

PROJET 2027 · RÉUSSIR ENSEMBLE

Sortir de la crise du logement

Le chiffrage des 28 propositions

Propositions chiffrées — Logement · version 2

Ce qu'elles coûtent, ce qu'elles rapportent, avec la source de chaque chiffre.

> **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

Sommaire

LE MOT DU PRÉSIDENT **Un choix de société**

MÉTHODE **Comment nous avons chiffré**

BILAN **Le chiffrage en une page**

DÉTAIL **Les 28 propositions, une par une**

VIGILANCE **Les points à surveiller**

RÉFÉRENCES **Sources du chiffrage**

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

MÉTHODE

Comment nous avons chiffré

−2,4 à −11,4 Md€	4,9 à 12,4 Md€	1,0 à 2,6 Md€
solde annuel du projet en 2032	de coûts bruts	de recettes nouvelles

- **Unité** : milliards d'euros par an, à l'horizon 2032, cinquième année du quinquennat, aux prix de 2026.
- **Convention** : « + » pour un gain pour les finances publiques, « − » pour un coût. Les fourchettes vont de l'hypothèse favorable à l'hypothèse défavorable.
- **Périmètre** : État, sécurité sociale et collectivités ; la part des collectivités est signalée (droits de mutation, taxe foncière).
- **Hors budget** : les mesures financées par le bilan de la Caisse des Dépôts ou par l'épargne collectée par les sociétés publiques de placement immobilier ne pèsent pas sur le solde public ; seul le risque garanti est compté.
- **Fiabilité** : A, source institutionnelle directe ; B, coûts unitaires institutionnels ; C, ordre de grandeur, hypothèses explicites.
- **Prudence** : les recettes indirectes de la reprise du marché (droits de mutation, TVA sur la construction, plus-values) ne sont pas comptées.

MÉTHODE ET DONNÉES

Cette version 2 s'appuie sur le compte du logement 2025 (SDES, septembre 2026) et sur la revue des dépenses en faveur du logement social de l'IGF et de l'IGEDD (novembre 2025), qui donne enfin le coût actuel des exonérations des bailleurs sociaux et le produit du prélèvement SRU. Restent à affiner : les revenus fonciers déclarés par tranche d'imposition (non publiés par la DGFiP), le coût annuel du statut du bailleur privé de 2026 et le nombre de places d'internat nécessaires aux apprentis mineurs. Ces postes sont notés C et seront recalés sur le « Voies et moyens » du PLF 2027.

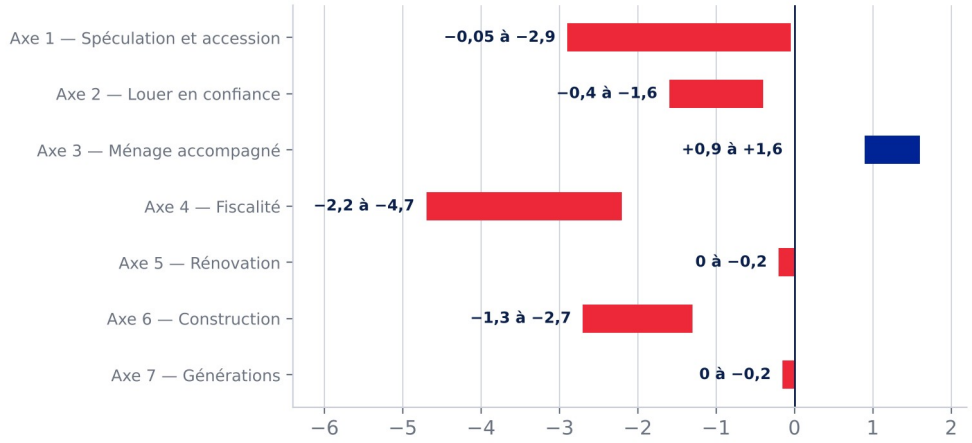
BILAN

Le chiffrage en une page

À l'horizon 2032, le projet coûte de 2,4 à 11,4 milliards d'euros par an, net des recettes nouvelles. Quatre paramètres expliquent l'essentiel de l'écart : la retenue de 21 % du loyer brut, assumée comme une baisse d'impôt pour les bailleurs, la réforme de l'IFI, la portabilité des droits de mutation et la suppression de la TVA sur la valeur du terrain. Ce chiffrage est prudent : il ne compte pas les recettes indirectes de la reprise du marché (droits de mutation, TVA sur la construction, impôt sur les plus-values), qui jouent toutes dans le même sens. Il est à rapprocher d'un constat simple : en 2025, la puissance publique a prélevé 103,4 milliards d'euros sur le logement et n'en a rendu que 45,9 en aides.

Où se situent les coûts et les recettes

Fourchette du solde par axe à l'horizon 2032, en milliards d'euros par an (« + » : gain ; « − » : coût)



Source : Élysée Conseils, chiffrage d'octobre 2026 (détail par proposition dans ce document).

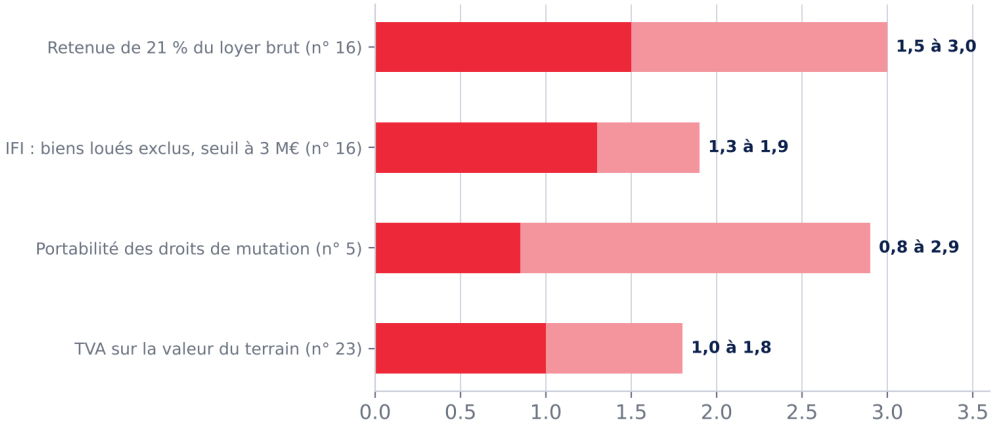
Bilan par axe à l'horizon 2032

Axe	Md€ par an en 2032
Axe 1 — Spéculation et accession	−0,05 à −2,9
Axe 2 — Louer en confiance	−0,4 à −1,6
Axe 3 — Ménage accompagné	+0,9 à +1,6
Axe 4 — Fiscalité	−2,2 à −4,7
Axe 5 — Rénovation	0 à −0,2
Axe 6 — Construction	−1,3 à −2,7
Axe 7 — Générations	0 à −0,2
Total	**−2,4 à −11,4**

Source : Élysée Conseils.

Quatre paramètres font l'essentiel de l'écart

Coût annuel en 2032, borne basse et borne haute, en milliards d'euros



Source : Élysée Conseils ; rouge foncé : borne basse ; rouge clair : écart jusqu'à la borne haute.

La retenue de 21 % du loyer brut est une baisse d'impôt assumée : elle doit ramener les propriétaires vers la location, et ses recettes induites (davantage de logements loués, de travaux et de transactions) ne sont pas comptées. Les trois autres paramètres peuvent être ajustés sans renoncer au principe : la TVA peut être supprimée sur le terrain en zone tendue seulement ; le seuil de l'IFI peut être relevé par étapes ; la portabilité des droits de mutation peut être limitée à un délai de trois ans et plafonnée. Avec ces réglages, le solde se rapproche de la borne basse.

DÉTAIL

Les 28 propositions, une par une

Tableau d'ensemble

N°	Proposition	Md€/an 2032	Fiab.
1	Une planification décennale : le cap de la déflation contrôlée	0	A
2	Les plus-values : taxer la spéculation, pas la détention	0 à +0,5	C
3	Le foncier : fin de la rétention et des enchères	0 à +0,3	C
4	Le crédit protecteur	0	A
5	Le parcours résidentiel remis en mouvement	−0,85 à −2,9	C
6	Visale+ : la garantie universelle des loyers	−0,4 à −1,1	B
7	Le bail numérique tripartite et le loyer via le Trésor public	−0,05 à −0,2	C
8	Plus d'expulsion sèche	0 à −0,3	C
9	Réguler par les prix, pas par les loyers	0	A
10	Marchands de sommeil : la confiscation au profit de la commune	0 à +0,05	C
11	Le ménage accompagné	0 à +0,1	B
12	Sortir du statut de logement social en vingt-cinq ans	+1,0 à +1,5	B
13	La loi SRU : modulée, puis abrogée	0 à −0,1	C
14	Action Logement rendue aux salariés	0	B
15	L'hébergement d'urgence : continuité et sortie vers le logement	0	B
16	Le statut fiscal du bailleur : 21 % du loyer brut, à la source	−2,2 à −4,4	C
17	La mobilité professionnelle libérée	−0,1 à −0,3	C
18	Le crédit d'impôt de remise sur le marché	0 à +0,1	C
19	Un DPE juste	0	A
20	MaPrimeRénov' mixte : une aide et un crédit d'impôt	0 à −0,2	B
21	La liberté de choisir son chauffage	0	B
22	Les maires bâtisseurs	−0,3 à −0,9	C
23	Simplifier la construction et la transformation	−1,0 à −1,8	B
24	Le logement communal, sur le modèle viennois	0	B
25	Revitaliser le rural	≈ 0	C
26	Le Crédit foncier national, un viager public	0	C
27	Un prêt en second ressort pour les précaires	0 à −0,05	C
28	Seniors et étudiants : des logements adaptés	0 à −0,1	C

Source : Élysée Conseils.

Axe 1 — Casser la spéculation, rendre la propriété accessible

N° 1 — Une planification décennale : le cap de la déflation contrôlée · 0 Md€ · fiabilité A

Loi de planification et indicateur public : coût de pilotage négligeable.

- Une loi et un indicateur annuel publié par le SDES ; aucun coût budgétaire propre.

N° 2 — Les plus-values : taxer la spéculation, pas la détention · 0 à +0,5 Md€ · fiabilité C

La fin de l'exonération après trente ans et la surtaxe sur la rente compensent l'indexation sur l'inflation.

- Les plus-values de détention longue, aujourd'hui exonérées après 22 ou 30 ans, deviennent taxables sur leur seule part réelle.
- L'indexation sur l'inflation réduit l'assiette des détentions moyennes.
- La surtaxe à 50 %, jusqu'à 100 %, frappe la rente d'urbanisme.
- Effet volume non chiffré : la fin des durées de détention remet des biens sur le marché.

N° 3 — Le foncier : fin de la rétention et des enchères · 0 à +0,3 Md€ · fiabilité C

Recette locale de la taxe sur les terrains constructibles non bâtis, diminuée des moindres recettes de cession du foncier public.

- Recette pour les collectivités de la taxe annuelle sur les terrains constructibles non bâtis en zone tendue.
- Moindres recettes de cession : le foncier public est cédé à prix fixé plutôt qu'aux enchères, en contrepartie de logements.

N° 4 — Le crédit protecteur · 0 Md€ · fiabilité A

Mesure prudentielle, sans coût budgétaire.

- Les règles du Haut Conseil de stabilité financière deviennent légales ; les paliers sont prudentiels.

N° 5 — Le parcours résidentiel remis en mouvement · −0,85 à −2,9 Md€ · fiabilité C

Portabilité des droits de mutation (13,6 Md€ perçus sur le logement en 2025), à la charge des départements ; recentrage du PTZ (838 M€ en 2026) et crédit d'impôt « déclic famille ».

- Droits de mutation liés au logement : 13,6 Md€ en 2025 (+20,7 % sur un an), après 11,2 Md€ en 2024, année creuse.
- Portabilité : la borne basse suppose un délai de trois ans entre la vente et le rachat (environ 10 % des transactions) ; la borne haute, environ un tiers des transactions et une déduction égale à 60 % des droits dus.
- PTZ : 838 M€ de dépense fiscale prévue en 2026 ; son recentrage économise de l'ordre de 0,2 à 0,4 Md€, réutilisés pour le crédit d'impôt « déclic famille ».
- Non chiffré : la hausse du nombre de transactions, qui augmente les droits perçus.

Sources : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026) ; Sénat, rapport n° 139 (2025-2026), annexe « Cohésion des territoires – logement » ; Conseil des prélèvements obligatoires, Pour une fiscalité du logement plus cohérente (décembre 2023).

Axe 2 — Louer en confiance

N° 6 — Visale+ : la garantie universelle des loyers · −0,4 à −1,1 Md€ · fiabilité B

Seules les pertes définitives pèsent sur le solde : les loyers avancés sont des créances récupérées sur les revenus futurs du locataire et sur sa succession. Visale+ est gérée par un opérateur public pour le compte de l'État.

- Visale : 281 000 contrats émis en 2022, 319 000 en 2023 ; impayés d'environ 10 % ; recouvrement d'environ 50 % ; coût d'environ 100 M€ par an.
- Universalisation : 7,2 à 7,8 millions de locations du secteur libre selon le périmètre ; 2,5 à 4 % de locataires en impayé selon les sources ; seules les pertes non recouvrées sont comptées.
- Les avances elles-mêmes, récupérables, pèsent sur la dette publique et non sur le déficit.
- Ordre de grandeur cohérent avec l'estimation de la mission IGF-CGEDD de 2013 pour la garantie universelle (245 à 773 M€ par an).
- Facteurs de baisse : population moins risquée que celle de Visale (aujourd'hui ciblée sur les jeunes et les précaires), alerte au premier retard, créance récupérable jusque sur la succession.

Sources : Assemblée nationale, rapport n° 2202 sur la proposition de loi « Pour louer en toute confiance » (février 2024) ; Action Logement, « Visale, 10 ans de confiance » (juillet 2026).

N° 7 — Le bail numérique tripartite et le loyer via le Trésor public · −0,05 à −0,2 Md€ · fiabilité C

Système d'information et gestion du bail tripartite par le Trésor public.

- Coûts de développement et de gestion du bail numérique et de l'intermédiation des loyers.
- Non chiffré : la meilleure déclaration des revenus fonciers, qui augmente les recettes.

N° 8 — Plus d'expulsion sèche · 0 à −0,3 Md€ · fiabilité C

Prise en charge par les communes et départements (fonds de solidarité pour le logement) des insolvabilités durables, compensée par la baisse des expulsions et de l'hébergement d'urgence.

- Les subventions locales aux locataires durablement insolvables relèvent des fonds de solidarité pour le logement.
- Économies non chiffrées : procédures d'expulsion, concours de la force publique, nuitées d'hôtel.

N° 9 — Réguler par les prix, pas par les loyers · 0 Md€ · fiabilité A

Mesure réglementaire.

- Fin de l'encadrement des loyers et double bail des meublés : aucun coût budgétaire.

N° 10 — Marchands de sommeil : la confiscation au profit de la commune · 0 à +0,05 Md€ · fiabilité C

Sanctions et confiscations ; les biens confisqués enrichissent le patrimoine communal.

- Recettes d'amendes ; valeur patrimoniale des biens confisqués transférés aux communes, non comptée.

Axe 3 — Du logement social au ménage accompagné

N° 11 — Le ménage accompagné · 0 à +0,1 Md€ · fiabilité B

À enveloppe constante : les aides personnelles au logement (16,4 Md€ en 2025) deviennent l'aide du ménage accompagné ; la fin du cumul de l'aide étudiante avec la demi-part fiscale des parents aisés dégage une petite marge.

- Aides personnelles au logement : 16,4 Md€ en 2025 (15,9 Md€ en 2024 : APL 7,1 ; ALS 5,5 ; ALF 3,3).
- Le barème dégressif et sans effet de seuil est construit à enveloppe constante ; l'exclusion des parents des deux derniers déciles finance l'ouverture à l'habitat léger et l'aide liée à l'éloignement du lieu d'études.
- Aide aux étudiants rattachés aux foyers des déciles 9 et 10 : 125 M€ au plus (IGF-IGEDD) ; le non-cumul avec la demi-part fiscale est chiffré de 0,4 à 0,5 Md€ par Terra Nova sur un périmètre plus large.
- Le 1 % logement peut accompagner les salariés en complément de l'État (proposition 14).

Sources : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026) ; DREES, La protection sociale en France et en Europe en 2024 (2025), fiche 10 ; IGF et IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025) ; Terra Nova, Pour une refondation de la politique du logement (janvier-avril 2026).

N° 12 — Sortir du statut de logement social en vingt-cinq ans · +1,0 à +1,5 Md€ · fiabilité B

Exonération d'impôt sur les sociétés réduite de 10 % par an ; exonération de taxe foncière limitée au parc existant ; fin du dégrèvement pour travaux d'énergie ; surloyer de solidarité réformé pendant la transition.

- Exonération d'impôt sur les sociétés des organismes HLM : 0,40 Md€ en 2024, 0,94 Md€ en moyenne sur 2003-2023 (elle varie avec le taux du Livret A) ; réduite de 10 % par an à partir de 2028, la moitié en 2032 : +0,2 à +0,47 Md€.
- Exonération de longue durée de taxe foncière : 1,31 Md€, dont 53 M€ compensés par l'État. Les engagements en cours ne pouvant être remis en cause, la mesure vise les constructions nouvelles : +0,05 à +0,1 Md€ en 2032, au profit des collectivités.
- Fin du dégrèvement de taxe foncière pour travaux d'économie d'énergie (156 M€, à la charge de l'État), possible dès l'année suivante.
- Réforme du supplément de loyer de solidarité pendant la transition : 934 M€ collectés selon l'IGF-IGEDD, soit +0,6 à +0,8 Md€.
- Rachat en bail réel solidaire et ventes aux occupants : sans effet budgétaire direct (9 705 ventes en 2024, plus-value moyenne de 83 700 € par logement).
- Non chiffré à cet horizon : la disparition progressive de la réduction de loyer de solidarité (1,1 Md€ en 2025) avec la sortie du statut, qui augmente l'aide au ménage.

Sources : IGF et IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025) ; SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026).

N° 13 — La loi SRU : modulée, puis abrogée · 0 à −0,1 Md€ · fiabilité C

Perte progressive du prélèvement SRU : 126 M€ nets en 2024, dont 61,5 M€ de majorations pour carence versées au FNAP.

- Prélèvement SRU 2024 : 228 M€ bruts, 126 M€ nets après dépenses déductibles ; 1 153 communes déficitaires, 341 carencées.
- Pendant la modulation, la perte reste partielle.

Sources : IGF et IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025).

N° 14 — Action Logement rendue aux salariés · 0 Md€ · fiabilité B

Ressources du 1 % logement (participation des employeurs), hors budget de l'État ; le barème lissé entre 1 et 50 salariés élargit la base sans recette pour l'État.

- Participation des employeurs : 0,45 % de la masse salariale, due à partir de 50 salariés depuis 2020.
- Barème lissé proposé : 0,15 % de 1 à 10 salariés, 0,30 % de 11 à 49 salariés, 0,45 % au-delà ; taux indicatifs, à valider définitivement par l'Assemblée nationale.
- Visale+ est reprise par l'État (proposition 6) ; les engagements d'Action Logement dans la rénovation urbaine sont honorés par la fondation.

Sources : IGF et IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025) ; Terra Nova, Pour une refondation de la politique du logement (janvier-avril 2026).

N° 15 — L'hébergement d'urgence : continuité et sortie vers le logement · 0 Md€ · fiabilité B

Crédits de l'hébergement d'urgence maintenus (programme 177 : 3,07 Md€ au PLF 2026).

- Programme 177 : 3 071 M€ en crédits de paiement au PLF 2026, pour 203 000 places.
- Le Sénat relève une sous-budgétisation récurrente (200 à 228 M€ manquants en 2025) : le maintien des crédits suppose une budgétisation sincère.

Sources : Sénat, rapport n° 139 (2025-2026), annexe « Cohésion des territoires – logement ».

Axe 4 — Une fiscalité qui incite

N° 16 — Le statut fiscal du bailleur : 21 % du loyer brut, à la source · −2,2 à −4,4 Md€ · fiabilité C

Une baisse d'impôt assumée pour les bailleurs (retenue de 21 % du loyer brut) et la réforme de l'IFI, en partie compensées par l'unification de la location nue et meublée et la fin de la TVA réduite du logement intermédiaire.

- IFI : 2 332 M€ en 2025, 193 600 foyers ; les patrimoines de 1,3 à 2,57 M€ représentent 33 % de l'impôt.
- Seuil relevé à 3 M€ et sortie des biens loués : perte estimée de 1,3 à 1,9 Md€ ; la réduction pour investissement productif s'ajoute.
- Retenue de 21 % du loyer brut : c'est une baisse d'impôt pour tout bailleur imposé au-delà d'une tranche d'environ 13 % (−36 % à la tranche de 30 % dans l'exemple du rapport) ; l'option pour le barème protège les petits bailleurs. Coût : −1,5 à −3,0 Md€, l'iFRAP chiffrant à −3 Md€ un forfait de 30 % sur les revenus locatifs nets.
- Unification de la location nue et meublée, avec des charges déductibles propres au meublé (mobilier, électroménager) : +0,2 à +0,3 Md€ (le micro-BIC coûte au moins 330 M€ par an selon le CPO).

- Fin de la TVA réduite (10 %) du logement intermédiaire : +0,3 Md€ (IGF-IGEDD : 335 M€).
- Non chiffré : l'économie liée à l'abandon du statut du bailleur privé de 2026, et les recettes induites par le retour des investisseurs.

Sources : DGFiP, DGFiP Statistiques n° 45, « L'impôt sur la fortune immobilière en 2025 » (avril 2026) ; Fondation iFRAP, « Fiscalité, normes, HLM : libérer le logement », Société civile n° 255 (avril 2024) ; Conseil des prélèvements obligatoires, Pour une fiscalité du logement plus cohérente (décembre 2023) ; IGF et IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025) ; Public Sénat, 1er décembre 2025 (statut du bailleur privé).

N° 17 — La mobilité professionnelle libérée · −0,1 à −0,3 Md€ · fiabilité C

Exonération temporaire et plafonnée des loyers de l'ancienne résidence principale.

- Ordre de grandeur fondé sur la mobilité des propriétaires (5,1 % par an) et la part des mutations professionnelles.

N° 18 — Le crédit d'impôt de remise sur le marché · 0 à +0,1 Md€ · fiabilité C

Crédit d'impôt sur des recettes qui n'existeraient pas sans lui ; recettes à la sortie du dispositif.

- Un logement vacant ne produit ni loyer ni impôt sur le revenu ; il acquitte déjà la taxe foncière et, en zone tendue, une taxe sur les logements vacants (environ 170 M€ au total).
- Le crédit ne porte que sur des loyers nouveaux ; il vise les logements durablement vacants pour éviter l'effet d'aubaine.

Sources : Conseil des prélèvements obligatoires, Pour une fiscalité du logement plus cohérente (décembre 2023).

Axe 5 — Rénover sans interdire

N° 19 — Un DPE juste · 0 Md€ · fiabilité A

Mesure réglementaire ; la participation au chauffage est un flux entre propriétaire et locataire.

- Aucun coût budgétaire.

N° 20 — MaPrimeRénov' mixte : une aide et un crédit d'impôt · 0 à −0,2 Md€ · fiabilité B

À enveloppe constante (subventions de l'Anah : 2,7 Md€ en 2025) ; les crédits d'impôt des bailleurs portent sur des loyers futurs.

- Subventions de l'Anah : 2,7 Md€ en 2025 ; au PLF 2026, la subvention de l'État à l'Anah est de 1,535 Md€, complétée par les certificats d'économies d'énergie (environ 900 M€) et les quotas carbone (700 M€).
- La part bailleurs bascule vers un crédit d'impôt, imputé sur des revenus locatifs futurs.
- Priorité au remplacement des chaudières au gaz et au fioul, le geste le plus rentable.

Sources : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026) ; Sénat, rapport n° 139 (2025-2026), annexe « Cohésion des territoires – logement » ; Cour des comptes, Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population (octobre 2023).

N° 21 — La liberté de choisir son chauffage · 0 Md€ · fiabilité B

Remplacement des chaudières au fioul financé dans l'enveloppe de MaPrimeRénov'.

- Environ 2,6 millions de résidences principales au fioul ; exemption au-delà de 70 ans.

Sources : Insee Première n° 2088 (janvier 2026).

Axe 6 — Construire : les maires aux commandes

N° 22 — Les maires bâtisseurs · −0,3 à −0,9 Md€ · fiabilité C

Bonus de TVA de 1 000 à 3 000 € par logement neuf, pour environ 300 000 logements par an.

- Paramètre à fixer ; la contribution résidentielle est chiffrée avec le chapitre Institutions (retour de la taxe d'habitation).

N° 23 — Simplifier la construction et la transformation · −1,0 à −1,8 Md€ · fiabilité B

TVA sur la valeur du terrain : la TVA sur le logement neuf rapporte 5,4 Md€ (2025), plus 0,79 Md€ de TVA sur les terrains ; le terrain pèse 20 % à un tiers du prix. Le fonds des bureaux vides est financé par sa propre taxe.

- TVA sur l'investissement en logements neufs : 5,4 Md€ en 2025 ; TVA non récupérée sur les terrains : 0,79 Md€.
- Taxe progressive sur les bureaux vides depuis plus de quatre ans : elle alimente un fonds qui aide les transformations en logements, sans effet sur le solde.
- Part du terrain : près d'un tiers pour une maison individuelle (95 000 € sur 313 700 €) ; hypothèse de 20 % pour le collectif.
- Non chiffré : la TVA supplémentaire générée par la reprise de la construction et par les surélévations.

Sources : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026) ; SDES, « Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2024 » (novembre 2025) ; Conseil des prélèvements obligatoires, Pour une fiscalité du logement plus cohérente (décembre 2023).

N° 24 — Le logement communal, sur le modèle viennois · 0 Md€ · fiabilité B

Hors budget de l'État : financement par l'épargne collectée par les SPPI régionales, l'emprunt des collectivités et l'apport des coopérateurs.

- Les communes et départements empruntent ; la SPPI collecte une épargne existante.
- Coopératives d'habitants : apport d'environ 10 % du coût par les coopérateurs, avec un minimum d'aide publique (Terra Nova).

Sources : Terra Nova, Pour une refondation de la politique du logement (janvier-avril 2026).

N° 25 — Revitaliser le rural · ≈ 0 Md€ · fiabilité C

Cessions communales à prix symbolique ou aux enchères sous pli.

- Aucun coût pour l'État.

Axe 7 — Faire circuler le patrimoine entre générations

N° 26 — Le Crédit foncier national, un viager public · 0 Md€ · fiabilité C

Hors budget : bilan de la Caisse des Dépôts ; l'avantage du compte épargne-transmission ne joue qu'après dix ans, donc après 2032.

- Fonds d'épargne : 406,5 Md€ centralisés et 203,3 Md€ d'actifs financiers en 2025.
- Garantie publique partielle : risque limité, la dette ne dépassant jamais la valeur indexée du bien.

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

N° 27 — Un prêt en second ressort pour les précaires · 0 à −0,05 Md€ · fiabilité C

Hors budget (Caisse des Dépôts) ; seul le risque de défaut garanti pèse sur l'État.

- Prêts adossés à la ressource du Fonds d'épargne, dont près de la moitié de l'encours centralisé (216,6 Md€) est placée en actifs financiers.

Sources : IGF et IGEDD, Revue des dépenses publiques en faveur du logement social, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025).

N° 28 — Seniors et étudiants : des logements adaptés · 0 à −0,1 Md€ · fiabilité C

Résidences autonomie financées par les SPPI ; adaptation dans les aides existantes ; internats pour les apprentis mineurs.

- Résidences autonomie et immeubles intergénérationnels : SPPI régionales.
- Internats pour les apprentis mineurs : places à ouvrir avec les régions ; ordre de grandeur, à préciser avec les données de la DEPP et de la Dares.

VIGILANCE

Les points à surveiller

- **Les départements** supportent la portabilité des droits de mutation ; une compensation ou un plafonnement est à prévoir dans la loi de finances.
- **Les collectivités** gagnent la taxe foncière des constructions sociales nouvelles (96 % de l'exonération est aujourd'hui à leur charge) : ce gain local compense en partie le point précédent. Le parc existant garde son exonération jusqu'à son terme, les engagements en cours ne pouvant être remis en cause.
- **Les bailleurs sociaux** perdent leur exonération d'impôt sur les sociétés progressivement ; leur dette (168,9 Md€ envers la Banque des territoires, garantie à 96 % par les collectivités) impose un plan de sortie ordonné, et les ventes aux occupants doivent précéder la montée en charge de l'impôt.
- **Visale+** : les loyers avancés pèsent sur la dette publique tant qu'ils ne sont pas recouvrés ; seules les pertes définitives pèsent sur le déficit.
- **La retenue de 21 %** : son coût dépend de la répartition des bailleurs par tranche d'imposition, que la DGFiP ne publie pas ; une simulation sur ses données est à demander.
- **Visale+** : le coût dépend du taux de recouvrement des créances ; l'alerte au premier retard et le recouvrement sur succession sont décisifs.
- **L'IFI** : la sortie des biens loués réduit fortement l'assiette ; un relèvement du seuil par étapes limite le coût la première année.
- **La TVA sur le terrain** requiert une base juridique compatible avec la directive européenne TVA ; une application ciblée sur les zones tendues est la voie la plus sûre.

RÉFÉRENCES

Sources du chiffrage

- SDES, *Rapport du compte du logement 2025* (septembre 2026) et *2024* (novembre 2025) ; « Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2024 » (novembre 2025).
- DREES, *La protection sociale en France et en Europe en 2024* (2025), fiche 10 « Le risque logement ».
- DGFiP, *DGFiP Statistiques* n° 45, « L'impôt sur la fortune immobilière en 2025 » (avril 2026).
- IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03 (novembre 2025).
- Conseil des prélèvements obligatoires, *Pour une fiscalité du logement plus cohérente* (décembre 2023).
- Cour des comptes, *L'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel* (2024) ; *Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population* (octobre 2023).
- Fondation iFRAP, « Fiscalité, normes, HLM : libérer le logement », *Société civile* n° 255 (avril 2024) ; Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement* (2026).
- Assemblée nationale, rapport n° 2202 sur la proposition de loi « Pour louer en toute confiance » (février 2024).
- Sénat, rapport n° 139 (2025-2026), annexe « Cohésion des territoires – logement » (PLF 2026).
- OFGL et DGCL, *Les finances des collectivités locales*, éditions 2025 et 2026.
- Caisse des Dépôts, *Rapport annuel 2025 du Fonds d'épargne* (mai 2026) ; Action Logement, « Visale, 10 ans de confiance » (juillet 2026).
- Insee, *Insee Première* n° 2088 (janvier 2026) ; FNAP, délibération n° 2026-4 (février 2026).
- Presse : Public Sénat (1er décembre 2025, statut du bailleur privé ; 22 octobre 2026, prolongation de l'encadrement des loyers).

ÉLYSÉE CONSEILS

Ce chiffrage est un document de travail ouvert ; il sera recalé sur le projet de loi de finances pour 2027. Contributions bienvenues à **mesidees@elysee-conseils.fr**.

LICENCE

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