

SYNTHÈSE RAPPORT CAP SUR LE LOGEMENT

Rapporteur : Michel RUIMY

Crise du logement : nature et diagnostic

La Commission Logement du Cercle Avenir et Progrès considère la crise du logement comme un phénomène structurel et systémique, révélateur des fragilités économiques, sociales et territoriales de la France. Le logement y est appréhendé comme une institution centrale du vivre-ensemble, conditionnant la cohésion républicaine, l'intégration sociale, la mobilité résidentielle et équilibre des territoires, et non comme un simple bien marchand.

En 2025, malgré un effort budgétaire public de l'ordre de plus de 37 milliards d'euros par an consacré au logement (budgets de l'État, aides personnelles, dispositifs fiscaux, financements dédiés), le système apparaît illisible, coûteux et largement inefficace : l'offre reste insuffisante, l'accès au logement se dégrade et les fractures territoriales se creusent.

Mécanismes de blocage et tensions structurelles

Le constat est sans appel : l'effondrement de la construction neuve, la rigidité des normes, le retrait des investisseurs privés et la faible mobilité du parc social alimentent une pénurie durable de logements. L'année 2024 a connu un niveau historiquement bas pour le logement collectif neuf, et, au premier trimestre 2025, les mises en vente de logements neufs restent très inférieures aux niveaux « normaux ». Par ailleurs, la fin du dispositif Pinel, le 31 décembre 2024, a provoqué une chute d'environ 40% des ventes aux investisseurs particuliers.

Les politiques publiques se sont construites par empilement de dispositifs partiels et peu lisibles : les aides au logement exercent des effets inflationnistes sans stimuler réellement la production, tandis que de nombreux avantages fiscaux sont coûteux pour les finances publiques et peu efficaces pour augmenter l'offre nette de logements abordables. La mixité sociale, érigée en principe central depuis les années 1990, se heurte par ailleurs à des contradictions opérationnelles et territoriales, notamment dans les zones très tendues et dans les territoires en déclin.

Impact des transitions démographique, écologique et professionnelle

Les transitions démographique, écologique et professionnelle accentuent les tensions sur le marché du logement. Le vieillissement de la population,

l'augmentation du nombre de ménages monoparentaux et la croissance des situations de précarité renforcent la demande de logements adaptés, accessibles et bien desservis.

La transition écologique implique une accélération de la rénovation énergétique, mais les moyens alloués et la lisibilité des dispositifs sont contestés, tandis que de nombreux ménages sont confrontés à une précarité énergétique croissante. Les mutations du monde du travail (télétravail, mobilité professionnelle accrue, nouveaux rythmes de vie) rendent l'articulation entre localisation du logement, accès à l'emploi et qualité des infrastructures de transport encore plus cruciale.

Axes de refonte proposés par le rapport

Face à ce constat, le rapport préconise une refonte complète de la politique du logement, articulée autour d'une vision stratégique à long terme. Cette refonte repose tout d'abord sur un « choc d'offre » maîtrisé, mobilisant à la fois la construction neuve, la transformation de bâtiments existants (bureaux, friches, hôtels) et la remise sur le marché de logements vacants, afin d'accroître rapidement le nombre de logements accessibles dans les zones tendues et de requalifier les territoires en difficulté.

Elle suppose également une simplification profonde des normes et de la réglementation, sans renoncer aux objectifs de qualité et de performance énergétique, ainsi qu'une gouvernance renouvelée et davantage territorialisée, articulant l'État, les collectivités, les bailleurs sociaux, les investisseurs privés et les acteurs de la société civile. La rationalisation des aides personnelles, fiscales et des subventions à la pierre doit viser à réduire les effets inflationnistes, à renforcer l'efficacité sociale et à mieux cibler les publics et les territoires prioritaires.

Logement et pacte social à l'horizon 2030-2040

Le rapport réaffirme le rôle majeur du logement dans la reconstruction du pacte social et démocratique, qui est indissociable de la cohésion nationale. Il propose d'articuler plus étroitement la politique du logement, les politiques de mobilité (transports, aménagement des territoires) et la transition écologique afin de répondre conjointement aux enjeux du pouvoir d'achat, de la justice sociale et de la décarbonation.

À l'horizon 2030-2040, l'ambition est de refonder un modèle du logement qui permette à chaque ménage d'accéder effectivement à un logement digne, abordable et bien situé, condition préalable au maintien de la promesse républicaine d'égalité des chances et de solidarité entre les territoires.