



Synthèse des travaux de la Commission Logement du Cercle Avenir et Progrès

Février 2026

Présentation du Cercle Avenir et Progrès

Le Cercle Avenir et Progrès, CAP, est un **Think Tank citoyen, humaniste, laïque et indépendant**, fondé en 2023, **qui promeut le vivre-ensemble afin de faire nation, à travers la prospective et la réflexion sur les grands enjeux de société** : économie, droit, sécurité, science, environnement.

Il rassemble des acteurs du monde économique, juridique, scientifique et social pour penser et incarner le vivre-ensemble.

Son ambition est de **comprendre**, à partir des radiographies, études et diagnostics et témoignages, pour **envisager des pistes de solutions**.

Nos **groupes de travail** de CAP sont le cœur vivant de l'association. Ils rassemblent des membres issus de tous horizons pour réfléchir aux grands défis contemporains et formuler des propositions concrètes à partir de constats vérifiés.

Après avoir œuvré sur le **logement et la mixité territoriale**, et produit des propositions d'actions, ils œuvrent aujourd'hui sur :

- **La Sécurité et la Cohésion sociale** (Prévention, libertés publiques, confiance citoyenne),
- **L'Éducation & la Citoyenneté** – Transmission des savoirs, égalité des chances, formation civique.

Et nous avons pour projet de créer un groupe de travail **sur la Communication et l'Influence et la manipulation**

Notre méthode est claire : à partir d'un **constat objectif et documenté**, nous procédons à des **études**, des **entretiens d'experts**, des **tables rondes**

et des **analyses** afin d'établir des priorités et **formuler des propositions aux décideurs**, propositions cohérentes, réalistes et chiffrées.

Nos publications de CAP feront entendre les voix de celles et ceux qui œuvrent à refonder le vivre-ensemble à travers un enjeu de société sous un angle constructif, incluant une collaboration avec divers partenaires et une évaluation continue des politiques pour assurer leur efficacité.

Le Think Tank CAP évolue par les **talents** de ceux qui ~~voudront~~ veulent nous rejoindre pour promouvoir la réflexion, le débat et l'action au service d'une société plus juste et solidaire. Ils seront accueillis avec bienveillance, qu'ils soient citoyens, chercheurs, entrepreneurs ou étudiants, car chaque message compte.

Le CAP est dirigé par un **Bureau collégial** composé de citoyens engagés issus de la société civile. Tous partagent une même conviction : le débat d'idées doit précéder le débat partisan.

Nos travaux convergent autour d'un axe central : **le mieux vivre ensemble afin de renforcer notre capacité à faire société.**

Son Bureau :

Président : Jean-Luc SCEMAMA, Expert en transmission d'entreprises et Administrateur indépendant,

Vice-Présidents : Viviane MEYER, Haut-fonctionnaire, et Michel RUIMY, Consultant international, Économiste,

Secrétaire général : Pierre BELLALOUM, Directeur commercial,

Trésorier : Gilbert METOUDI, Expert-comptable et Commissaire aux comptes, Zakia AHMOUDI, Consultante en communication, Anne BINDER, Administratrice indépendante et Marcel KAHN, Chef d'entreprise

Synthèse des travaux de la Commission Logement

Le logement : matrice du vivre-ensemble et fracture démocratique

Le logement n'est pas qu'un simple toit. C'est la première institution sociale, plus fondatrice encore que l'école, car il façonne l'existence dès les premières années de vie : le quartier où l'on grandit, la qualité de l'habitat, la promiscuité ou l'espace, tout cela conditionne la manière dont un enfant apprend les codes de la société, intériorise les normes démocratiques (laïcité, égalité, solidarité, tolérance) et s'inscrit dans la communauté nationale. Le logement est donc la matrice silencieuse du vivre-ensemble, le lieu où l'unité républicaine se fabriquerait en principe.

Mais la France de 2025 donne au logement un rôle bien plus funeste : celui de révélateur des fractures.

Alors que les relations quotidiennes entre individus restent majoritairement harmonieuses, les tensions entre groupes sociaux, culturels ou religieux se cristallisent dans les territoires les plus touchés par la crise du logement : métropoles saturées, villes moyennes débordées, périphéries reléguées, communes gentrifiées ou, au contraire, délaissées. La montée des inégalités, l'instabilité économique et la rupture entre territoires nourrissent un malaise profond : la cohabitation républicaine se fissure à cause du logement.

Dans ce contexte, deux leviers déterminent désormais l'avenir de la cohésion nationale : l'*École*, chargée de transmettre les valeurs citoyennes et le *logement*, indispensable pour garantir un cadre de vie digne, durable et abordable. Ces deux piliers conditionnent un pacte social renouvelé, sans lequel aucune politique publique ne peut être efficace.

C'est sur cette base que la commission Logement du Think Tank **Cercle, Avenir et Progrès** a entrepris son travail : repenser le logement non pas comme un secteur technique, mais comme le socle de l'équilibre républicain, à reconstruire d'urgence d'ici 2030.

Un diagnostic partagé : la crise du logement n'est plus un problème sectoriel, mais une crise démocratique

Notre système de logement est devenu le miroir des dysfonctionnements de notre pays.

- *Les métropoles étouffent* : Paris en tête, où les classes moyennes sont expulsées, où la production s'effondre et où les normes énergétiques ainsi que les contraintes réglementaires retirent des milliers de logements du marché.
- *Les villes moyennes craquent*, submergées par les flux de télétravailleurs, sans disposer des infrastructures nécessaires.
- *Les zones rurales se vident*, laissant derrière elles un parc de logements vacants et dégradé.
- *Le parc social est figé*, incapable d'absorber une demande massive malgré un poids financier considérable.
- *Le secteur privé est asphyxié*, découragé par la fiscalité, les contrôles, les incertitudes juridiques et la complexité des normes.
- *La rénovation énergétique agit comme une purge*, retirant des centaines de milliers de logements sans stratégie alternative.
- *Les jeunes n'accèdent plus à la propriété*, les familles ne déménagent plus, les communes se replient et l'État multiplie les dispositifs sans vision cohérente.

Et pourtant, la France dépense 37,2 milliards d'euros par an pour un système devenu illisible, inefficace, voire contre-productif.

La mission du Think Tank : refonder un modèle épuisé

La commission Logement, composée d'experts aux sensibilités diverses, n'a pas seulement voulu documenter la crise. Elle entend également proposer une stratégie nouvelle, structurée autour de trois objectifs :

- *Comprendre la profondeur des blocages* (bureaucratie, foncier rare, normes contradictoires, objectifs de mixité irréconciliables, aides inflationnistes, gouvernance éclatée).

- *Analyser les effets territoriaux* : Paris comme épicentre, métropoles en tension, France périphérique oubliée, ruralité sous-exploitée.
- *Identifier des leviers concrets* : réformer la gouvernance, redéfinir les priorités sociales, repenser les aides, relancer la construction, mobiliser le foncier public et rééquilibrer le marché privé.

Le rapport s'appuie sur les dernières données disponibles, sur des comparaisons internationales et sur les réformes récentes (dont le projet de loi de mai 2024). Il propose une lecture systémique du logement, non pas un empilement de mesures, mais une politique globale capable de rétablir la cohésion sociale et territoriale.

Le logement, clef de voûte du pacte républicain

Au fond, cette synthèse révèle une évidence trop longtemps ignorée : le logement n'est pas un sujet technique. Il est politique, social, territorial, et profondément républicain. Il conditionne le vivre-ensemble, sculpte la société, favorise ou entrave la mobilité, attise ou apaise les tensions.

Réparer la crise du logement ne consiste pas seulement à produire davantage ou à rénover mieux : il s'agit de reconstruire un pacte social abîmé, de redéfinir un horizon commun et de restaurer l'idée même d'une République partagée.

C'est ce chantier titanesque que la commission entend ouvrir : une refondation du modèle du logement à l'horizon 2030 pour que chacun retrouve sa place dans la société française.

Membres de la Commission « Logement » : Sébastien CAHEN, Marcel KAHN, Marc LUMBROSO, Philippe MAUREL, Gilbert METOUDI, Viviane MEYER, Patrick PILCER (Rapporteur), Michel RUIMY (Rédacteur), Jean Luc SCEMAMA (Président) et Marc SZULEWICZ

SOMMAIRE

Introduction

I - Le parc immobilier

- A. Les indicateurs du marché
 - 1. Une crise de l'offre sans précédent
 - 2. Des prix en baisse... mais un logement toujours plus inaccessible
 - 3. Des fractures territoriales explosives
- B. Données générales
- C. Un retard persistant dans la réponse aux besoins
- D. Enjeux nouveaux : vieillissement, transitions, télétravail

II - Les politiques du logement

- A. Une politique illisible, instable et coûteuse
- B. La mixité sociale : une injonction républicaine impossible à tenir
- C. Aides au logement : un système coûteux... pour faire monter les loyers
 - 1. Les aides à la personne
 - 2. Les aides à l'investissement
- D. Comparaisons internationales : la France dépense beaucoup, réussit peu

III – Conclusion

- A. **Un modèle à bout de souffle face aux urgences sociales, territoriales et climatiques**
- B. **Recommandations stratégiques pour refonder la politique du logement en France (2025–2040)**
 - a. **COURT TERME (2025–2026)**
 - 1. ***Réorienter la dépense publique : efficacité plutôt que dispersion***
 - 2. ***Débloquer l'offre privée : l'oxygène indispensable du marché locatif***
 - 2.1. Assouplir temporairement les contraintes énergétiques

2.2. Remettre les logements vacants sur le marché

3. *Relancer immédiatement la construction*

3.1 Effectuer immédiatement un choc réglementaire

3.2 Soutenir, de manière urgente, les promoteurs et les bailleurs sociaux

4. *Rééquilibrer les marchés locaux*

4.1 Maîtriser l'explosion des meublés touristiques

4.2 Rendre l'encadrement des loyers opérationnel

b. MOYEN TERME (2027–2030)

1. *Refonder la gouvernance du logement : un État stratège, pas un État dispersé*

1.1. Créer un ministère du Vivre Ensemble et de l'Habitat

1.2. Instaurer un pilotage interministériel réel

2. *Renforcer les collectivités locales : l'échelle où les problèmes se voient*

2.1. Transférer la responsabilité opérationnelle

2.2. Réaliser une contractualisation pluriannuelle État-Territoires

3. *Réformer le logement social : retour à la mission essentielle*

3.1 Cibler les ménages les plus fragiles

3.2 Ouvrir l'accession sociale

4. *Réduire la complexité normative et rationaliser les aides*

4.1. Supprimer les aides inefficaces

4.2. Cibler les dépenses sur les besoins contemporains

c. LONG TERME (2030–2040)

1. *Provoquer un choc d'offre massif et écologique*

1.1. Mobiliser le foncier public

1.2. Créer des foncières territoriales

1.3. Industrialiser la construction

2. *Accélérer la transition écologique sans sacrifier l'offre*

2.1. Faire de la rénovation performante un secteur stratégique avec

2.2. Créer une taxation écologique intelligente

3. *Repenser la mobilité résidentielle*

3.1. Logement et mobilité doivent devenir un seul problème public

3.2. Encourager de nouvelles formes d'habitat

4. *Refondre le cadre juridique*

4.1. Créer un Code du Logement unifié

4.2. Concevoir un pacte de stabilité normative

d. Une loi SRU modernisée, non démantelée

Conclusion : Vers une politique du logement comme reconstruction nationale

I. Le parc immobilier

A. Les indicateurs du marché

Depuis 2022, le marché immobilier français est traversé par une crise multiforme combinant des difficultés conjoncturelles (taux d'intérêt élevés, chute de la production neuve...) et des blocages structurels (foncier rare, complexité administrative, inadéquation du parc existant aux nouveaux besoins), pouvant décourager l'investissement et la rénovation.

Il serait ainsi plus juste de parler de marchés immobiliers, tant la diversité des territoires, des biens, des publics et des usages engendre des dynamiques hétérogènes.

1. Une crise de l'offre sans précédent

Depuis 2022, la France connaît son niveau le plus faible de construction neuve depuis l'après-guerre. Les données provisoires ont toutefois été révisées à la hausse : sur l'ensemble de l'année 2025, environ 379 000 logements¹ ont été autorisés à la construction. Ce niveau d'autorisations, issu des statistiques mensuelles de la construction publiées par le service statistique du ministère de la Transition écologique, traduit un léger rebond après le point bas de 2024, mais reste inférieur à la moyenne observée sur la décennie 2010-2020.

Le nombre de logements mis en chantier, lui, reste inférieur, ce qui confirme une reprise seulement partielle de l'activité et un retard persistant dans la réponse à la demande.

Les causes sont connues, mais mal traitées :

- *Hausse durable des coûts de construction* (+18% entre 2021 et 2025) due à l'inflation des matériaux et de l'énergie².
- *Fort accroissement des normes environnementales*, parfois contradictoires
- *Frilosité bancaire*. Sur fond d'incertitudes persistantes quant aux perspectives macroéconomiques, budgétaires et géopolitiques, les banques s'efforcent de limiter la durée de leurs engagements en évitant les durées les plus longues. Le taux moyen

¹ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-novembre-2025-france-entiere>

² Fédération Française du Bâtiment, 2025

des crédits immobiliers est resté autour de 3,1% à la fin de l'année 2025 contre 1,2% en 2021.

- *Recul massif des investisseurs privés*, étouffés par la fiscalité et l'insécurité juridique

Au total, cette crise de l'offre nourrit mécaniquement la crise sociale.

2. Des prix en baisse... mais un logement toujours plus inaccessible

Le paradoxe est violent. Si les prix immobiliers ont reculé depuis 2022 (Paris : -9% ; grandes villes : -4 à -6%³), l'accessibilité continue de se détériorer ; le pouvoir d'achat immobilier a diminué de 22% entre 2021 et 2025⁴.

Se loger est devenu un luxe. Les jeunes actifs et les familles monoparentales sont notamment les plus pénalisés.

3. Des fractures territoriales explosives

Les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux, Nantes) concentrent toujours l'emploi qualifié, mais ont du mal à loger les classes moyennes, accentuant ainsi les inégalités sociales (manque de « vivre ensemble »).

Loin de la capitale, les villes moyennes bien desservies (Angers, Niort, Rodez, Laval) attirent les télétravailleurs⁵ et les retraités, dopant ainsi la demande et les tensions foncières locales (effet boomerang du télétravail).

L'habitat vacant explose dans les zones rurales et les petites villes en déclin démographique. Près d'un million de logements sont vacants en raison d'une indivision, d'une dégradation ou d'une absence de rentabilité

B. Données générales

Le parc de logements français (hors Mayotte), qui a augmenté de 13,7 millions d'unités depuis 1983, s'élève à 38,1 millions d'unités au 1^{er} janvier 2025⁶, soit une croissance de +300 000 logements en 1 an.

³ Notaires de France

⁴ Observatoire Crédit Logement/CSA (avril 2025). Par exemple, en 2021, un ménage pouvait acheter un bien de 75 m² avec une mensualité de 1 200 euros sur 20 ans. Aujourd'hui, il ne peut plus acquérir qu'un bien de 60 m² dans des conditions identiques

⁵ En 2025, selon la Dares, le télétravail concerne encore 25% des actifs, dont 12% à temps plein

⁶ INSEE, estimations provisoires juin 2025

Il se compose majoritairement de logements individuels (59%), une situation relativement stable depuis 40 ans.

Depuis 2007, le nombre d'appartements collectifs augmente à un rythme plus soutenu, surtout au cours des dernières années : +1,2% par an sur la période 2017-2022 contre +0,7% pour les logements individuels. Cette tendance est d'autant plus marquée que l'unité urbaine est dense.

Près de 60% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (57,7% en 2021, un taux relativement stable depuis 2010, contre 50% en 1982). Pour les 2/3 d'entre eux, l'achat est ancien et ils n'ont plus de charges de remboursement. 40% des ménages sont locataires de bailleurs privés (23%) ou de bailleurs publics (17%).

➤ Répartition par type d'occupation

- *Résidences principales* : 81,8% du parc (31,2 millions de logements) contre 83% en 2010

Au cours des dernières décennies, en raison d'un moindre dynamisme, la part des résidences principales a diminué au profit de celle des logements vacants et de celle des résidences secondaires ou logements occasionnels (depuis 2010).

- *Résidences secondaires ou logements occasionnels* : 10,1% (3,85 millions)

Les résidences secondaires ou logements occasionnels se situent essentiellement sur les littoraux atlantique et méditerranéen (40%), en altitude (16%) – Haute-Savoie, Savoie -, mais aussi dans les intercommunalités les plus densément peuplées, hors littoral et montagne (12%).

Leur superficie est plus petite que celle des résidences principales : 1 sur 4 ont une surface inférieure à 40 m² contre seulement 1 résidence principale sur 10.

En dépit d'un rebond lié à la crise sanitaire, la baisse observée au cours des dernières décennies peut notamment s'expliquer par l'intégration de communes hors unité urbaine dans l'espace urbain.

- *Logements vacants* : 8,1% (3,08 millions)

La vacance peut :

- ✓ provenir d'une inadéquation de l'offre à la demande en matière de taille, de localisation, de prix...,
- ✓ correspondre à des logements en mauvais état (inoccupation, règlement de succession, réhabilitation...) ou au départ en maison de retraite de personnes âgées (sans que le logement soit mis en vente ou en location).

La majorité des logements vacants se situent dans une commune de moins de 100 000 habitants.

➤ Répartition géographique : une évolution disparate selon les territoires

- 15% des logements sont situés à Paris et dans sa petite couronne
- 30% dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants
- 32% dans des villes de moins de 100 000 habitants
- 23% en milieu rural

Plus de la moitié des résidences principales (55%) se situent dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants.

➤ Qualité et ancienneté du parc

- Environ 4,8 millions de logements (soit 15%) sont classés F ou G (« passoires thermiques ») au diagnostic de performance énergétique⁷ (DPE)
- Plus de 60% du parc immobilier a été construit avant 1980, ce qui pose un défi majeur en matière de rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement
- La taille moyenne des ménages par résidence principale continue de diminuer : 2,11 personnes en 2024, contre 2,19 en 2019 et 3,08 en 1968

Une partie importante des habitations est ancienne et nécessite des rénovations pour répondre aux normes modernes en matière de confort et d'efficacité énergétique.

Certains logements présentent des conditions de vie précaires qui nuisent à la qualité de vie de leurs occupants.

⁷ Ministère de la Transition Écologique, 2025

C. Un retard persistant dans la réponse aux besoins

La construction de nouveaux logements ne suit pas le rythme de la demande, notamment dans les zones urbaines densément peuplées, en raison de réglementations strictes en matière d'urbanisme et de la lenteur des processus d'approbation des projets.

Malgré la présence d'un parc social conséquent (5,6 millions de logements sociaux, soit 17,5% du parc résidentiel), l'offre est largement inférieure à la demande :

- 2,65 millions de ménages étaient en attente d'un logement social fin 2024⁸
- 4,2 millions de personnes souffrent de mal-logement, dont près de 950 000 sont sans logement personnel⁹

La vacance structurelle est également préoccupante : près de 1 million de logements vacants le sont en raison de leur dégradation, d'une indivision non résolue ou de leur manque de rentabilité locative. Ce parc, sous-utilisé, représente une ressource mobilisable cruciale pour répondre à la crise actuelle.

Enfin, la production de logements sociaux est très insuffisante :

- 81 000 logements sociaux ont été livrés en 2024, soit bien moins que l'objectif de 125.000, fixé par la loi SRU
- Près de 70% des communes soumises aux quotas SRU ne les atteignent pas, malgré les pénalités financières

D. Enjeux nouveaux : vieillissement, transitions, télétravail

La crise du logement n'est pas seulement quantitative. Elle est également le résultat de mutations profondes :

- Le vieillissement de la population (1 Français sur 3 aura plus de 60 ans en 2030) impose d'adapter les logements à la perte d'autonomie
- Le télétravail et l'essor de la mobilité résidentielle post-Covid redéfinissent la demande

⁸ Ministère de la Cohésion des territoires

⁹ Fondation Abbé Pierre, rapport 2025

- La transition énergétique (objectif de neutralité carbone en 2050) impose de massifier la rénovation thermique : au rythme actuel, il faudrait plus de 25 ans pour rénover l'ensemble des passoires thermiques

Conclusion partielle

Le logement en France est à la croisée des chemins. Face à une demande structurellement supérieure à l'offre, à une répartition inégale des logements, à des normes rigides et à une inertie administrative et financière, il est urgent de repenser l'ensemble du système.

Il ne s'agit plus seulement de construire davantage, mais de construire mieux, de rénover davantage, d'orienter les aides de manière plus efficace, et surtout de retrouver une cohérence entre les politiques de logement, d'aménagement du territoire, de transition écologique et de justice sociale.

II. Les politiques du logement

A. Une politique illisible, instable et coûteuse

Les principes fondamentaux de la politique du logement ne correspondent plus aux réalités et aux besoins humains de la France de 2025. En constante évolution, les initiatives menées peinent à atteindre des objectifs de plus en plus nombreux, notamment dans leur dimension sociale.

De plus, les multiples lois et réformes qu'elle a connues ces dernières années mobilisent des fonds publics plus élevés que dans les pays comparables, sans pour autant garantir une plus grande efficacité, notamment pour loger les ménages les plus modestes.

Les politiques d'attribution du logement social sont également marquées par la problématique de mixité sociale. La concentration des ménages pauvres, et surtout immigrés, est considérée comme un problème. Ceci implique, à la fois, la mise en place de limites à leur accueil à l'échelle locale et la revendication d'une « ventilation » de ces ménages à l'échelle régionale.

La fluctuation des critères d'attribution des logements sociaux, plus ou moins resserrée selon les périodes, renvoie à la même question. À qui faut-il attribuer ces logements ? Faut-il affirmer leur fonction sociale ou, au contraire, rechercher une mixité ? Ce débat

est d'autant plus prégnant que les politiques de regroupement familial ouvrent le logement social aux populations immigrées¹⁰.

Ainsi, en 2025, la politique française du logement traverse une crise de légitimité, d'efficacité et de lisibilité. Malgré des efforts budgétaires massifs - près de 37,2 milliards d'euros de dépenses publiques y ont été consacrés en 2024, soit 1,4% du PIB¹¹, les résultats ne sont pas à la hauteur des besoins sociaux.

Les discussions budgétaires pour 2026 confirment cette tension entre maîtrise de la dépense et besoin de moyens nouveaux : les mesures évoquées incluent notamment une évolution de la réduction de loyer de solidarité (RLS) pesant sur les bailleurs sociaux, la montée en charge de fonds dédiés à la rénovation énergétique des logements, ainsi que la consolidation de garanties publiques destinées à sécuriser les propriétaires bailleurs. Ces ajustements illustrent un recentrage progressif des moyens sur la rénovation et la sécurisation du parc existant, sans remettre en cause l'ordre de grandeur global de l'effort public.

Le modèle français repose sur un double socle historique :

1. Une politique de soutien à la demande, via les aides personnalisées au logement (APL)

Cette stratégie d'accès au logement consiste à tenter de répondre à la demande des ménages les plus précaires par deux « produits » correspondant à de nouveaux types de financements. Les PLA¹² sociaux et PLA d'insertion contredisent les objectifs de la réforme de 1977, qui visait à unifier le logement social.

Parallèlement, il est demandé aux organismes HLM d'accueillir plus largement les ménages en situation de précarité, et une série de dispositifs visant à clarifier le fonctionnement des modes d'attribution et à redonner consistance aux contingents préfectoraux est mise en place.

¹⁰ Selon l'INSEE, les immigrés sont des personnes, de nationalité française ou étrangère, nées à l'étranger. D'autres définitions existent comme celle de l'OCDE, qui inclut les Français nés français à l'étranger.

¹¹ DGFIP, juin 2025

¹² Prêt Locatif Aidé

2. Une politique de soutien à l'offre, via la construction de logements sociaux et des incitations fiscales à l'investissement locatif.

Ce deuxième axe, qui diagnostique une « ghettoïsation » du parc social, vise, au contraire, à éviter sa paupérisation, à y faire revenir des couches moyennes ou tout au moins à limiter la concentration des ménages défavorisés. A cette fin, plusieurs modes d'intervention sont mis en œuvre :

- L'amélioration de la qualité du parc pour le rendre plus attractif, qui repose sur des actions de réhabilitation, mais qui joue, de façon plus large, sur la qualité de service et sur la transformation urbaine.
- La diversification de l'offre conduit à des restructurations lourdes, parfois à des opérations de démolition-reconstruction.
- La gestion du peuplement limite l'accès des ménages défavorisés ou étrangers.

Cependant, le cadre législatif, bien que foisonnant, peine à imprimer une direction cohérente. Depuis 2000, plus de 25 lois sur le logement ont été votées, souvent sans évaluation sérieuse. Toutes ont empilé, contredit, multiplié les dispositifs sans jamais obtenir de cohérence. Ceci a nourri un sentiment d'instabilité juridique et réglementaire chez les élus locaux, les bailleurs et les investisseurs¹³.

B. La mixité sociale : une injonction républicaine impossible à tenir

LA MIXITE SOCIALE

Développée à partir des années 1990, la notion de mixité sociale est liée à celles de ségrégation et d'exclusion, auxquelles elle est censée apporter une réponse, à la fois, théorique et opérationnelle.

Face au développement des processus de précarisation, le succès de la rhétorique de la mixité sociale connaît un succès certain, car elle repose sur l'idéal d'une société « équilibrée », combinant harmonieusement classes sociales, groupes ethniques et générations, afin de conjurer la cristallisation de poches de pauvreté, qui seraient problématiques, en elles-mêmes, car à l'origine d'une culture de pauvreté et du développement de l'insécurité. Reposant sur les notions d'égalité et de justice sociale, l'idéal de mixité s'oppose à des situations de ségrégation considérées comme contraires à l'idéal républicain.

Sa mise en œuvre doit permettre de lutter contre les processus d'exclusion en offrant, aux individus et aux ménages en difficulté, la possibilité de cohabiter avec des individus

¹³ Observatoire National de la Politique de la Ville, « 50 ans de législation sur le logement », avril 2024

et des ménages appartenant à des groupes mieux « intégrés » à la société et susceptibles de favoriser leur propre processus d'intégration.

Ce thème a fait l'objet de plusieurs lois. Si les premières mesures législatives semblent avoir eu peu d'effets, les plus récentes contribuent cependant à faire de la mixité sociale et de la solidarité urbaine un enjeu public et politique au niveau national.

- La loi du 31 mai 1990 (Loi Besson), qui vise à mettre en œuvre le droit au logement, lie l'accueil des ménages défavorisés à la mixité et à la solidarité.
- La loi d'orientation pour la ville - LOV - du 13 juillet 1991, dite loi « anti-ghetto », affirme le « droit à la ville pour tous ». Selon cette loi, la lutte contre la ségrégation implique d'éviter la constitution de secteurs résidentiels homogènes et d'encourager la diversité dans l'habitat, car celle-ci est considérée comme une condition de la cohésion sociale.
- La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions énonce : « *La mixité est un équilibre humain qui est la condition de l'appropriation de la cité par tous les habitants, sans identification à telle ou telle zone stigmatisée dans laquelle ils auraient le sentiment d'être assignés à résidence* ». Son volet logement engage une réforme de l'attributions des logements sociaux et redéfinit les missions du logement social destiné aux ménages modestes ou défavorisés (...) dans le respect de la mixité sociale ».
- La loi du 12 juillet 1999 (Loi Chevènement) portant sur l'intercommunalité est présentée par le ministre comme une « loi contre l'apartheid social ».
- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) confirme les principes de la loi de 1991 en imposant, aux collectivités territoriales, un taux minimum de 20% de logements sociaux.
- La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, également appelée « loi Borloo », a pour objectif de « restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable » les quartiers classés en zone urbaine sensible. L'argumentaire est social : il faut revenir à une mixité sociale intégratrice. Il est également urbain : il faut réintégrer ces quartiers dans la ville et revenir à la « normalité urbaine ».
- Dans le cadre de la loi sur la rénovation urbaine, la création de la Foncière Logement en 2002, financée par la contribution logement des entreprises, s'inscrit également dans la continuité des politiques de mixité sociale à travers la mise en place d'un nouveau type de logements : les logements sociaux à caractère provisoire¹⁴. Elle vise à faire entrer le secteur privé, de manière significative, dans la production de logements sociaux en lui confiant la maîtrise complète des opérations, de la conception à l'attribution. La construction de logements « intermédiaires » se développe conjointement dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, avec pour objectif d'attirer des ménages des classes moyennes dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

¹⁴ Au bout de 15 ans, ces logements doivent retourner dans un système de loyers libres

Depuis les années 1990, la mixité sociale apparaît de manière récurrente dans l'énoncé des objectifs des politiques urbaines menées en France. Elle s'est imposée comme un objectif central des politiques urbaines et d'aménagement du territoire jusqu'à devenir une injonction. Ayant émergé dans un contexte de montée des formes de pauvreté urbaine, cette notion est fortement liée à celle d'exclusion sociale et urbaine.

Le postulat est simple : éviter la ségrégation résidentielle pour garantir la cohésion républicaine. Plusieurs lois y ont contribué :

- La loi SRU (2000) impose aux communes un minimum de 20 à 25% de logements sociaux
- La loi DALO (2007) consacre le droit opposable au logement
- La loi 3DS (2022) renforce les pouvoirs des préfets en cas de non-respect des obligations de construction sociale.

Et pourtant :

- En 2024, 70% des communes concernées par la SRU n'atteignent pas leurs objectifs¹⁵
- Le « turn-over » dans le parc social est en baisse constante : moins de 7% de rotation annuelle en 2024, contre 10% en 2011¹⁶
- Les critères d'attribution sont critiqués pour leur manque de transparence et leur incohérence territoriale.

Le risque de « ghettoïsation » est double :

- Dans certains quartiers très denses (grands ensembles), la pauvreté est concentrée, ce qui fragilise la mixité.
- Dans des communes aisées, la résistance à la construction de logements sociaux perdure, malgré les sanctions financières.

Ainsi, caractérisées par la continuité, ces politiques de mixité sociale n'en soulèvent pas moins d'importantes contradictions. Les communes sont, en effet, prises dans les

¹⁵ Ministère de la Transition écologique, rapport SRU 2025

¹⁶ Insee, juin 2025

contradictions simultanées d'accueillir les ménages les plus défavorisés, d'assurer la mixité sociale, de respecter la loi SRU, de ne pas augmenter les impôts et de préserver leur environnement urbain¹⁷.

Le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, présenté en Conseil des ministres en mai 2024¹⁸, vise notamment à :

- permettre aux bailleurs sociaux de doubler leur production de logements intermédiaires,
- fluidifier les parcours résidentiels en adaptant les loyers à l'évolution des revenus et du patrimoine des ménages, et
- faciliter l'accession des locataires HLM à la propriété de leur logement.

Ces orientations confirment la volonté d'articuler logement social, logement intermédiaire et accession sociale au sein d'un même parcours résidentiel.

C. Aides au logement : un système coûteux... pour faire monter les loyers

1. Les aides à la personne

Les aides au logement (APL, ALS, ALF) sont coûteuses (14,9 milliards d'euros en 2024). Si elles bénéficient à 5,8 millions de foyers, dont une majorité de locataires du parc privé, elles contribuent aussi à l'inflation des loyers sans améliorer la qualité ou la quantité de logements disponibles¹⁹.

Compte tenu de leur ciblage sur les ménages modestes, leur généralisation dans les années 1990 a eu un fort effet redistributif²⁰, mais a également été inflationniste (hausse généralisée des loyers) sur les deux décennies suivantes, sans lien avec l'amélioration de la qualité des logements.

¹⁷ Paris illustre l'impasse : la ville a massivement produit du logement social, mais dans un marché privé sinistré, l'excès de demande sociale accentue la polarisation sociale

¹⁸ <https://www.info.gouv.fr/actualite/que-retenir-du-projet-de-loi-sur-le-logement-abordable>

¹⁹ DGFIP, « Projet de loi de finances 2025 – Logement », juin 2025

²⁰ Les foyers qui en bénéficient, voient leur taux d'effort pour se loger réduit d'environ un tiers

Cependant, leur efficacité économique et sociale est critiquée :

- Les estimations suggèrent qu'1 EUR d'aide supplémentaire se traduit par une augmentation du loyer de 65 à 78 centimes du loyer²¹. Ainsi, une partie de l'aide au logement est captée par les propriétaires-bailleurs.
- Leur impact sur la réduction de la pauvreté est limité : moins de 20% des bénéficiaires sortent de la pauvreté grâce à l'APL²²
- Elles sont mal ciblées : de nombreux étudiants aisés ou jeunes actifs en bénéficient, alors que des travailleurs pauvres y accèdent difficilement.

2. Les aides à l'investissement

Les dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement privé dans la construction de logements locatifs (Pinel, Denormandie) ont coûté près de 2,8 milliards d'euros en 2024 pour un effet quasi nul²³

- Le coût par logement produit est disproportionné. Selon la Cour des comptes, un logement Pinel coûte 3 à 4 fois plus cher à l'État qu'un logement social équivalent
- L'effet sur l'offre est également marginal : dans certaines zones, ces dispositifs ont alimenté la spéculation foncière sans générer de réelle nouvelle offre significative²⁴

Exemple : dans les zones du littoral méditerranéen, la mise en place du dispositif Pinel a conduit à une hausse des prix du foncier de 25% entre 2015 et 2020, selon la Direction générale des finances publiques (DGFIP).

D. Comparaisons internationales : la France dépense beaucoup, réussit peu

La politique française du logement se distingue nettement de celle de ses voisins européens.

²¹ Institut des Politiques Publiques, Rapport 2024

²² Observatoire des inégalités (2024)

²³ Cour des comptes, « Rapport public thématique sur les aides au logement », mars 2024

²⁴ Commission des finances, Assemblée nationale, « Évaluation des dépenses fiscales : logement », septembre 2024

Pays	Type dominant	Rôle de l'État	Remarques
Allemagne	Location privée importante (57%)	Régulation des loyers	Parc locatif dense, stabilité des prix
Suède	Logement social et coopératif	Subventions ciblées	Vive concurrence entre secteurs (social, privé)
Espagne	Propriétaires occupants (75%)	Faible intervention de l'État	Crises cycliques liées à la bulle foncière
Royaume-Uni	Propriété + HLM ciblé	Restriction des aides	Exclusion des jeunes ménages pauvres
France	Mixte	Fortes aides à la personne	Accès généralisé au logement social

Remarque : les données relatives au logement sont nombreuses et disponibles. Pourtant, l'harmonisation des indicateurs du logement à l'échelle européenne est à peine esquissée, ce qui rend les comparaisons non retraitées complexes, voire hasardeuses. Néanmoins, l'OCDE propose, par exemple, une plateforme dédiée au logement abordable ainsi qu'un portail autonome « OECD Housing » (<https://www.oecd.org/housing/>), qui aborde les aspects économiques, sociaux et environnementaux du logement.

Malgré leurs approches différentes, les États membres de l'Union européenne sont confrontés à des problèmes similaires : une offre quantitative de logements insuffisante alimentant une hausse des prix, un manque de logements abordables, la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements, un retard dans la construction et la rénovation des logements ainsi qu'une augmentation du nombre de sans-abris de longue durée.

L'exercice des compétences de l'Union, qu'elles soient exclusives (politique monétaire), subsidiaires (politique environnementale) ou indirectes (politique sociale), ainsi que les réponses apportées aux crises migratoires ou énergétiques, ont un impact sur les politiques nationales en matière de logement.

Sur le plan monétaire, le Système européen des banques centrales a pour objectif de garantir la stabilité des prix, ce qui contribue à mieux faire correspondre l'offre et la demande de logements. La politique monétaire de la Banque centrale européenne influence également indirectement les taux d'intérêt pratiqués dans la zone euro, notamment ceux rémunérant les prêts accordés par les banques commerciales pour l'acquisition ou la rénovation de logements.

En matière environnementale, l'Union a pris des engagements chiffrés contraignants afin de réduire l'impact négatif des activités liées au logement sur l'environnement²⁵.

Le modèle français se caractérise par une forte intervention de l'État, un système hybride, mêlant aides directes (APL) et incitations fiscales et une accessibilité large au logement social (17,5% du parc), situation rare en Europe.

Pourtant, malgré cet effort public massif, la France se classe au 13^{ème} rang européen en matière d'accessibilité au logement²⁶ et au 3^{ème} rang de l'OCDE pour le coût du logement rapporté au revenu disponible²⁷

Enfin, la France reste en retrait en matière de rénovation énergétique du parc existant. Moins de 80 000 rénovations performantes sont réalisées chaque année, alors que l'objectif de la Stratégie nationale bas carbone²⁸ (SNBC 2024) est de 200 000.

Au regard du montant mobilisé (37,2 milliards d'euros de fonds publics), le modèle français gagnerait à s'inspirer des pratiques étrangères pour améliorer son efficacité. Une approche européenne comparée pourrait être de nature à améliorer la pertinence et la cohérence de cette dépense, d'autant que la stratégie menée, toujours plus ambitieuse, est confrontée de manière croissante aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Même si les données disponibles au niveau continental sont incomplètes²⁹, les organismes statistiques et les administrations chargées du logement en France auraient intérêt à harmoniser leurs démarches afin de mieux éclairer, par des comparaisons européennes, les décisions gouvernementales et parlementaires concernant la politique du logement.

²⁵ La Commission a présenté une stratégie visant à doubler de 1 à 2% le taux de rénovation du parc immobilier européen, soit 35 millions de bâtiments à rénover d'ici 2030.

²⁶ Observatoire Housing Europe (2024)

²⁷ Housing Europe, « The State of Housing in Europe 2024 », mai 2024

²⁸ Ministère de la Transition écologique, « Bilan de la SNBC - volet logement », février 2025

²⁹ Elles ne renseignent pas sur l'engagement institutionnel public en matière de logement, ni sur la répartition des compétences, ni sur le contexte macro-économique des politiques nationales ou encore ni sur la répartition par strates des ménages bénéficiaires de l'intervention publique

Conclusion partielle

La politique du logement souffre d'un manque de cohérence stratégique, d'un empilement de dispositifs, d'un ciblage inefficace des aides, et d'une centralisation excessive. Le système français est coûteux, complexe et peu transparent, sans parvenir à enrayer durablement la crise du logement.

Les réformes récentes (loi Logement 2024) pourraient marquer un tournant, à condition d'être suivies de mesures structurantes :

- une décentralisation renforcée, avec davantage de marges de manœuvre pour les maires et intercommunalités
- un ciblage social accru, pour recentrer le logement social sur les plus modestes
- une rationalisation des dispositifs fiscaux, pour supprimer les effets d'aubaine
- une accélération massive de la rénovation énergétique, soutenue par une ingénierie territoriale

III. Conclusion et Recommandations

A. Conclusion : un modèle à bout de souffle face aux urgences sociales, territoriales et climatiques

La crise du logement que traverse la France ne se limite plus à un problème de production ou de réglementation. Elle est devenue systémique, révélant les limites profondes de notre modèle :

- Coût massif et efficacité discutable des politiques publiques (près de 37,2 milliards d'euros en 2024)
- Déséquilibres territoriaux persistants, entre zones tendues et villes en déclin
- Inadaptation du parc au regard de la transition écologique, du vieillissement démographique et de l'évolution des modes de vie
- Rigidité des outils de pilotage, trop centrés sur l'État et trop dispersés entre les différents acteurs.

Cette situation crée un sentiment d'injustice croissant : les jeunes actifs sont exclus de la propriété, les familles populaires piégées dans un parc social figé, les classes moyennes sont reléguées en périphérie, les propriétaires modestes sont surtaxés et les

élus locaux sont démunis. Le vivre ensemble est mis à mal par la ghettoïsation de certains quartiers et par la spéculation dans d'autres.

Pour y répondre, un changement de paradigme s'impose. Comme l'a indiqué la Fondation Abbé Pierre dans son Rapport sur l'état du mal-logement en France, février 2025 : « *Le logement ne peut plus être traité comme une simple variable économique. Il est un pilier de la justice sociale, de l'inclusion et de la résilience écologique* ».

La France ne souffre ni d'un déficit de ressources financières, ni d'un manque de compétences, ni d'une pénurie de foncier. Ce qui lui fait défaut, c'est avant tout une véritable cohérence d'action, un courage politique à la hauteur des enjeux et une vision nationale claire. Sans réforme structurelle d'ampleur, la crise du logement ne pourra que s'aggraver dans les années à venir.

Elle constitue aujourd'hui le principal vecteur de colère sociale, le premier frein à la mobilité économique, la cause majeure du déclin progressif des grandes métropoles et une source persistante de fractures territoriales.

La politique du logement est devenue un test de vérité pour l'État. Sans une action massive, cohérente et courageuse, la crise du logement risque de devenir la crise politique majeure des dix prochaines années. Le pays n'a plus besoin d'un énième dispositif. Il a besoin d'une révolution silencieuse, fondée sur trois convictions :

1. Le logement n'est pas un marché comme les autres.
2. Il n'est pas non plus un droit abstrait : il doit être concret, effectif et vérifiable.
3. Le logement doit redevenir un vecteur de cohésion républicaine, non une machine à fabriquer la ségrégation.

Ce rapport propose une feuille de route pour y parvenir.

B. Recommandations stratégiques pour refonder la politique du logement en France (2025–2040)

La crise du logement n'est plus un dysfonctionnement sectoriel, mais un révélateur de la fragilité du pacte social français. Elle témoigne de la fragmentation des territoires, du délitement de la mobilité sociale, de l'inefficacité de la dépense publique et des

contradictions d'un pays qui exige toujours plus de normes sans s'assurer de pouvoir les appliquer. Réparer le logement, c'est réparer la société.

Rien ne se résoudra sans un réarmement simultané de l'État stratège, des collectivités locales, et des acteurs privés, autour d'un objectif simple : rendre le logement à nouveau disponible, accessible, et digne.

Les recommandations sont ici articulées en trois horizons - court, moyen, long terme - qui ne sont pas trois étapes séparées, mais trois niveaux d'une reconstruction progressive et cohérente.

a) COURT TERME (2025-2026)

Dans l'immédiat, il s'agit d'arrêter l'hémorragie, de réinjecter de l'offre sur un marché asphyxié et de restaurer la confiance

1. *Réorienter la dépense publique : efficacité plutôt que dispersion*

La France dépense beaucoup, mal et sans évaluation. Les dispositifs fiscaux (APL, Pinel, exonérations foncières) se sont empilés les uns sur les autres sans cohérence d'ensemble.

Il convient de :

- *Évaluer systématiquement tous les dispositifs*, en particulier les niches fiscales dont l'efficacité est faible : le dispositif Pinel a coûté 2,8 milliards d'euros en 2024 pour moins de 30 000 logements produits, soit trois à six fois le coût d'un logement social.
- *Redéployer les dépenses vers les publics les plus vulnérables* (personnes sans domicile, jeunes précaires, familles monoparentales, travailleurs essentiels)
- *Coordonner immédiatement les échelons d'action* (État, régions, intercommunalités, bailleurs) pour éviter les doublons administratifs qui ralentissent les opérations et renchérissent les coûts.

Les arbitrages budgétaires en cours dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026 vont dans ce sens, avec la révision de certains prélèvements sur les bailleurs sociaux, la

montée en puissance des enveloppes consacrées à la rénovation énergétique du parc résidentiel et la consolidation de garanties publiques destinées à sécuriser les investissements locatifs. Ces choix illustrent un recentrage progressif de l'effort public vers la qualité et la durabilité du parc, plutôt que vers la seule solvabilisation de la demande.

2. Débloquer l'offre privée : l'oxygène indispensable du marché locatif

La priorité absolue est d'empêcher le retrait massif du parc locatif.

2.1. Assouplir temporairement les contraintes énergétiques

- Réformer en urgence le DPE, critiqué pour son imprécision.

*Précisons que, depuis le **1^{er} janvier 2026**, la méthode de calcul du Diagnostic de Performance Énergétique a changé sur un point clé : le **coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire** est passé de **2,3 à 1,9**. La conséquence pratique est l'amélioration de l'étiquette DPE, les logements concernés gagneront ainsi 1 à 2 classes. Les objectifs de cette réforme s'articulent d'une part, autour de la correction de l'évaluation de l'électricité décarbonée à 95% trop pénalisée et d'autre part, est ainsi évoquée la sortie d'environ 850 000 logements du statut F/G, réduisant ainsi les interdictions de location, grâce à ce recalcul.*

- Instaurer un moratoire de 18 mois sur les interdictions de location des logements classés G.
- Créer un crédit d'impôt rénovation d'urgence pour les petits bailleurs.
- Autoriser, sous conditions strictes, la location temporaire des logements en travaux.

2.2. Remettre les logements vacants sur le marché

- Obligation de remise en location sous 12 mois en zones tendues, avec fiscalité dissuasive progressive (jusqu'à +300%)
- Création de brigades locales de remobilisation pour gérer les situations d'indivision ou d'insalubrité légère.
- Mise en place d'un guichet unique municipal pour accompagner les propriétaires dans les rénovations.

3. Relancer immédiatement la construction

3.1 Effectuer immédiatement un choc réglementaire

- Permis de construire express sous 45 jours pour les logements sociaux et intermédiaires.
- Réduction immédiate de 30% des normes redondantes.

Les débats parlementaires en cours sur la proposition de loi dite « CHOC logement »³⁰, qui vise à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction, traduisent cette volonté de choc d'offre à l'échelle nationale, avec un objectif affiché de 400.000 constructions par an d'ici 2030, un cadre SRU plus négocié et un renforcement des outils locaux pour mobiliser le foncier et transformer les zones commerciales en logements

3.2 Soutenir, de manière urgente, les promoteurs et les bailleurs sociaux

- TVA à 5,5% en zones tendues.
- Lignes de crédit de la Caisse des Dépôts.
- Suspension temporaire des sanctions SRU pour les communes engagées dans un rattrapage contractuel.

4. Rééquilibrer les marchés locaux

4.1 Maîtriser l'explosion des meublés touristiques

- Alignement fiscal complet avec la location classique.
- Licence municipale obligatoire et contingentée.
- Amendes renforcées.

4.2 Rendre l'encadrement des loyers opérationnel

- Registre numérique obligatoire.
- Remboursement automatisé des trop-perçus.
- Équipes de contrôle dans les grandes métropoles.

³⁰ <https://www.vie-publique.fr/loi/301728-conforter-lhabitat-le-logement-et-la-construction-proposition-de-loi>

b) MOYEN TERME (2027–2030)

Le moyen terme vise à corriger les failles structurelles et à redonner de la lisibilité au système : rebâtir une architecture cohérente, moderniser la gouvernance, renforcer les territoires.

1. Refonder la gouvernance du logement : un État stratège, pas un État dispersé

1.1. Créer un ministère du Vivre Ensemble et de l'Habitat

Il regrouperait le logement, l'urbanisme, l'aménagement du territoire, les mobilités du quotidien, la transition écologique du bâti, avec l'ambition de faire du logement un carrefour de politiques publiques, capable d'agir sur l'emploi, la scolarité, la santé et la sécurité.

1.2. Instaurer un pilotage interministériel réel

Chaque décision aurait des implications croisées et devrait être codécidée avec l'Éducation, la Santé, le Travail, le Numérique, les Finances.

2. Renforcer les collectivités locales : l'échelle où les problèmes se voient

Les intercommunalités doivent devenir les véritables stratèges du logement.

2.1. Transférer la responsabilité opérationnelle

Elles disposeraient du droit de préemption, de l'accès prioritaire au foncier public, d'une fiscalité adaptée, du pilotage des permis et de la rénovation.

2.2 Réaliser une contractualisation pluriannuelle État-Territoires

Les Contrats Territoriaux de l'Habitat fixeraient des objectifs obligatoires sur cinq ans. Les résultats sont déjà probants : Strasbourg, Rennes et Dijon ont triplé leur production de logements abordables en mobilisant cette méthode.

3. Réformer le logement social : retour à la mission essentielle

3.1. Cibler les ménages les plus fragiles

- 70% des attributions pour les ménages modestes ou vulnérables.
- Bail à durée déterminée (6 ou 9 ans) pour fluidifier le parc et limiter la sous-occupation.

3.2. Ouvrir l'accès social

- Obligation de ventes HLM (2%/an) aux locataires ou aux collectivités.
- Sécurisation du parcours via garanties publiques.

4. Réduire la complexité normative et rationaliser les aides

4.1. Supprimer les aides inefficaces

- Fin progressive des dispositifs fiscaux inflationnistes.
- Refonte des APL pour éviter les effets d'aubaine.

4.2. Cibler les dépenses sur les besoins contemporains

- Jeunes travailleurs, familles monoparentales, travailleurs essentiels.
- Création d'un Pack Premier Logement.

c) LONG TERME (2030–2040)

Le long terme doit engager une transformation profonde : changer la structure du marché, accompagner les transitions, réinventer le modèle français du logement.

1. Provoquer un choc d'offre massif et écologique

La France doit atteindre 500 000 logements/an, dont 150 000 sociaux et 100 000 abordables.

- 1.2. Mobiliser le foncier public : 5 000 hectares disponibles doivent être transformés en réserves foncières stratégiques.
- 1.3. Créer des foncières territoriales, capables d'acquérir, d'aménager et de revendre à prix maîtrisés.
- 1.4. Industrialiser la construction : développer la filière bois, la préfabrication, les matériaux bas carbone.

2. Accélérer la transition écologique sans sacrifier l'offre

2.1. Faire de la rénovation performante un secteur stratégique avec

- 200 000 rénovations profondes/an d'ici 2035.
- Création d'un service public territorial de la rénovation.

2.2. Créer une taxation écologique intelligente

- Malus sur les logements énergivores.
- Bonus pour les rénovations réellement performantes (sur résultats, non sur déclarations).

3. Repenser la mobilité résidentielle

3.1. Logement et mobilité doivent devenir un seul problème public

- Déploiement de RER métropolitains dans les grandes agglomérations.
- Réservation de logements près des pôles d'emploi pour les travailleurs essentiels.

3.2. Encourager de nouvelles formes d'habitat : colocations intergénérationnelles, résidences modulaires pour travailleurs mobiles, immeubles mixtes bureaux/logements.

4. Refondre le cadre juridique

4.1. Créer un Code du Logement unifié avec la fusion des 25 lois adoptées depuis 2000 et la création d'un trépied lisible : Sécurité - Énergie - Dignité.

4.2. Concevoir un pacte de stabilité normative : Aucune nouvelle norme sans étude d'impact complète sur les territoires et les coûts.

d) Une loi SRU modernisée, non démantelée

Les discussions autour de la proposition de loi visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction s'inscrivent dans cette perspective. Les objectifs de 20% ou 25% de logements sociaux sont maintenus, mais les modalités de rattrapage sont davantage contractualisées entre l'État et les territoires, et

certaines marges de manœuvre supplémentaires sont accordées aux maires en matière d'attributions et de programmation. L'enjeu central sera de veiller à ce que ces assouplissements ne se traduisent pas, dans les faits, par un affaiblissement de l'ambition de mixité sociale dans les communes les plus réticentes.

Conclusion : Vers une politique du logement comme reconstruction nationale

Le logement représente plus qu'un marché : il incarne la possibilité de vivre ensemble, d'accéder à l'emploi, de se déplacer, de fonder une famille, de vieillir dignement.

La refondation proposée ici n'est pas technique, elle est profondément politique. Elle vise à restaurer l'égalité, reconstruire la mobilité sociale, redonner cohérence aux territoires, faire du logement un moteur plutôt qu'un frein, réanimer un pacte social qui s'effrite.

Une politique du logement ne réussit que lorsqu'elle parvient à ***faire coïncider l'urgence du présent, l'organisation du quotidien, et l'anticipation de l'avenir***. C'est précisément l'ambition de ce plan structuré en trois horizons : réparer, reconstruire, réinventer.