

PROJET 2027 · RÉUSSIR ENSEMBLE

Sortir de la crise du logement

28 propositions pour le logement

Rapport de propositions — Logement · version 2

Un bien d'usage, pas un actif spéculatif.

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

LE CAP Un bien d'usage, pas un actif spéculatif

AXE 1 Casser la spéculation, rendre la propriété accessible

1. Une planification décennale : le cap de la déflation contrôlée
2. Les plus-values : taxer la spéculation, pas la détention
3. Le foncier : fin de la rétention et des enchères
4. Le crédit protecteur
5. Le parcours résidentiel remis en mouvement

AXE 2 Louer en confiance

6. Visale+ : la garantie universelle des loyers
7. Le bail numérique tripartite et le loyer via le Trésor public
8. Plus d'expulsion sèche
9. Réguler par les prix, pas par les loyers
10. Marchands de sommeil : la confiscation au profit de la commune

AXE 3 Du logement social au ménage accompagné

11. Le ménage accompagné
12. Sortir du statut de logement social en vingt-cinq ans
13. La loi SRU : modulée, puis abrogée
14. Action Logement rendue aux salariés
15. L'hébergement d'urgence : continuité et sortie vers le logement

AXE 4 Une fiscalité qui incite

16. Le statut fiscal du bailleur : 21 % du loyer brut, à la source
17. La mobilité professionnelle libérée
18. Le crédit d'impôt de remise sur le marché

AXE 5 Rénover sans interdire

19. Un DPE juste
20. MaPrimeRénov' mixte : une aide et un crédit d'impôt
21. La liberté de choisir son chauffage

AXE 6 Construire : les maires aux commandes

22. Les maires bâtisseurs
23. Simplifier la construction et la transformation
24. Le logement communal, sur le modèle viennois
25. Revitaliser le rural

AXE 7 Faire circuler le patrimoine entre générations

26. Le Crédit foncier national, un viager public
27. Un prêt en second ressort pour les précaires
28. Seniors et étudiants : des logements adaptés

CHIFFRAGE Ce que coûte et ce que rapporte le projet

QUESTIONS FRÉQUENTES Ce que l'on nous demande le plus souvent

GLOSSAIRE Sigles et notions

RÉFÉRENCES Principales sources

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.

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

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

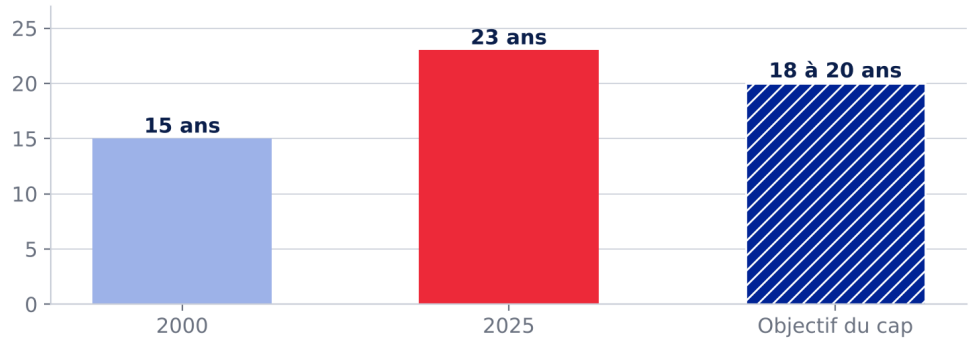
LE CAP

Un bien d'usage, pas un actif spéculatif

En vingt-cinq ans, le logement a changé de nature. Il était un bien d'usage, que l'on achetait pour y vivre et y élever ses enfants ; il est devenu un actif financier, que l'on détient pour sa valeur. Le prix des logements anciens dépasse de 54 % sa tendance longue rapportée aux revenus, et un primo-accédant doit désormais s'endetter vingt-trois ans pour acheter le logement qu'il payait en quinze ans en 2000.[1]

Le même logement demande huit ans de crédit de plus

Durée d'endettement nécessaire à un primo-accédant pour acheter le même logement, en années



Source : IGEDD, travaux de J. Friggit (octobre 2025) ; objectif du Projet 2027 : 18 à 20 ans (hachuré).

Trois issues sont possibles. Laisser faire, et accepter une société d'héritiers où la naissance décide du logement. Attendre le krach, comme l'Espagne, l'Irlande ou le Japon l'ont connu. Ou **piloter une déflation contrôlée** : à partir de 2027, les prix ne progressent plus qu'au rythme de l'inflation, pendant que les revenus les rattrapent. Personne ne perd un euro ; le temps fait le travail.

NOS AFFIRMATIONS

« C'est le ménage qui est accompagné, et non le logement qui est social. Les Français doivent pouvoir se loger partout, dans le privé comme dans le public. »

Les quatre principes du projet

- **Traiter la cause, pas la conséquence** : on encadre la formation des prix par la fiscalité des plus-values et du foncier, on n'encadre pas les loyers.
- **Inciter plutôt qu'interdire** : l'État ne distribue plus de subventions sans contrepartie ; il accorde des crédits d'impôt sur des recettes qui n'existeraient pas sans lui.
- **La subsidiarité** : les communes, les intercommunalités et les départements décident des zonages, du logement communal et de l'accompagnement des ménages en difficulté.
- **L'État planifie** : un cap à dix ans, des indicateurs publics, des paliers qui se déclenchent quand les résultats sont là.

Les 28 propositions qui suivent sont regroupées en sept axes. Chacune est chiffrée à l'horizon 2032, selon la convention retenue pour l'ensemble du Projet 2027 : montant annuel en milliards d'euros, « + » pour un gain pour les finances publiques, « − » pour un coût, et un indice de fiabilité A (source institutionnelle directe), B (coûts unitaires institutionnels) ou C (ordre de grandeur).

[1] Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), travaux de Jacques Friggit sur le prix des logements et le revenu des ménages, octobre 2025.

Les 28 propositions en un coup d'œil

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. « + » : gain pour les finances publiques ; « − » : coût.

AXE 1

Casser la spéculation, rendre la propriété accessible

+54 %	**15 → 23 ans**	**22 et 30 ans**
surcote des prix sur leur tendance longue (IGEDD)	d'endettement pour un primo-accédant	de détention pour être exonéré d'impôt, puis de prélèvements sociaux

L'ESSENTIEL

La spéculation se combat à la source : par la fiscalité de la plus-value réelle et du foncier.

Le crédit protège l'acheteur, puis redescend vers des durées humaines quand les prix se détendent.

Le parcours résidentiel se remet en mouvement : on achète, on revend, on s'agrandit sans être pénalisé.

N° 1 Une planification décennale : le cap de la déflation contrôlée

Aucune politique du logement n'a fixé de cap mesurable depuis quarante ans. Nous en proposons un, assorti d'un indicateur unique et compris de tous : la durée d'endettement nécessaire à un primo-accédant pour acheter un logement type.

- Une **loi de planification décennale** inscrit le cap : à partir de 2027, les prix ne progressent plus qu'au rythme de l'inflation.
- L'indicateur de réussite : la durée d'endettement du primo-accédant ramenée de **23 à 18-20 ans**, publiée chaque année.
- Un **plan décennal des villes moyennes** oriente la construction là où les emplois se créent, en lien avec la réindustrialisation : infrastructures, activités, formations.

CHIFFRAGE 2032

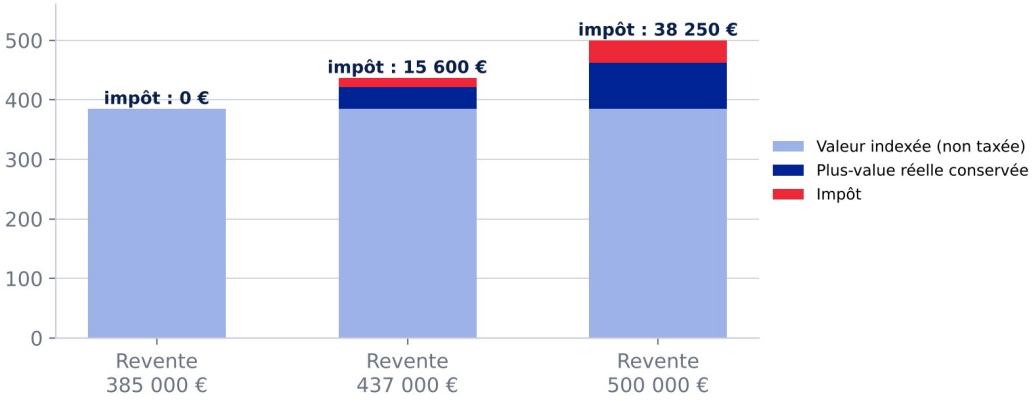
0 Md€ par an · fiabilité A. Loi de planification et indicateur public : coût de pilotage négligeable.

N° 2 Les plus-values : taxer la spéculation, pas la détention

Depuis 2012, il faut détenir un bien 22 ans pour être exonéré d'impôt sur la plus-value et 30 ans pour les prélèvements sociaux. Cette durée ne correspond à aucune réalité économique : elle fige le marché et pousse à garder plutôt qu'à vendre. Elle traite de la même manière celui qui a simplement suivi l'inflation et celui qui a profité d'une gare ou d'un métro payés par tous.

On taxe la spéculation, pas la détention

Un bien acheté 250 000 € en 2000, valeur indexée sur l'inflation : 385 000 € — trois prix de revente, en milliers d'euros



Source : simulation Élysée Conseils — 30 % sur la plus-value réelle, 50 % sur la part qui dépasse 25 % de la valeur indexée.

- Le prix d'achat est **indexé sur l'inflation**, travaux compris : la part qui ne fait que maintenir le pouvoir d'achat n'est jamais taxée.
- La plus-value réelle est taxée à **30 %**, sans aucune durée de détention.
- La part qui dépasse **25 %** de la valeur indexée supporte **50 %**, jusqu'à **100 %** pour la rente créée par une décision publique (nouvelle desserte, terrain rendu constructible).[2]
- La réforme s'applique avec une **clause d'antériorité** et un **lissage** dans le temps, pour respecter les situations acquises.

CHIFFRAGE 2032

0 à +0,5 Md€ par an · fiabilité C. La fin de l'exonération après trente ans et la surtaxe sur la rente compensent l'indexation sur l'inflation.

N° 3 Le foncier : fin de la rétention et des enchères

Le prix du terrain fait le prix du logement. Tant qu'il est plus rentable d'attendre que de construire, les terrains constructibles restent vides ; tant que le foncier public part au plus offrant, l'État alimente lui-même la hausse.[3]

- Une **taxe annuelle sur les terrains constructibles non bâtis** en zone tendue rend l'attente coûteuse.[4]
- Le **foncier public destiné à construire n'est plus vendu aux enchères** : le prix est fixé, et les opérateurs concourent sur la qualité, le nombre de logements et le prix de sortie, comme à Vienne.[5]

[2] Le Conseil des prélèvements obligatoires recommande de remplacer les abattements pour durée de détention par une indexation du prix d'acquisition sur les prix et les travaux, et de relever la taxe sur les terrains rendus constructibles (recommandation 9) : Conseil des prélèvements obligatoires, *Pour une fiscalité du logement plus cohérente*, décembre 2023. En Suède, la taxation des plus-values des terrains devenus constructibles augmente avec le temps, à l'inverse du régime français : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

[3] Une taxation des plus-values latentes des terrains devenus constructibles figurait déjà parmi les recommandations du Conseil d'analyse économique : Trannoy A. et Wasmer É. (2013), « Comment modérer les prix de l'immobilier ? », *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n° 2, février 2013.

[4] Le Sénat souligne que la fiscalité doit « frapper moins l'acte d'achat que la rétention » : Sénat, rapport général n° 139 (2025-2026), annexe 5a, novembre 2025.

[5] Sur les concours d'opérateurs à prix du foncier fixé, voir le fonds viennois du logement (wohnfonds_wien). L'Institut Montaigne propose également de céder le foncier de l'État par appels à projets jugés sur la qualité et le prix de sortie : Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne*, octobre 2026.

- L'État ou la commune peut aussi apporter un terrain **en échange de logements** dans l'immeuble construit, qui rejoignent le parc communal, avec une attribution transparente.

CHIFFRAGE 2032

0 à +0,3 Md€ par an · fiabilité C. Recette locale de la taxe sur les terrains constructibles non bâtis, diminuée des moindres recettes de cession du foncier public.

N° 4 Le crédit protecteur

Les règles du Haut Conseil de stabilité financière (25 ans, 35 % d'endettement) ont évité les excès des années 2000. Elles protègent l'acheteur ; nous les gravons dans la loi, puis nous les faisons évoluer avec les prix.

- Les plafonds actuels deviennent **légaux**.
- Des **paliers dégressifs** ramènent la durée maximale vers **18-20 ans** et le taux d'effort vers 33 %, avec un reste à vivre minimal, **dès que la détente des prix est constatée**.

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · fiabilité A. Mesure prudentielle, sans coût budgétaire.

N° 5 Le parcours résidentiel remis en mouvement

Les droits de mutation pénalisent chaque déménagement : près de 6 % du prix à chaque achat dans l'ancien, 7 à 8 % avec les autres frais de notaire.[6] Une famille qui s'agrandit paie deux fois. Le prêt à taux zéro, lui, coûte cher depuis la remontée des taux.

- **Portabilité des droits de mutation** : ceux payés lors de l'achat précédent sont déduits lors de l'achat de la nouvelle résidence principale.
- **Portabilité obligatoire du prêt** d'un logement à l'autre.
- Le **PTZ est réservé** aux ménages modestes et aux familles qui s'agrandissent ; le crédit d'impôt « **déclic famille** » accompagne l'arrivée du deuxième ou du troisième enfant.

CHIFFRAGE 2032

−0,85 à −2,9 Md€ par an · 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 ».

[6] Taux des droits de mutation : 5,81 % (Conseil des prélèvements obligatoires, *Pour une fiscalité du logement plus cohérente*, décembre 2023.) ; depuis la loi de finances pour 2025, les départements peuvent porter leur part à 5 %, ce que presque tous ont fait dès 2025 (Sénat, rapport général n° 139, annexe 5a). Les droits de mutation sur le logement ont rapporté 13,6 Md€ en 2025 : SDES, *Rapport du compte du logement 2025*, septembre 2026. Ils sont régressifs et freinent la mobilité : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

AXE 2

Louer en confiance

24 556	2014	24,6 %
expulsions avec la force publique en 2024	garantie universelle votée, jamais appliquée	des locataires du privé déménagent chaque année

L'ESSENTIEL

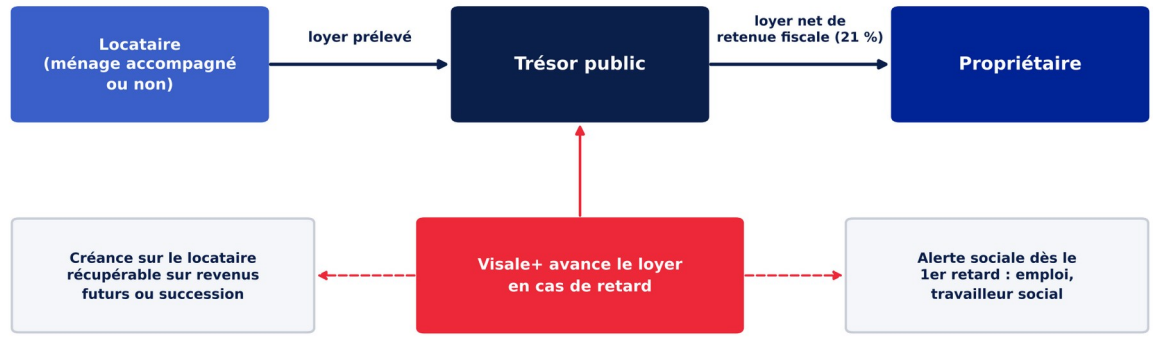
La défiance entre bailleurs et locataires bloque le marché locatif.

Une garantie publique universelle, un bail tripartite et un loyer versé par le Trésor public rétablissent la confiance.

Plus d'expulsion sèche : le loyer avancé est une créance, et le ménage est accompagné.

Le loyer passe par le Trésor public : chacun est protégé

Circuit proposé du bail numérique tripartite et de la garantie Visale+



Source : proposition du rapport (propositions 6, 7, 8 et 16).

N° 6 Visale+ : la garantie universelle des loyers

La garantie universelle des loyers a été votée en 2014 et n'a jamais été appliquée.[7] Nous l'étendons à partir de la garantie Visale, qui fonctionne déjà.

- **Tous les locataires** sont couverts, sans condition d'âge ni de statut : salariés, indépendants, étudiants, retraités.
- **Aucune cotisation** sur les loyers : le logement a rapporté 103,4 milliards d'euros de prélèvements en 2025.[8]
- Le loyer avancé **n'est pas offert** : c'est une **créance** sur le locataire, récupérable sur ses revenus futurs et, le cas échéant, sur sa succession.[9]

[7] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

[8] SDES, *Rapport du compte du logement 2025*, septembre 2026.

[9] Le Conseil d'analyse économique recommandait que l'État internalise le coût des impayés en devenant créancier en dernier ressort des locataires : Trannoy A. et Wasmer É. (2013), « La politique du logement locatif », *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n° 10, octobre 2013.

- Les plafonds de loyer garantis sont **modulés par intercommunalité** : un Visale+ calibré pour Lyon ne l'est pas pour Guéret.
- Visale+ est gérée par un **opérateur public pour le compte de l'État** ; Action Logement, rendue aux salariés (proposition 14), n'en est plus le financeur.[10]

CHIFFRAGE 2032

−0,4 à −1,1 Md€ par an · 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.

N° 7 Le bail numérique tripartite et le loyer via le Trésor public

Le bail devient un contrat numérique entre le locataire, le propriétaire et l'État. Le Trésor public prélève le loyer auprès du locataire et le reverse au propriétaire, après la retenue fiscale de la proposition 16.

- Le propriétaire est **payé chaque mois**, sans délai ni procédure.
- Le locataire n'a plus à fournir de dossier intrusif ni de caution : la caution se constitue progressivement.
- L'État **détecte le premier retard** et déclenche immédiatement l'accompagnement, avant que la dette ne se creuse.

CHIFFRAGE 2032

−0,05 à −0,2 Md€ par an · fiabilité C. Système d'information et gestion du bail tripartite par le Trésor public.

N° 8 Plus d'expulsion sèche

Avec Visale+, le propriétaire touche son loyer et le locataire reste dans les lieux le temps de trouver une solution. L'expulsion n'est plus la réponse à l'impayé.

- **Accompagnement** dès le premier retard : retour à l'emploi, travailleur social, aides.
- Si le locataire devient **durablement insolvable**, la **commune et le département** statuent, en s'appuyant sur les fonds de solidarité pour le logement qu'ils gèrent déjà : ils peuvent subventionner le logement à la place de Visale+, avec les associations d'aide au logement, ou demander un effort au propriétaire en échange d'un crédit ou d'une exonération d'impôt.
- En **dernier recours**, le ménage est relogé dans le parc très social, et le logement revient à des actifs ou à des locataires qui respectent le bail.
- La loi anti-squat de 2023 est conservée pour son volet squat : **tolérance zéro**. Son volet impayés devient sans objet avec Visale+.[11]

CHIFFRAGE 2032

0 à −0,3 Md€ par an · 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.

[10] La loi ALUR prévoyait déjà le recouvrement des impayés par l'État. La mission IGF-CGEDD de 2013 estimait le coût de la garantie universelle entre 245 et 773 M€ par an : Assemblée nationale, rapport n° 2202 sur la proposition de loi « Pour louer en toute confiance », février 2024.

[11] Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

N° 9 Réguler par les prix, pas par les loyers

Encadrer les loyers sans toucher aux prix décourage la mise en location et réduit l'offre ; le rendement locatif a déjà fortement baissé à mesure que les prix montaient. Nous traitons la cause, par la fiscalité des plus-values (proposition 2) et du foncier (proposition 3). Dès lors que le prix de l'immobilier est encadré, l'encadrement des loyers n'a plus d'utilité.[12]

- **Fin de l'encadrement des loyers** issu de la loi ELAN, dont l'expérimentation a été prolongée en 2026 pour deux ans, une fois Visale+ en place.[13]
- Les **meublés touristiques** passent au **double bail**, saisonnier l'été et étudiant le reste de l'année, **à la main des maires** selon la tension de leur marché, comme à Nice.

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · fiabilité A. Mesure réglementaire.

N° 10 Marchands de sommeil : la confiscation au profit de la commune

Le permis de louer est utile contre l'habitat indigne, mais son application actuelle décourage les bailleurs honnêtes. Nous frappons fort les marchands de sommeil et allégeons le contrôle pour les autres.

- Des **sanctions d'au moins deux fois les gains illicites**.
- La **confiscation du bien** existe déjà comme peine complémentaire ; le bien confisqué est **transféré à la commune** et rejoint son parc communal.[14]
- Un **permis de louer ciblé** sur signalement, valable **cinq ans**, instruit en ligne avec **accord tacite au bout de quinze jours**.

CHIFFRAGE 2032

0 à +0,05 Md€ par an · fiabilité C. Sanctions et confiscations ; les biens confisqués enrichissent le patrimoine communal.

Louer : aujourd'hui et avec la réforme

Acteur	Aujourd'hui	Avec la réforme
Propriétaire	risque d'impayé, procédure pouvant durer deux ans, sélection des dossiers	loyer versé chaque mois, impôt retenu à la source, aucune déclaration
Locataire	dossier intrusif, caution, refus sans explication, menace d'expulsion	garantie publique, caution constituée progressivement, accompagnement en cas de difficulté
Commune et département	découvrent les situations au moment de l'expulsion	alertés au premier retard, ils statuent sur l'insolvabilité durable
État	paie l'hébergement d'urgence après l'expulsion	avance le loyer et détient une créance récupérable

[12] Une méta-analyse de 196 études et l'expérience berlinoise montrent l'effet de l'encadrement sur l'offre : Institut Sapiens, *Urgence logement : plan d'actions pour les nouveaux maires*, juin 2026. Sur la baisse du rendement locatif, voir les travaux de Jacques Friggit cités par Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

[13] L'Institut Montaigne propose un encadrement transitoire, levé agglomération par agglomération selon des indicateurs : Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne*, octobre 2026.

[14] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui a renforcé la peine de confiscation des biens des marchands de sommeil.

AXE 3

Du logement social au ménage accompagné

2,9 M	1 sur 7	350 000
demandes de logement social en attente	demandes satisfaites chaque année	personnes sans domicile

L'ESSENTIEL

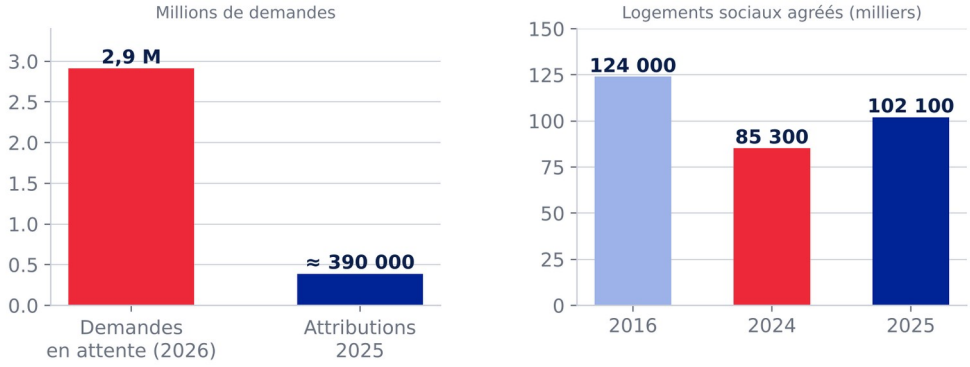
Construire des HLM ne résorbera jamais 2,9 millions de demandes.[15]

L'aide suit la personne dans tout le parc, et non les murs.

En vingt-cinq ans, le statut de logement social s'éteint, à l'exception d'un parc très social d'environ 5 %.

Une file d'attente que la construction ne résorbera pas

Demande et attributions de logements sociaux · logements sociaux agréés par an



Source : USH (demandes au 30 juin 2026, attributions 2025) ; DGALN, bilan d'activité 2025 (102 094 agréments) ; Fondation pour le Logement des Défavorisés, rapport 2026.

N° 11 Le ménage accompagné

Pour le quart des ménages les plus modestes, le logement absorbe 32,1 % des revenus.[16] Le logement social enferme : on y entre difficilement et on n'en sort presque jamais. Nous proposons de **rattacher l'aide au ménage, et non au logement**. Le ménage accompagné peut se loger n'importe où, dans le privé comme dans le public.[17]

- L'aide est **dégressive et sans effet de seuil** ; elle intègre les APL.
- Elle suit le **projet de vie** du ménage : mobilité vers un emploi, arrivée d'un enfant.
- Le ménage accompagné peut être un **étudiant seul ou ses parents** ; les parents des deux derniers déciles de revenus en sont exclus, et l'aide **ne se cumule plus avec la demi-part fiscale** des parents aisés.[18]

[15] Environ 2,87 millions de demandes en attente pour 389 725 attributions par an : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

[16] Insee, *Insee Première* n° 2128, septembre 2026.

[17] Le basculement de l'aide à la pierre vers l'aide à la personne a été engagé par la réforme de 1977 (loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 créant l'aide personnalisée au logement).

[18] Supprimer l'aide aux étudiants rattachés aux foyers des déciles 9 et 10 économiserait au plus 125 M€ : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025. Terra Nova propose d'interdire le cumul avec la demi-part fiscale ou la pension alimentaire déductible : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

- Une **aide liée à l'éloignement du lieu d'études** accompagne les étudiants qui doivent quitter le domicile familial.
- Le ménage accompagné est soutenu par l'État et, pour les salariés, par le **1 % logement** (proposition 14).
- L'**habitat léger** (yourtes, petites maisons) est reconnu comme un logement à part entière, ouvrant droit à l'aide.

Deux logiques de solidarité

	Logement social actuel	Ménage accompagné
Ce qui est aidé	le logement (les murs)	le ménage (la personne)
Accès	file d'attente de 2,9 millions de demandes	immédiat, dans tout le parc
Durée	souvent à vie	aide dégressive, sans effet de seuil
Mixité	concentration dans certains quartiers	logements dans le diffus
Sortie	rare, faute d'alternative	naturelle, à mesure que les revenus progressent

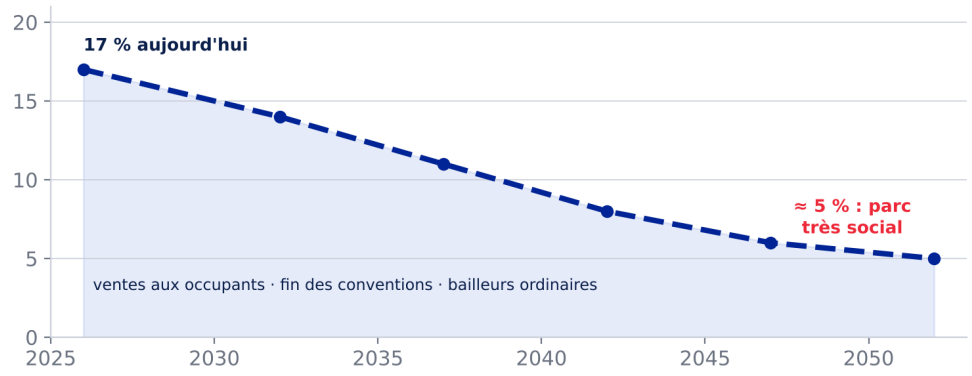
CHIFFRAGE 2032

0 à +0,1 Md€ par an · 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.

N° 12 Sortir du statut de logement social en vingt-cinq ans

Du logement social au ménage accompagné, en vingt-cinq ans

Part du parc relevant du statut de logement social, en % — trajectoire de principe, non chiffrée année par année



Source : proposition du rapport (propositions 12 et 13) ; part actuelle : Insee, Insee Focus n° 359 (2025).

Imposer qu'un quart des logements d'une ville soit social, c'est condamner un quart de ses habitants à y vivre. Notre objectif est inverse : que les Français deviennent propriétaires ou locataires ordinaires, et que les **bailleurs sociaux deviennent des bailleurs comme les autres**.[19]

- **Vente aux occupants** des logements amortis, avec droit d'achat du locataire.[20]

[19] Sur la limitation dans le temps du statut social des logements, voir la proposition n° 6 de la note n° 10 du Conseil d'analyse économique (Trannoy A. et Wasmer É. (2013), « La politique du logement locatif », *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n° 10, octobre 2013.) et le rapport d'André Yché au ministre délégué au Logement (juin 2024), critique du conventionnement « à perpétuité ».

[20] L'Institut Montaigne propose un droit d'achat opposable des locataires HLM après six ans et un bail social de six ans pour les nouveaux entrants : Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne*, octobre 2026. L'IGF-IGEDD propose un droit d'acquisition

- Le locataire peut aussi **racheter son logement en bail réel solidaire** : il achète les murs, le terrain reste à un organisme foncier solidaire, et le prix baisse de 20 à 40 %.[21]
- Pendant la transition, toute construction sociale comporte une **option d'achat dès l'origine** et un statut limité à une **convention de 15 à 20 ans**.
- L'**exonération d'impôt sur les sociétés** des bailleurs sociaux diminue de **10 % par an pendant dix ans** ; l'**exonération de taxe foncière** ne s'applique plus aux constructions nouvelles, les engagements en cours étant respectés.
- Pendant la transition, le **supplément de loyer de solidarité** est réformé : les ménages dont les revenus ont progressé paient un loyer plus proche du marché, ce qui les incite à acheter ou à partir.[22]
- À l'arrivée, il reste un **parc très social d'environ 5 %**, réservé aux personnes en grande difficulté.[23]

CHIFFRAGE 2032

+1,0 à +1,5 Md€ par an · 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.

N° 13 La loi SRU : modulée, puis abrogée

La loi SRU impose 20 à 25 % de logements sociaux dans les communes urbaines. Elle a été pensée pour la mixité ; elle n'atteint pas son but, car l'essentiel de la ségrégation se joue entre les quartiers d'une même commune, et elle assigne une part fixe de la population au logement social.[24] Le Conseil d'analyse économique proposait déjà de la remplacer par une politique incitative à l'échelle de l'agglomération.[25]

- **Pendant la transition**, le temps que Visale+, le ménage accompagné et le bail tripartite soient en place, la loi est **modulée** selon la tension du marché.
- **Plus aucun logement social neuf** dans les communes qui en comptent **plus de 35 %**, ni dans les quartiers qui en comptent **plus de 50 %**.
- Le locataire HLM devenu propriétaire d'un logement équivalent **libère son logement dans l'année**.
- À terme, la loi SRU est **abrogée** : c'est le ménage qui est accompagné, plus le logement qui est social.

CHIFFRAGE 2032

0 à −0,1 Md€ par an · fiabilité C. Perte progressive du prélèvement SRU : 126 M€ nets en 2024, dont 61,5 M€ de majorations pour carence versées au FNAP.

---

des logements amortis, avec prix plafonds et planchers et clauses anti-spéculatives, jugé compatible avec le droit de propriété par la direction juridique du ministère : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

[21] Sur la baisse de prix permise par la dissociation du foncier et du bâti : Sénat, rapport général n° 139, annexe 5a. L'IGF-IGEDD suggère un droit d'achat sous forme de bail réel solidaire, réservé aux locataires sans impayé depuis cinq ans : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

[22] L'IGF-IGEDD évalue à 934 M€ le produit d'un supplément de loyer de solidarité réformé, soit environ 0,6 à 0,8 Md€ de plus qu'aujourd'hui : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

[23] Terra Nova plaide pour un statut social qui ne soit plus attribué « ad vitam aeternam » et l'iFRAP pour la vente des HLM à leurs occupants : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026. ; Fondation iFRAP, « Fiscalité, normes, HLM : libérer le logement », *Société civile* n° 255, avril 2024.

[24] 71 % de la ségrégation résidentielle se joue entre quartiers : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

[25] Trannoy A. et Wasmer É. (2013), « La politique du logement locatif », *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n° 10, octobre 2013.

N° 14 Action Logement rendue aux salariés

Le « 1 % logement » est financé par les entreprises pour loger leurs salariés. Il doit retrouver cette vocation. Aujourd'hui, seules les entreprises d'au moins 50 salariés le versent, au taux de 0,45 % de leur masse salariale : les salariés des petites entreprises en sont largement écartés.[26]

- Action Logement devient une **fondation reconnue d'utilité publique**, gouvernée par les partenaires sociaux : l'État ne peut plus ponctionner ses ressources.[27]
- Le **parc d'Action Logement** est restitué aux salariés, pour les loger près de leur emploi.
- Un **barème lissé** remplace le seuil de 50 salariés : 0,15 % de la masse salariale de 1 à 10 salariés, 0,30 % de 11 à 49 salariés, 0,45 % au-delà ; en contrepartie, tous les salariés accèdent aux services du 1 % logement. Ces taux sont indicatifs : ils restent à valider définitivement par l'Assemblée nationale.
- Le 1 % logement **cofinance le ménage accompagné** des salariés, aux côtés de l'État.
- Les **travailleurs essentiels** (soin, sécurité, propreté, transport) sont prioritaires.

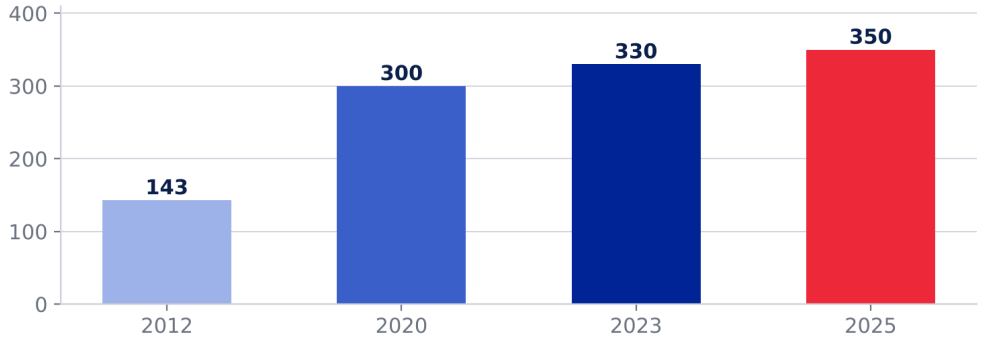
CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · 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.

N° 15 L'hébergement d'urgence : continuité et sortie vers le logement

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.

L'hébergement d'urgence n'est pas du logement de long terme ; il appelle une réponse spécifique. Près de 350 000 personnes sont sans domicile, et 912 personnes sont mortes à la rue en 2024.[28]

- Les **dispositifs actuels sont poursuivis**, sans rupture.[29]
- L'objectif est d'en faire sortir le maximum de personnes **vers un logement**, grâce au ménage accompagné et à Visale+.
- Le parc très social résiduel (proposition 12) accueille les situations les plus difficiles.

[26] Seuil relevé de 20 à 50 salariés en 2020 : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

[27] Proposition de Terra Nova : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

[28] Fondation pour le Logement des Défavorisés, *31e rapport sur l'état du mal-logement en France*, février 2026.

[29] Le programme « Un chez soi d'abord » obtient 85 % de maintien dans le logement à deux ans et évite environ 6 000 € de dépenses publiques par personne et par an : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · fiabilité B. Crédits de l'hébergement d'urgence maintenus (programme 177 : 3,07 Md€ au PLF 2026).

AXE 4

Une fiscalité qui incite

103,4 Md€
prélevés sur le logement en 2025

45,9 Md€
d'aides au logement en 2025

5,1 %
des propriétaires déménagent chaque année

L'ESSENTIEL

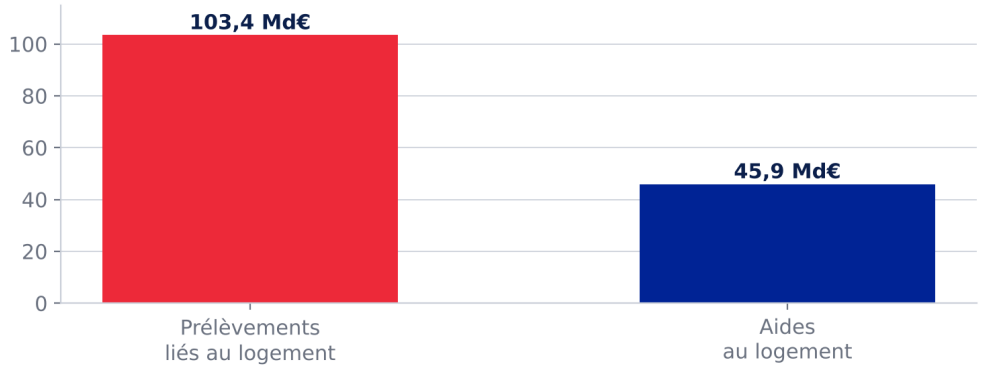
La fiscalité punit aujourd'hui ce qui loge et ce qui bouge.

Une retenue unique de 21 % du loyer brut, prélevée par le Trésor public, remplace un empilement de régimes.

Plus de niche de défiscalisation : une location attractive par elle-même.

Le logement rapporte plus qu'il ne coûte

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

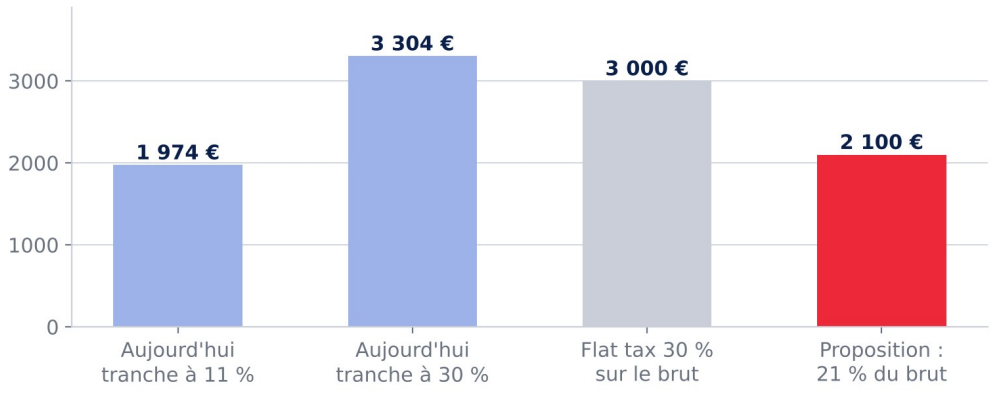


Source : SDES, Rapport du compte du logement 2025 (septembre 2026).

N° 16 Le statut fiscal du bailleur : 21 % du loyer brut, à la source

Une retenue de 21 % du loyer brut, simple et juste

10 000 € de loyers par an et 3 000 € de charges réelles : impôt sur le revenu et prélèvements sociaux, en euros



Source : calcul Élysée Conseils (prélèvements sociaux de 17,2 %) ; option pour le barème maintenue pour les petits bailleurs.

Aujourd'hui, un bailleur paie l'impôt sur le revenu à son taux marginal, plus 17,2 % de prélèvements sociaux, selon deux régimes qu'il faut comprendre et déclarer. Comme le loyer transite par le Trésor public (proposition 7), l'impôt peut être prélevé à la source, sans aucun calcul.

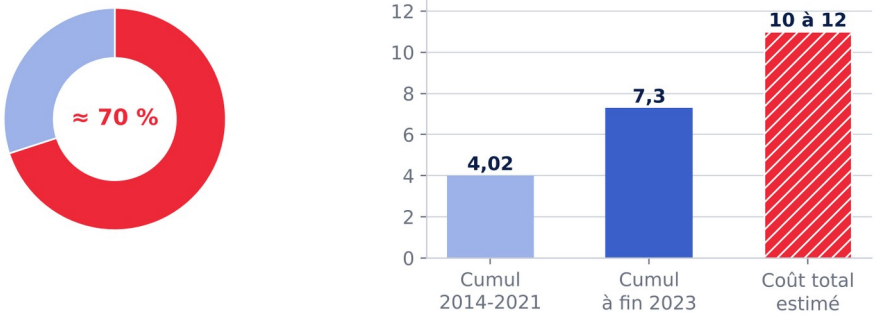
- Une **retenue de 21 % du loyer brut**, prélèvements sociaux compris, opérée par le Trésor public : elle équivaut à **30 % sur un net forfaitaire de 70 %**, et remplace le micro-foncier.
- L'**option pour le barème** est maintenue, pour que le petit bailleur ne paie jamais plus qu'aujourd'hui. Pour les autres, c'est une **baisse d'impôt assumée** : la location doit redevenir un placement attractif par elle-même.
- La **location nue et la location meublée** relèvent d'un **régime unique** ; le meublé conserve des charges déductibles qui lui sont propres (mobilier, réfrigérateur, électroménager), pour rester équitable.[30]
- Les **biens loués sortent de l'IFI** ; le seuil de l'IFI est relevé à **3 millions d'euros** ; l'IFI résiduel peut être réduit par l'investissement productif.[31]
- **Aucune niche** de type Pinel : la Cour des comptes a montré qu'elle profitait d'abord aux plus aisés, sans que l'administration sache combien de logements elle a produits ; la **TVA réduite du logement intermédiaire** revient au taux normal.[32]

EN PRATIQUE

Un bailleur loue un appartement 10 000 € par an. Chaque mois, le Trésor public prélève le loyer auprès du locataire, retient 21 %, et lui verse le solde : sur l'année, **2 100 € d'impôt, sans aucune déclaration**. Aujourd'hui, avec 3 000 € de charges et une tranche à 30 %, il paierait 3 304 € d'impôt et de prélèvements sociaux. Un bailleur dans la tranche à 11 % peut opter pour le barème et payer 1 974 €, comme aujourd'hui.

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 (fourchette publiée, hachurée).

[30] Le Conseil des prélèvements obligatoires recommande d'unifier les régimes de la location nue et meublée ; le micro-BIC des loueurs en meublé non professionnels coûte au moins 330 M€ par an : Conseil des prélèvements obligatoires, *Pour une fiscalité du logement plus cohérente*, décembre 2023.

[31] Le rapport Daubresse-Cosson propose également de sortir les biens loués de l'assiette de l'IFI et de créer un statut fiscal stable du bailleur privé : Daubresse M.-P. et Cosson M., *Pour une relance durable de l'investissement locatif*, rapport au Gouvernement, 30 juin 2025.

[32] Cour des comptes, *L'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel*, rapport d'évaluation de politique publique, septembre 2024. Le passage de la TVA du logement intermédiaire de 10 à 20 % rapporterait 335 M€ : IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

La fiscalité du bailleur : aujourd'hui et demain

Impôt	Aujourd'hui	Proposition
Revenus fonciers	barème de l'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux, micro-foncier ou réel	retenue de 21 % du loyer brut à la source, option pour le barème
IFI	biens loués inclus, seuil de 1,3 M€	biens loués exclus, seuil de 3 M€, réduction pour l'investissement productif
Plus-values	abattements pour durée de détention (22 et 30 ans)	prix indexé sur l'inflation, plus-value réelle seule taxée (proposition 2)
Mobilité professionnelle	loyers de l'ancienne résidence principale imposés	exonération temporaire, plafonnée et dégressive (proposition 17)
Niches	neuf dispositifs successifs en quarante ans	aucune niche : une location attractive par elle-même

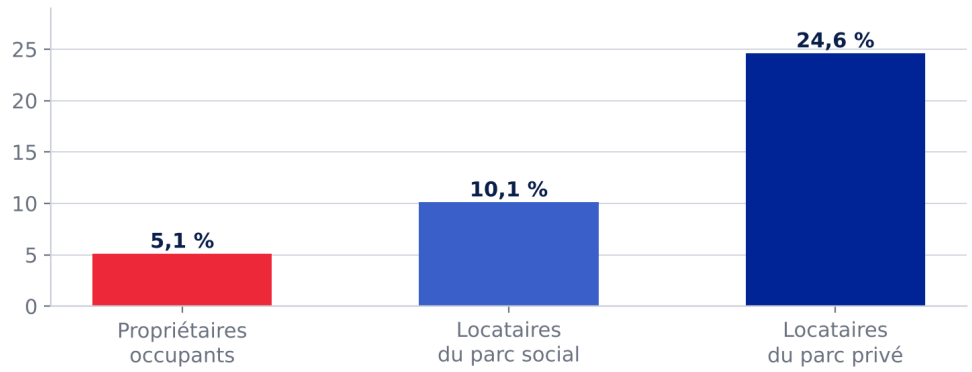
CHIFFRAGE 2032

−2,2 à −4,4 Md€ par an · 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.

N° 17 La mobilité professionnelle libérée

Un propriétaire déménage cinq fois moins qu'un locataire

Taux de mobilité résidentielle à un an, selon le statut d'occupation, en %



Source : SDES, « Résidences principales en France », mars 2026.

Un propriétaire muté qui loue son logement pour se loger ailleurs voit ses loyers amputés par l'impôt : il refuse souvent le poste. Un dispositif voisin a existé en 2006.[33]

- **Exonération des loyers** de l'ancienne résidence principale en cas de changement de zone d'emploi.
- Plafond : **110 % du loyer payé** dans la ville d'arrivée.
- Exonération **pleine pendant cinq ans**, puis dégressive ; elle s'éteint à l'achat d'un nouveau logement.

[33] Article 12 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006. Le Conseil d'analyse économique citait l'exemple américain d'une déduction temporaire du loyer pour encourager la mobilité professionnelle : Trannoy A. et Wasmer É. (2013), « La politique du logement locatif », *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n° 10, octobre 2013.

CHIFFRAGE 2032

−0,1 à −0,3 Md€ par an · fiabilité C. Exonération temporaire et plafonnée des loyers de l'ancienne résidence principale.

N° 18 Le crédit d'impôt de remise sur le marché

Un logement vacant ne produit ni loyer ni impôt sur le revenu. S'il est rénové et loué grâce à un crédit d'impôt, l'État ne perd aucune recette : il en crée.

- Pour un logement **durablement vacant**, **rénové puis loué**, un **crédit d'impôt sur les revenus locatifs** pendant **7 à 15 ans**.
- Il est **dégressif** : exonération totale au départ, puis réduction progressive, jusqu'au retour de l'impôt de droit commun.
- Il est **perdu si le bien n'est plus loué**.

CHIFFRAGE 2032

0 à +0,1 Md€ par an · fiabilité C. Crédit d'impôt sur des recettes qui n'existeraient pas sans lui ; recettes à la sortie du dispositif.

AXE 5

Rénover sans interdire

2,6 M	≈ 4 %	1,9
résidences principales chauffées au fioul	des rénovations aidées concernent un bailleur	coefficient de l'électricité depuis 2026

L'ESSENTIEL

Le DPE doit dire la vérité climatique : l'électricité française est décarbonée.

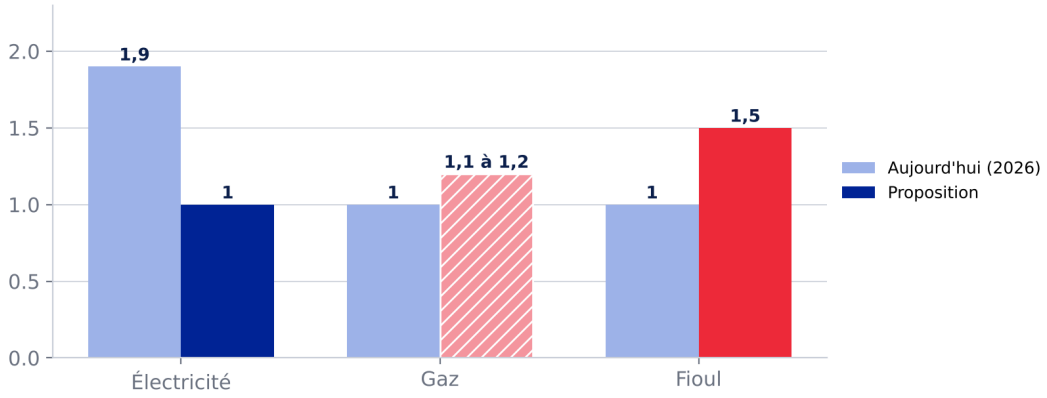
On n'interdit plus de louer ; on fait payer une part du chauffage au propriétaire d'une passoire.

Chacun peut quitter un chauffage collectif au gaz ou au fioul ; le fioul disparaît en 2032.

N° 19 Un DPE juste

Un coefficient qui dit enfin la vérité sur les énergies

Coefficient de conversion en énergie primaire utilisé par le DPE



Source : arrêté DPE, coefficient de l'électricité ramené de 2,3 à 1,9 au 1er janvier 2026 ; proposition du rapport (fioul : coefficient incitatif).

Le diagnostic de performance énergétique applique les mêmes zones climatiques à toute la France et convertit l'électricité avec un coefficient qui la pénalise, alors que le gaz et le fioul sont comptés à 1 comme si leur extraction et leur transport ne coûtaient rien.[34]

- Un **DPE dynamique**, calculé commune par commune à partir des données de Météo-France et recalculé chaque année sans nouveau diagnostic payant.
- Un coefficient de **1 pour l'électricité**, de **1,1 à 1,2 pour le gaz** et de **1,5 pour le fioul**, coefficient incitatif assumé ; l'étiquette climat (CO_2) est maintenue.
- **Fin des interdictions de louer** fondées sur le DPE.[35]
- Pour un logement classé G, le propriétaire prend en charge **environ 30 % de la facture de chauffage** du locataire, prélevés via le bail tripartite.

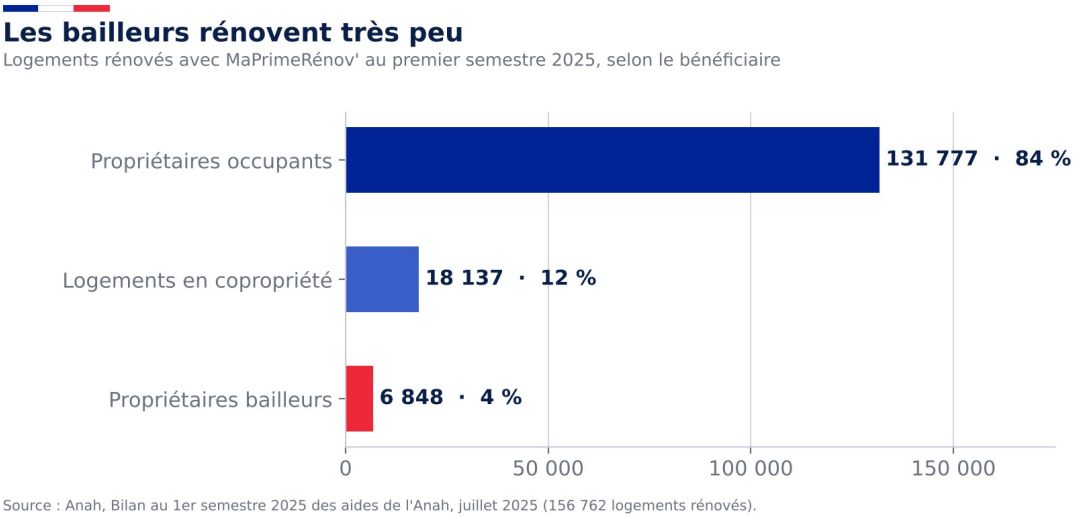
[34] Le coefficient de conversion de l'électricité a été ramené de 2,3 à 1,9 au 1er janvier 2026 : Gouvernement, « Évolution du calcul du DPE au 1er janvier 2026 », communiqué.

[35] Terra Nova souligne les « conséquences négatives sur l'offre locative » des interdictions de louer : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · fiabilité A. Mesure réglementaire ; la participation au chauffage est un flux entre propriétaire et locataire.

N° 20 MaPrimeRénov' mixte : une aide et un crédit d'impôt



MaPrimeRénov' a connu quatre ruptures en dix-huit mois, et les propriétaires bailleurs ne représentent qu'environ 4 % des logements rénovés.[36]

- L'**aide est maintenue** pour les propriétaires occupants modestes.
- Les **bailleurs combinent aide et crédit d'impôt** ; le crédit est perdu si le bien n'est pas loué. Le budget ainsi libéré finance beaucoup plus de rénovations.
- Priorité au **remplacement des chaudières au gaz et au fioul**, le geste le plus rentable, par des monogestes planifiés.[37]
- Un **cadre stable sur cinq ans**, avec des contrôles anti-fraude en amont plutôt que des suspensions générales.

CHIFFRAGE 2032

0 à −0,2 Md€ par an · 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.

N° 21 La liberté de choisir son chauffage

Dans une copropriété chauffée au gaz ou au fioul, sortir du chauffage collectif suppose souvent un vote de la majorité des copropriétaires : les travaux sont bloqués.

- Tout copropriétaire peut **quitter le chauffage collectif** au gaz ou au fioul **sans vote**, sur simple information du conseil syndical, de l'assemblée générale et du syndic.
- Les **travaux déjà votés et engagés** et les **crédits en cours** restent dus ; la **consommation et les nouveaux entretiens** sont à la charge de ceux qui restent : c'est l'incitation à changer.

[36] Anah, *Bilan au 1er semestre 2025 des aides de l'Anah*, juillet 2025.

[37] La Cour des comptes juge « pertinent » de concentrer les aides sur le chauffage : Cour des comptes, *Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population*, octobre 2023. Selon l'Insee, l'isolation ne produit que 36 à 47 % des économies théoriques, alors que le remplacement du fioul est toujours rentable : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

- L'**unité extérieure d'une pompe à chaleur** se pose sur simple information du syndic, dans le respect de la charte technique et esthétique de l'immeuble, avec un cache si elle est disgracieuse.
- **Fin du chauffage au fioul en 2032**, au profit de l'électrique ; les personnes de plus de 70 ans en sont exemptées jusqu'à la vente ou la succession.[38]

Quitter le chauffage collectif : qui paie quoi

Poste	Copropriétaire qui quitte le collectif	Copropriétaires qui restent
Travaux déjà votés et engagés	restent dus	restent dus
Crédit en cours de la copropriété	reste dû jusqu'à son terme	reste dû
Consommation de gaz ou de fioul	n'est plus due	à leur charge
Nouveaux entretiens et nouveaux travaux de la chaufferie	ne sont plus dus	à leur charge

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · fiabilité B. Remplacement des chaudières au fioul financé dans l'enveloppe de MaPrimeRénov'.

[38] Environ 2,6 millions de résidences principales étaient chauffées au fioul en 2022, soit près de 9 % du parc ; leurs occupants sont plus âgés que la moyenne : Insee, *Insee Première* n° 2088, janvier 2026. L'installation de chaudières neuves au fioul est interdite depuis le 1er juillet 2022.

AXE 6

Construire : les maires aux commandes

274 611	≈ 370 000	35 000
logements mis en chantier en 2025	logements nécessaires par an	communes décident du foncier

L'ESSENTIEL

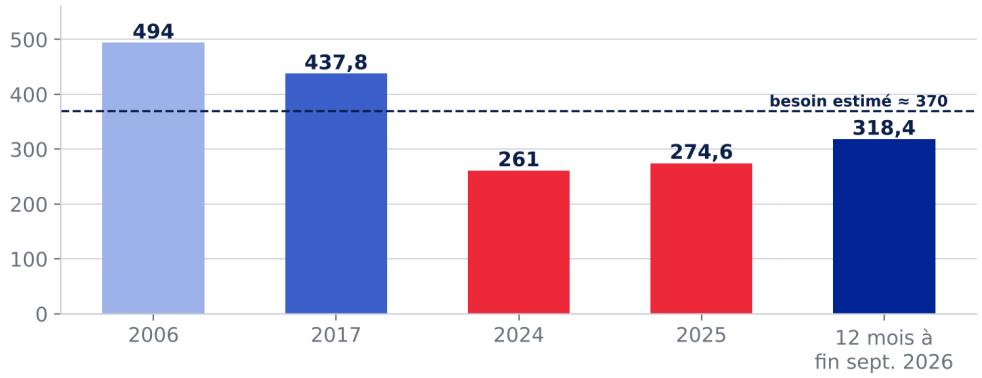
Construire est devenu une charge pour le maire : il doit y retrouver un intérêt.

On simplifie les règles plutôt que de multiplier les plans de construction.

Le logement communal, sur le modèle viennois, devient un levier de mixité.

La construction reste loin de ses besoins

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



Source : SDES (Sit@del2), dont 318 419 mises en chantier d'octobre 2025 à septembre 2026 ; besoin : Cerema, cité par le Conseil des prélèvements obligatoires (2023)

N° 22 Les maires bâtisseurs

Depuis la suppression de la taxe d'habitation, un nouvel habitant coûte des équipements à la commune sans lui rapporter de recette.

- Une **contribution résidentielle** rétablit le lien entre l'habitant et sa commune.
- Une **part de TVA réservée** aux communes qui construisent sert de **bonus de démarrage**.
- Les **zonages sont décidés localement**, à l'échelle du bassin de vie.[39]
- Le **ZAN est revu, pas abrogé** : une sobriété qualitative plutôt qu'un quota comptable.

CHIFFRAGE 2032

−0,3 à −0,9 Md€ par an · fiabilité C. Bonus de TVA de 1 000 à 3 000 € par logement neuf, pour environ 300 000 logements par an.

[39] Le Conseil d'analyse économique proposait de transférer la gestion du foncier aux intercommunalités : Trannoy A. et Wasmer É. (2013), « Comment modérer les prix de l'immobilier ? », *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n° 2, février 2013. L'Institut Montaigne propose d'affecter les droits de mutation aux intercommunalités : Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne*, octobre 2026.

N° 23 Simplifier la construction et la transformation

- Les **bureaux et logements vacants** peuvent être transformés en logements **même si le PLU ne le prévoit pas**.[40]
- L'avis des **Architectes des Bâtiments de France** devient un **avis simple** (hors façades et monuments classés), et le silence au bout de deux mois vaut accord.
- Le recours à un **architecte** n'est obligatoire qu'**au-delà de 300 m²** ; toute **rénovation lourde** requiert l'avis d'un **ingénieur structure**.
- Les **normes** sont révisées **en concertation** avec les constructeurs, les propriétaires, les locataires et les collectivités, plutôt que gelées.
- La **surélévation** d'un immeuble est autorisée en échange de sa **rénovation énergétique**.[41]
- Une **taxe progressive frappe les bureaux vides depuis plus de quatre ans** ; elle alimente un fonds qui **aide la transformation des bureaux en logements** quand elle est techniquement et économiquement possible.[42]
- La **TVA sur la valeur du terrain** est supprimée dans le prix des logements neufs.
- Les **simplifications du projet de loi sur le logement abordable** présenté en 2024 sont reprises.

CHIFFRAGE 2032

−1,0 à −1,8 Md€ par an · 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.

Le maire bâtisseur : ce qui change

	Aujourd'hui	Avec la réforme
Un nouvel habitant	coûte des équipements sans recette nouvelle	apporte une contribution résidentielle
Un logement neuf	aucune recette pour la commune	une part de TVA en bonus de démarrage
Les zonages	fixés nationalement (A, B1, B2, C)	ajustés à l'échelle du bassin de vie
Le ZAN	quota comptable uniforme	sobriété qualitative, décidée localement
Un bâtiment de bureaux vide	transformation bloquée par le PLU	transformation de plein droit en logements

N° 24 Le logement communal, sur le modèle viennois

À Vienne, la ville possède environ 220 000 logements, et près de 60 % des habitants vivent dans un logement communal ou aidé. Ce parc mixte stabilise les prix de toute la ville.

- Les **communes et les départements** peuvent acquérir et construire des logements, loués à des ménages accompagnés ou non.

[40] L'Institut Montaigne propose de son côté une obligation de transformer, céder ou mettre à disposition les bureaux vacants depuis deux ans en zone tendue : Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne*, octobre 2026.
[41] Institut Sapiens, *Urgence logement : plan d'actions pour les nouveaux maires*, juin 2026.
[42] Terra Nova propose une taxe foncière progressive sur les bureaux vides depuis plus de quatre ans, affectée à des « maires convertisseurs » : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

- La **mixité** est la règle : **25 à 50 % de ménages accompagnés** par immeuble, paramètre à fixer avec les professionnels.
- Le financement passe par une **société publique de placement immobilier (SPPI) régionale**, une sorte de « livret Pierre » adossé à l'épargne populaire.
- Les **coopératives d'habitants** sont encouragées, sur le modèle allemand, suisse ou autrichien : chaque coopérateur apporte environ 10 % du coût et obtient un bail de longue durée à loyer maîtrisé ; les bailleurs sociaux peuvent en devenir les opérateurs.[43]

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · 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.

N° 25 Revitaliser le rural

Dans les zones rurales en déclin, des maisons se dégradent faute d'acheteurs, alors que des actifs cherchent à s'installer.

- Des **maisons à 1 euro**, sur le modèle italien : la commune cède un bien abandonné à un acheteur qui s'engage à le rénover et à y habiter.[44]
- Des **ventes aux enchères sous pli, avec un prix minimal**, pour les biens bâtis quasi invendables appartenant aux communes ou à des particuliers. Elles ne concernent pas le foncier constructible des zones tendues, où les enchères sont interdites (proposition 3).

CHIFFRAGE 2032

≈ 0 Md€ par an · fiabilité C. Cessions communales à prix symbolique ou aux enchères sous pli.

[43] Terra Nova souligne que ce modèle fonctionne avec un minimum d'aide publique : Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement*, série de onze cahiers, janvier-avril 2026.

[44] Le dispositif des « case a 1 euro » a été lancé en Sicile vers 2008 et repris par de nombreux villages italiens, généralement avec obligation de rénover dans un délai de trois ans et dépôt d'une caution.

AXE 7

Faire circuler le patrimoine entre générations

61 %	54 ans	< 4 %
du patrimoine détenu par les 50-79 ans	âge moyen des héritiers d'un bien immobilier	d'endettement chez les 60 ans et plus

L'ESSENTIEL

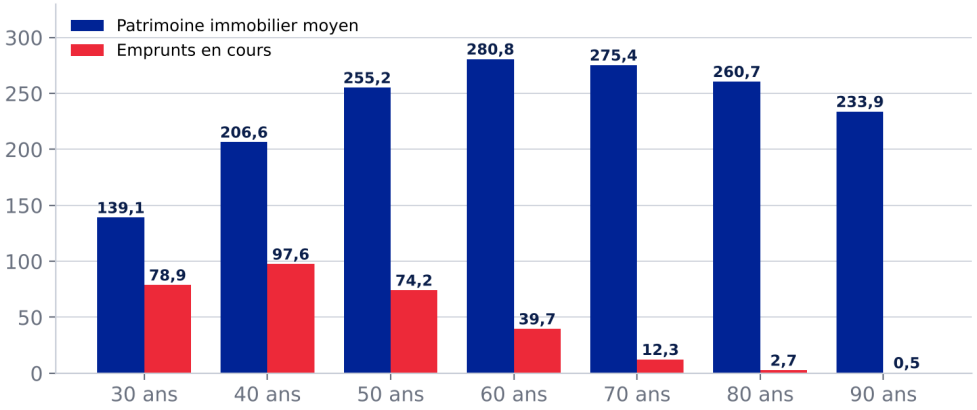
La richesse immobilière est immobilisée chez les plus âgés, libre de toute dette.

Un viager public prête sur la valeur indexée des biens, au taux du Livret A majoré d'une marge réduite.

La valeur circule du vivant vers les jeunes générations et l'économie.

La pierre reste, la dette disparaît

Patrimoine immobilier moyen et emprunts en cours, selon l'âge de la personne de référence, en milliers d'euros, début 2024



Source : Insee Focus n° 371, décembre 2025, enquête Histoire de vie et Patrimoine 2023-2024.

N° 26 Le Crédit foncier national, un viager public

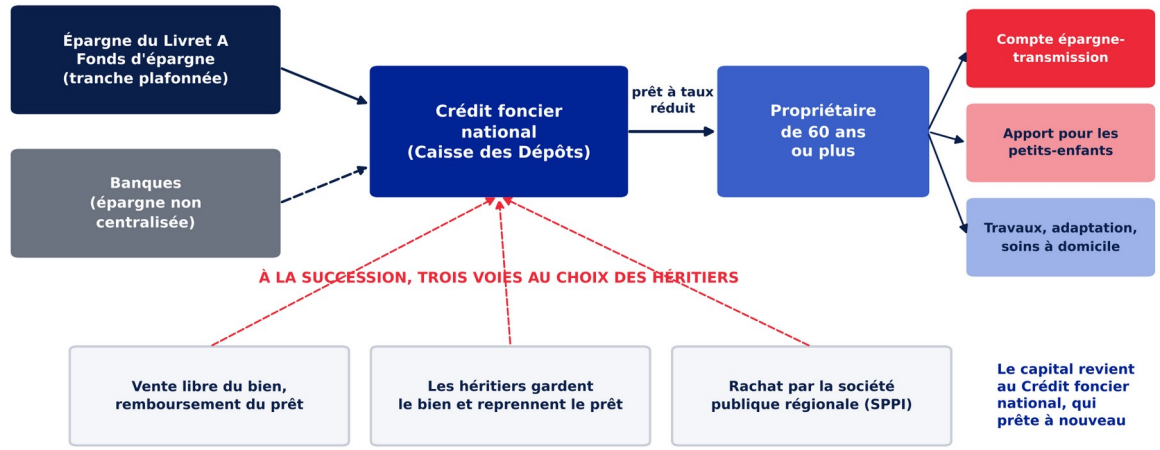
On hérite aujourd'hui d'un bien immobilier à 54 ans en moyenne, au moment de préparer sa retraite, plus au moment de s'installer.[45] Le prêt viager hypothécaire existe depuis 2006, mais aucun opérateur ne le distribue à un taux raisonnable.[46]

[45] Insee, *Insee Analyses* n° 125, octobre 2026 ; Conseil d'analyse économique, note n° 69, « Repenser l'héritage », décembre 2021.

[46] Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 relative aux sûretés. Xavier Lépine propose un établissement public chargé d'industrialiser le prêt viager : Lépine X., « La pierre des anciens peut construire l'avenir des jeunes, osons changer de modèle », tribune, *News Tank Cities*, 20 mars 2026. L'Institut Montaigne propose un prêt viager « transmission-accession » garanti par l'État : Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne*, octobre 2026.

Ce qui entre, ce qui sort : le Crédit foncier national

Circuit proposé, de l'épargne populaire aux jeunes générations, puis retour à la succession

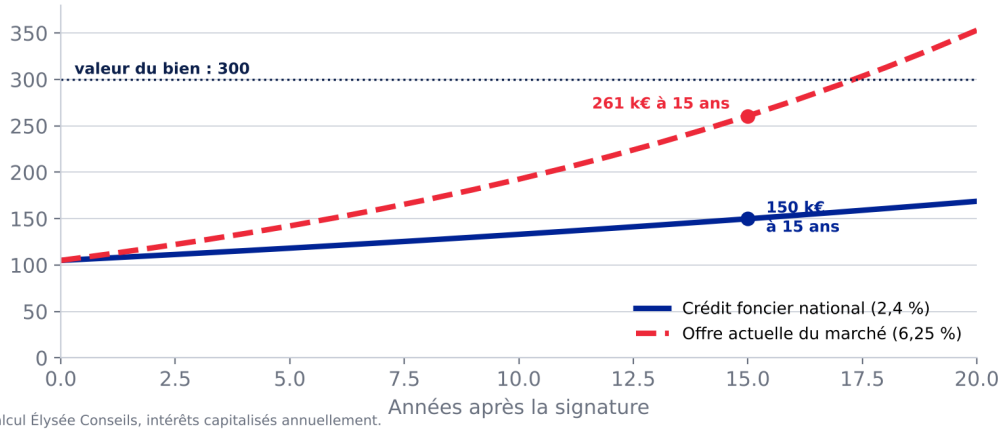


Source : proposition du rapport (propositions 26 et 27).

- Un **établissement d'amorçage rattaché à la Caisse des Dépôts**, refinancé par une tranche plafonnée du Livret A, prête dès **60 ans** sur tout bien immobilier.
- La valeur de référence est la **valeur indexée** du bien (prix d'achat, inflation et travaux), jamais le prix de marché : le dispositif ne finance aucune bulle.
- Le taux est celui du **Livret A majoré d'une marge réduite** ; la quotité croît avec l'âge ; l'usage est libre ; le remboursement anticipé est sans pénalité.
- Les sommes peuvent être placées sur un **compte épargne-transmission**, totalement défiscalisé pour la transmission **au bout de dix ans**, dans des plafonds à fixer.
- À la succession, les héritiers choisissent : vendre, reprendre le prêt, ou céder le bien à la SPPI régionale.

Le taux fait toute la différence

105 000 € empruntés sur un bien de 300 000 € : évolution de la dette, en milliers d'euros



Source : calcul Élysée Conseils, intérêts capitalisés annuellement.

EN PRATIQUE

Un couple de 72 ans vit dans une maison dont la valeur indexée est de 300 000 €. Il emprunte 105 000 € au Crédit foncier national, sans quitter sa maison. Il place 60 000 € sur un compte épargne-transmission, adapte sa salle de bains et aide sa petite-fille à acheter son premier appartement. Quinze ans plus tard,

à 2,4 %, la dette atteint environ 150 000 €, la moitié de la valeur du bien ; au taux actuel du marché, elle aurait atteint 260 000 €. **L'écart, c'est ce que le dispositif public laisse aux familles.**

CHIFFRAGE 2032

0 Md€ par an · 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.

N° 27 Un prêt en second ressort pour les précaires

Des salariés en contrat précaire, aux revenus pourtant réguliers, essuient un refus bancaire. Le Fonds d'épargne, qui centralise le Livret A, place près de la moitié de ses ressources en actifs financiers : une partie peut aider les Français à devenir propriétaires, d'autant plus que le financement du logement social diminuera.[47]

- Un **prêt à taux réduit en second ressort**, géré par la **Caisse des Dépôts**, pour les emprunteurs refusés malgré des revenus réguliers.
- Il est financé par la **ressource du Fonds d'épargne**, puis par la part libérée du financement du logement social.

CHIFFRAGE 2032

0 à −0,05 Md€ par an · fiabilité C. Hors budget (Caisse des Dépôts) ; seul le risque de défaut garanti pèse sur l'État.

N° 28 Seniors et étudiants : des logements adaptés

- Des **résidences autonomie** financées par la SPPI régionale.
- Des **immeubles intergénérationnels**, avec des espaces partagés et des appartements communicants pour les parents séparés.
- Des démarches simplifiées pour **adapter le logement** des seniors qui veulent rester chez eux.
- Pour les **étudiants**, dont le nombre va baisser avec la démographie : réhabilitation plutôt que construction massive, chambres chez l'habitant, colocation et double bail (proposition 9) ; ils relèvent du ménage accompagné (proposition 11).
- Des **internats pour les apprentis mineurs**, avec les régions, pour qu'aucun jeune ne renonce à un apprentissage faute de logement.

CHIFFRAGE 2032

0 à −0,1 Md€ par an · fiabilité C. Résidences autonomie financées par les SPPI ; adaptation dans les aides existantes ; internats pour les apprentis mineurs.

[47] IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social*, rapport n° 2025-E-044-03, novembre 2025.

CHIFFRAGE

Ce que coûte et ce que rapporte le projet

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.

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 ; détail et sources dans le document de chiffrage associé.

HORS BUDGET DE L'ÉTAT

Plusieurs propositions ne pèsent pas sur le budget de l'État, car elles relèvent du bilan de la Caisse des Dépôts (Crédit foncier national, prêt en second ressort) ou de l'épargne collectée par les sociétés publiques de placement immobilier (logement communal, résidences autonomie). Elles mobilisent une épargne qui existe déjà.

QUESTIONS FRÉQUENTES

Ce que l'on nous demande le plus souvent

Supprimer le logement social, n'est-ce pas abandonner les plus modestes ?

C'est l'inverse. Aujourd'hui, 2,9 millions de demandes de logement social sont en attente et une sur sept seulement est satisfaite chaque année. Avec le ménage accompagné, l'aide est accessible immédiatement, dans tout le parc. Et un parc très social d'environ 5 % demeure pour les personnes en grande difficulté.

Sans expulsion, les propriétaires ne seront-ils pas les perdants ?

Non : avec Visale+, le propriétaire touche son loyer chaque mois, quoi qu'il arrive. C'est l'État qui avance le loyer, et cette avance est une créance sur le locataire, pas un cadeau.

La garantie universelle ne va-t-elle pas coûter une fortune ?

Non. La garantie Visale coûte aujourd'hui environ 100 millions d'euros par an ; universalisée, Visale+ coûterait de 0,4 à 1,1 milliard, car les avances sont récupérées sur les revenus futurs du locataire et sur sa succession : seules les pertes définitives pèsent sur le budget. 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.

Faire suivre l'inflation aux prix, 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.

Supprimer les interdictions de louer, n'est-ce pas renoncer au climat ?

Non. Les interdictions retirent des logements du marché sans les rénover. Nous préférons faire payer au propriétaire d'une passoire une part du chauffage de son locataire, réorienter MaPrimeRénov' vers le gaz et le fioul, et fixer la fin du fioul en 2032.

Une retenue de 21 % sur le loyer brut, n'est-ce pas un impôt de plus ?

C'est un impôt à la place des autres, et une baisse assumée : pour la plupart des bailleurs, il est inférieur à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux d'aujourd'hui, et l'option pour le barème protège les plus modestes. C'est le prix du retour des propriétaires sur le marché locatif.

Pourquoi ne pas remplacer les droits de mutation par la taxe foncière ?

Parce qu'une taxe foncière se paie chaque année, à vie, alors que les droits de mutation ne se paient qu'au moment de la vente. Nous préférons rendre ces droits portables d'un achat à l'autre (proposition 5) plutôt que d'alourdir l'impôt de tous les propriétaires.

GLOSSAIRE

Sigles et notions

Sigle ou notion	Signification
ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (2014)
APL	Aide personnalisée au logement
BRS	Bail réel solidaire : le ménage achète le bâti, le terrain reste à un organisme foncier solidaire
Bail tripartite	Bail numérique entre le locataire, le propriétaire et l'État (proposition 7)
CAE	Conseil d'analyse économique
Crédit foncier national	Établissement public d'amorçage du prêt viager (proposition 26)
DMTO	Droits de mutation à titre onéreux (« frais de notaire »)
DPE	Diagnostic de performance énergétique
ELAN	Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (2018)
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FSL	Fonds de solidarité pour le logement, géré par les départements
HLM	Habitation à loyer modéré
IFI	Impôt sur la fortune immobilière
IGEDD	Inspection générale de l'environnement et du développement durable
Ménage accompagné	Ménage aidé dans tout le parc par une aide dégressive (proposition 11)
PLU	Plan local d'urbanisme
OFS	Organisme foncier solidaire
PEEC	Participation des employeurs à l'effort de construction (« 1 % logement »)
PTZ	Prêt à taux zéro
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SDES	Service des données et études statistiques du ministère chargé du logement
SPPI	Société publique de placement immobilier, régionale (proposition 24)
SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (2000)
Visale+	Garantie universelle des loyers, extension de Visale (proposition 6)
ZAN	Zéro artificialisation nette

RÉFÉRENCES

Principales sources

Statistique publique

- Insee, *Insee Focus* n° 359 (parc de logements, 2025) et n° 371 (patrimoine des ménages, décembre 2025) ; *Insee Première* n° 2088 (chauffage au fioul, janvier 2026) et n° 2128 (taux d'effort, septembre 2026) ; *Insee Analyses* n° 125 (héritage, octobre 2026).
- SDES, *Rapport du compte du logement 2025* (septembre 2026) et *2024* (novembre 2025) ; « Résidences principales en France » (mars 2026) ; base Sit@del2.
- Eurostat, enquête EU-SILC 2024.

Rapports publics

- Conseil d'analyse économique : notes n° 2 et n° 10 (2013), n° 69 (2021).
- Conseil des prélèvements obligatoires, *Pour une fiscalité du logement plus cohérente* (décembre 2023).
- Cour des comptes, *L'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel* (septembre 2024) ; *Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population* (octobre 2023).
- IGF et IGEDD, *Revue des dépenses publiques en faveur du logement social* (novembre 2025).
- Assemblée nationale, rapport n° 2202 (février 2024) ; Sénat, rapport général n° 139, annexe 5a (novembre 2025).
- Daubresse M.-P. et Cosson M., *Pour une relance durable de l'investissement locatif* (juin 2025).
- IGEDD, travaux de J. Friggit (octobre 2025).
- Yché A., rapport au ministre délégué au Logement (juin 2024).

Institutions et acteurs

- Anah, *Bilan au 1er semestre 2025 des aides de l'Anah* (juillet 2025).
- Caisse des Dépôts, *Rapport annuel 2025 du Fonds d'épargne* (mai 2026).
- Fondation pour le Logement des Défavorisés, *31e rapport sur l'état du mal-logement* (février 2026).
- Institut Montaigne, *Logement : les repères de Montaigne* (octobre 2026) ; Terra Nova, *Pour une refondation de la politique du logement* (2026) ; Fondation iFRAP, *Société civile* n° 255 (avril 2024) ; Institut Sapiens (juin 2026).
- Union sociale pour l'habitat ; Fédération française du bâtiment ; Ville de Vienne (Wiener Wohnen, wohnfonds_wien).
- Lépine X., tribune, *News Tank Cities* (20 mars 2026).

Textes juridiques

- Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 ; loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 (art. 12) ; ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR) ; loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN) ; loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023.

ÉLYSÉE CONSEILS

Ce rapport est un document de travail ouvert, publié en accès libre, qui évoluera avec la concertation. Vos remarques et contributions sont les 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