

PROJET 2027 · RÉUSSIR ENSEMBLE

Le logement en France

État des lieux 2027

Dossier d'état des lieux — Logement · version 5

Le parc, les acteurs, les flux financiers, les résultats : le constat, chiffres officiels à l'appui.

> **Projet 2027** est la rédaction d'un programme pour la présidentielle 2027. Open source, ce programme est mis à disposition de tous les candidats à la présidentielle.

Philippe Agnelli
Président d'Élysée Conseils
Novembre 2026

Mode d'emploi

Ce dossier dresse l'état des lieux du logement en France à l'automne 2026, en vue de 2027 : le parc, les acteurs, les flux financiers, les résultats et les tendances, segment par segment. Le constat repose exclusivement sur des sources institutionnelles, citées sous chaque tableau et chaque graphique. Les propositions du Projet 2027 en sont strictement séparées : elles figurent uniquement dans les encadrés verts et dans les chapitres de fin. Chaque chapitre s'ouvre sur un graphique et se termine par nos affirmations. Quatre types d'encadrés structurent la lecture :

CHIFFRE CLÉ

Le chiffre qui résume le chapitre, par exemple : **103,4 milliards d'euros** prélevés sur le logement en 2025.

À SAVOIR

Un point technique ou une précaution de lecture (périmètre, méthode, donnée provisoire).

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

Ce que nous proposons, en regard du constat qui précède.

NOS AFFIRMATIONS

« Une phrase forte, fondée sur un chiffre du chapitre. »

RÈGLE DE MÉTHODE

Chaque chiffre est daté et sourcé ; le *constaté* est distingué du *projeté* ; les estimations d'Élysée Conseils sont signalées comme telles. Lorsque deux sources publiées divergent, les deux valeurs sont données. Aucune personnalité politique n'est nommée : les dispositifs fiscaux sont désignés par leur période et leur mécanisme, les lois par leur date.

LE MOT DU PRÉSIDENT

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

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, une jeunesse qui renonce — à acheter, à déménager, parfois à fonder une famille. Et pourtant, le logement rapporte 103,4 milliards d'euros à la puissance publique, plus de deux fois ce qu'il lui coûte en aides.

Le Projet 2027 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.

Cela demande du courage politique. 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, pour que chacun puisse avoir un toit.

Philippe Agnelli
Président du think tank Élysée Conseils — novembre 2026

Sommaire

01 L'essentiel en une page
02 Carte d'identité du logement
03 Qui décide quoi
04 Qui paie quoi
05 Les professionnels du secteur
06 Les résultats
07 Tendances
08 Le logement social
09 Le parc locatif privé
10 L'accession à la propriété
11 La construction neuve
12 La rénovation énergétique
13 Sans-domicile et hébergement
14 Le logement étudiant
15 Meublés de tourisme et bureaux vacants
16 Quarante ans de dispositifs fiscaux
17 La carte territoriale
18 L'outre-mer
19 Le dialogue social
20 Nos mesures en une page
21 Les 120 premiers jours
22 Le tableau de bord
23 Questions fréquentes
24 Les chiffres à retenir
Lexique des sigles
Sources

01 L'essentiel en une page

L'essentiel : le logement en huit chiffres

France, dernières données disponibles (2025-2026)



Source : Insee ; SDES (compte du logement 2025) ; USH ; Fondation pour le Logement des Défavorisés (2026) ; IGEDD.

- **Un parc abondant mais mal réparti :** 38,6 millions de logements, dont 2,9 millions vacants, surtout là où la demande est faible.
- **Une crise sociale aggravée :** 4,2 millions de personnes mal logées, 350 000 sans domicile, 2,9 millions de ménages en attente d'un logement social.
- **Une production effondrée :** 274 611 mises en chantier en 2025 pour un besoin estimé entre 370 000 (Cerema) et 400 000 par an.
- **Une accession devenue héréditaire :** 23 ans de crédit pour un primo-accédant, contre 15 en 2000.
- **Un secteur contributeur net :** 103,4 milliards d'euros de prélèvements contre 45,9 milliards d'aides en 2025.
- **Une architecture éclatée :** 35 000 communes décident du foncier, l'État paie les aides, communes et départements encaissent la fiscalité.

NOS AFFIRMATIONS

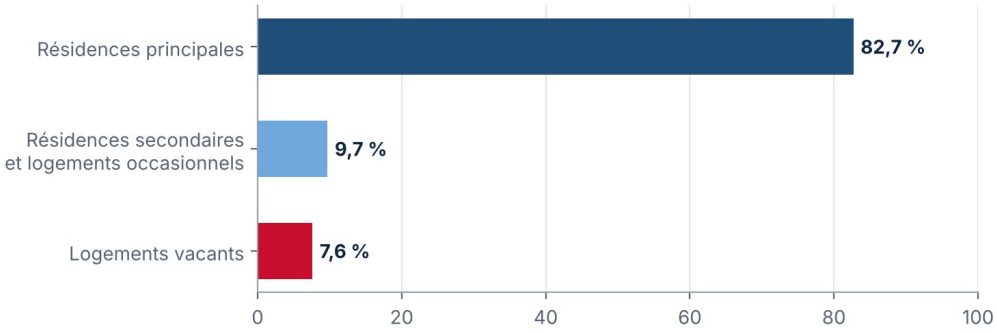
« Le logement rapporte chaque année 103 milliards d'euros à la puissance publique et lui en coûte 46. Notre problème du logement n'est pas un problème d'argent : c'est un problème d'architecture. »

« Nous comptons deux fois et demie plus de personnes à la rue qu'en 2012, et près de trois millions de logements vides. »

02 Carte d'identité du logement

Un logement sur six n'est pas une résidence principale

Composition du parc de 38,6 millions de logements, en %, 1er janvier 2026



Source : Insee Focus n° 388, 30 septembre 2026 (France hors Mayotte).

Au 1er janvier 2026, la France (hors Mayotte) compte **38,6 millions de logements**. Le parc croît d'environ 1,1 % par an en moyenne sur quarante ans, mais de 0,8 % seulement depuis 2016. Il se compose de 82,7 % de résidences principales, 9,7 % de résidences secondaires et logements occasionnels (3,8 millions) et 7,6 % de logements vacants (2,9 millions), une part en baisse depuis 2019. Plus d'un million de logements sont vacants depuis plus de deux ans.

Le logement en France : carte d'identité

Indicateur	Valeur	Date
Population	69,1 millions	1er janvier 2026
Parc de logements	38,6 millions	1er janvier 2026
Ménages propriétaires de leur résidence principale	57,3 %	1er janvier 2026
Ménages locataires du parc privé	23,2 %	1er janvier 2026
Ménages locataires du parc social	17,3 %	1er janvier 2026
Logements locatifs sociaux	≈ 5,4 millions (≈ 11 millions d'habitants)	1er janvier 2025
Dépense nationale de logement	618,9 Md€	2024
Aides publiques au logement	45,9 Md€	2025
Prélèvements liés au logement	103,4 Md€ (7,9 % des prélèvements obligatoires)	2025
Logements mis en chantier	274 611	2025

Source : Insee (Focus n° 359 ; bilan démographique 2025) ; SDES, compte du logement 2024 ; USH ; SDES Sit@del2.

CHIFFRE CLÉ

618,9 milliards d'euros : la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement en 2024, soit environ un cinquième du PIB.

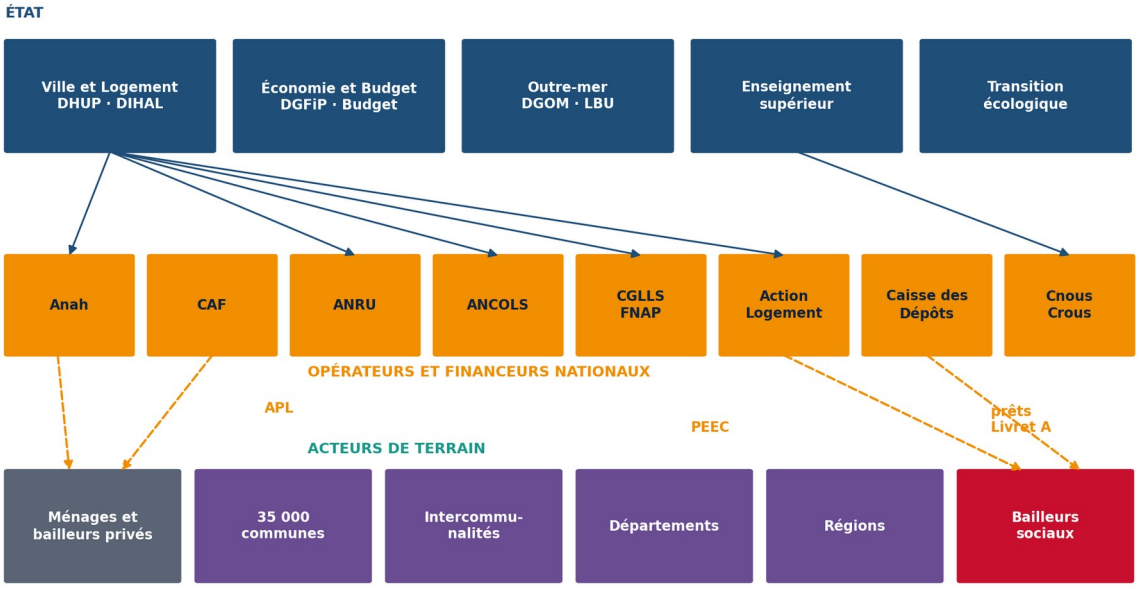
NOS AFFIRMATIONS

« Le logement pèse un cinquième de notre richesse nationale. Nous ne pouvons pas continuer à le piloter par à-coups et par niches fiscales. »

03 Qui décide quoi

Qui décide quoi : trois étages, des tutelles croisées

Trait plein : tutelle ou pilotage · pointillés : principaux flux de financement



Source : schéma Élysée Conseils d'après les textes d'organisation des administrations et opérateurs cités.

L'État

- **Ministère de la Ville et du Logement :** DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) pour les normes et la programmation ; DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) pour les personnes sans abri.
- **Économie et Budget :** la DGFiP (Direction générale des finances publiques) gère la fiscalité immobilière ; la direction du Budget arbitre les aides personnelles au logement.
- **Outre-mer :** la DGOM (Direction générale des outre-mer) pilote la LBU (ligne budgétaire unique).
- **Enseignement supérieur :** tutelle du Cnous et des Crous (Centre national et centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires).
- **Transition écologique :** DPE (diagnostic de performance énergétique), ZAN (zéro artificialisation nette), RE2020 (réglementation environnementale des constructions neuves).

Les opérateurs et financeurs nationaux

- **Anah (Agence nationale de l'habitat) :** MaPrimeRénov' et amélioration du parc privé.
- **ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) :** renouvellement des quartiers prioritaires.
- **Caisse des Dépôts et Banque des Territoires :** prêts de très long terme adossés au Livret A.
- **Action Logement :** gestion paritaire de la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction, dite « 1 % patronal ») et de la garantie Visale.
- **CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) et FNAP (Fonds national des aides à la pierre) ; ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social) ; CAF (caisses d'allocations familiales),** qui versent les aides personnelles.

Les acteurs de terrain

Les **35 000 maires** délivrent les permis et arrêtent les PLU (plans locaux d'urbanisme) ; les intercommunalités ou EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) élaborent les PLH (programmes locaux de l'habitat) ; les départements gèrent le FSL (fonds de solidarité pour le logement) et perçoivent les droits de mutation ; les régions déclinent le ZAN. Les bailleurs sociaux regroupent les OPH (offices publics de l'habitat), les ESH (entreprises sociales pour l'habitat), les coopératives HLM et les SEM (sociétés d'économie mixte).

À SAVOIR

Selon l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques), la France figure parmi les pays où la fragmentation des compétences sur l'usage des sols est la plus forte : l'offre de terrains à bâtir dépend de 35 000 décisions municipales (OCDE, boîte à outils des politiques du logement, 2021).

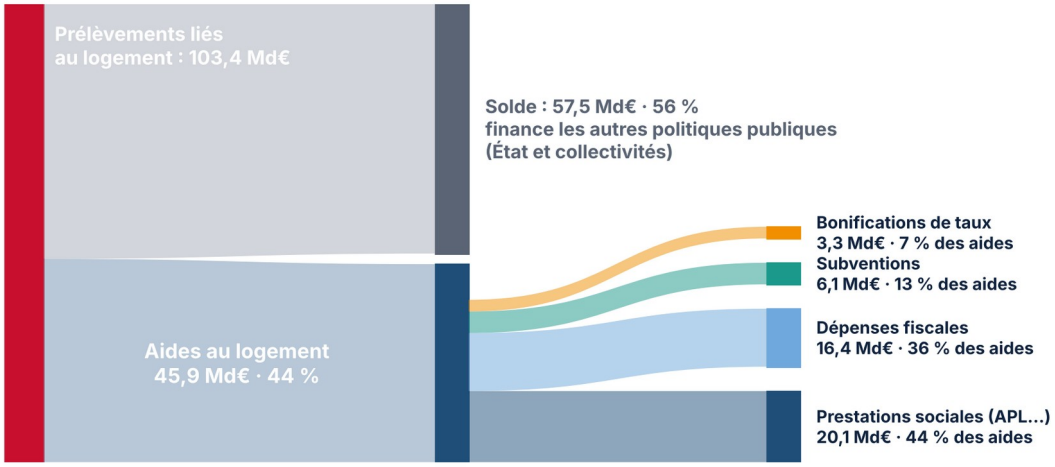
NOS AFFIRMATIONS

« En France, celui qui décide de construire n'est pas celui qui paie, et celui qui paie n'est pas celui qui encaisse. Tant que nous ne réalignerons pas les trois, nous ne construirons pas. »

04 Qui paie quoi

Le logement rapporte 2,3 fois plus qu'il ne coûte

Prélèvements publics liés au logement et aides au logement, en milliards d'euros, 2025

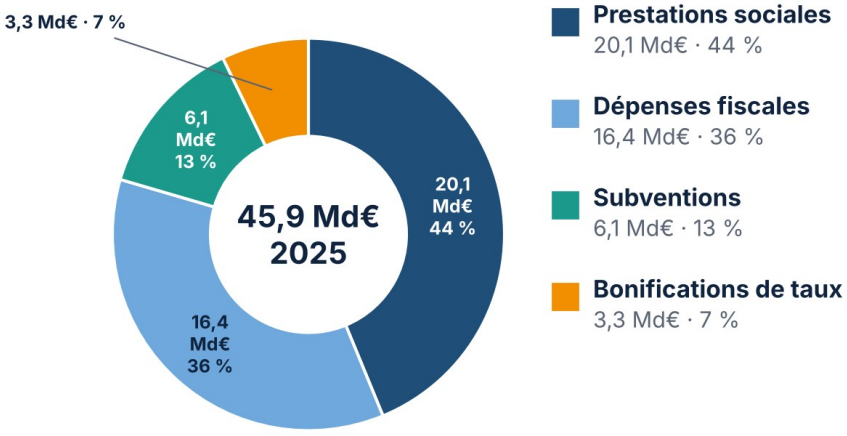


Source : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026), figure 5.1 ; solde : calcul Élysée Conseils.

En 2025, les prélèvements relatifs au logement atteignent **103,4 milliards d'euros**, soit 7,9 % des prélèvements obligatoires : taxes foncières, TVA (taxe sur la valeur ajoutée) sur la construction et les travaux, droits de mutation, impôt sur la fortune immobilière (environ 2,3 milliards), imposition des revenus fonciers et des plus-values. Les aides au logement s'élèvent à **45,9 milliards d'euros** (1,5 % du PIB), en hausse de 5,5 %.

Les aides au logement : 45,9 milliards d'euros

Ventilation des aides au logement par nature, en milliards d'euros, 2025



Source : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026), figure 5.1.

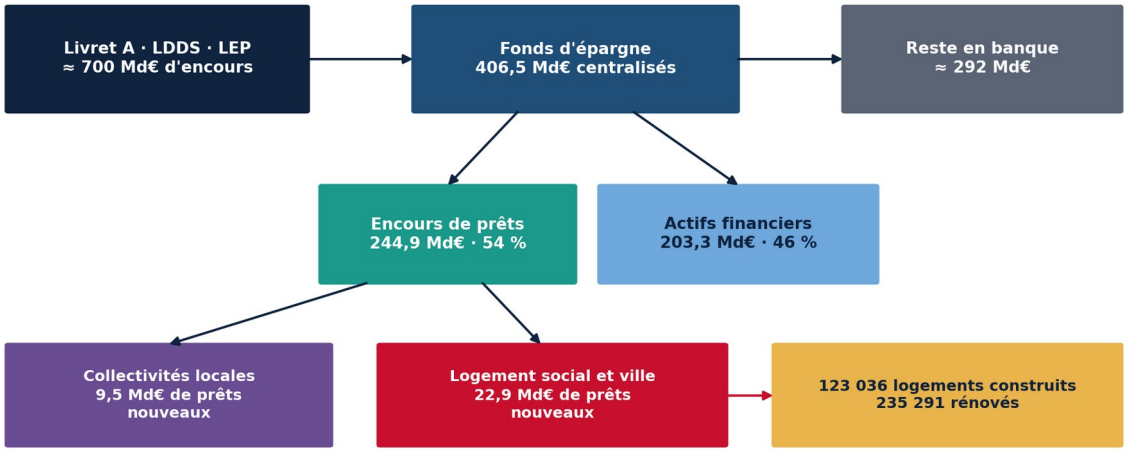
Les prestations sociales sont principalement l'APL (aide personnalisée au logement), l'ALS (allocation de logement sociale) et l'ALF (allocation de logement familiale), qui totalisent 16,4 milliards d'euros en 2025. Dans le budget de l'État, le programme 109 (aides personnelles) est doté de 16,1 milliards d'euros dans le projet de loi de finances pour 2026, en baisse de 3,5 %.

> **À SAVOIR · LES TROIS NIVEAUX DE BUDGET**
>
> Les crédits du logement (programmes 109, 135 et 177) sont presque entièrement des transferts : aides aux ménages, subventions, financement de l'hébergement. La masse salariale des agents est portée par

le programme support du ministère de la Transition écologique et n'est pas isolable. La distinction entre budget affiché, budget comparable à l'international et budget réel hors pensions n'a donc pas de portée significative pour ce dossier.

L'épargne populaire, premier financeur du logement social

Circuit du Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, en milliards d'euros, 2025



Source : Caisse des Dépôts, Rapport annuel 2025 du Fonds d'épargne (18 mai 2026).

Le logement social repose d'abord sur l'épargne populaire. Sur environ 700 milliards d'euros d'épargne réglementée, 406,5 milliards sont centralisés au Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts, qui a accordé en 2025 un record de 41,7 milliards de prêts nouveaux, dont 22,9 milliards au logement social et à la politique de la ville, pour des durées allant jusqu'à 80 ans. S'y ajoute Action Logement, avec une enveloppe de 24 milliards d'euros de prêts de la Caisse des Dépôts sur 2025-2027 (200 000 logements neufs et 200 000 réhabilitations visés). En sens inverse, la RLS (réduction de loyer de solidarité) prélève environ 1,3 milliard d'euros par an sur les organismes HLM.

CHIFFRE CLÉ

+56,1 milliards d'euros : le solde annuel entre ce que le logement rapporte et ce qu'il coûte à la puissance publique (calcul Élysée Conseils d'après le SDES).

NOS AFFIRMATIONS

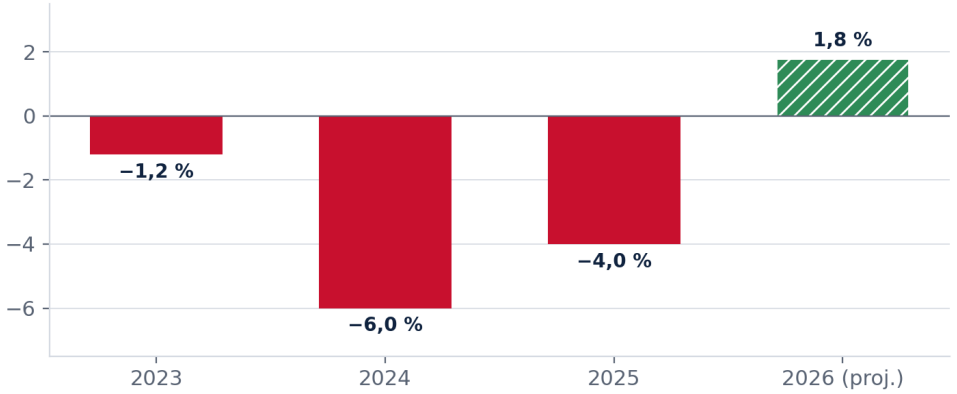
« Chaque année, nous prélevons 99 milliards sur le logement. Ceux qui gouvernent ne peuvent pas dire qu'ils n'ont pas les moyens d'agir. »

« Quand un Français place 100 euros sur son Livret A, il finance déjà des HLM. L'épargne populaire est le premier financeur du logement social : servons-nous-en mieux. »

05 Les professionnels du secteur

Trois années de récession pour le bâtiment

Évolution de l'activité du bâtiment en volume, en % · 2026 : projection (hachurée)



Source : FFB, bilan 2025 et prévisions 2026 (16 décembre 2025).

Le bâtiment a connu trois années consécutives de recul : −1,2 % en 2023, −6,0 % en 2024, −4,0 % en 2025, soit −10,8 % en trois ans. Pour 2026, la FFB (Fédération française du bâtiment) projette un léger rebond de 1,8 %, porté par le logement neuf (+9,5 %), mais un niveau d'activité inférieur d'environ 20 milliards d'euros à celui de 2022 et près de **10 000 suppressions d'emplois**.

Qui produit et gère le logement

Acteur	Rôle	Statut des personnels
Entreprises du bâtiment	construction, rénovation	salariés de droit privé
Promoteurs	montage des opérations neuves	salariés de droit privé
OPH	bailleurs sociaux publics rattachés aux collectivités	fonctionnaires territoriaux et salariés de droit privé
ESH, coopératives HLM	bailleurs sociaux de droit privé	salariés de droit privé
Bailleurs privés	location du parc privé	particuliers : 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers
Agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics	transaction, gestion, copropriété	salariés et indépendants

Source : FFB ; Insee (multipropriété des ménages, 2021) ; textes statutaires.

À SAVOIR

Les personnels du secteur relèvent pour l'essentiel du régime général et des régimes complémentaires du privé ; seuls les fonctionnaires territoriaux des OPH relèvent de la CNRACL (Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales). Le logement ne porte donc pas d'enjeu budgétaire de retraites comparable à celui des ministères employeurs.

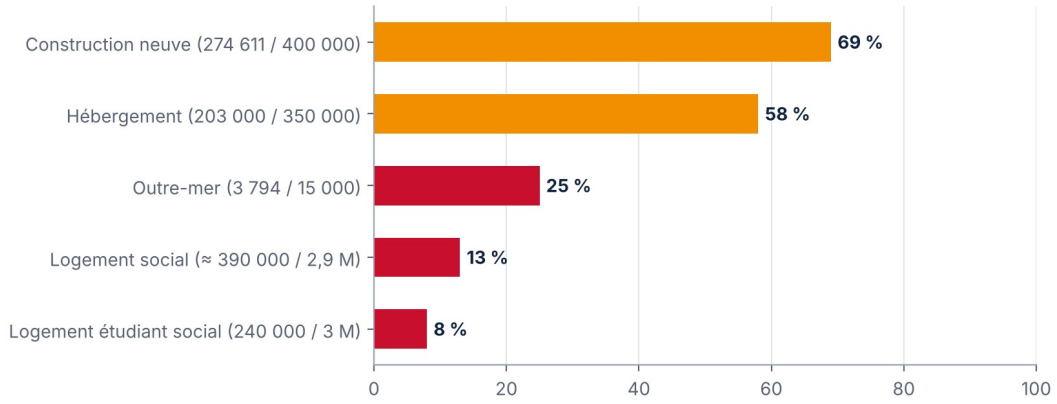
NOS AFFIRMATIONS

« Le bâtiment a perdu un cinquième de son activité depuis 2022. Derrière ce chiffre, il y a des artisans, des apprentis et des chantiers qui ferment. »

06 Les résultats

Aucun segment ne couvre plus des deux tiers de son besoin

Taux de couverture du besoin, en % — estimation Élysée Conseils

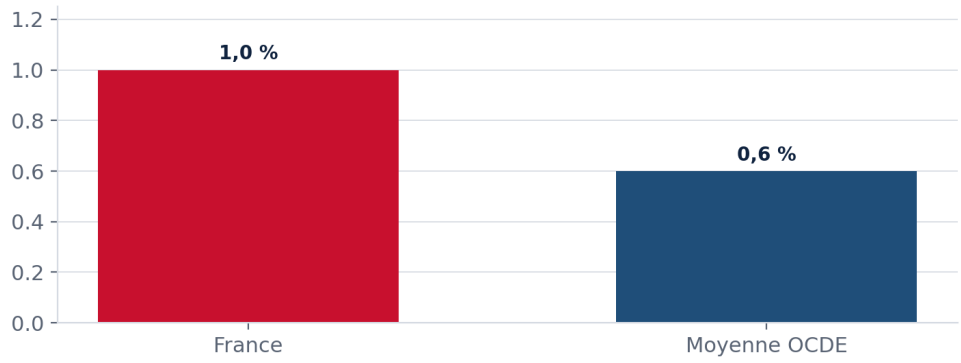


Source : calcul Élysée Conseils à partir des sources des chapitres (attributions 2025 ; USH) ; périmètres non strictement homogènes.

Aucun segment du logement ne couvre plus des deux tiers de son besoin. Le logement social et le logement étudiant sont les plus en retard. La Fondation pour le Logement des Défavorisés recense **4,2 millions de personnes mal logées** et 12,3 millions fragilisées par leur situation de logement (impayés, surpeuplement, précarité énergétique). Les expulsions avec concours de la force publique ont atteint 24 556 en 2024, un record.

Nous dépensons plus que nos voisins

Dépenses publiques consacrées au logement, en % du PIB, 2018

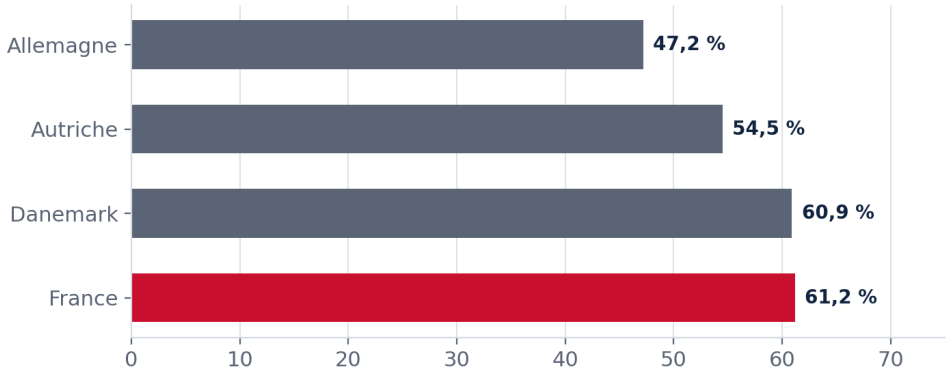


Source : OCDE, boîte à outils des politiques du logement (2021), d'après Fipeco.

Ce résultat n'est pas dû à un manque de moyens : la France consacre au logement une dépense publique d'environ 1,0 % du PIB, contre 0,6 % en moyenne dans l'OCDE (données 2018). Et sa part de propriétaires (61,2 % de la population selon l'enquête européenne EU-SILC 2024) reste inférieure à la moyenne de l'Union (68 %).

La propriété n'est pas un marqueur de richesse nationale

Part de la population propriétaire de son logement, en %, EU-SILC 2024



Source : Eurostat, enquête EU-SILC 2024 (moyenne UE : 68 %).

À SAVOIR

Ne pas comparer le taux Insee (57,3 % des ménages) avec le taux Eurostat (61,2 % de la population) : les deux mesures diffèrent. Eurostat pour les comparaisons internationales, Insee pour la France.

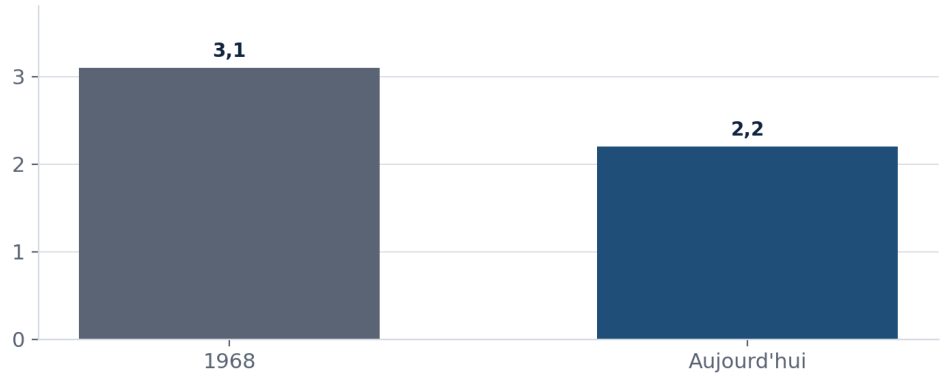
NOS AFFIRMATIONS

« Nous dépensons pour le logement près de deux fois plus que la moyenne des pays de l'OCDE, et nous comptons 350 000 personnes sans domicile. Le problème n'est pas combien nous dépensons, c'est comment. »

07 Tendances

Moins de personnes par logement, plus de logements par habitant

Nombre moyen de personnes par ménage



Source : Insee, recensements de la population.

La demande de logements est d'abord tirée par la **décohabitation** : la taille moyenne des ménages est passée de 3,1 personnes en 1968 à environ 2,2 aujourd'hui, et plus d'un tiers des ménages ne comptent qu'une personne. Vieillissement, séparations, familles monoparentales : à population constante, il faut toujours plus de logements.

Cette dynamique coexiste avec un renversement démographique inédit : au 1er janvier 2026, la France compte 69,1 millions d'habitants, mais le solde naturel est devenu négatif en 2025 (−6 000, une première depuis 1945), avec un indicateur de fécondité de 1,56 enfant par femme. La difficulté d'accéder à un logement familial fait partie des freins à l'installation des couples.

CHIFFRE CLÉ

2,2 personnes par ménage aujourd'hui, contre 3,1 en 1968 (Insee) : un pays qui vieillit a besoin de plus de logements, pas de moins.

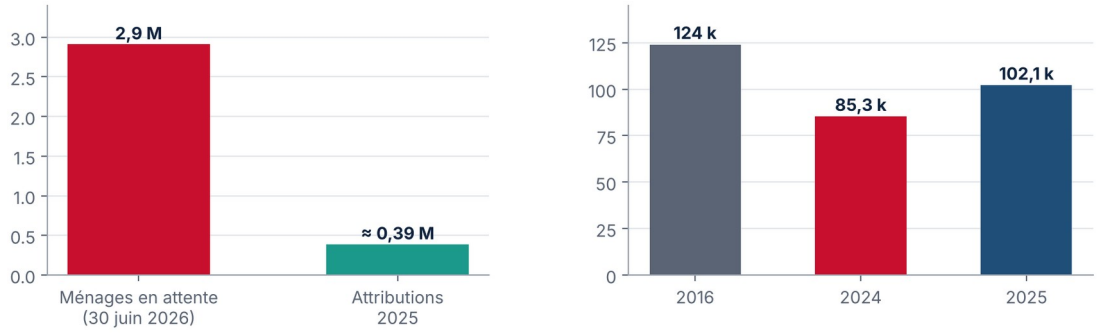
NOS AFFIRMATIONS

« Nous pouvons perdre des habitants et manquer de logements en même temps. La crise n'est pas démographique : elle tient à ce que nous construisons, où, et pour qui. »

08 Le logement social

La production repart, mais reste sous son niveau de 2016

Demande et attributions (millions de ménages) · logements sociaux agréés (milliers)



Source : USH (sept. 2026 ; attributions 2025 : janv. 2026) ; DGALN, bilan d'activité 2025 (102 094 agréments).

Le parc social compte environ **5,4 millions de logements** où vivent quelque 11 millions de personnes. La demande atteint un record de **2,9 millions de ménages**, contre 1,9 à 2,1 millions en 2017. En 2025, près de 390 000 attributions ont été prononcées (383 285 en 2024) : à peine une demande sur sept aboutit dans l'année. L'ancienneté moyenne des demandes est passée de 20 mois fin 2016 à 25 mois fin 2024 ; en Île-de-France, on compte une attribution pour quatorze demandes.

Les produits de financement du logement social

Produit	Public visé
PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)	ménages les plus modestes, loyers les plus bas
PLUS (prêt locatif à usage social)	logement social « classique »
PLS (prêt locatif social)	ménages aux revenus intermédiaires
LLI (logement locatif intermédiaire)	au-dessus du social, en zone tendue, souvent investisseurs institutionnels

Source : Code de la construction et de l'habitation ; USH.

La production repart, mais reste sous son niveau de 2016 : 102 094 logements sociaux agréés en 2025 (+20 % sur un an, après 85 300 en 2024), contre 124 000 en 2016 et plus de 130 000 en 2010, alors que l'objectif affiché est de 125 000 par an. Depuis 2016, les mises en service n'ont jamais dépassé 100 000 par an.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

Le ménage accompagné : l'aide suit le ménage et non les murs. Une garantie universelle de l'État permet aux ménages accompagnés de se loger dans tout le parc, avec une aide modulée selon les ressources et le projet de vie (mobilité vers un emploi, naissance à venir), versée directement dans le loyer.

Sortir du statut de logement social en vingt-cinq ans : vente aux occupants des logements amortis ; option d'achat dès l'origine et conventions de 15 à 20 ans pour toute construction sociale de transition ; bailleurs sociaux devenus bailleurs ordinaires, leurs exonérations de taxe foncière et d'impôt sur les sociétés étant réduites de 10 % par an pendant dix ans. À terme, un parc très social d'environ 5 % reste dédié aux ménages en grande difficulté.

Une loi SRU modulée, puis abrogée : pendant la transition, plus aucun logement social neuf dans les communes qui en comptent plus de 35 %, ni dans les quartiers qui en comptent plus de 50 %. Imposer 20 à 25 % de logements sociaux, c'est condamner 20 à 25 % des Français à y vivre.

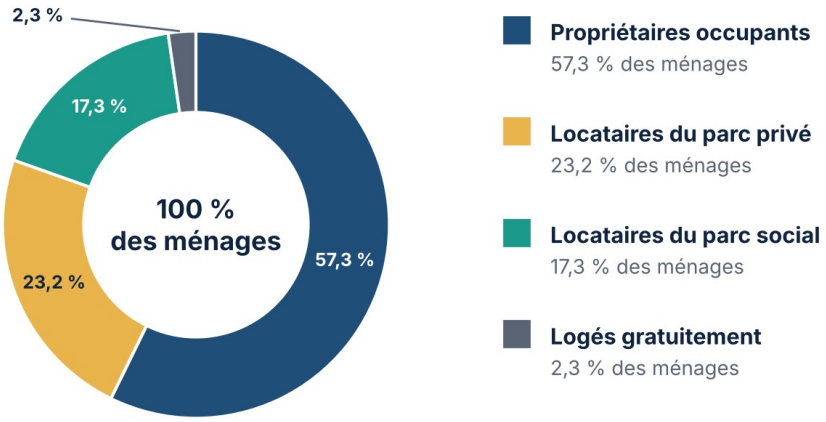
NOS AFFIRMATIONS

« Deux millions neuf cent mille familles attendent un logement social. Une sur sept sera servie cette année. Nous ne pouvons pas leur répondre : attendez que nous ayons fini de construire. »

09 Le parc locatif privé

Six ménages sur dix sont propriétaires

Statut d'occupation des résidences principales, en % des ménages, 1er janvier 2026



Source : Insee Focus n° 388, parc de logements au 1er janvier 2026 (30 septembre 2026).

Le parc privé loge **23,2 % des ménages**, soit environ 7 millions de foyers : c'est le parc des jeunes, des mobiles et des nouveaux arrivants. Le loyer moyen atteint 715 euros par mois pour 42 m² (17,04 euros/m²) et le stock de biens disponibles a reculé d'environ 7 % en un an ; Lyon est désormais la ville la plus tendue devant Paris (observatoire LocService 2026, source privée).

Pourquoi des bailleurs se retirent

- **La crainte de l'impayé** et d'une procédure pouvant durer deux ans, trêve hivernale comprise.
- **Une fiscalité lourde et changeante :** impôt sur le revenu, 17,2 % de prélèvements sociaux, taxe foncière en forte hausse (+83 % à Paris en dix ans), IFI (impôt sur la fortune immobilière) sur les biens loués.
- **Les interdictions de louer** les logements les plus énergivores (chapitre 12).
- **Un an sans dispositif d'investissement locatif** entre la fin de la réduction d'impôt 2014-2024 et le statut du bailleur privé entré en vigueur le 21 février 2026.

À SAVOIR

Le statut du bailleur privé (loi de finances pour 2026) instaure un amortissement fiscal sur 80 % du prix d'acquisition contre un engagement de location d'au moins neuf ans. Le projet de loi « Relance Logement » du 24 juin 2026, en cours d'examen parlementaire, prévoit de l'élargir et de rouvrir à la location environ 700 000 logements classés F et G sous engagement de travaux. L'expérimentation de l'encadrement des loyers arrive à son terme prévu en novembre 2026.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

Une garantie universelle des loyers en premier : la garantie publique Visale étendue à tous les profils, avec des plafonds de loyer au m² modulés par zone.

Un bail numérique tripartite (bailleur, locataire, État) et un versement des loyers intermédié par le Trésor public : le bailleur est payé, les difficultés sont détectées au premier mois.

Une retenue à la source de 21 % du loyer brut (30 % sur un net forfaitaire de 70 %), avec option pour le barème, et la sortie des biens loués de l'assiette de l'IFI. **Plus d'expulsion sèche :** le loyer avancé par

Visale+ est une créance sur le locataire, et le ménage est accompagné ; la commune et le département statuent sur les situations d'insolvabilité durable.

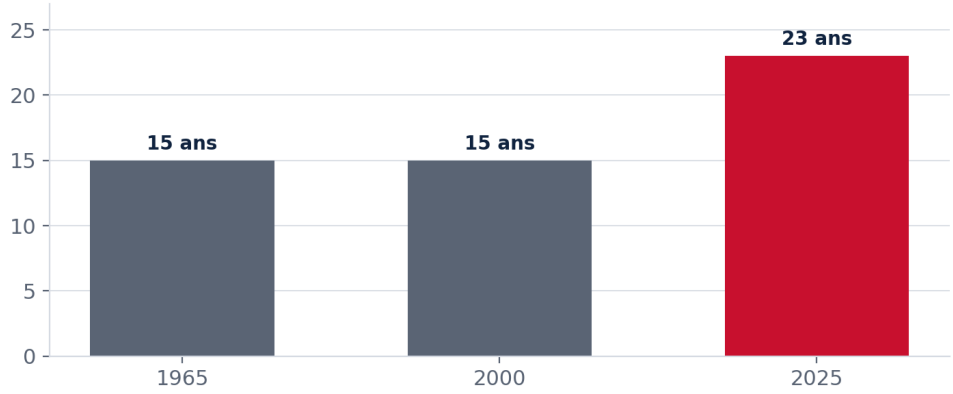
NOS AFFIRMATIONS

« Un propriétaire qui ne loue pas n'est pas un spéculateur : c'est souvent quelqu'un qui a peur. Garantissons son loyer, et des centaines de milliers de logements reviendront sur le marché. »

10 L'accession à la propriété

Huit ans de crédit de plus pour le même logement

Durée d'endettement nécessaire à un primo-accédant, en années



Source : IGEDD, travaux de Jacques Friggit sur les prix des logements et le revenu des ménages.

De 1965 à 2000, les prix des logements ont évolué au rythme du revenu des ménages : c'est le « tunnel » documenté par l'IGEDD (Inspection générale de l'environnement et du développement durable). Depuis 2002, ils en sont sortis par le haut : en octobre 2025, ils restaient **environ 54 % au-dessus** de leur tendance longue. La dette immobilière des ménages a été multipliée par 2,4 entre 2000 et 2022.

Une accession devenue héréditaire

Indicateur	Évolution	Source
Taux de propriété des jeunes ménages modestes	34 % (1973) → 16 % (2013)	Banque de France
Taux de propriété des jeunes ménages aisés	43 % → 66 %	Banque de France
Part de l'héritage dans le patrimoine	35 % (1970) → 60 %	CAE (2021)
Normes du HCSF (Haut Conseil de stabilité financière)	25 ans maximum, 35 % d'effort	HCSF
Prêt à taux zéro	rélargi au 1er avril 2025 (tout le territoire, maisons neuves)	loi de finances 2025

Source : IGEDD ; Banque de France ; CAE (Conseil d'analyse économique), « Repenser l'héritage », 2021 ; HCSF.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

Un cap : à partir de 2027, des prix qui ne progressent plus qu'au rythme de l'inflation, et une durée d'endettement ramenée de 23 à 18-20 ans.

Une fiscalité des plus-values indexée sur l'inflation : plus de durée de détention arbitraire ; 30 % sur la plus-value réelle, 50 % au-delà de +25 %, jusqu'à 100 % sur la rente d'urbanisme créée par l'argent public.

Un crédit protecteur : plafonds actuels gravés dans la loi, puis paliers vers 18-20 ans et 33 % d'effort avec plancher de reste à vivre, déclenchés par la détente constatée des prix.

Un parcours résidentiel réamorcé : portabilité des droits de mutation et du prêt, crédit d'impôt au passage vers un logement familial.

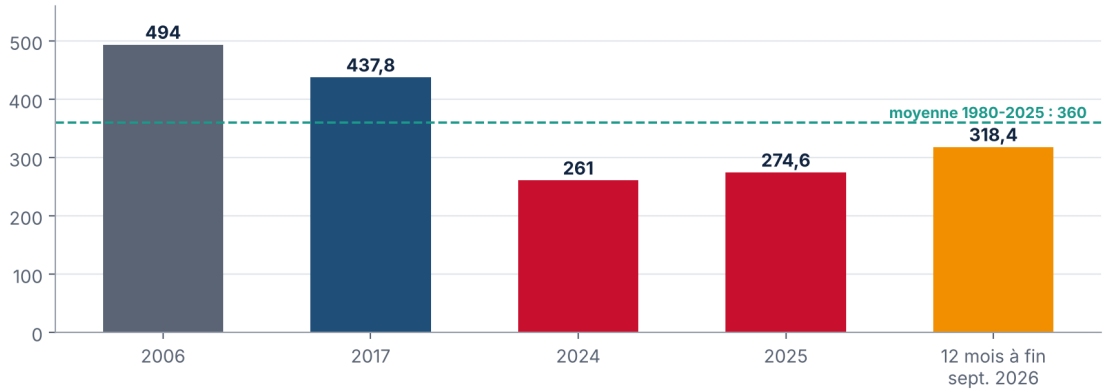
NOS AFFIRMATIONS

« Nos parents achetaient avec quinze ans de crédit. Nos enfants en prennent vingt-trois. Ceux qui gouvernent appellent cela une aide à l'accession. »

11 La construction neuve

La construction reste loin de la moyenne de long terme

Logements mis en chantier, en milliers · dernière barre : douze mois glissants à fin septembre 2026



Source : SDES (Sit@del2), 2006-2025 et 318 419 mises en chantier d'octobre 2025 à septembre 2026 ; moyenne de long terme : FFB.

Les mises en chantier ont reculé d'environ 40 % entre 2021 et 2024, jusqu'à 261 000 logements. En 2025, **274 611 logements** ont été mis en chantier (SDES) ; sur les douze mois d'octobre 2025 à septembre 2026, les mises en chantier remontent à 318 419, toujours très en deçà de la moyenne 1980-2025 (360 000) et des besoins estimés à 400 000. Les permis de construire ont progressé de 16,2 % en 2025, surtout en maison individuelle, tandis que le collectif reste fragile. 278 000 logements ont été livrés en 2025.

Les freins sont identifiés : coût du foncier, normes successives, recours contre les permis, objectif ZAN (division par deux du rythme d'artificialisation sur 2021-2031) et chute de l'investissement locatif des particuliers.

À SAVOIR

Pour 2025, la FFB avait estimé en décembre 283 000 mises en chantier ; le chiffre officiel du SDES (274 611) est retenu. La valeur 2026 est une projection.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

Supprimer la TVA sur la valeur du terrain dans les opérations neuves, poste le plus inflationniste.

Un foncier public sans enchères : attribution par concours de qualité à prix fixé, avec garde-fous stricts, et taxe annuelle sur les terrains constructibles non bâtis en zone tendue.

Un ZAN qualitatif et un plan décennal pour les villes moyennes.

NOS AFFIRMATIONS

« Nous construisons un quart de logements de moins que notre moyenne de long terme, alors que nous en manquons. Ce n'est pas une fatalité, c'est une addition de blocages. »

12 La rénovation énergétique

Le calendrier des interdictions de louer

Classes du diagnostic de performance énergétique (DPE) interdites à la location, par date d'effet



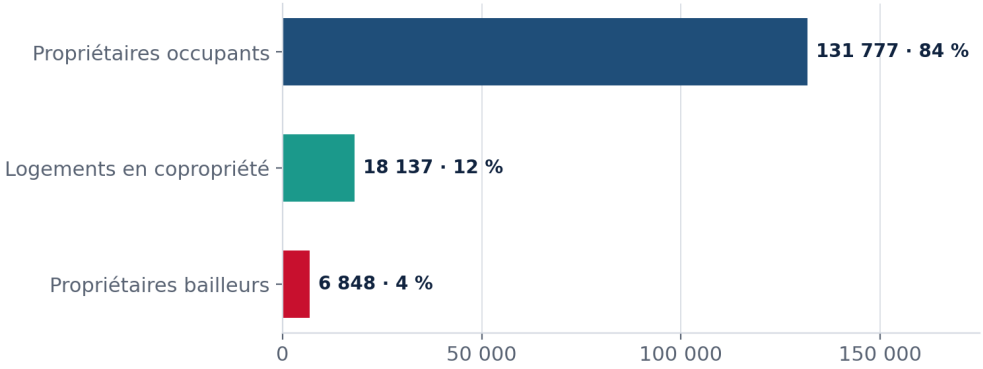
Source : loi Climat et résilience du 22 août 2021 ; même calendrier étendu aux meublés de tourisme par la loi du 19 novembre 2024.

Avant la réforme de 2026, environ **5 millions de résidences principales** étaient classées F ou G (SDES, 2023). Environ 450 000 logements classés G étaient encore loués début 2026 malgré l'interdiction. Le budget de MaPrimeRénov' atteint 3,6 milliards d'euros en 2026, pour un objectif de 120 000 rénovations d'ampleur ; le guichet a été suspendu du 1er janvier au 23 février 2026, avec environ 83 000 dossiers en attente à la réouverture.

Au 1er janvier 2026, la réforme du mode de calcul du DPE (abaissement du coefficient de conversion de l'électricité) a fait sortir de nombreux logements chauffés à l'électricité du statut de passoire, sans travaux. Le projet de loi « Relance Logement » propose d'abaisser à la majorité simple le vote des travaux de rénovation énergétique d'ampleur en copropriété.

Les bailleurs rénovent très peu

Logements rénovés avec MaPrimeRénov' au premier semestre 2025, selon le bénéficiaire



Source : Anah, Bilan au 1er semestre 2025 des aides de l'Anah, juillet 2025 (156 762 logements rénovés).

MaPrimeRénov' en chiffres

Indicateur	Valeur
Logements rénovés depuis 2020	2,6 millions, dont 392 337 rénovations d'ampleur
Aides accordées depuis 2020	15,0 Md€, pour 40,9 Md€ de travaux
Premier semestre 2025	156 762 logements, 1 863 M€ d'aides
Rénovations d'ampleur : logements classés F ou G	78 % des dossiers
Aide moyenne d'une rénovation d'ampleur (logement individuel)	38 918 €
Part des propriétaires bailleurs parmi les logements aidés (S1 2025)	≈ 4 %

Source : Anah, Bilan au 1er semestre 2025 des aides de l'Anah, juillet 2025.

À SAVOIR

Le nombre de logements sortis du statut de passoire par la réforme du calcul du DPE varie selon les estimations publiées, d'environ 400 000 à 850 000 : retenir la fourchette ou le chiffre officiel du ministère lorsqu'il sera consolidé.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

Un DPE juste : coefficients climatiques calculés commune par commune par Météo-France ; coefficient de conversion de 1 pour l'électricité, de 1,1 à 1,2 pour le gaz et de 1,5 pour le fioul ; fin des interdictions de louer, remplacées par une participation du propriétaire d'un logement classé G à environ 30 % de la facture de chauffage.

La liberté de choisir son chauffage : tout copropriétaire peut quitter un chauffage collectif au gaz ou au fioul sans vote, sur simple information ; fin du chauffage au fioul en 2032, avec exemption au-delà de 70 ans jusqu'à la vente ou la succession.

MaPrimeRénov' mixte : l'aide pour les propriétaires occupants modestes, l'aide et un crédit d'impôt pour les bailleurs, perdu si le bien n'est pas loué ; priorité au gaz, au fioul et aux ouvrants ; cadre stable sur cinq ans.

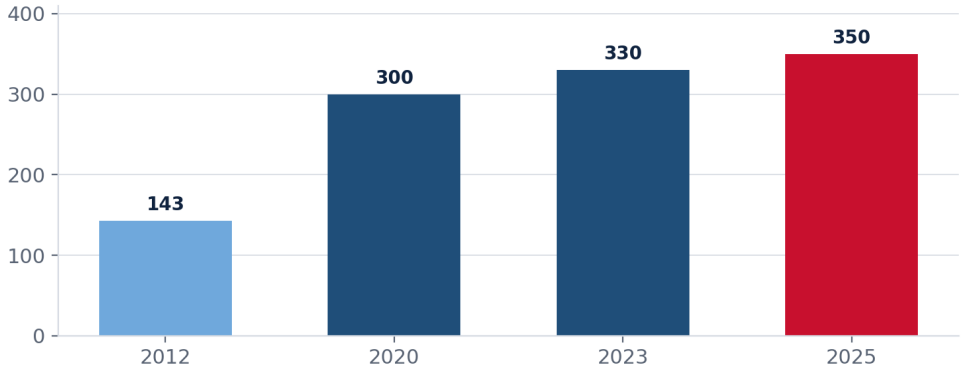
NOS AFFIRMATIONS

« Une simple formule a fait disparaître en un jour plus de passoires que des années d'aides. Si un décret suffit à rénover la France, c'est que l'outil était mal réglé. »

13 Sans-domicile et hébergement

Les sans-domicile ont plus que doublé en treize ans

Estimation du nombre de personnes sans domicile, en milliers



Source : Fondation pour le Logement des Défavorisés, 31e rapport sur l'état du mal-logement, février 2026.

Le 31e rapport de la Fondation pour le Logement des Défavorisés (février 2026) recense **350 000 personnes sans domicile** (rue, hébergement, hôtel, centres pour demandeurs d'asile), contre 143 000 en 2012, et près d'un million de personnes privées de logement personnel, dont les deux tiers hébergées contraintes chez des tiers.

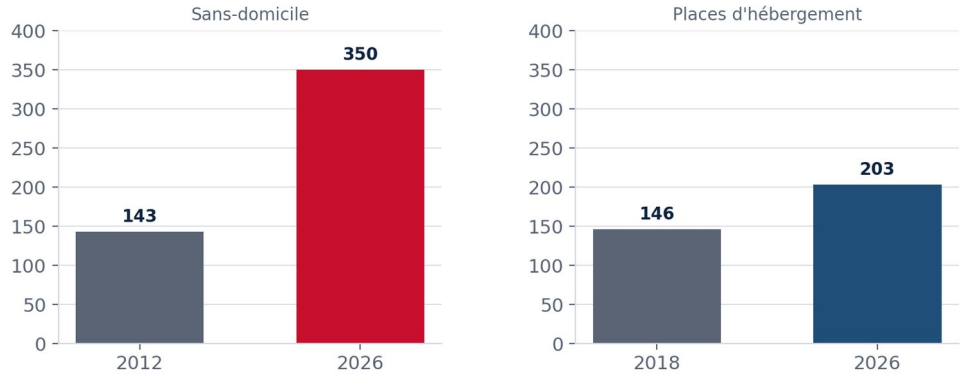
Le dispositif d'hébergement

Indicateur	Valeur
Crédits du programme 177 (projet de loi de finances 2026)	3,07 Md€, dont 2,15 Md€ pour l'hébergement
Places d'hébergement généraliste	203 000, stables depuis 2021
dont CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale)	51 707 places
Nuitées hôtelières en moyenne chaque soir (2024)	64 213
Personnes hébergées via le 115 placées à l'hôtel (août 2024)	57 %

Source : Sénat, rapport sur le PLF 2026 (Cohésion des territoires) ; IGAS-IGF-IGA, revue de dépenses sur l'hébergement d'urgence, mai 2025.

Le nombre de sans-domicile croît plus vite que l'hébergement

Personnes sans domicile · places d'hébergement généraliste, en milliers



Source : Fondation pour le Logement des Défavorisés (2026) ; Sénat, rapports sur les PLF 2019 et 2026.

CHIFFRE CLÉ

912 personnes sont mortes à la rue en 2024, une hausse de 16 % en un an, dont 31 enfants de moins de quatre ans. S'y ajoutent 93 100 ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable toujours en attente de relogement, et des expulsions locatives en hausse de 223 % en vingt ans (Fondation pour le Logement des Défavorisés, rapport 2026).

L'hébergement est coordonné dans chaque département par les SIAO (services intégrés d'accueil et d'orientation, qui gèrent le 115). Le second plan « Logement d'abord » (2023-2027) prévoit 30 000 places d'intermédiation locative et 10 000 places en pension de famille.

À SAVOIR

Plusieurs sous-totaux du mal-logement reposent encore sur l'enquête nationale Logement de 2013. Le Sénat juge la statistique publique sur les personnes sans domicile « lacunaire et datée ». Le dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et l'hébergement généraliste relèvent de deux politiques distinctes.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

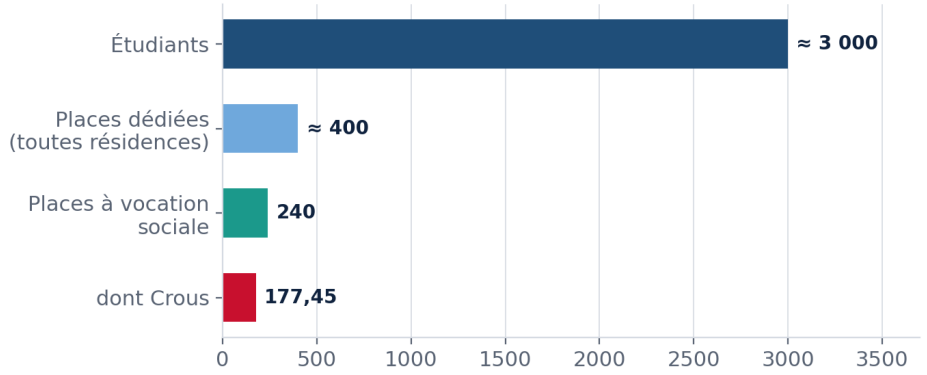
Continuité et sortie vers le logement : les dispositifs actuels sont poursuivis, avec un maximum de sorties vers un logement grâce au ménage accompagné et à Visale+ ; une statistique publique annuelle et fiable des personnes sans domicile ; la sortie progressive de la gestion hôtelière. Les propositions détaillées seront élaborées avec les associations et les services de l'État.

NOS AFFIRMATIONS

« Chaque soir, la République paie plus de 64 000 nuits d'hôtel. C'est la politique du thermomètre : nous mesurons la fièvre, nous ne soignons pas le malade. »

14 Le logement étudiant

Une place sociale pour douze étudiants
Effectifs étudiants et places de logement dédiées, en milliers



Source : MESR ; Premier ministre (sept. 2025) ; Cnous, rapport d'activité 2025. Valeurs « ≈ » : ordres de grandeur publiés.

Face à près de 3 millions d'étudiants, le parc social dédié compte **240 000 places**, dont environ 177 450 gérées par les Crous fin 2025. L'ensemble des places spécifiquement étudiantes, résidences privées comprises, avoisine 400 000. Selon l'enquête 2023 de l'Observatoire national de la vie étudiante, 11 % des étudiants vivent en résidence universitaire et environ un tiers chez leurs parents.

Production et objectifs

Indicateur	Valeur
Places livrées par le réseau des Crous en 2025	2 451
Résidences Crous en construction (2026)	18 (2 800 places)
Objectif gouvernemental d'ici 2027	30 000 logements sociaux étudiants + 15 000 intermédiaires
Transactions de résidences étudiantes en 2025	1,4 Md€, un record

Source : Cnous, rapport d'activité 2025 et brief de rentrée 2026 ; Premier ministre, septembre 2025 ; Sénat, rapport sur le logement des jeunes, octobre 2025.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

La location mixte : louer un logement meublé à un étudiant pendant l'année universitaire et en meublé de tourisme l'été, à la main des maires, sur le modèle de Nice. **Réhabiliter plutôt que construire massivement**, alors que le nombre d'étudiants va baisser : chambres chez l'habitant, colocation ; l'aide du ménage accompagné peut être versée à l'étudiant ou à ses parents.

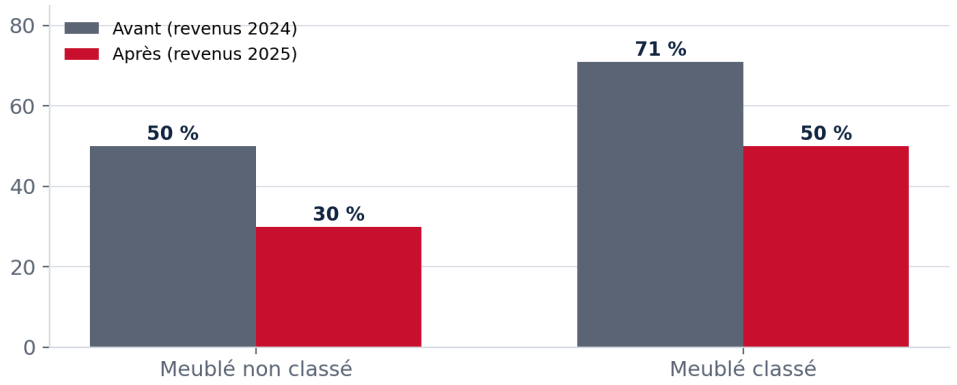
NOS AFFIRMATIONS

« Un étudiant sur trois vit encore chez ses parents. Ce n'est pas toujours un choix. L'égalité des chances commence par une chambre. »

15 Meublés de tourisme et bureaux vacants

La fin de l'avantage fiscal du meublé touristique

Abattement forfaitaire du régime micro-BIC, en %, avant et après la loi du 19 novembre 2024



Source : loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024.

La location touristique de courte durée compte près d'un million d'annonces actives en février 2026, environ deux fois plus qu'il y a cinq ans (fournisseur privé de données, ordre de grandeur). La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 a réduit l'avantage fiscal du meublé touristique, imposé un enregistrement national au plus tard le 20 mai 2026, étendu le calendrier DPE aux meublés et donné aux maires le pouvoir de fixer des quotas par quartier et de limiter à 90 jours par an la location de la résidence principale.

Les bureaux vides

Avec le télétravail, la vacance de bureaux atteint entre 4,5 et 5,6 millions de m² en Île-de-France selon les sources publiées, et plus de 9 millions de m² sont immédiatement disponibles en France, dont 2 millions durablement vacants. La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 facilite la transformation en logements (dérogation au PLU, permis multi-destinations). Pourtant, en 2025, environ 57 000 m² seulement ont été transformés en Île-de-France, soit 2 % des bureaux vacants.

À SAVOIR

Les estimations de bureaux vacants en Île-de-France varient selon la source (préfecture de région : 5,6 millions de m² ; autres sources : 4,5 à 4,7). Le plan gouvernemental de mars 2025 vise 25 000 logements à moyen terme et jusqu'à 70 000 à long terme.

NOS AFFIRMATIONS

« Il y a en Île-de-France assez de bureaux vides pour loger une ville entière. Pendant ce temps, nous artificialisons des champs. »

16 Quarante ans de dispositifs fiscaux

Quarante ans, neuf dispositifs fiscaux successifs

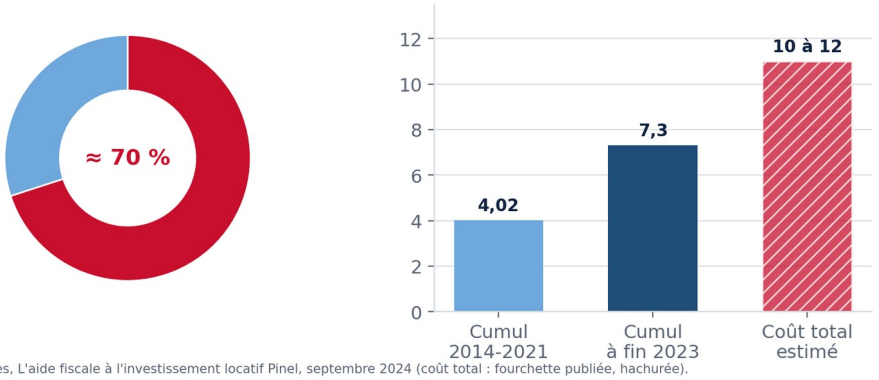
Aides fiscales à l'investissement locatif des particuliers, par période d'application



Source : Cour des comptes, référé de janvier 2018 et évaluation de septembre 2024 ; loi de finances pour 2026.

Le Pinel a d'abord profité aux ménages les plus aisés

Part des investisseurs du dernier décile de revenus · défiscalisation cumulée, en milliards d'euros



Source : Cour des comptes, L'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel, septembre 2024 (coût total : fourchette publiée, hachurée).

Depuis 1985, neuf dispositifs d'aide fiscale à l'investissement locatif des particuliers se sont succédé, chacun remplaçant le précédent. La Cour des comptes en a dressé un bilan sévère.

Le verdict de la Cour des comptes

Constat	Valeur
Dépense fiscale annuelle en faveur de l'investissement locatif	606 M€ (2009) → 1,7 Md€ (2015)
Coût annuel d'un logement aidé (dispositif Pinel, 2014-2024) comparé à un logement social	2 à 3 fois plus élevé
Durée de location d'un logement social	40 ans
Part de la production totale issue de ces dispositifs	≈ 10 %
Avantage fiscal cumulé 2010-2023 (dispositif Pinel, 2014-2024)	7,3 Md€
Dépense totale estimée (dispositif Pinel, 2014-2024)	10 à 12 Md€
Investisseurs Pinel dans le dernier décile de revenus	≈ 70 %
Coût annuel du Pinel en 2023	1,48 Md€
Nombre de logements produits grâce au Pinel	non chiffré par l'administration

Source : Cour des comptes, référé du 17 janvier 2018 (publié le 10 avril 2018) ; évaluation de l'aide fiscale à l'investissement locatif, septembre 2024.

À SAVOIR

Chaque dispositif porte le nom du ministre qui l'a créé ; ces noms sont devenus leur désignation usuelle, reprise par la Cour des comptes elle-même. Selon la Cour, ni la direction générale des finances publiques ni la direction de l'habitat n'ont été en mesure de chiffrer le nombre de logements construits ou rénovés grâce au dispositif Pinel. Le dernier dispositif en date, le statut du bailleur privé, est entré en vigueur le 21 février 2026.

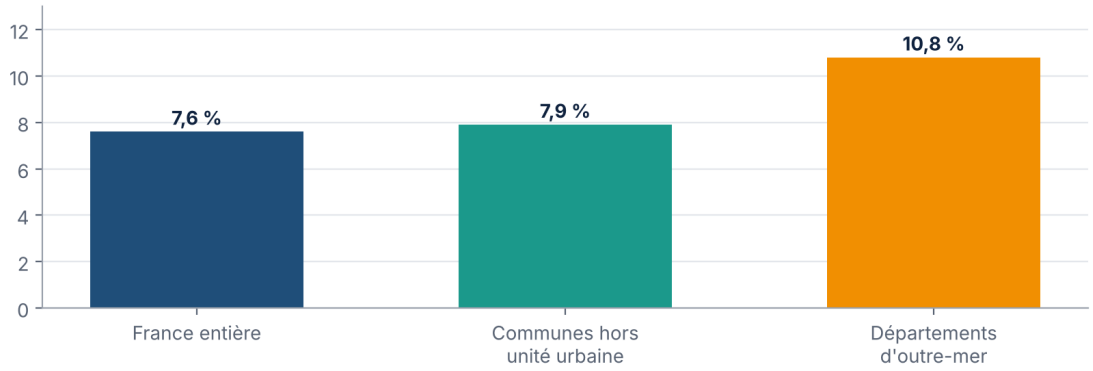
NOS AFFIRMATIONS

« Neuf niches fiscales en quarante ans. Si les niches réglaient la crise du logement, nous n'aurions plus de crise depuis longtemps. »

17 La carte territoriale

La vacance se concentre là où la demande est faible

Part des logements vacants dans le parc, en %, 1er janvier 2026



Source : Insee Focus n° 388, parc de logements au 1er janvier 2026 (DROM hors Mayotte).

La crise du logement n'a pas le même visage partout. Dans les métropoles, la tension est extrême ; dans les communes situées hors unité urbaine, la vacance (7,9 %) et les résidences secondaires (16,2 %) dominent ; dans les départements d'outre-mer, la vacance atteint 10,8 % et la part de propriétaires 51,4 %.

Les droits de mutation, ressource volatile des départements

Indicateur	Valeur
DMTO (droits de mutation à titre onéreux) perçus par les départements en 2023	13,0 Md€ (15,8 % de leurs recettes de fonctionnement)
Évolution 2022 → 2023	−3,7 Md€ (−22,2 %)
Écart entre territoires	plus de 211 €/habitant sur les littoraux et dans les Alpes, près de deux fois moins dans le centre rural
Hausse autorisée (loi de finances 2025)	taux départemental de 4,5 % à 5 %, jusqu'au 31 mars 2028, hors primo-accédants

Source : DGCL (Direction générale des collectivités locales), bulletin statistique n° 190 ; loi n° 2025-127 du 14 février 2025.

Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la taxe foncière est devenue le principal levier fiscal des communes : +83 % à Paris en dix ans, +19,2 % à Nice en 2024. Chaque nouvel habitant coûte des équipements sans apporter de recette.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

La subsidiarité : l'État fixe le cadre et les garanties ; communes, intercommunalités et régions ajustent plafonds, zonages, priorités de construction et permis de louer.

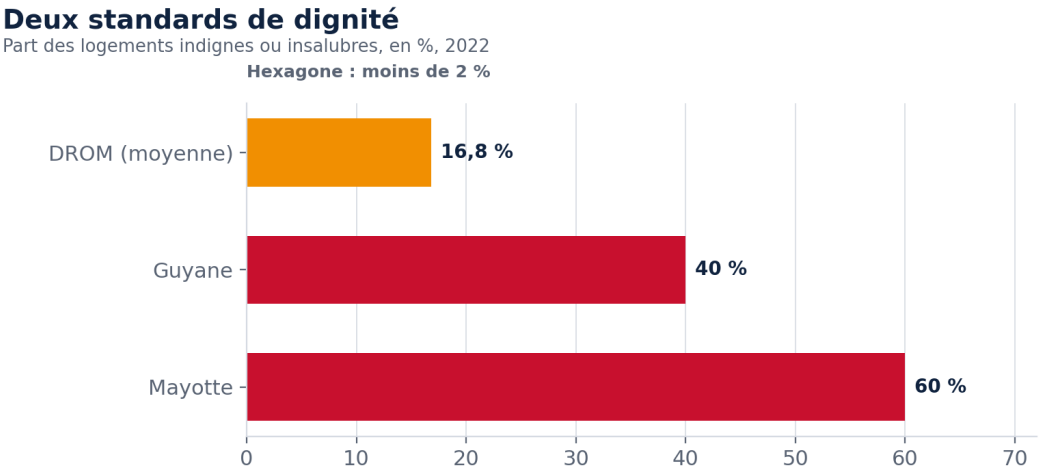
Le retour d'une contribution résidentielle assise sur l'occupation du logement, qui redonne aux communes un intérêt direct à accueillir de nouveaux habitants, et une **part de TVA réservée** aux communes qui construisent, en bonus de démarrage.

Une SPPI (société publique de placement immobilier) régionale, alimentée par l'épargne et dotée de guichets départementaux, pour financer un logement communal qui ne soit pas du logement social.

NOS AFFIRMATIONS

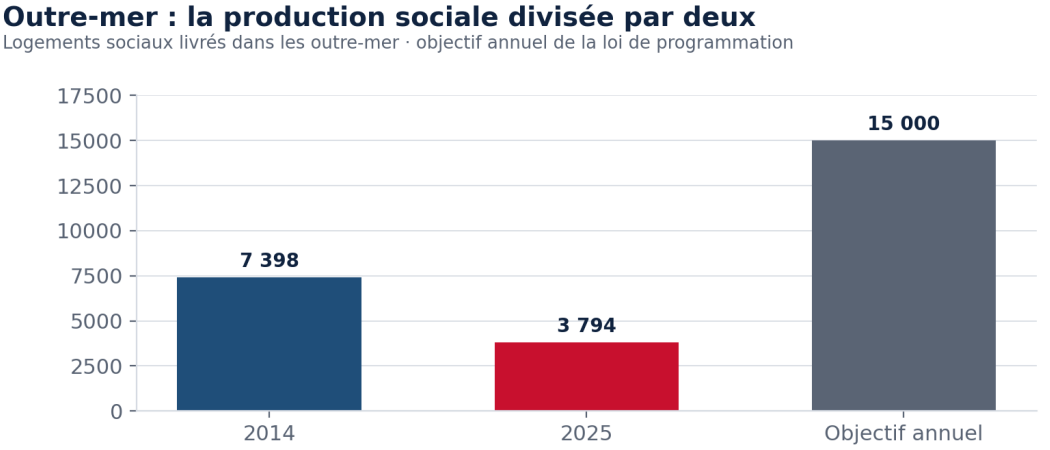
« Le marché du logement de Lyon n'est pas celui de Guéret. Nous voulons que chaque territoire décide de sa politique du logement, plutôt qu'un zonage national dessiné depuis Paris. »

18 L'outre-mer



Source : Direction générale des outre-mer ; Sénat, rapport sur le PLF 2025, mission Outre-mer.

Les départements et régions d'outre-mer (DROM) comptent environ **150 000 logements indignes ou insalubres**, soit une résidence principale sur six, contre moins de 2 % en Hexagone ; la proportion atteint environ 40 % en Guyane et 60 % à Mayotte. Environ 700 000 ultramarins sont mal logés, près de trois habitants sur dix.



Source : Rapport parlementaire sur le logement social dans les outre-mer (juin 2026) ; loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer.

Le logement ultramarin en chiffres

Indicateur	Valeur
Logements locatifs sociaux dans les cinq DROM (2024)	168 708 (16,3 % du parc)
Demandes de logement social en attente	≈ 52 000
Ligne budgétaire unique (LBU) : 2024 → 2025	292 M€ → 260 M€ (−11 %)
Suroccupation (hors Mayotte)	13,7 % contre 9,5 % en Hexagone
Besoins estimés	110 000 logements, dont 90 000 dans les DROM
Taux de pauvreté (seuil national) : Guadeloupe / Guyane / Mayotte	34 % / 53 % / 77 % (Hexagone : 14 %)

Source : DGOM ; Sénat, PLF 2025 Outre-mer ; USH, chiffres clés outre-mer 2025 ; Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2026 ; rapport parlementaire de juin 2026.

À SAVOIR

L'objectif de 150 000 logements construits ou améliorés en dix ans fixé par la loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer n'a jamais été traduit dans les budgets, et la LBU est chroniquement sous-consommée. Mayotte reste en situation d'urgence depuis le cyclone de décembre 2024.

PROJET 2027 · NOTRE RÉPONSE

En construction : nos propositions ultramarines seront élaborées avec les élus, les bailleurs et les associations de chaque territoire, dans l'esprit de subsidiarité qui guide l'ensemble du Projet 2027.

NOS AFFIRMATIONS

« Dans l'Hexagone, moins de deux logements sur cent sont indignes. À Mayotte, six sur dix. La République ne peut pas avoir deux standards de dignité. »

19 Le dialogue social

Le logement mobilise une grande diversité d'acteurs. Nous les présentons par leurs attentes et par ce que nous voulons construire avec eux. Nous les avons écoutés à travers leurs publications et nos rencontres ; nous continuerons, et nos positions pourront évoluer dans la concertation, au nom de l'intérêt général.

Ce que nous avons entendu, ce que nous construirons ensemble

Acteurs	Ce que nous avons entendu	Ce que nous construirons ensemble
Bailleurs sociaux	des fonds propres fragilisés par les prélèvements et une demande record	une trajectoire financière stable et la sortie progressive de statut des logements amortis
Entreprises du bâtiment	le besoin d'un cadre fiscal stable pour l'investissement locatif	une fiscalité simple et durable, sans rupture de dispositif
Propriétaires bailleurs	la crainte de l'impayé et une fiscalité jugée instable	la garantie universelle des loyers et une flat tax foncière
Associations de locataires	des loyers élevés et des dossiers intrusifs	la fin de la sélection par le dossier grâce à la garantie publique
Associations de lutte contre le mal-logement	la priorité au logement d'abord et une statistique fiable	le ménage accompagné et un recensement annuel des sans-domicile
Élus locaux	le coût de l'accueil de nouveaux habitants	une contribution résidentielle et des compétences décentralisées

Source : publications et déclarations publiques des organisations représentatives ; rencontres de concertation en cours.

À SAVOIR

Il n'existe pas de mesure consolidée et récente de la représentativité des organisations du logement comparable aux élections professionnelles : ce chapitre ne comporte donc pas de graphique de représentativité.

NOS AFFIRMATIONS

« Nous ne réglerons pas la crise du logement contre ceux qui le construisent, le gèrent et l'habitent. Nous la réglerons avec eux. »

20 Nos mesures en une page

Projet 2027 : le logement, un bien d'usage

Axe	Mesures
Cap	prix au rythme de l'inflation à partir de 2027 ; durée d'endettement ramenée de 23 à 18-20 ans
Spéculation	plus-values indexées sur l'inflation, 30 % puis 50 %, jusqu'à 100 % sur la rente d'urbanisme ; taxe sur les terrains constructibles non bâtis ; foncier public sans enchères
Accession	crédit protecteur par paliers ; portabilité des droits de mutation et du prêt ; crédit d'impôt au passage vers un logement familial
Mobilité	exonération des loyers de l'ancienne résidence principale lors d'une mobilité professionnelle, plafonnée et dégressive
Location	garantie universelle des loyers (Visale+) ; bail numérique tripartite ; loyers versés via le Trésor public ; retenue de 21 % du loyer brut ; plus d'expulsion sèche ; fin de l'encadrement des loyers
Solidarité	ménage accompagné ; sortie du statut social en vingt-cinq ans ; option d'achat ; parc très social (≈ 5 %) ; loi SRU modulée puis abrogée
Patrimoine	biens loués hors IFI ; réduction d'IFI pour l'investissement productif
Énergie	DPE juste (électricité à 1, fioul à 1,5) ; fin des interdictions de louer ; liberté de chauffage ; fin du fioul en 2032 ; MaPrimeRénov' mixte
Territoires	subsidiarité ; contribution résidentielle et bonus de TVA ; SPPI régionale et logement communal ; permis de louer ciblé ; confiscation des biens des marchands de sommeil au profit des communes
Construction	TVA supprimée sur le terrain ; ZAN qualitatif ; plan décennal des villes moyennes

Source : Élysée Conseils, « Sortir de la crise du logement — 28 propositions pour le logement » (octobre 2026).

21 Les 120 premiers jours

Calendrier indicatif, en construction, soumis à la concertation (chapitre 19).

Séquence proposée

Échéance	Action
Jour 1 à 30	annonce du cap « bien d'usage » ; lancement de la concertation avec bailleurs, professionnels, associations et élus ; mission de préfiguration de la SPPI régionale
Jour 30 à 60	loi de finances rectificative : retenue foncière de 21 % à la source, biens loués hors IFI, exonération liée à la mobilité professionnelle
Jour 60 à 90	extension de la garantie Visale vers une garantie universelle des loyers ; stabilisation pluriannuelle de MaPrimeRénov'
Jour 90 à 120	dépôt du projet de loi « Logement, bien d'usage » : plus-values, foncier, crédit protecteur, ménage accompagné, subsidiarité

Source : proposition Élysée Conseils, document de travail.

22 Le tableau de bord

Indicateurs de suivi

Indicateur	Situation	Cible proposée	Échéance
Durée d'endettement d'un primo-accédant	23 ans (2025)	18 à 20 ans	une génération
Mises en chantier annuelles	274 611 (2025)	400 000	2030
Ménages en attente d'un logement social	2,9 millions	en baisse chaque année	2032
Personnes sans domicile	350 000	recensement annuel puis baisse	2028
Logements classés G encore loués	≈ 450 000	en baisse continue, par l'incitation	2030
Places sociales étudiantes	240 000	à définir en concertation	en construction
Logements indignes outre-mer	≈ 150 000	à définir avec les territoires	en construction

Source : situation : sources des chapitres ; cibles : propositions Élysée Conseils, en construction.

23 Questions fréquentes

1. Faire progresser les prix au rythme de l'inflation, est-ce faire baisser la valeur des biens ?

Non. Nous visons une stabilisation en valeur réelle, pas une baisse nominale : aucun propriétaire ne perd un euro. Ce sont les revenus qui rattrapent progressivement les prix.

2. Une garantie universelle des loyers est-elle finançable ?

La garantie Visale existe déjà. L'étendre revient à mutualiser un risque aujourd'hui porté seul par chaque propriétaire. Le loyer avancé n'est pas offert : c'est une créance sur le locataire, récupérable sur ses revenus futurs et sa succession. Le versement intermédié permet d'agir dès le premier mois de retard.

3. La taxation des plus-values pénalise-t-elle les propriétaires de longue date ?

Non. L'indexation du prix d'achat sur l'inflation garantit que la détention longue et honnête n'est jamais taxée. Seule la plus-value réelle l'est, et surtout la rente créée par l'argent public.

4. Le ménage accompagné signifie-t-il la fin du logement social ?

C'en est la transformation, en vingt-cinq ans : c'est le ménage qui est accompagné, et non plus le logement qui est social. Pendant la transition, toute construction sociale comporte une option d'achat ; à terme, un parc très social d'environ 5 % reste dédié aux ménages en grande difficulté. Les ménages qui attendent bénéficient d'une aide immédiate dans tout le parc.

5. Décentraliser, n'est-ce pas laisser des communes refuser de construire ?

Nous redonnons d'abord aux communes un intérêt financier à accueillir de nouveaux habitants, par une contribution résidentielle. La régulation locale des meublés de tourisme montre que les maires savent utiliser les outils qu'on leur confie.

6. Où trouver les moyens ?

Le logement a rapporté 103,4 milliards d'euros de prélèvements en 2025 pour 45,9 milliards d'aides. La Cour des comptes estime entre 10 et 12 milliards le coût du seul dispositif fiscal 2014-2024. Les moyens existent : nous proposons de mieux les employer.

24 Les chiffres à retenir

Quinze chiffres

Chiffre	Ce qu'il mesure	Source
38,6 M	logements en France (1er janvier 2026)	Insee
2,9 M	logements vacants	Insee
57,3 %	ménages propriétaires	Insee
4,2 M	personnes mal logées	Fondation pour le Logement
350 000	personnes sans domicile (143 000 en 2012)	Fondation pour le Logement
2,9 M	ménages en attente d'un logement social	USH, SNE
1 sur 7	demandes de logement social satisfaites par an	IGF-IGEDD
274 611	logements mis en chantier en 2025	SDES
103,4 Md€	prélèvements liés au logement (2025)	SDES
45,9 Md€	aides au logement (2025)	SDES
23 ans	durée d'endettement d'un primo-accédant	IGEDD
+54 %	surcote des prix sur leur tendance longue	IGEDD
64 213	nuitées hôtelières par soir (2024)	IGAS-IGF-IGA
10-12 Md€	coût estimé du dispositif fiscal 2014-2024	Cour des comptes
1 sur 6	logements indignes dans les DROM	DGOM

Source : voir les chapitres correspondants.

NOS AFFIRMATIONS

« Vous voulez ruiner les propriétaires ? » — « Nous voulons que les prix suivent l'inflation, pas qu'ils baissent. Ce sont les salaires de vos enfants qui doivent rattraper les prix. »

« Il n'y a pas d'argent. » — « Le logement rapporte 103 milliards et en coûte 46. L'argent existe, il est mal employé. »

« Encore un dispositif fiscal ? » — « Justement non : neuf niches en quarante ans, et la crise s'est aggravée. Nous proposons d'en sortir. »

Lexique des sigles

Sigle	Signification
ALF / ALS / APL	Allocation de logement familiale / sociale ; aide personnalisée au logement
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CAE	Conseil d'analyse économique
CAF	Caisse d'allocations familiales
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CNRACL	Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales
Cnous / Crous	Centre national / régional des œuvres universitaires et scolaires
DGCL	Direction générale des collectivités locales
DGFiP	Direction générale des finances publiques
DGOM	Direction générale des outre-mer
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DIHAL	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
DMTO	Droits de mutation à titre onéreux
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DROM	Départements et régions d'outre-mer
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
EU-SILC	Enquête européenne sur les revenus et les conditions de vie
FFB	Fédération française du bâtiment
FNAP	Fonds national des aides à la pierre
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
HCSF	Haut Conseil de stabilité financière
HLM	Habitation à loyer modéré
IFI	Impôt sur la fortune immobilière
IGEDD	Inspection générale de l'environnement et du développement durable
LBU	Ligne budgétaire unique
LDDS / LEP	Livret de développement durable et solidaire / Livret d'épargne populaire
LLI	Logement locatif intermédiaire
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
OPH	Office public de l'habitat
PEEC	Participation des employeurs à l'effort de construction
PLAI / PLUS / PLS	Prêt locatif aidé d'intégration / à usage social ; prêt locatif social

Sigle	Signification
PLH / PLU	Programme local de l'habitat / Plan local d'urbanisme
PTZ	Prêt à taux zéro
RE2020	Réglementation environnementale 2020
RLS	Réduction de loyer de solidarité
SDES	Service des données et études statistiques
SEM	Société d'économie mixte
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SNE	Système national d'enregistrement de la demande de logement social
SPPI	Société publique de placement immobilier (proposition Projet 2027)
SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
USH	Union sociale pour l'habitat
ZAN	Zéro artificialisation nette

Sources

- **Insee :** Focus n° 388 (parc au 1er janvier 2026) et n° 359 (parc au 1er janvier 2025) ; bilan démographique 2025 ; statut d'occupation des résidences principales ; multipropriété des ménages (2021).
- **SDES :** Rapports du compte du logement 2024 (novembre 2025) et 2025 (septembre 2026) ; Sit@del2. IGF et IGEDD : revue des dépenses publiques en faveur du logement social (novembre 2025).
- **DGCL :** bulletin d'information statistique n° 190 (DMTO 2023).
- **Sénat :** rapports sur les PLF 2025 (Outre-mer) et 2026 (Cohésion des territoires) ; rapport sur le logement des jeunes (octobre 2025).
- **IGAS, IGF, IGA :** revue de dépenses sur l'hébergement d'urgence (mai 2025).
- **Cour des comptes :** référé sur l'aide fiscale à l'investissement locatif (2018) ; évaluation de septembre 2024.
- **Assemblée nationale :** rapport sur le logement social dans les outre-mer (juin 2026).
- **Caisse des Dépôts :** rapport annuel 2025 du Fonds d'épargne (mai 2026).
- **OCDE :** boîte à outils des politiques du logement (2021) ; **Eurostat :** EU-SILC 2024.
- **IGEDD :** travaux sur les prix des logements et le revenu des ménages (octobre 2025) ; **Banque de France** ; **CAE** (2021).
- **Textes :** loi du 22 août 2021 (Climat et résilience) ; loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 ; lois de finances 2025 et 2026 ; loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 ; projet de loi Relance Logement (24 juin 2026).
- **Acteurs du secteur :** Fondation pour le Logement des Défavorisés (rapport 2026 et plaidoyer outre-mer) ; USH ; FFB (bilan 2025) ; Cnous.
- **Sources privées, ordres de grandeur :** LocService (loyers) ; PriceLabs via Etourisme.info (meublés de tourisme) ; Fipeco (décompositions).

ÉLYSÉE CONSEILS

Élysée Conseils est un think tank citoyen qui co-construit un programme présidentiel ouvert pour 2027. Ce dossier est un document de travail : vos remarques, corrections et contributions sont les bienvenues à **mesidees@elysee-conseils.fr**.

Licence. Ce document est publié par Élysée Conseils sous licence Creative Commons Attribution – Partage dans les mêmes conditions 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Vous pouvez le copier, le diffuser et l'adapter, y compris à des fins commerciales, à condition de citer Élysée Conseils comme source, d'indiquer les modifications apportées et de diffuser vos adaptations sous la même licence. Texte de la licence : https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.fr