexplicables, sentiment croissant d'infériorité. Chaque refus nourrit frustration et désengagement.

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.

IV. La solution : une intermédiation financière publique, discrète et efficace

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

1. Universaliser la garantie Visale+ comme véritable GUL

Le dispositif Visale, aujourd'hui limité aux jeunes et aux salariés modestes, devient universel :

- Ouvert à tous les salariés, sans condition d'âge ou de revenu ;
- Intégrant les non-salariés (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 ;
- Éliminant les discriminations indirectes envers les profils atypiques (CDD, freelances, étudiants, retraités) en supprimant l'examen détaillé des dossiers par les bailleurs ou agences : la garantie publique suffit.

Modulation territoriale — application du principe de subsidiarité. Les plafonds de loyers garantis et les paramètres du dispositif sont ajustés localement, par les intercommunalités, en fonction de la situation familiale, économique et géographique des ménages : un Visale+ calibré pour Lyon ne peut pas être identique à celui de Guéret. L'État garantit ; le territoire calibre.

2. Instaurer le bail numérique tripartite

Un bail numérique tripartite est signé entre le locataire, le propriétaire et l'État (via Visale+). Il 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 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 modalités de versement du salaire. Le propriétaire reçoit :

- Le loyer net, minoré d'une fiscalité à la source — imposition immédiate, donc lisible (voir chapitre 4) ;
- Un versement mensuel garanti, ou fractionné (hebdomadaire, bi-hebdomadaire) si le locataire perçoit un salaire versé en plusieurs fois ; si le propriétaire a besoin du loyer intégral en début de mois (crédit, charges, taxe foncière mensualisée), l'État joue le rôle d'amortisseur en avançant le solde ;
- L'intervention directe des services d'assistance de l'État (CAF, services sociaux, France Travail) en cas de difficulté de paiement — avant que la situation ne dégénère.

Ce mécanisme neutralise le risque d'impayés, simplifie la fiscalité foncière et favorise la fluidité du marché locatif. La caution de départ est supprimée : une caution travaux de remise en état se constitue progressivement dans le temps, jusqu'à trois loyers après dix ans, utilisable pour la remise en état si besoin — sinon restituée au locataire.

V. Un marché locatif libéré, mais pas dérégulé

Ce système laisse 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'investissement privé, un marché plus fluide et plus humain.

VI. Avantages systémiques et externalités positives

Au-delà de la fluidification du marché et de la sécurisation des relations, le bail numérique tripartite garanti par l'État ouvre la voie à des effets vertueux majeurs pour l'administration publique, les collectivités locales et le corps social :

- **Un recensement permanent et automatisé de la population.** Le bail numérique, indexé sur des identités fiscales et sociales certifiées, fournit en temps réel une cartographie de l'occupation des logements : planification territoriale (urbanisme, transports, services publics), lutte contre la vacance et les sous-occupations,

identification rapide des populations vulnérables. Une « carte du pays » mise à jour en continu, sans campagnes de recensement coûteuses et vite obsolètes.

- **Une relance maîtrisée de la fiscalité locale.** Simulation fine des rendements fiscaux, ajustement des assiettes selon l'usage réel des logements (résidences principales, secondaires, vacants, touristiques), transparence et équité — voir chapitre 7.
- **Un accompagnement social proactif et ciblé.** Détection précoce des fragilités (retards de paiement, ruptures de parcours, accidents de vie), médiation avant dégradation, déploiement efficace des politiques de maintien dans le logement et de relogement prioritaire.
- **Une traçabilité des rénovations et un levier pour la transition énergétique.** Couplé à un passeport numérique du logement (diagnostics, travaux, aides), le dispositif permet de suivre les rénovations exigées, de prioriser les aides selon l'impact réel et de prévenir les fraudes — voir chapitre 5.
- **Une lutte renforcée contre les abus.** Sous-location illégale, faux baux de complaisance, locations insalubres, transparence des loyers facilitant un encadrement intelligent dans les zones tendues.
- **Un outil de prospective territoriale pour l'État stratège.** Un observatoire des mobilités résidentielles en temps réel : dynamiques de gentrification ou de désertification, adaptation des politiques de transport, de santé, d'éducation aux flux réels.

À l'image du rôle joué jadis par le cadastre napoléonien ou le livret de famille, ce dispositif offrirait à la République un nouvel outil structurant — une **infrastructure publique de confiance**, au croisement de la politique du logement, de la fiscalité, de la transition énergétique et de la justice sociale. 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.

Chapitre 3 : 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 sur une logique de construction de logements dédiés. Au 1er janvier 2025, le parc s'élevait à 5,4 millions de logements locatifs sociaux, où vivent environ 11 millions de personnes. Cette stratégie quantitative, vertueuse dans son intention, atteint aujourd'hui ses limites — en efficacité comme en équité.

Le logement social en 2026 : l'impasse en chiffres

- 2,9 millions de ménages en attente d'un logement social — un record historique (1,9 million il y a dix ans).
- 384 000 attributions en 2024, le plus bas niveau depuis dix ans : à peine une demande sur dix aboutit dans l'année (une sur six en 2017).
- 85 300 logements sociaux agréés en 2024, contre 124 000 en 2016. L'objectif gouvernemental de 125 000 par an à partir de 2026 est jugé hors d'atteinte par les acteurs eux-mêmes : jamais plus de 100 000 mises en service annuelles n'ont été constatées depuis 2016.
- En Île-de-France, à peine 10 % des demandes sont satisfaites.

Sources : USH, SDES, Fondation pour le Logement (rapport 2026).

Cette crise chronique a des causes bien identifiées : rareté du foncier constructible et lourdeurs administratives ; rejet local croissant des nouveaux projets ; concentration spatiale du parc dans des quartiers périphériques stigmatisants, alimentant des dynamiques de relégation ; absence de fluidité dans l'occupation, certaines familles demeurant durablement dans les lieux même lorsque leur situation 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. Nous proposons de substituer à la notion de logement social celle de ménage accompagné, afin de fonder une politique orientée non sur les murs (PLAI, PLUS, PLS, PLI), mais sur les personnes.

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

À la place d'un parc social figé, un complément de loyer ciblé, attribué selon la situation réelle des ménages : revenus, composition familiale, handicap, perspectives de mobilité, projet familial. L'État garantit l'accès au logement dans le parc diffus (privé) en assurant au propriétaire le versement intégral du loyer, via Visale+ renforcé et universalisé.

Ce basculement ouvre au ménage accompagné la quasi-totalité du parc français de 38,5 millions de logements — au lieu de le cantonner aux 5,4 millions de logements estampillés « sociaux », concentrés dans des quartiers dédiés. C'est un modèle de solidarité moderne, universel et respectueux de la liberté de chacun.

III. Modalités du dispositif

- **Une gestion unifiée par le Trésor Public.** Le loyer est prélevé chaque mois auprès du locataire ; si celui-ci perd son emploi, l'assurance chômage prend le relais ; les aides sociales (CAF, aides locales) sont intégrées automatiquement. Le propriétaire perçoit la totalité du loyer, de manière transparente et garantie, déduction faite de la fiscalité à la source.
- **Un complément dégressif.** Le complément de loyer décroît progressivement et linéairement avec l'évolution des revenus du ménage. Le retour à l'autonomie ne crée aucun effet de seuil : pas de rupture brutale, incitation permanente à la reprise d'activité.
- **Un accompagnement pluridisciplinaire.** Un référent social (petite enfance, isolement, violences conjugales...), un conseiller France Travail (emploi, formation), un conseiller logement (gestion administrative, 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.

Exemple. Une famille modeste identifiée comme ménage accompagné souhaite louer un appartement à 1 500 € à Lyon. Elle peut assumer 900 €. L'État abonde — aides au logement, allocations familiales — garantit les 1 500 € et les verse directement au propriétaire. Les enfants grandissent, les parents progressent professionnellement, le foyer devient autonome : l'aide diminue naturellement, sans rupture ni précarisation.

Cette approche supprime l'effet pervers du logement social à vie et n'assigne plus les familles à résidence dans des quartiers stigmatisés. L'éducation, la stabilité familiale, la réussite professionnelle y trouvent un terrain favorable. Comme le disait 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 et les familles qui bâtiront la France de demain.

V. Conserver un parc social résiduel ciblé

Ce modèle permettrait de réduire progressivement la part du logement social en dur, tout en préservant un socle résiduel indispensable : publics en grande précarité, personnes sans domicile fixe en attente de stabilisation, situations d'urgence (sorties de violences, mineurs isolés...). À horizon de 15 à 25 ans, l'ambition est de ne maintenir qu'une part réduite du parc

comme logement très social stricto sensu — objectif à terme : 3 à 5 % du parc total —, utilisée comme marche d'accès à l'intégration par le logement.

Conclusion : pour une écologie sociale de l'habitat. Ce changement de cap 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, qui redonne au logement sa juste place : un tremplin, non une prison.

Chapitre 4 : Fiscalité — inciter plutôt que punir

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 de substituer à la logique punitive actuelle une approche incitative, lisible et stable. La fiscalité de ce rapport obéit à une règle simple :

on allège la fiscalité de la détention utile — celle qui loge les Français — et l'on capte la rente spéculative — celle qui les en prive. Le volet anti-spéculation (plus-values, foncier) figure au chapitre 1 ; ce chapitre traite de la fiscalité courante du bailleur et du patrimoine.

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

L'instauration d'un prélèvement forfaitaire unique de 30 % sur les revenus fonciers, couplée au versement des loyers par le Trésor Public (via la garantie Visale+, chapitre 2), constituerait une révolution silencieuse mais salutaire :

- Sécurisation des revenus pour les propriétaires ;
- Collecte facilitée et moins coûteuse pour l'administration fiscale ;
- Simplification drastique des démarches pour les bailleurs.

Un impôt foncier prélevé à la source, clair et sans ambiguïté, restaurerait la confiance des investisseurs et redynamiserait l'investissement locatif de long terme. Le bailleur connaît son rendement net au moment où il signe : plus de mauvaise surprise fiscale, plus de déclaration complexe.

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

L'impôt sur la Fortune Immobilière, instauré pour taxer les actifs improductifs, ne saurait s'appliquer aux biens loués, qui remplissent une fonction économique et sociale décisive : loger les Français. L'IFI rapporte environ 2,3 milliards d'euros par an à l'État (2,29 Md€ en 2024, en hausse constante). Mais à quel prix ? Celui de la démobilité des investisseurs, de la désaffectation pour le locatif, et d'un climat fiscal anxieux.

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 (rendement locatif souvent négatif après impôts et charges), il devient urgent de redéfinir nos priorités. La taxation foncière locale, déjà lourde, s'est envolée : +19,2 % à Nice en 2024 ; +83 % à Paris entre 2013 et 2023 ; jusqu'à +202 % sur dix ans dans certaines communes. Ce double fardeau — local et national — 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.

Nos propositions :

- **Sortir les biens loués de l'assiette de l'IFI** — reconnaissance du rôle social du bailleur, stimulation directe de l'offre locative ;
- **Relever le seuil de déclenchement à 3 millions d'euros** de patrimoine immobilier net (contre 1,3 M€ aujourd'hui) : on ne pénalise pas les ménages qui ont simplement bien géré leur vie dans des zones où les prix ont explosé sans eux ; on vise les véritables patrimoines de rente.

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

Pour l'IFI résiduel — les patrimoines immobiliers de rente supérieurs à 3 millions d'euros — une porte de sortie intelligente est offerte : la réduction d'impôt pour investissement productif, sur le modèle de l'ancien ISF-PME qui fonctionnait.

Le Fonds France Productive

Réduction d'IFI de 75 % pour les sommes investies dans des fonds publics millésimés gérés par la BPI et la Caisse des Dépôts, bloqués 5 à 8 ans, disponibles dans les contrats d'assurance-vie ou PEA, et fléchés vers : les PME françaises en croissance, la réindustrialisation (semi-conducteurs, défense, santé, souveraineté), la transition énergétique. Rendement plancher garanti (2-3 %) pour sécuriser les épargnants âgés.

Cette mesure permettrait de réorienter de 1 à 1,5 milliard d'euros par an vers le tissu productif français, de contourner les intermédiaires privés coûteux, et de mobiliser une épargne française trop souvent captée par la dette publique, les produits garantis ou l'étranger. Le message est limpide :

Vous voulez de la rente immobilière pure ? Vous payez l'IFI. Vous voulez participer à la réindustrialisation de la France ? Vous ne payez presque rien. Le choix vous appartient.

Ce mécanisme boucle avec la stratégie de réindustrialisation : il organise un reroutage massif du capital français, de la pierre de rente vers l'économie productive — sans un euro de dépense publique initiale, conformément à la doctrine fiscale de ce rapport (incitations temporaires plutôt que subventions directes).

4. Libérer la mobilité professionnelle : le propriétaire ne doit plus avoir un boulet au pied

Un locataire qui reçoit une proposition d'emploi à six cents kilomètres donne son préavis et part. Un propriétaire, lui, doit choisir entre vendre un bien qu'il vient peut-être d'acheter, sans savoir s'il se plaira dans la nouvelle ville ni s'il y restera, ou le louer et découvrir que l'opération est financièrement absurde. Il loue 1 000 € à Lyon ; après imposition des revenus fonciers, prélèvements sociaux, taxe foncière et charges de copropriété, il lui reste deux à trois cents euros pour se loger à Nantes. Alors il refuse le poste.

Ce n'est pas une hypothèse. Le taux de mobilité résidentielle à un an s'établit à 5,1 % chez les propriétaires occupants, contre 24,6 % chez les locataires du parc privé : un propriétaire déménage près de cinq fois moins souvent. La direction générale du Trésor a documenté la conséquence : les propriétaires « sont moins mobiles que les locataires du parc privé », et cela « allonge leur durée de chômage ». Notre pays s'immobilise par ailleurs, le taux de mobilité résidentielle étant passé de 10,8 % en 2013 à 8,8 % en 2023.

Nous demandons aux Français d'être mobiles, de suivre les emplois, de s'adapter aux mutations industrielles. Et nous avons construit une fiscalité qui punit celui qui bouge. Un pays qui veut le plein emploi ne peut pas simultanément taxer le déplacement.

Le précédent : une bonne idée sous-dosée

Cette anomalie avait été identifiée. L'article 12 de la loi de finances pour 2006 avait créé une « déduction pour mobilité professionnelle du bailleur », codifiée au i du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. L'architecture était exactement la bonne : ancienne résidence principale donnée en location nue, nouvelle résidence principale prise en location, avantage s'éteignant le jour de l'acquisition d'un nouveau logement.

Le dispositif a échoué pour une seule raison : **la déduction était fixée à 10 % des revenus bruts**. Sur un loyer de 1 000 € par mois, cela représentait environ trente euros d'impôt économisé par mois. Aucun ménage n'accepte une mutation à Nantes pour trente euros. Le régime n'a jamais été prorogé et a cessé de produire effet au 1er janvier 2013.

Nous ne créons donc pas un droit nouveau. Nous rétablissons un dispositif que le législateur avait jugé légitime, en lui donnant enfin l'ampleur qui produit un effet.

Le mécanisme proposé

- **Exonération totale d'imposition des revenus fonciers** — impôt sur le revenu et prélèvements sociaux — sur les loyers tirés de la location de l'ancienne résidence principale, lorsque le ménage prend lui-même en location sa nouvelle résidence principale pour un motif professionnel.
- **Un critère objectif et difficile à contourner : le changement de zone d'emploi** au sens de l'INSEE, plutôt qu'un seuil kilométrique arbitraire. Le dispositif de 2006 exigeait 200 kilomètres, ce qui excluait absurdement une mobilité Lyon-Grenoble tout en admettant un déménagement sans changement de bassin d'emploi. La zone d'emploi épouse la réalité économique.
- **Un champ large**, comme en 2006 : mutation, nouvel emploi, création d'entreprise, retour à l'emploi après chômage, conjoint qui suit. Nous sommes dans une logique d'incitation, pas de tri administratif.
- **Un plafond symétrique** : l'exonération est plafonnée à 110 % du loyer effectivement acquitté dans la ville d'arrivée. On n'exonère que ce qui sert à se loger, avec une marge couvrant taxe foncière et charges. Un ménage qui loue son bien 1 200 € et se loge pour 900 € est exonéré à hauteur de 990 €, le solde relevant du droit commun. Cette symétrie était déjà l'esprit d'une proposition de loi sénatoriale de 2000 ; les systèmes d'information de la DGFIP la rendent aujourd'hui triviale à mettre en œuvre.

- **Une exonération pleine, puis dégressive.** Le paramétrage retenu ici est de cinq ans à taux plein, puis une dégressivité linéaire jusqu'à la dixième année. Il reste ouvert à la discussion : le déclenchement de la dégressivité peut être avancé à trois ans, et son terme ramené à cinq, six ou sept ans. Le principe seul est non négociable : après cinq ans dans une nouvelle ville et un nouvel emploi, un ménage sait s'il souhaite s'y installer. Le dispositif est une zone tampon, pas une niche permanente.
- **Extinction à l'achat.** Le jour où le foyer acquiert sa résidence principale dans la ville d'arrivée, il a fait son choix : l'avantage s'éteint. Il peut conserver son bien d'origine en location, mais il rejoint le droit commun en deux ans — imposition à 50 % du barème la première année, 75 % la seconde, 100 % ensuite. Cette extinction figurait déjà, à l'identique, dans le dispositif de 2006.
- **Une fenêtre de plus-value alignée.** Aujourd'hui, mettre son ancienne résidence principale en location fait perdre l'exonération de plus-value de l'article 150 U du CGI : la doctrine administrative exige que le logement n'ait pas été loué entre le départ et la vente, et le délai toléré est d'environ un an. Une cour administrative d'appel a refusé dix-sept mois en juillet 2024. Nous proposons d'allonger cette fenêtre de la durée d'application du dispositif, en la refermant selon la même trajectoire dégressive. Le précédent existe : l'article 150 U II 1° ter maintient déjà l'exonération pour les personnes entrées en établissement médicalisé, qui n'occupent plus leur logement.
- **Un garde-fou anti-abus éprouvé** : comme en 2006, la nouvelle activité doit être exercée six mois consécutifs au minimum, à défaut de quoi l'avantage est repris.

Un exemple

Un couple lyonnais, propriétaire de sa résidence principale, reçoit une proposition à Nantes. Il met son logement en location 1 000 € et loue à Nantes 950 €. Les loyers perçus ne sont pas imposés : le déménagement devient financièrement neutre, et le poste est accepté. Au bout de quatre ans, le couple s'y plaît et achète : l'avantage s'éteint, l'imposition revient au droit commun en deux ans. Variante : au bout de huit ans, le couple choisit de rentrer. Il aura bénéficié de cinq années d'exonération pleine puis de trois années dégressives, et il retrouve sa résidence principale à Lyon — celle qu'il aurait dû vendre.

Pourquoi cette mesure ne coûte rien

Elle ne fait sortir aucun euro du budget de l'État. Elle renonce à un impôt qui, dans la quasi-totalité des cas, n'aurait jamais été perçu : aujourd'hui, le ménage ne loue pas, parce qu'il ne part pas. Le manque à gagner théorique est de l'ordre de 500 millions d'euros par an en régime de croisière — hypothèse volontairement haute, puisqu'elle suppose que tous ces logements auraient été loués sans le dispositif, ce qui est précisément faux.

En face, trois gains concrets. **Un logement supplémentaire mis sur le marché locatif** : c'est un ménage logé, dans un pays qui compte 3,1 millions de logements vacants et 2,9 millions de demandeurs d'un logement social. **Un emploi pourvu** : cotisations sociales et impôt sur le revenu perçus, indemnisation chômage évitée. **Une entreprise qui trouve son candidat**,

dans une économie où l'inadéquation géographique entre offres et demandes d'emploi coûte des points de croissance.

Cette mesure est l'exacte illustration de la doctrine fiscale de ce rapport : on n'achète pas un comportement par une subvention, on supprime la pénalité qui l'interdit. Elle prolonge par ailleurs la garantie Visale+ du chapitre 2, qui sécurise le bailleur devenu locataire à distance, et le principe de subsidiarité, la zone d'emploi étant l'échelle pertinente d'appréciation de la mobilité réelle.

Chapitre 5 : La transition énergétique et le logement

I. Un DPE dynamique, fondé sur la réalité climatique et carbone

Notre combat climatique est la lutte contre les émissions de CO₂. Or l'électricité française est parmi les plus décarbonées au monde : environ 21,7 gCO₂eq par kilowattheure produit en 2024 — contre près de 300 à 330 g/kWh chez certains de nos voisins. Chauffer à l'électricité en France émet près de quinze fois moins de CO₂ que chauffer au gaz ou au fioul. Le DPE doit refléter cette réalité : la priorité absolue est l'éradication du chauffage fossile, fioul en tête.

Aujourd'hui, le DPE applique presque les mêmes règles à toutes les communes de France : une limite d'altitude à 800 m et trois zones climatiques (H1, H2, H3). C'est d'une grossièreté anachronique à l'ère de la donnée. Nous proposons :

- **Un coefficient de chauffage et de climatisation calculé finement par Météo-France**, commune par commune, avec perspectives à 10 et 20 ans (évolution des températures). Le réchauffement modifie déjà les besoins : moins de chauffage l'hiver, plus de confort d'été — le DPE doit l'anticiper plutôt que le subir.
- **Une mise à jour annuelle automatique** : le mapping climatique est révisé chaque année, et le DPE recalculé automatiquement puisque stocké à l'ADEME — sans nouveau diagnostic payant pour le propriétaire.
- **L'intégration aux outils publics** : ce DPE dynamique alimenté à la source serait intégré à l'outil de gestion des biens immobiliers de Bercy et à la base Visale+, afin d'informer les locataires en temps réel.

Note de contexte : la réforme du mode de calcul du DPE entrée en vigueur au 1er janvier 2026 — qui a fait sortir des centaines de milliers de logements des classes F et G par simple changement de formule — illustre à la fois la sensibilité de l'outil et la nécessité de le fonder sur des données physiques locales robustes plutôt que sur des conventions nationales révisées au gré des urgences politiques.

II. Faciliter la rénovation en copropriété : le droit individuel à la déconnexion énergétique

Témoignage de terrain. Nous avons personnellement conduit la rénovation énergétique de deux appartements en copropriété, avec le soutien de l'ANAH (environ 30 000 euros de travaux par logement). Dans les deux immeubles, le chauffage est collectif et alimenté au gaz — une aberration environnementale et budgétaire compte tenu du mix électrique français. Souhaitant installer pompes à chaleur et cumulus électriques pour supprimer les émissions et réduire les charges de locataires en précarité énergétique, nous avons demandé la déconnexion du chauffage collectif. Verrou réglementaire : l'unanimité des copropriétaires en assemblée générale est requise.

Résultat : malgré une rénovation financée par l'État, les appartements demeurent prisonniers d'un système coûteux, inefficace et polluant. Le locataire — déjà fragile — subit des charges trois fois plus élevées que celles d'une pompe à chaleur, tout en contribuant à des émissions évitables. Ce blocage est intenable.

Proposition : le droit individuel à la déconnexion énergétique

Tout copropriétaire peut, 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). Effet immédiat, sans vote à l'unanimité.

Ce droit nouveau produirait un effet d'entraînement vertueux : il inciterait les autres copropriétaires à envisager des solutions performantes (chauffage collectif bas carbone, individualisation complète), et encouragerait la sobriété — l'individualisation des charges crée une incitation directe à modérer sa consommation. C'est une exigence écologique et une nécessité sociale : réconcilier politique du logement, équité énergétique et transition climatique.

III. MaPrimeRénov' : en finir avec le « stop and go », recentrer sur les passoires fossiles

Le bilan 2025-2026 de MaPrimeRénov' est un cas d'école de l'instabilité publique : suspension du guichet en juin 2025 (épuisement des crédits, fraudes massives — promesses d'aides pour travaux non éligibles, chantiers bâclés, offres mensongères), réouverture en septembre 2025 avec montants réduits, nouvelle suspension au 1er janvier 2026 faute de budget voté, réouverture le 23 février 2026 avec environ 83 000 dossiers en souffrance et des délais d'instruction atteignant six mois. Le budget 2026 s'élève à 3,6 milliards d'euros pour un objectif de 120 000 rénovations d'ampleur et 150 000 rénovations par geste. Ce « stop and go » permanent a désorganisé toute la filière : artisans, ménages, accompagnateurs.

Nos trois propositions :

- **Recentrer MaPrimeRénov' sur les passoires thermiques fossiles.** Concentrer les aides sur les logements classés F et G chauffés aux énergies fossiles, fioul en priorité absolue : c'est là que se trouvent à la fois le maximum d'émissions évitables et les ménages les plus précaires énergétiquement. Impact environnemental et social maximal par euro public, surface de fraude réduite. Rappel : malgré l'interdiction de louer les logements classés G depuis janvier 2025, environ 450 000 d'entre eux étaient

encore proposés à la location un an plus tard — preuve que la contrainte sans accompagnement ne fonctionne pas.

- **Libérer l'innovation par des objectifs de performance.** La réglementation impose des choix de matériaux et des méthodes ; il faut fixer des objectifs de résultat (par exemple une résistance thermique $R \geq 5$ pour l'isolation des murs) et laisser aux professionnels le choix des solutions techniques. Cette approche encourage les matériaux innovants et adaptés aux spécificités régionales, tout en garantissant l'efficacité.
- **Garantir la stabilité pluriannuelle.** Une enveloppe et des règles fixées pour cinq ans, sanctuarisées, avec contrôle anti-fraude renforcé en amont (vérification des entreprises RGE, contrôles aléatoires sur chantier) plutôt que suspensions générales en aval qui punissent les honnêtes pour les fraudeurs.

En concentrant les aides sur les logements les plus énergivores, en libérant l'innovation technique et en stabilisant le cadre, la France avancera vers une transition énergétique juste, durable — et enfin prévisible.

Chapitre 6 : Le logement neuf — bâtir la France de demain, autrement

La crise du logement ne sera pas résolue sans une relance ambitieuse et cohérente de la construction neuve. Avec 274 611 logements mis en chantier en 2025 — contre 437 800 en 2017 et un besoin estimé entre 400 000 et 450 000 par an — la production couvre à peine 60 % des besoins. Toutefois, bâtir davantage ne signifie pas construire n'importe où, ni selon des modèles dépassés. Il faut 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 souffrent de saturation foncière, d'envolée des prix, de congestion et de fragmentation sociale. À l'inverse, nombre de villes moyennes — riches d'un passé industriel ou d'un patrimoine sous-exploité — sont en déclin relatif : tissu économique affaibli, centres-villes dévitalisés, jeunesse en exode.

Nous proposons de réorienter une partie de la politique de construction neuve vers ces villes intermédiaires, dans le cadre d'un plan décennal de revitalisation et de réindustrialisation territoriale :

- Développement d'infrastructures ferroviaires et numériques ;
- Implantation d'activités économiques décentralisées (industrie, services publics, formations) ;
- Coordination étroite entre régions, intercommunalités et État — selon le principe de subsidiarité de ce rapport : les territoires définissent leurs priorités, l'État les outille.

Ce redéploiement spatial est indispensable pour réduire les déséquilibres territoriaux et offrir aux Français des alternatives résidentielles crédibles, abordables et humaines. Il répond aussi à la vacance des zones détendues : un logement vide dans la Creuse ne se remplit pas par décret, mais par l'activité économique qui revient.

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. Nous proposons :

- **D'augmenter la surface de plancher admissible** (logique SHON renouvelée), notamment pour les logements bénéficiant d'aménagements extérieurs ;
- **De revoir les coefficients de pondération des balcons, terrasses et loggias**, afin de favoriser les espaces de transition entre intérieur et extérieur — essentiels pour la santé mentale, le confort climatique (épisodes caniculaires) 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. Revoir la TVA sur les constructions neuves : cibler le foncier

Sur les constructions neuves, le taux normal de 20 % de TVA s'applique aujourd'hui à l'ensemble des postes, y compris au foncier lorsque le terrain est vendu dans une opération soumise à TVA. Cette taxation renchérit mécaniquement le coût d'acquisition et réduit la solvabilité des ménages, sans améliorer la qualité du bâti.

Nous proposons de supprimer la TVA sur la valeur du terrain (ou, à défaut, d'appliquer un taux réduit), afin de faire baisser immédiatement le prix de sortie des logements neufs, de fluidifier l'accession et de relancer l'offre dans les zones tendues. L'allègement fiscal est ciblé sur le poste le plus inflationniste et le moins productif : le foncier. Cette mesure s'articule avec la fiscalité anti-rétention du chapitre 1 : le terrain coûte moins cher à bâtir, plus cher à thésauriser.

4. Reconsidérer le Zéro Artificialisation Nette : vers une sobriété foncière qualitative

Le principe du ZAN, légitime dans ses objectifs, doit être réinterprété à l'aune des réalités locales et du bon sens paysager. Il convient de distinguer les formes d'artificialisation destructrices de celles qui permettent un habitat durable et intégré. Nous proposons :

- De privilégier les 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), vecteurs de lien social et de résilience climatique ;
- D'inciter à la dés-artificialisation partielle (parkings transformés en parcs, cours végétalisées, 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. Son opérationnalisation relève du chapitre suivant.

Chapitre 7 : 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. Ce blocage foncier est profond, particulièrement dans les zones tendues, là où les besoins sont les plus pressants. Les raisons sont structurelles :

- **Une asymétrie budgétaire intenable.** Chaque nouveau logement augmente les charges communales (écoles, crèches, voirie, assainissement, déchets, sécurité, santé...) sans générer de recettes supplémentaires. La suppression de la taxe d'habitation a privé les élus locaux de leur principal levier fiscal, aggravant la défiance à l'égard de l'État.
- **Une judiciarisation croissante de l'urbanisme.** Chaque projet devient le théâtre de recours systématiques — riverains, associations, opposants politiques — ralentissant les procédures et alourdissant les risques juridiques.
- **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. **C'est l'illustration la plus criante du besoin de subsidiarité : on ne pilote pas 35 000 communes depuis un ministère.**

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

1. Rétablir une fiscalité locale de l'habitation

La suppression de la taxe d'habitation, populaire à court terme, a désorganisé l'économie locale et rompu le lien fiscal entre le citoyen et sa commune (l'annexe 1 détaille les termes du débat). Nous proposons une contribution locale renouvelée :

- **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 un cadre national de plafonnement — restauration de l'autonomie fiscale des communes ;
- **Un mécanisme de péréquation** pour éviter les inégalités excessives, avec 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 stratégies de l'aménagement, non comme de simples guichetiers de la densité. Nous proposons :

- 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, finançant renaturation, requalification de friches et infrastructures durables nécessaires à la densification ;
- D'attribuer un bonus fiscal ou budgétaire aux communes réalisant une densification douce (petits immeubles, jardins partagés, écoquartiers à taille humaine), et non des barres anonymes ou des tours spéculatives.

Et, conformément au chapitre 1 : le foncier public communal destiné au logement est attribué par concours de qualité à prix fixé, jamais aux enchères — les maires retrouvent ainsi la maîtrise de ce qui se construit, pour qui, et à quel prix de sortie.

III. Réconcilier écologie et urbanisme : pour un ZAN intelligent

Le ZAN doit devenir un outil de régulation qualitative, et non un interdit rigide :

- **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.

La gestion du quota et des compensations est confiée à l'échelon intercommunal et régional, sous contrôle de légalité — encore la subsidiarité : c'est à l'échelle du bassin de vie que l'arbitrage entre construction et renaturation a un sens, pas à celle d'un tableur national.

Chapitre 8 : 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 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 environ 220 000 logements, auxquels s'ajoutent quelque 200 000 logements gérés par des bailleurs à but non lucratif : environ 60 % de la population vit dans un logement social ou subventionné, dans des conditions de mixité, de stabilité et de loyers modérés qui font référence en Europe. Mieux : les loyers perçus abondent le budget municipal, réinvesti dans les services publics, la culture et la transition énergétique. L'annexe 3 détaille ce modèle.

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

En s'inspirant de ce modèle, nous proposons 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, via des 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, en intégrant les garanties publiques (Visale+), afin d'assurer mixité des profils, réduction de la vacance et fluidité des parcours.

Le parc communal, ainsi dynamisé, deviendrait un instrument d'équilibre social, de gestion active des tensions locales et de rationalisation foncière. Il s'agit de redonner aux maires la main sur la carte du logement local, sans dépendre exclusivement de la programmation étatique — le principe de subsidiarité appliqué au patrimoine.

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, nous proposons de mobiliser l'épargne populaire dans une logique de réinvestissement national et local.

Plus de 620 milliards d'euros d'épargne réglementée à mobiliser intelligemment

Le Livret A, le LDDS et le Plan d'Épargne Logement représentent ensemble plus de 600 milliards d'euros d'encours, dont une partie seulement finance réellement la production de logements. Une fraction de cette épargne, fléchée vers une SCPI publique territoriale, suffirait à reconstituer un patrimoine communal locatif significatif.

Principe de la SCPI publique territoriale :

- Chaque épargnant place son épargne dans une structure transparente, gérée par un opérateur public ou semi-public (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...).

Cette épargne publique territoriale est l'exact contraire des fonds spéculatifs visés au chapitre 1 : capital patient, gouvernance publique, but de service — le logement comme bien d'usage, financé par l'épargne de ceux qu'il loge.

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 à co-investir dans la structure, devenant 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 ;
- 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 9 : 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 2014 et déployé depuis 2016 — voilà dix 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 de notre capacité collective à le réformer, sans en trahir l'esprit.

I. 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. Les résultats sont réels :

- **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 — preuve de l'utilité du filtre ;
- **À Lille ou Toulouse**, le dispositif a freiné l'action des marchands de sommeil et mieux orienté 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. Il protège la dignité des locataires comme la valeur du patrimoine des bailleurs honnêtes, que la concurrence déloyale des taudis tire vers le bas.

II. 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...), 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 dotées d'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 — au détriment des locataires les plus vulnérables.

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

Nous sommes favorables au maintien de ce permis, à condition de réorienter profondément son fonctionnement :

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

Réserver le dépôt obligatoire de demande d'autorisation aux cas problématiques signalés par : les locataires eux-mêmes (via une application ou le portail Visale+), les syndicats de copropriété (non-conformité manifeste), ou les signalements administratifs (CAF, services sociaux, mairies). Les ressources se concentrent sur les logements réellement 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 à chaque changement de locataire. Nous proposons une validité de 5 à 7 ans, sauf changement substantiel dans le bien ou signalement officiel.

3. Intégrer le dispositif aux outils numériques existants

Le Cerfa 15651 doit être intégré au portail de gestion locative du fisc (espace propriétaire) et synchronisé avec Visale+, socle du contrat locatif modernisé défendu au chapitre 2. Ce couplage permettrait : un remplissage automatique des données déclarées au fisc, un lien direct avec les diagnostics et garanties 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, garantirait sécurité juridique et rapidité, sans coûts cachés. Passé ce délai, l'accord est tacitement acquis.

5. Accompagner plutôt que sanctionner

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, des territoires et de la décence du logement. La gestion en revient naturellement aux intercommunalités — subsidiarité, encore : c'est le terrain qui connaît ses marchands de sommeil. La France mérite mieux qu'un empilement de normes inefficaces : des dispositifs intelligents, équitables et connectés à la réalité.

Conclusion générale — un choix de société

Il y a une question fondamentale à laquelle ni les économistes, ni les banquiers centraux, ni les ministres du Logement des trente dernières années n'ont accepté de répondre publiquement. Elle est pourtant très simple :

*À quoi sert un logement ? Est-ce un lieu de vie ? Ou est-ce un actif financier ?
Les deux sont incompatibles.*

Si le logement doit être abordable, alors les prix doivent rester stables par rapport aux revenus — et il cesse d'être un véhicule d'enrichissement spéculatif. Si le logement doit rester un investissement dont la valeur grimpe indéfiniment, alors il devient inéluctablement inaccessible — et la richesse se concentre chez ceux qui possèdent déjà. Personne ne peut avoir les deux. Tout responsable politique qui prétend le contraire ment, ou ne sait pas compter.

La France a choisi, depuis quarante ans, par petites touches non avouées — libéralisation du crédit, défiscalisations successives, renoncement à construire, abandon du foncier au marché — de faire du logement un actif. Nous n'avons jamais voté explicitement pour cela. Mais nous en subissons aujourd'hui toutes les conséquences : 2,9 millions de ménages en attente d'un logement social, 350 000 personnes sans domicile, des expulsions au plus haut historique, une natalité au plus bas depuis un siècle, une jeunesse qui renonce — à acheter, à déménager, parfois à fonder une famille.

Ce rapport propose l'autre choix. Il ne promet ni le krach rédempteur, ni le statu quo indolore — les deux sont des mensonges. Il propose une trajectoire : des prix stabilisés au rythme de l'inflation, des revenus qui rattrapent, un retour progressif, en une génération, dans le tunnel de Friggit. Et il en donne les moyens, qui forment un système cohérent :

- **Une fiscalité qui distingue enfin l'usage de la spéculation** : la détention honnête n'est jamais taxée, la rente d'aubaine est captée ;
- **Un crédit conçu comme une protection**, avec un objectif que chacun peut vérifier : faire redescendre la durée d'endettement de 23 vers 18-20 ans ;
- **Un parcours résidentiel réamorcé**, du studio au logement familial, par la portabilité des droits et des prêts ;
- **Une location enfin pacifiée** par la garantie publique universelle Visale+, le bail tripartite et le Trésor Public — protection réelle des bailleurs, dignité retrouvée des locataires ;
- **Une solidarité qui suit les personnes et non les murs**, avec le ménage accompagné ;
- **Des territoires réarmés** — fiscalité locale, foncier, épargne territoriale — parce que les entités locales sont mieux placées que l'État pour décider de la politique du logement de leur bassin de vie ;

- **Une transition énergétique ciblée, stable et libératrice**, concentrée sur les passoires fossiles.

Aucune de ces mesures ne suffit seule. Ensemble, elles changent la nature même du bien : le logement cesse d'être un produit financier pour redevenir ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être — le deuxième étage de la pyramide de Maslow, un besoin de sécurité, un bien d'usage, un droit vivable pour tous et non un privilège héréditaire.

Cela demande du courage politique. Cela déplaira aux lobbies de la rente, aux fonds spéculatifs, aux défenseurs du statu quo. Mais cela rendra aux jeunes actifs français la possibilité d'acheter un logement à 28 ans — comme leurs grands-parents ont pu le faire. Sans aide familiale. Sans attendre un héritage. Sans émigrer.

Le logement doit redevenir un bien d'usage.

*Les prix suivront l'inflation, les revenus rattraperont les prix,
et la France retournera dans le tunnel de Friggit — pour que chacun puisse avoir un
toit.*

Philippe Agnelli

Président du think tank Élysée Conseils — Juin 2026

Annexe 1 — Le retour de la taxe d'habitation ?

Plusieurs arguments économiques, sociaux et politiques sont avancés par les partisans d'un retour de la taxe d'habitation sous une forme épurée et modernisée. Le débat reste vif — il a resurgi à chaque discussion budgétaire depuis 2024 — et divise élus et citoyens. Cette annexe en résume les termes ; la position de ce rapport (contribution résidentielle universelle, taux délibéré localement, péréquation) figure au chapitre 7.

1. Financer les collectivités locales

Avant sa suppression, la taxe d'habitation représentait une source majeure de revenus pour les communes, finançant les services publics locaux (écoles, voirie, équipements sportifs...). Depuis 2023, l'État compense ce manque à gagner, mais cette compensation 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 le lien fiscal entre habitants et communes.

2. Équité fiscale

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 une taxe foncière souvent en forte hausse pour compenser la disparition de la première (+19,2 % à Nice en 2024, +83 % à Paris en dix ans). Rétablir une contribution liée à l'occupation rétablirait une forme d'équilibre.

3. Réduire le déficit public

Dans un contexte de finances publiques sous tension, la réintroduction d'une contribution résidentielle pourrait rapporter jusqu'à 20 milliards d'euros par an, contribuant à financer les services publics locaux sans transiter par le budget de l'État.

4. Responsabiliser les citoyens

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 taxe d'usage — même si elle ne porte pas le nom de taxe d'habitation.

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 (valeurs locatives obsolètes) ;
- De nombreux élus préfèrent une nouvelle forme de contribution locale, plus juste et lisible, éventuellement basée sur les revenus, plutôt qu'un retour pur et simple à l'ancien système ;
- Certains proposent une cotisation universelle progressive, avec dégrèvement pour les non-imposables, afin de ne pas pénaliser les plus modestes.

En résumé : le rétablissement d'une contribution locale est évoqué pour redonner de l'autonomie financière aux collectivités, rétablir l'équité fiscale entre citoyens, contribuer à la réduction du déficit et responsabiliser les usagers des services publics. Le débat porte sur la nécessité de réformer cet impôt pour le rendre juste et transparent — c'est l'objet de la contribution résidentielle universelle proposée au chapitre 7.

Annexe 2 — Les raisons de ne pas louer un bien... et les solutions de ce rapport

L'État a tenté d'orienter les logements vides vers la location par des mesures coercitives — taxe sur les logements vacants notamment. Mais on ne fait pas boire un âne qui n'a pas soif : les raisons de la vacance sont ailleurs. La France compte environ 3,1 millions de logements vacants (plus de 8 % du parc). Voici les causes principales invoquées par les propriétaires, et, pour chacune, la réponse apportée par ce rapport.

1. État du logement

- **Vétusté ou insalubrité** : certains logements sont en trop mauvais état pour être loués ; les travaux de mise en conformité représentent un coût prohibitif.
- **Passoires thermiques** : depuis janvier 2025, il est interdit de louer les logements classés G au DPE — et pourtant environ 450 000 étaient encore proposés à la location un an après. Beaucoup de propriétaires n'ont ni les moyens ni la volonté d'engager les rénovations, d'autant que MaPrimeRénov' a été suspendue trois fois en deux ans.

Solutions du rapport : MaPrimeRénov' recentrée sur les passoires fossiles avec stabilité pluriannuelle garantie (chapitre 5) ; permis de louer accompagnant plutôt que sanctionnant, avec ingénierie gratuite et avances remboursables (chapitre 9).

2. Raisons financières

- **Faible rentabilité** : encadrement des loyers et charges fiscales rendent la location peu rentable dans certaines zones ; des propriétaires préfèrent attendre pour vendre ou louer.
- **Fiscalité défavorable** : taxes sur les revenus locatifs, coûts d'entretien et charges jugés trop élevés.

Solutions du rapport : flat tax foncière à 30 % prélevée à la source, lisible et prévisible ; sortie des biens loués de l'IFI (chapitre 4).

3. Raisons personnelles

- **Âge avancé des propriétaires** : près de la moitié des propriétaires de logements vacants ont plus de 65 ans ; ils sont moins enclins à gérer les contraintes locatives.
- **Transmission patrimoniale** : successions compliquées et indivisions entraînent des vacances prolongées.
- **Passage en Ehpad** : des logements restent vides lorsque leurs propriétaires âgés entrent en établissement.

Solution du rapport : mise en location via une agence avec garantie publique Visale+ des loyers impayés : la gestion est déléguée, le risque est nul, le revenu est garanti (chapitre 2).

4. Peurs et risques perçus

- **Risques locatifs** : crainte du non-paiement, de la dégradation du bien, de litiges interminables. La garantie loyers impayés privée (GLI) n'a jamais décollé : un marché

de 300 à 350 M€ de primes, trop petit pour intéresser les grands assureurs, aux tarifs segmentés à l'extrême selon le profil du locataire.

- **Gestion complexe** : perçue comme trop contraignante, surtout pour les multipropriétaires ou les propriétaires éloignés de leurs biens.

Solutions du rapport : recouvrement et garantie des loyers par l'État (Trésor Public + Visale+ universel) ; location sans caution de départ, avec caution travaux constituée progressivement (trois loyers en dix ans), utilisable pour la remise en état ou restituée au locataire (chapitre 2).

5. Stratégies d'attente

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

Solution du rapport : la fiscalité des plus-values indexée sur l'inflation et indépendante de la durée de détention supprime tout intérêt aux périodes d'attente (chapitre 1). Exemple : un bien acheté 250 000 € en 2000 et revendu 385 000 € (inflation pure) ne génère aucun impôt ; revendu 437 000 €, la plus-value réelle de 52 000 € est taxée à 30 % (15 600 €) ; revendu 500 000 €, la surtaxe s'ajoute au-delà de +25 % (≈ 38 000 € au total). Attendre ne rapporte plus.

- **Usage futur** : des logements gardés vacants « au cas où » pour les enfants ou les proches — notamment parce que récupérer un logement loué prend aujourd'hui jusqu'à 24 mois (procédure, trêve hivernale, recours).

Solutions du rapport : faciliter les baux courts et améliorer la récupération de l'usage personnel sur bail mobilité ou meublé ; résiliation automatique prédéfinie du bail tripartite en cas de défaut prolongé (chapitre 2).

6. Localisation et marché

- **Zones rurales peu attractives** : dans les départements faiblement peuplés (Creuse, Nièvre...), la demande locative est faible.

Solution du rapport : réflexion sur l'aménagement du territoire : infrastructures de transport, relocalisation et développement de zones d'activité hors des grandes agglomérations (chapitre 6).

- **Logements saisonniers** : des biens utilisés uniquement en résidence secondaire ou en location touristique, vacants hors saison.

Solution du rapport : favoriser la location mixte : étudiante pendant l'année universitaire, saisonnière aux vacances d'été.

Conclusion : les causes de la vacance sont variées et interconnectées — financières, personnelles, réglementaires, de marché. À chacune, ce rapport oppose une incitation plutôt qu'une contrainte : garantie publique, fiscalité lisible, accompagnement à la rénovation, simplification des dispositifs. C'est l'ensemble du système qui remet les biens sur le marché.

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 220 000 logements, auxquels s'ajoutent environ 200 000 logements gérés par des bailleurs sociaux à but non lucratif. Environ 60 % de la population — près d'un million de personnes — vit dans un logement social ou subventionné. Les logements communaux, les Gemeindebauten, sont répartis dans toute la ville, y compris dans les quartiers centraux, afin d'éviter la ségrégation sociale.

Ce patrimoine comprend des ensembles historiques et modernes — dont des sites emblématiques comme Alt-Erlaa, qui offre piscines, saunas et terrains de sport à des loyers très abordables —, des logements sociaux classiques aux loyers encore plus faibles, et une politique de construction et de rénovation constante, soutenue par un budget annuel de plus de 400 millions d'euros.

Accès et attribution

- Politique d'accès très large : environ 80 % des résidents sont éligibles, la limite de revenu étant relativement élevée (plus de 3 200 euros nets par mois pour une personne seule) ;
- Les logements ne sont pas réservés aux plus pauvres : la classe moyenne y accède aussi, ce qui garantit la mixité sociale ;
- Une fois admis, le contrat n'expire jamais, même si les revenus augmentent : grande stabilité résidentielle.

Types de contrats et services

- Contrats à durée déterminée (trois ans renouvelables) ou indéterminée ; loyers régulés, souvent deux à trois fois moins chers que le marché privé ;
- Logements le plus souvent loués non meublés ; certaines coopératives demandent un apport initial récupérable au départ ;
- Prestations parfois très qualitatives : espaces verts, piscines, salles de sport et équipements collectifs.

Gestion et portée politique

La ville reste propriétaire ou copropriétaire d'environ la moitié du parc résidentiel, ce qui lui permet de peser sur les prix du marché et de garantir l'accès au logement pour tous. Le foncier public y est attribué par concours d'opérateurs à prix fixé (Bauträgerwettbewerb) : la concurrence porte sur la qualité des projets, jamais sur le prix du terrain — le modèle repris au chapitre 1 de ce rapport. Cette politique contribue à la réputation de Vienne comme l'une des villes les plus agréables à vivre au monde ; elle inspire directement nos chapitres 7 et 8.

Annexe 4 — Chiffres clés sur le marché locatif (2025-2026)

Le locatif en chiffres — données 2025-2026

- Loyer moyen national : 715 €/mois charges comprises pour 42 m², soit 17,04 €/m² (LocService 2026).
- Loyers : +2,5 % sur un an au 1er avril 2026, au-dessus de l'inflation (+1,9 %).
- Stock locatif disponible : -7 % en un an ; moins de 1 % des logements gérés disponibles dans certaines grandes villes.
- Tension locative : léger recul national en 2025 (première accalmie depuis 2019), mais Lyon en tête à 12,7 devant Paris (11,5) ; loyers lyonnais +8 % en un an malgré l'encadrement.
- L'Île-de-France reste 82 % plus chère que la province au mètre carré ; Paris, 169 % au-dessus de la moyenne provinciale.

Causes structurelles du déficit d'offre

- **Réglementations énergétiques** : l'interdiction de louer les logements classés G (janvier 2025) retire progressivement plusieurs centaines de milliers de biens du parc privé — environ 450 000 étaient toutefois encore loués illégalement début 2026. L'interdiction des F approche (2028), sans que la capacité de rénovation suive.
- **Effondrement de la construction** : 274 611 mises en chantier en 2025, soit -21 % par rapport à la moyenne quinquennale, pour des besoins estimés à 400-450 000 logements par an.
- **Coûts de construction** : la hausse des prix des matériaux et les normes successives (RE 2020) alourdissent les budgets.
- **Urbanisme restrictif** : les règles d'artificialisation limitent les terrains constructibles autour des métropoles.
- **Fin du Pinel (décembre 2024)** : sans dispositif de remplacement, l'investissement locatif neuf des particuliers s'est effondré — ce rapport y répond par la garantie Visale+ et la fiscalité simplifiée plutôt que par une énième niche.
- **Retrait des bailleurs** : rentabilité dégradée, risque locatif non couvert, instabilité réglementaire : les ventes de biens loués dépassent les mises en location dans plusieurs métropoles.

Conséquence : les étudiants et jeunes actifs sont les premiers touchés — près de 38 % des candidats locataires sont des étudiants, souvent incapables de se loger dans les grandes métropoles avec un budget moyen de l'ordre de 800 € par mois.

Annexe 5 — État des lieux du logement social (2026)

Au 1er janvier 2025, la France compte 5,4 millions de logements locatifs sociaux (environ 15,9 % des résidences principales), répartis entre logements très sociaux (PLAI), sociaux classiques (PLUS) et intermédiaires (PLS). Environ 11 millions de personnes y vivent.

La demande explose, l'offre s'effondre

- 2,9 millions de ménages en attente d'un logement social début 2026 — record historique ; ils étaient 1,9 à 2,1 millions en 2017.
- 384 000 attributions en 2024 (–2 %), le plus bas niveau depuis dix ans : à peine une demande sur dix aboutit dans l'année (une sur six en 2017).
- 85 300 logements sociaux agréés en 2024, contre 124 000 en 2016.
- En Île-de-France, environ 10 % des demandes seulement sont satisfaites.

Sources : USH (Statistiques n°1, 2025), SDES, Fondation pour le Logement (rapport 2026).

Besoins et production

- Selon l'Union sociale pour l'habitat, sur les quelque 450 000 à 518 000 logements manquants par an, environ 200 000 devraient être des logements sociaux (38 % du besoin global) ;
- Le gouvernement vise 125 000 logements sociaux « construits » par an à partir de 2026 — objectif jugé hors d'atteinte : depuis 2016, jamais plus de 100 000 mises en service annuelles n'ont été constatées ;
- Entre 2020 et 2022, seuls 186 124 logements sociaux ont été construits sur un objectif de 278 177 (taux de réalisation : 67 %).

La lecture de ce rapport

Ce déséquilibre structurel — une demande qui croît de 100 000 ménages par an quand l'offre nouvelle plafonne — démontre qu'on ne sortira pas de la crise par la seule construction de parc dédié. C'est tout le sens du chapitre 3 : le ménage accompagné ouvre immédiatement à la solidarité nationale les 38,5 millions de logements du parc total, au lieu d'ajouter des années d'attente devant 5,4 millions de logements saturés. Les deux approches ne s'opposent pas : elles se complètent — mais la seconde agit tout de suite.

Annexe 6 — Population française et logement : données de référence 2026

Démographie (Insee, bilan démographique 2025)

- Population au 1er janvier 2026 : 69,1 millions d'habitants (66,8 millions en métropole, 2,3 millions en outre-mer), +0,25 % sur un an ;
- **Solde naturel négatif (–6 000) pour la première fois depuis 1945** : 645 000 naissances, 651 000 décès en 2025 ;
- Fécondité : 1,56 enfant par femme — plus bas niveau depuis la fin de la Première Guerre mondiale ;
- Espérance de vie : 85,9 ans (femmes), 80,3 ans (hommes) ; 22 % de la population a 65 ans ou plus ;
- Environ 40,7 millions de foyers fiscaux, dont 18,2 millions imposables (44,7 %).

Le parc de logements

- Environ 38,5 millions de logements en France (résidences principales, secondaires, occasionnelles et vacantes) ;
- 3,1 millions de logements vacants, soit plus de 8 % du parc ; à Paris, environ 262 000 logements inoccupés (19 % du parc), dont près de 19 000 durablement vacants ;
- 5,4 millions de logements locatifs sociaux, abritant environ 11 millions de personnes ;
- Construction neuve : 274 611 mises en chantier en 2025 (–21,3 % vs moyenne quinquennale ; record : 494 000 en 2006) ; 384 539 autorisations sur douze mois à fin avril 2026 (–5,5 %), stabilisation fragile début 2026.

Mal-logement et précarité (Fondation pour le Logement, rapport 2026)

- **350 000 personnes sans domicile** — un record, en hausse continue ; près d'un million de personnes sans logement personnel (rue, hébergement d'urgence, tiers) ;
- **24 556 expulsions locatives** avec concours de la force publique en 2024 — record historique : +29 % en un an, +50 % en trois ans ;
- 9,8 millions de personnes sous le seuil de pauvreté (15,4 % de la population) ; les 10 % les plus fortunés détiennent 48 % du patrimoine national ;
- 35 % des ménages déclarent avoir souffert du froid dans leur logement en 2025 ; 49 % de la chaleur estivale.

Aides au logement

- Budget des aides personnelles au logement : environ 17 milliards d'euros (programme 109) ;
- Éligibilité au logement social : plafonds de ressources selon la composition du ménage et la zone (à titre indicatif, personne seule : ≈ 39 500 €/an en zone A, 33 100 € en zone B, 28 700 € en zone C ; couple avec deux enfants : ≈ 57 400 €, 47 300 € et 41 600 €) ;

- On estime que 30 à 40 % des ménages français sont éligibles au logement social, soit de l'ordre de 20 à 27 millions de personnes ;
- Types de logements sociaux : PLAI (ménages les plus modestes), PLUS (revenus intermédiaires), PLS (revenus plus élevés sous plafond) ; priorités d'attribution pour les personnes en situation de handicap, les personnes âgées, les victimes de violences conjugales, les ménages en grande précarité ou mal logés.

Sources principales

Toutes les données chiffrées de ce rapport proviennent de sources publiques et vérifiables :

- **Insee** — Bilan démographique 2025 (Insee Première n°2087, janvier 2026) ; indices Notaires-Insee ; enquêtes Logement et Patrimoine.
- **IGEDD — travaux de Jacques Friggit** — séries longues prix des logements / revenu des ménages depuis 1965 ; note d'octobre 2025 (+54 % au-dessus de la tendance 1965-2001) ; durée d'endettement du primo-accédant type.
- **Banque de France** — accès à la propriété des jeunes ménages (Bonnet, Garbinti, Grobon) ; dette immobilière des ménages.
- **SDES / ministère du Logement** — statistiques de la construction neuve (Sit@del2), résultats 2025 et cumul à fin avril 2026 ; parc locatif social.
- **Union sociale pour l'habitat (USH)** — Statistiques n°1 (2025) : demande et attributions de logement social fin 2024.
- **Fondation pour le Logement (ex-Fondation Abbé Pierre)** — État du mal-logement en France, rapport 2026 (février 2026).
- **Conseil d'analyse économique** — « Repenser l'héritage » (2021).
- **Sénat** — rapports sur l'inflation immobilière et l'effet des dispositifs de défiscalisation (PTZ, Pinel et lignée).
- **Anah / France Rénov'** — budget et règles MaPrimeRénov' 2026 (3,6 Md€, réouverture du 23 février 2026) ; réforme du DPE au 1er janvier 2026.
- **Observatoires privés du locatif et du crédit** — LocService (Observatoire 2026), SeLogger, FNAIM, Observatoire Crédit Logement CSA, baromètres de taux (juin 2026).
- **Ville de Vienne** — Wiener Wohnen, La Fabrique de la Cité, politiquedulogement.com : le modèle viennois du logement communal et des concours d'opérateurs.