

CAHIER
DE CAMPAGNE
N°6

**FACE À LA CRISE DU
LOGEMENT**
**FAIRE SAUTER
LE VERROU**

Pour des logements abordables
partout, pour toutes et tous

Nous président!

ÉDITO

DE FRANÇOIS RUFFIN



Dans protéger, il y a le toit, *tectum* en latin. Si on n'est pas bien chez soi, si on n'a pas un endroit où on se sent protégé, en sécurité, où on peut respirer, s'arrêter, si on n'a pas ce lieu qui est aussi un nid, toute la vie finit par aller mal. Dans la pyramide de Maslow, le logement est au principe des besoins fondamentaux. Or aujourd'hui, il est avant tout source d'angoisse.

Le logement est le nœud de la société. Il contraint les Français dans leur porte-monnaie : alors que les salaires progressaient difficilement, les loyers ont explosé. Le logement représente aujourd'hui un tiers du budget des ménages, et encore davantage pour les familles populaires et les jeunes. Il contraint les Français dans leurs désirs : l'une des premières raisons pour laquelle les jeunes couples repoussent leur désir d'enfant, c'est le logement, révélant un lien malheureux entre natalité et mètres carrés. Il contraint les Français, et surtout les jeunes, dans leur horizon : à l'angoisse de Parcoursup succède l'angoisse de la course pour trouver un appartement, une coloc, une sous-loc. Il contraint les Français dans leur travail : le patron du Medef, Geoffroy Roux de Bézieux, reconnaissait lui-même que le logement était le premier frein pour venir s'installer dans une autre ville, une autre région, pour y travailler.

Non seulement les Français ont du mal à se loger, mais en plus ils se logent mal. Entre passoires l'hiver et bouilloires l'été, le mal-logement se superpose aux inégalités et à la souffrance. Emmanuel Macron promettait la fin des passoires thermiques en 10 ans. Au rythme actuel des rénovations, il faudrait plusieurs décennies pour y parvenir.

Et pourtant, la France consacre 1,6% de son PIB au logement, par des aides et des niches fiscales, bien plus que ses voisins européens.

« Nous Président », nous ferons du logement une priorité pour libérer les jeunes, les couples, les travailleurs. Avec une obsession : la régulation en amont, le retour des règles pour le marché, plutôt que la profusion des aides pour compenser ses failles. Avec le plafonnement des loyers partout, du logement qui sert à se loger plutôt qu'à spéculer, des foyers de jeunes travailleurs, du logement public pour les étudiants, pour mettre fin à l'angoisse et s'autoriser à rêver par-delà les murs.

nos

CONSTATS

**LE LOGEMENT COMME
BRIQUE FONDAMENTALE
DE NOTRE SOCIÉTÉ,
ABANDONNÉ AUX
POLITIQUES LIBÉRALES.**

Se loger c'est choisir un lieu de résidence avec ses temps de transport associés, un nombre de pièces qui correspond à son projet de vie, un niveau de charge financière important...

Avant ces choix, d'autres ont été faits en amont : sur l'usage des sols, les matériaux et la performance énergétique. La politique menée sur le logement est un véritable choix de société tant sa place y est centrale.

Or notre modèle de logement est en crise : il y a en France 3 millions de ménages en attente de logement social, 350 000 sans domicile et les prix à l'achat ont triplé en 25 ans.

TOUT ÇA EST LE RÉSULTAT DE DÉCISIONS PRISES PAR NOS RESPONSABLES POLITIQUES DEPUIS DES ANNÉES, AVEC EN PREMIER LIEU, LES GOUVERNEMENTS SUCCESSIFS D'EMMANUEL MACRON.

MACRON ET SES MINISTRES : LES BÂTISSEURS DU MAL-LOGEMENT.

Grâce à **Emmanuel Macron**, la France produira bientôt moins de logements que de ministres du mal-logement (7 en 10 ans). Cela prêterait à sourire si la crise du logement abordable ne s'était pas gravement accentuée durant les deux mandats d'un Président au service de la rente, notamment immobilière.

L'une des premières mesures du gouvernement d'**Édouard Philippe** a été de réduire les moyens consacrés à la production de logements neufs mais aussi à la réhabilitation des plus anciens. En rabotant fortement les aides personnalisées au logement (APL), le gouvernement a privé les organismes HLM de plusieurs milliards d'euros de fonds propres, prélevés au profit du budget de l'État. Joli tour de passe-passe pour l'État : il diminue d'un côté les APL pour les ménages modestes et demande de l'autre aux bailleurs sociaux de compenser cette perte par un dispositif (la « réduction du loyer de solidarité ») qui réduit donc... l'effort de solidarité. L'État pique dans les caisses des bailleurs sociaux et, à la fin des fins, ce sont les mal-logés qui passent à la caisse !

En parallèle, de nombreux ménages aux revenus modestes ont été empêchés d'accéder à la propriété et ont été contraints de rester locataires dans le parc privé qui s'est fermé, à son tour, aux jeunes ménages. Victimes simultanément de l'effondrement des prêts à taux zéro (PTZ) entre 2017 et 2024 et de l'explosion des taux d'intérêt,

les ménages primo-accédants ont été fragilisés et ont vu leurs aspirations niées.

Résultat : toute la chaîne du logement a été bloquée et jamais la France n'a aussi peu construit depuis 1954 ! La forte baisse des soutiens financiers aux bailleurs sociaux et aux particuliers accédants a entraîné une chute historique de la construction (-40 % depuis 2022).

Preuve de l'aberration de cette politique du logement, **Julien Denormandie**, ministre de la baisse des APL a lui-même avoué que c'était une « mauvaise décision »... Malgré cet aveu, les gouvernements suivants ont continué à faire des économies sur le dos des ménages français et à raboter toujours plus les aides au logement qui ont connu depuis 2017 une érosion continue. Selon le rapport annuel 2026 de la Fondation pour le logement, *« les APL ont été réduites de plus de quatre milliards d'euros par an »* ce qui a eu pour conséquence mécanique *« d'augmenter le poids de la dépense logement dans le budget des locataires les plus modestes, ceux qui appartiennent globalement aux 30 % des ménages les moins riches »*.

Résultat : le mal-logement s'aggrave fortement dans notre pays ! Près d'un million de Français n'ont pas de logement personnel : ils vivent à la rue, dans un squat ou en bidonville, en hébergement d'urgence ou accueillis chez un tiers. Quant à la demande de logement, elle n'a

jamais été aussi élevée : près de 3 millions de ménages sont en attente d'un logement social. Pire encore, les études montrent que les demandeurs sont de plus en plus modestes alors que les HLM sont de moins en moins... sociaux.

Cette fragilisation des locataires a été accentuée par le durcissement des procédures d'expulsion, liée à la réforme Kasbarian-Bergé de 2023. **Guillaume Kasbarian**, ministre du délogement et admirateur du président argentin Javier Milei s'est attaqué à la tronçonneuse au droit au logement en faisant adopter sa loi dite « anti-squat ».

Résultat : les expulsions locatives ont atteint un niveau record en 2025 avec 30 500 ménages forcés de quitter leur logement après décision de justice, un chiffre en hausse de 27 % par rapport à 2024 !

Quant au dernier arrivé, **Vincent Jeanbrun**, il dit se sentir « *moins ministre du Logement que ministre de la crise du logement* » mais ne fait rien (ou si peu) pour la résoudre. Pire encore, il souhaite abroger la loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants (ou 1 500 habitants en Île-de-France) d'atteindre un taux minimum de 25 % de logements sociaux pour favoriser la mixité sociale...

1

LE LOGEMENT NUIT GRAVEMENT AU POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS.

x2

**C'EST L'AUGMENTATION DE LA PART DU
LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES
EN 50 ANS.**

LOGEMENT TROP CHER : DU POUVOIR AU DÉBOIRE D'ACHAT

Le logement est de loin le premier poste de dépenses de la majorité des 19 millions de ménages locataires et accédant à la propriété (qui remboursent encore leur emprunt). Avec l'explosion des prix immobiliers (+150 % en moyenne entre 2000 et 2022) et le doublement des loyers dans la plupart des agglomérations, **les dépenses de logement sont passées de 20 à 30 % du revenu de la majorité des locataires et des accédants à la propriété¹.**

Cette hausse des prix et des loyers implique des inégalités après dépenses contraintes nettement plus importantes que les inégalités de niveau de vie « moyennes ». Autre conséquence, l'accession à la propriété est devenue impossible pour la grande majorité des jeunes, qui doivent rester plus longtemps locataires, en particulier dans les zones tendues. Cette hausse des dépenses contraintes et des prix immobiliers a également aggravé les inégalités de patrimoine jusqu'à des niveaux indécents ! Aujourd'hui la moitié de l'immobilier locatif est détenu par seulement 3,5 % des ménages.

1. Insee, *Les conditions du logement en France – Taux d'effort des ménages, 2017 et France Stratégie, Dépenses pré-engagées : près d'un tiers des dépenses des ménages en 2017, 2023.*

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : DES SOUTIENS AUX RÉNOVATIONS SABORDÉS ET DÉTOURNÉS

Selon la Fondation pour le Logement, *« jamais les ménages logés n'ont été autant exposés à la précarité énergétique et condamnés à vivre dans des bouillottes thermiques l'été quand les canicules se multiplient¹ »*. **En plus des prix et des loyers, ce sont les charges liées à l'énergie qui se sont le plus envolées.**

Malgré ces enjeux croissants de pouvoir d'achat et de dépendance aux fossiles importés, les soutiens aux rénovations énergétiques d'ampleur sont restés bloqués à des niveaux 3 à 4 fois inférieurs aux objectifs affichés, autour de 150 000 par an (en cumulant maisons, copropriétés et logements sociaux). Alors que le doublement des aides pour la rénovation d'ampleur des maisons en 2024 avait amorcé une dynamique (multiplication par 3 des dépôts de dossiers), le gouvernement a décidé de brutalement fermer ces soutiens mi-2025, avant de les réouvrir avec des aides réduites de 30 % à 50 %, mettant en difficulté des dizaines de milliers de ménages et d'artisans sur l'ensemble du territoire.

Depuis, le budget dédié aux rénovations d'ampleur accompagnées dans des programmes locaux s'est réduit à nouveau, alors que les CEE (certificats d'économie d'énergie), un dispositif complexe géré par les énergéticiens, coûtent dorénavant plus de 8 Mds/an malgré de nombreux défauts dénoncés par la Cour des comptes et les Inspections ministérielles en 2024 : des travaux financés souvent peu efficaces, des fraudes massives et 20 à 30 % de « frais et marges » captés par les acteurs de ce système.

1. Fondation pour le Logement des Défavorisés, *L'état du mal-logement en France*, 2026.

UNE CRISE QUI PÈSE JUSQUE DANS LA NATALITÉ.

-20 %

C'EST LA CHUTE DE LA NATALITÉ EN FRANCE
ENTRE 2015 ET 2025, SOIT 150 000
NAISSANCES ANNUELLES EN MOINS.

La fécondité française s'est effondrée de 2 à 1,6 enfant par femme en 10 ans. En 2025, le nombre de naissances en France s'établira autour de 645 000 enfants, soit 20 % de moins qu'en 2010. La chute des naissances viendrait pour moitié du **manque de logements familiaux abordables**.

En réalité, il y a deux principaux blocages pour les familles, en particulier pour les familles populaires, qui retardent l'arrivée des enfants désirés (certaines familles doivent même y renoncer) : le logement et l'emploi.

Selon une étude récente menée par un chercheur de l'Université de Toronto, dans les pays développés la moitié de la baisse de la natalité pourrait s'expliquer par le manque de logements familiaux abordables. Sous forte contrainte budgétaire, les couples arbitrent en défaveur du nombre d'enfants. En effet, il faut avoir un logement assez grand pour accueillir un berceau et ne pas avoir à y consacrer 30 à 50 % de son budget !

**LA PÉNURIE DE
LOGEMENTS ABORDABLES
BLOQUE L'ACCÈS À L'EMPLOI
ET À L'ASCENSEUR SOCIAL.**

3 millions

DE MÉNAGES EN ATTENTE
D'UN LOGEMENT SOCIAL.
LE NOMBRE A EXPLODÉ EN 10 ANS : +900 000.

18 milliards

D'EUROS D'AIDES PUBLIQUES
AU LOGEMENT SUPPRIMÉES EN 15 ANS,
PLUS BAS NIVEAU DEPUIS 1984.

Après le pouvoir d'achat et la natalité, l'accès à l'emploi est le troisième dommage collatéral des choix politiques des gouvernements d'Emmanuel Macron en matière de logement. De plus en plus de Français doivent renoncer à déménager pour un nouveau boulot ou une nouvelle formation.

Ce blocage de la mobilité résidentielle est aggravé par la concentration croissante des emplois et des formations dans les métropoles. En effet, les plus grandes agglomérations concentrent près de 60 % des étudiants pour environ 30 % de la population, ce qui implique une sur-demande d'au moins 600 000 logements étudiants. En plus des étudiants, la surconcentration des établissements publics augmente d'au moins 300 000 les besoins

de logements dans ces territoires. Cette concentration des offres de formations, de recherche et d'infrastructures favorise ensuite la concentration des emplois privés qualifiés, ce qui augmente davantage encore le coût du logement dans les métropoles...

En plus de l'explosion des prix et de la hausse continue des loyers, cette « métropolisation » des emplois entraîne de nombreux autres dommages : elle entrave les recrutements des salariés « essentiels », prolonge les trajets quotidiens, alimente l'étalement urbain et accentue les inégalités scolaires. De l'autre côté, de nombreux territoires subissent un abandon de leurs fonds de commerces et peinent à revitaliser leurs centres-villes. Par ailleurs, comme le constatait la Fondation pour le Logement, *les inégalités se renforcent entre ceux qui peuvent choisir le lieu d'acquisition de leur bien et ceux qui sont contraints de s'éloigner toujours plus des centres-villes, s'installant davantage dans les petites communes ou en milieu rural, au prix de trajets domicile-travail plus longs et coûteux.* » La révolte des gilets jaunes était aussi une révolte des mal-logés. La pénurie de logements abordables aggrave ainsi les inégalités territoriales et laisse de nombreux Français aux portes de l'ascenseur social.

MACRON, PRÉSIDENT DE LA RENTE. U

AU LOGEMENT ABORDABLE ET FAVORA

Alors que les moyens ont été réduits pour les bailleurs sociaux, ils ont atteint des niveaux sans précédent pour les multipropriétaires aisés. Tout d'abord, les défiscalisations pour les logements locatifs ont été développées depuis 20 ans par l'ensemble des gouvernements, avec des résultats critiqués par l'ensemble des rapports indépendants. **Ces défiscalisations ont été surtout utilisées là où les besoins étaient limités et/ou avec des loyers souvent supérieurs au marché.**

Aucune efficacité pour un coût public très élevé et très inégalitaire : ces défiscalisations sont nettement plus coûteuses que la construction d'un logement social et bénéficient principalement aux 1% les plus aisés. Certaines aides fiscales à l'immobilier des Ehpad ont même contribué à la hausse de leurs tarifs¹. Dernier né, **le nouveau dispositif « Jeanbrun » est une nouvelle aubaine pour les plus riches** : il va leur permettre une réduction significative de l'impôt sur les revenus locatifs pour des locations qui pourront être...au-dessus du loyer médian grâce au plafond Pinel (qui n'est pas adapté au loyer local, mais à celui de « grandes zones » hétérogènes), y compris pour les bailleurs très aisés qui pourront même réduire leur imposition sur leurs autres revenus (via le « déficit foncier »).

À ces défiscalisations peu efficaces et coûteuses (plus de 4 Mds/an), s'ajoutent plusieurs avantages fiscaux non seulement coûteux mais également dommageables pour l'offre de logements abordables :

¹. Le Monde, « Investir dans les chambres d'Ehpad, un placement discutable », 2022.

UNE FISCALITÉ DÉFAVORABLE BLE À LA RENTE IMMOBILIÈRE

● **La fiscalité des meublés touristiques accentue leur rentabilité pourtant déjà élevée** : alors que leurs loyers annuels sont 2 à 4 fois plus élevés que la moyenne, ces meublés sont 2 à 10 fois moins imposés que les locations pérennes, pourtant moins rentables et plus risquées. Résultats : les logements dédiés aux locations courtes ont explosé depuis 2015 et la France est le pays où ces locations sont les plus favorisées et ont le plus augmenté, avec 25 % de l'ensemble des nuitées de l'UE¹. **Avec un impact de 7 % sur les loyers et jusqu'à 19 % sur les prix** dans les zones denses en meublés touristiques selon plusieurs études convergentes².

● **L'abattement progressif sur les plus-values incite à la rétention foncière**. L'imposition se réduisant avec le temps pour les terrains et les logements occasionnels, jusqu'à devenir quasi-nulle après 20 ans, elle incite les propriétaires à ne pas construire ou à ne pas louer de manière pérenne pour attendre « un meilleur prix à venir » et une moindre imposition. De plus, cet abattement permet aux multipropriétaires de réduire leur taux réel d'imposition, comme l'illustre le cas des... Macron, exonérés sur une plus-value de 2 millions d'euros réalisée sur 10 ans.

● Enfin, **la taxe foncière**, de loin la principale imposition du domaine (55 Mds €/an), **est deux fois plus lourde pour les propriétaires modestes que pour les propriétaires aisés**. Notamment en raison de l'absence d'actualisation des valeurs locatives, défaut dénoncé depuis des dizaines d'années mais dont la réforme est toujours repoussée.

1. IGEDD/IGF/IGA, *La lutte contre l'attrition des résidences principales. Cour des comptes, Pour une fiscalité du logement plus cohérente*.

2. DGE, *Impacts économiques des meublés de tourisme*, 2023.

LA RENTE IMPOSÉE À 0 % : L'EXEMPLE DES MACRON.

L'abattement sur les plus-values explique, avec les niches sur l'héritage, la forte sous-estimation de l'imposition réelle des ménages les plus aisés, comme l'illustre le cas typique des... Macron. Sur les 3,6 millions d'euros qu'a rapporté la vente de la maison familiale du Touquet au couple, la plus-value imposée devait être de plus de 2 millions d'euros, ce qui impliquait 750 000 euros d'impôts et de prélèvement sociaux. Afin d'échapper à l'impôt sur la fortune, le couple avait en effet estimé la maison à 1,2 million d'euros en 2014, réévaluée à 1,4 million par le fisc.

Mais la maison ayant été héritée par madame en 1985, elle était détenue depuis plus de 30 ans et donc totalement exonérée de plus-value. Ainsi, entre 2014 et 2024, un revenu de la rente de plus de 200 000 euros par an s'est ajouté aux revenus du couple Macron, avec une imposition de 0 %. Dans le cas d'un couple aux revenus réguliers de 200 000 euros bruts par an, cette seule exonération des plus-values permet donc de diviser par deux l'imposition réelle du total des revenus (d'environ 40 % à moins de 20 %).

DES AIDES AU LOGEMENT AUX EFFETS TROP LIMITÉS.

Les pénuries ainsi aggravées de logement abordable impliquent des dépenses curatives, dont notamment les aides au logement de type APL (16 Mds €/an en 2024). Ces aides ont l'avantage de réduire le coût du logement pour près de 6 millions de ménages modestes mais avec une efficacité faible et des impacts inégalitaires : les bailleurs de locataires modestes peuvent imposer des niveaux de loyer qui seraient inabordables sans ces aides¹, dont le coût public est 3 à 4 fois plus élevé que le soutien à la production de logements abordables (1 000 à 2 000 €/an sur 30 ans contre 2 000 à 6 000 €/an sans limite de durée pour les aides au logement).

De plus, **les aides au logement sont peu modulées selon le montant des loyers** et leur part dans le revenu, ce qui explique le « taux d'effort » très élevé des locataires du privé modestes (45 % du revenu consacré au logement en 2022). Leurs loyers sont nettement supérieurs aux loyers sociaux, alors que leurs aides sont proches à revenu égal.

Enfin, ces aides au logement chutent après le RSA et deviennent nulles pour une famille autour d'un Smic par adulte.

1. Selon plusieurs études en France et à l'étranger, entre 50 et 80 % des aides sont absorbées par des hausses de loyers, en particulier pour les petits logements. Voir l'étude et synthèse Insee, *L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé*, 2014.

notre

PROJET

POUR DES L
ABORDABLE
POUR TOUT

LOGEMENTS
ES PARTOUT,
ES ET TOUT

notre

PROJET

**POUR DES LOGEMENTS
ABORDABLES PARTOUT,
POUR TOUTES ET TOUS.**

LE LOGEMENT NE DOIT PAS ÊTRE CONSIDÉRÉ COMME UNE MARCHANDISE.

Les néolibéraux ont fait de nos logements des actifs financiers, dont les investisseurs attendent toujours plus de profits sans prêter attention aux conséquences pour les gens. Par la place qu'il occupe dans nos vies, sa gestion ne peut pas être abandonnée à la main invisible du marché, qui accentue les inégalités en augmentant les profits des plus riches, en même temps que les efforts à fournir par la majorité.

Tous les problèmes qui constituent la crise du logement sont loin d'être les conséquences inévitables d'un contexte économique, ce sont des choix politiques. Lorsqu'on réduit le rythme de production de logements neufs, on organise la pénurie. Lorsqu'on crée des niches fiscales sans encadrer les excès, on laisse les plus riches choisir la rentabilité, plutôt que l'accessibilité.

LE LOGEMENT ABORDABLE DOIT ÊTRE ACCESSIBLE À TOUTES ET TOUS.

Les Français se voient contraints d'allouer une part toujours plus importante de leur budget à leur logement.

Les locataires éligibles à un logement social attendent une attribution qui ne vient pas, et l'ensemble des locataires du secteur privé font face à une forte augmentation des loyers. Dans le même temps, l'accession à la propriété est devenue impossible pour les jeunes actifs, ce qui crée une société bloquée.

Cette société bloquée, ce sont d'abord les plus modestes qui consacrent jusqu'à 50 % de leur budget au logement, tout en subissant les passoires thermiques, les temps de transport exorbitants, le tout générant un profond sentiment de déclassement.

Mais ce ne sont pas uniquement les plus modestes, ou uniquement les urbains qui subissent cette situation, lorsque la part du logement dans le budget moyen double en 50 ans, ce sont des projets en moins : d'achat, de vacances, de loisirs...

Notre vision, c'est celle d'un logement comme une brique élémentaire pour construire son projet de vie. Aujourd'hui, la difficulté sur le logement produit des soucis en cascade. Quand on parle de pouvoir d'achat, le problème principal, c'est le logement. On peut augmenter les salaires, et il le faut, mais le premier problème, c'est celui-là.

nos

PROPOSITIONS

**RÉGULER, PRODUIRE
ET TRANSFORMER
LES LOGEMENTS.**

En résumé :

1/ ENCADRER POUR QUE LE LOGEMENT

SOIT ABORDABLE : encadrer les loyers excessifs, réduire les charges des intérêts pour les accédants et mieux imposer les plus-values immobilières.

2/ RÉGULER POUR QUE LE LOGEMENT

SERVE À LOGER : réguler les logements occasionnels et imposer nettement moins les locations durables que les logements pour les touristes.

3/ PRODUIRE BEAUCOUP PLUS DE

LOGEMENT PUBLIC : produire 200 000 nouveaux logements par an à loyer abordable, avec un effort particulier pour les jeunes.

4/ RÉNOVER MASSIVEMENT POUR

PROTÉGER LES GENS : renforcer et simplifier les aides pour arriver à un million de rénovations par an dont 600 000 d'ampleur afin de réduire au maximum les factures, le froid et le chaud, protéger les travailleurs du BTP et remobiliser les logements vacants dégradés.

ENCADRER LES LOYERS ET LES PRIX POUR QUE LE LOGEMENT REDEVienne ABORDABLE.

Proposition 1

ENCADRER LES LOYERS PLUS LARGEMENT.

1 / L'encadrement des loyers expérimenté dans plusieurs grandes villes a permis, selon plusieurs études récentes¹, de réduire les loyers de 4 à 5 % par rapport aux villes similaires non concernées par ce dispositif. Le gain par ménage locataire a dépassé 1000 € par an à Paris après cinq ans d'application. La même réduction de 4 à 5 % a été estimée dans cinq autres agglomérations, ce qui correspond à un gain moyen de 500 € par an, qui pourrait bénéficier à plus de la moitié des locataires du privé si les dernières villes tendues non volontaires adhéraient au dispositif. En effet, cet encadrement est déjà appliqué ou demandé par plus 80 villes tendues de tous bords politiques et il reste surtout Toulouse, Nice, Toulon et les petites couronnes de Montpellier et Bordeaux qui refusent d'engager cet encadrement. L'impact de cette mesure est surtout constaté sur les loyers initialement les plus excessifs (notamment des petites surfaces) et ne concerne pas les bailleurs dont les loyers sont « raisonnables » car l'encadrement ne s'applique qu'aux loyers qui dépassent de 20 % le loyer médian (par quartier et type de surface). De plus, la comparaison avec des villes similaires « sans encadrement » démontre que l'encadrement n'a eu aucun effet sur l'offre locative, contrairement aux désinformations souvent relayées.

1. APUR, *L'impact de l'encadrement des loyers, 2025 et Rapport encadrement des loyers, 2026*. Une 3^e étude commanditée par le gouvernement, IPP-Chapelle & Fack, *L'encadrement des loyers : quels effets redistributifs ?*, 2026, conclut également à une modération des loyers, légèrement inférieure (entre 2 et 5 %) mais croissante dans le temps.

2 / Il faut ajouter un encadrement des « compléments de loyer », actuellement quasiment sans contrainte, hormis pour les logements indécents (ex. étiquette G avec toilettes sur le palier). Cette dérogation « floue » permet à plus de 40 % des loyers des villes concernées de dépasser les « plafonds majorés », ce qui limite le gain moyen qui pourrait être bien supérieur en cas d'application massive (par exemple -10 % et non -5 % à Paris). Si une dérogation devait être conservée pour des motifs constitutionnels, elle devrait être limitée aux logements dont l'étiquette énergétique est égale ou inférieure à C et disposant de protections solaires extérieures et d'un brasseur d'air. Cette dérogation conditionnée sera plafonnée à +20 % au-dessus du plafond majoré (lui-même à + 20% du loyer médian), seuil retenu dans la proposition de loi Echaniz qui n'est en revanche pas conditionné à des factures énergétiques limitées et à des protections contre les chaleurs d'été. Cela permettrait de lutter à la fois contre les passoires et les bouilloires thermiques, tout en favorisant les bailleurs qui rénovent leurs logements.

3 / En plus d'étendre cet encadrement des loyers à l'ensemble des agglomérations, nous proposons de le généraliser à l'ensemble du territoire. En effet, les tensions du logement concernent également la plupart des littoraux et au-delà. Et même dans les territoires où les loyers sont en moyenne moins élevés, les loyers excessifs existent partout et cette régulation permettrait de prévenir de futures dégradations. De plus, notre proposition de moyens « socles » pour les polices de l'habitat permettra à l'ensemble des intercommunalités de mettre en place un observatoire local des loyers, ainsi que des actions de suivi et de contrôle de cette régulation et des autres.

L'extension de cet encadrement concernera la plupart des 7,5 millions de ménages locataires du privé, avec des **gains compris entre 500 et 1500 euros** pour plus des deux tiers d'entre eux (qui résident dans les agglomérations et littoraux « tendus » et/ou sont concernés par des loyers excessifs).

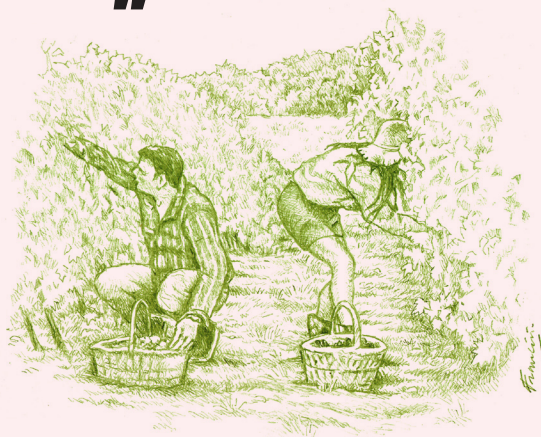
ANGÉLIQUE

Gérante de camping à Kermaquer

42 ans, du Morbihan

« Pour nous, [à Kermaquer] c'est très compliqué. Les seules maisons disponibles sont à des prix exorbitants. Avec nos salaires, ce n'est pas possible. Alors les gens s'éloignent dans les terres, certains vivent même au camping toute l'année depuis près de 20 ans !

Au camping on loue des emplacements à bas coût pour loger des saisonniers et des familles du coin. On en est là. Des gens qui travaillent toute la saison dorment sur des emplacements de camping faute de logement. Il y a tellement peu de solutions que ce sont les employeurs qui réservent leurs emplacements. Ils savent qu'il n'y a pas d'autre solution abordable. //



Proposition 2

DOUBLER LE PRÊT À TAUX ZÉRO POUR LES ACCÉDANTS, AVEC UNE SOLUTION PUBLIQUE DE « SECOND RESSORT ».

Les charges du logement ont autant augmenté pour les locataires du privé que pour les accédants à la propriété, en particulier ceux dont les revenus sont en-dessous de la moyenne (jusqu'à 44 % du revenu des 25 % d'accédants les plus modestes).

I / Doubler les montants possibles des prêts à taux zéro (PTZ) permettrait d'avoir un impact fort et rapide sur le pouvoir d'achat des accédants modestes et moyens, en particulier dans le contexte actuel de taux élevés. Avec un PTZ moyen passant d'environ 60 000 euros actuellement à 120 000 euros, l'avantage supplémentaire peut atteindre 30 000 euros étalés sur 15 à 25 ans, soit un gain de pouvoir d'achat de 1 000 à 2 000 euros par an.

En plus de son effet sur le pouvoir d'achat, le PTZ est d'autant plus décisif pour augmenter le nombre de nouveaux logements en période de taux élevés. Il était déjà décisif pour plus de 20 % des bénéficiaires avec des taux bas en 2018-2019 selon l'évaluation de l'Inspection générale des finances et du CGEDD¹, il est donc probable qu'un doublement des montants entraîne un doublement du nombre de bénéficiaires (d'environ 75 000 à 150 000 par an) et de l'effet sur la production, même si les taux revenaient autour de 2,5 % dans les années à venir (contre 3,1 % fin 2025).

Une partie importante des PTZ concerne les achats dans l'ancien avec rénovation, en particulier pour réhabiliter les logements vacants dégradés dans les zones détendues mais également dans les zones tendues, en lien avec notre plan de « mobilisation pour la rénovation ».

1. IGF-CGEDD, *Évaluation du prêt à taux zéro (PTZ)*, 2019.

2 / Nous proposons également d'étendre ce doublement du montant des prêts à taux zéro aux bénéficiaires en cours du PTZ, en particulier ceux qui ont subi la hausse brutale des taux d'intérêt depuis 2022. Cette extension permettra de soulager le pouvoir d'achat de nombreux accédants aux revenus modestes et moyens et d'éviter un injuste effet de seuil entre ceux qui bénéficieraient d'un PTZ avant et après l'entrée en vigueur de la mesure.

3 / Enfin, nous proposons de créer une solution publique de prêt à taux réduit « en second ressort » pour les ménages qui n'ont pas accès au crédit uniquement en raison d'un contrat précaire, même lorsqu'ils peuvent justifier des revenus réguliers suffisants dans les 48 derniers mois. Doubler le montant des PTZ (donc réduire le montant des remboursements à verser à la banque) permettra le plus souvent de fortement réduire les refus liés au taux d'endettement maximal, mais le problème restera inchangé pour les salariés précaires dont les revenus sont suffisants, qui devraient également avoir le droit d'accéder à la propriété. Après un refus de prêt, une banque publique pourra leur proposer un prêt à taux réduit (ex. taux du livret A), en complément du montant possible de PTZ lié aux revenus, à la taille du ménage et à la localisation.

Le doublement et l'extension du PTZ bénéficiera à **plus d'1,5 million de ménages** accédants aux revenus modestes et moyens sur 5 ans (dont les bénéficiaires en cours récents), avec des gains compris entre 1 000 et 2 000 euros par an dans la plupart des cas.

Proposition 3

LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION ET LES INÉGALITÉS FISCALES.

Aujourd'hui, l'imposition des plus-values immobilières diminue chaque année jusqu'à une exonération totale après 22 ans de détention pour l'impôt (et 30 ans pour les prélèvements sociaux). Cet abattement progressif concerne les plus-values liées aux terrains et aux logements loués ou aux résidences secondaires (les plus-values sur résidences principales en sont immédiatement exonérées). Ce dispositif incite donc les propriétaires à ne pas construire ou à ne pas louer de manière pérenne pour attendre « un meilleur prix à venir » et une moindre imposition.

Les plus-values sont une rente qui ne devrait pas bénéficier d'un abattement progressif, en dehors de la déduction de l'inflation moyenne et des « frais de notaires » (les travaux étant déjà déduits des revenus locatifs). Cette suppression de l'abattement sur les plus-values ne concerne pas les résidences principales, mais l'ensemble des autres logements et terrains et donc principalement les multipropriétaires les plus aisés. Cette réforme fiscale permettrait à la fois de lutter contre la rétention foncière et l'injustice fiscale, tout en rapportant **au moins 3 milliards d'euros par an de recettes publiques** supplémentaires. Ces nouvelles recettes permettront ainsi de financer une partie des investissements publics dans les logements abordables prévus par notre plan.

L'accession à la propriété est un enjeu central pour les Français, en particulier pour les ménages de la classe moyenne. Or cet accès est rendu de plus en plus difficile par l'augmentation continue des prix de l'immobilier et du foncier. Face à cette situation, un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété se développe progressivement depuis 2015 et mérite d'être encouragé : celui du Bail Réel Solidaire ou BRS. Son principe est de dissocier la propriété

du foncier et du bâti : les acquéreurs n'acquièrent que le logement et le foncier demeure la propriété de l'Office foncier solidaire (OFS). L'OFS loue le foncier aux nouveaux propriétaires du logement moyennant une redevance, dans le cadre d'un « bail réel solidaire ». Ce système permet de proposer à l'achat des logements de 30 % à 50 % moins chers par rapport à l'acquisition classique.

C'est un dispositif d'accession sociale à la propriété : il doit donc cibler les ménages modestes ainsi que les classes moyennes (avec des plafonds de revenus adaptés), et non être ouvert à tous comme l'ont proposé les macronistes (notamment Gabriel Attal). En effet, les avantages financiers dont bénéficient les OFS-BRS (prêts Gaïa de la Caisse des dépôts, TVA réduite) sont la contrepartie du ciblage social. Elargir l'accès des OFS-BRS à tous conduirait à la suppression de ces avantages et au renchérissement des logements... qui ne seraient finalement accessibles, comme les autres, qu'aux plus aisés.

Nous proposons donc de conserver le ciblage social des OFS-BRS tout en renforçant les incitations économiques visant à promouvoir leur développement, au bénéfice d'un plus grand nombre de ménages modestes. Cela pourrait par exemple passer par **une exonération de la taxe foncière (TFPB) au bénéfice des OFS**, compensée strictement par un transfert de l'État vers les collectivités.

Si le BRS permet de lutter contre la spéculation sur les logements via un encadrement des conditions de revente, il ne réduit que partiellement la spéculation sur le foncier (car l'OFS doit acquérir celui-ci sur les marchés fonciers libres). Nous devons donc lutter plus largement contre la spéculation sur le foncier si l'on souhaite que les prix du logement restent accessibles. Il faudra ainsi renforcer le rôle des Établissements publics fonciers (EPF), augmenter fortement leurs moyens financiers et faire en sorte qu'ils couvrent l'intégralité du territoire national.

ASSURER QUE LE LOGEMENT SERT À LOGER, DIGNEMENT.

Proposition 1

LOGGER LES HABITANTS PLUTÔT QUE LES VACANCIERS.

En réponse à l'explosion des logements occasionnels, **des projets de régulations des locations touristiques et des excès de résidences secondaires se développent dans les territoires les plus tendus**. Notamment en obligeant l'offre d'une nouvelle location pérenne pour chaque meublé loué de manière occasionnelle. Les villes concernées par ce type de compensation en France et à l'étranger ont réussi à stabiliser l'explosion des locations courtes suite à la validation de ces régulations à l'échelle européenne fin 2020. Pour autant, les contrôles des fausses déclarations restent trop rares et les amendes encore trop inférieures aux gains pour permettre une réduction significative de cette emprise des logements occasionnels.

En plus de la question des moyens humains de contrôle, **nous proposons de renforcer les régulations des résidences secondaires**, en donnant la possibilité aux intercommunalités de fixer un quota « local » au-delà duquel l'ensemble des logements vendus doivent devenir des résidences principales (au-delà des possibilités déjà existantes pour les seules nouvelles constructions). Un peu comme les Safer pour les ventes de terres agricoles, une commission d'élus et de citoyens pourrait décider régulièrement des quotas à imposer sur leur territoire, avec une commission qui module les quotas selon les situations et les besoins spécifiques

des territoires. Les héritages de résidences secondaires étant des acquisitions « non sollicitées », ils ne seraient pas concernés par cette possible régulation renforcée.

Pour faciliter cette régulation renforcée des usages, les logements abordables ne doivent pas seulement être moins imposés : ils doivent devenir plus rentables que les locations occasionnelles, **en imposant les usages occasionnels au moins deux fois plus qu'actuellement, tout en réduisant l'imposition des locations pérennes abordables**. Les abattements et amortissements qui permettent à de nombreux multipropriétaires d'être peu ou pas imposés doivent être supprimés, y compris pour les meublés « à l'année », très utilisés dans les métropoles pour les petites surfaces avec des loyers parmi les plus élevés.

Par exemple, un meublé touristique de 60 m² qui rapporte autour de 15 000 € « net » par an à Lyon, Bordeaux ou Marseille est actuellement exonéré d'impôt dans la majorité des cas. Pour devenir moins rentable qu'une location pérenne qui ne rapporte en moyenne qu'environ 8 000 € net par an dans ces villes, un meublé touristique devrait être imposé systématiquement à hauteur de 40 à 70 % (dont prélèvements sociaux) selon le niveau de revenu global du propriétaire. De l'autre côté, les locations pérennes devraient être imposées entre 10 % et 30 % selon le niveau de loyer et de revenus du propriétaire.

En complément, les obligations pesant sur les locations ordinaires (ex. interdiction de location des passoires énergétiques) devraient être identiques pour les meublés touristiques et l'imposition des plus-values ne devrait pas bénéficier d'un abattement progressif, en dehors de la déduction de l'inflation moyenne et des « frais de notaires » (les travaux étant déjà déduits des revenus locatifs).

Enfin, **pour que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires devienne plus juste et efficace, nous proposons de la rendre progressive selon les revenus.** En effet, la taxe sur les résidences secondaires a déjà fortement augmenté depuis la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales par Macron. Sur de nombreux territoires, son taux ne peut plus augmenter sans augmenter autant celui de la taxe foncière, alors que des élus souhaitent dissuader leur trop forte augmentation, notamment lorsqu'elles sont utilisées pour des locations touristiques. Au Pays de Galles, la majoration de 150 % dans certaines villes a ainsi permis d'augmenter la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Avec notre proposition, une telle hausse de taxe ne concernerait que les multipropriétaires les plus aisés, le nombre de logements possédés étant fortement corrélé aux revenus selon l'Insee.

Proposition 2

RENDRE EFFECTIVES LES RÉGULATIONS EN GARANTISSANT UNE VÉRITABLE POLICE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT.

Les moyens humains mobilisés pour les polices de l'habitat sont insuffisants et très hétérogènes selon les territoires. En cumulant les services spécialisés des ARS et ceux des grandes villes (Services Communaux d'Hygiène et de Santé – SCHS) on ne compte sur tout le territoire qu'environ 800 ETP (équivalents temps plein) dédiés à l'habitat indigne ! Et les écarts de moyens entre territoires aux enjeux similaires sont très importants : de 1 à 10 voire davantage entre les plus et les moins mobilisés, malgré des besoins importants pour réaliser les visites et mettre en place les travaux d'office lorsque les propriétaires n'engagent pas les travaux nécessaires.

Pour les régulations des loyers et de la destination des logements (ex. meublé touristique vs. location à l'année), les

contrôles sont encore rares et les sanctions souvent inférieures aux gains frauduleux. Des moyens dédiés indispensables commencent à être déployés, comme dans l'agglomération du Pays Basque (4 contrôleurs dédiés pour 15 000 meublés touristiques) ou à Paris, mais la plupart des intercommunalités ont nettement moins de capacités financières.

C'est pourquoi **nous proposons que l'État garantisse des moyens humains « socles »** partout sur le territoire, modulés selon les enjeux en termes d'habitat indigne, de loyers excessifs et d'invasion des locations touristiques. Par exemple avec un financement de 75 % du besoin d'ETP « socles », complété par des formations et un accompagnement des référents locaux par les ARS qui sont en charge des procédures d'insalubrité les plus graves. En complément, les sanctions doivent devenir systématiquement au moins 2 fois supérieures aux gains illégaux constatés afin d'être dissuasives (et non 2 à 5 fois inférieures comme actuellement).

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces régulations, **un registre général des destinations des logements et des loyers** sera utilisable par les intercommunalités, notamment grâce à la transmission des données collectées chaque année par le ministère des finances sur les logements détenus par les ménages (où sont déclarés les destinations et le montant des loyers).

En complément de moyens humains et de sanctions renforcées, notre proposition de « plan rénovation » permettra aux collectivités ou à leurs opérateurs d'avoir les moyens de réhabiliter puis de relouer ou vendre à prix abordable les logements dégradés habités ou vacants, en généralisant les meilleures pratiques locales encore trop rares. Ces moyens permettront également de réaliser plus systématiquement les « travaux d'office » déjà possibles lorsque les propriétaires ne réalisent pas les travaux d'urgence prescrits (ex. risque électrique), d'élargir les travaux d'office possibles aux risques liés aux vagues de chaleur (ex. installation de volets), puis de recouvrir les montants engagés.

Proposition 3

LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME PAR LE LOGEMENT, PLUTÔT QUE L'HÉBERGEMENT.

Proposer une solution d'hébergement aux 350 000 personnes sans domicile aujourd'hui en France constitue un enjeu majeur pour combattre la grande pauvreté. L'accès à un logement durable doit être un droit inconditionnel, il ne vient pas couronner un parcours individuel de réinsertion, il en est la condition de réussite. Les deux plans quinquennaux successifs portent la bonne approche, mais se distinguent par leur manque d'ambition et d'efficacité. En effet 80 % des financements de ce plan, soit 3 Mds d'euros, sont alloués à l'hébergement d'urgence (foyers, hôtels...) et seuls les 20 % restants sont fléchés vers l'accès à un logement fixe et durable.

En 2025, chaque semaine, **près de 17 000 personnes se sont vu refuser une mise à l'abri** faute de places disponibles dans le parc d'hébergement d'urgence, soit 60 % des appelants du 115.

Un nouveau plan quinquennal est à concevoir avec les acteurs associatifs et professionnels concernés, articulé autour des priorités suivantes : d'abord il est urgent d'abroger la loi « Kasbarian-Bergé » qui a fait exploser le nombre d'expulsions en abandonnant la prévention et en brutalisant la relation bailleur/locataire. Cette loi est à la fois contre-productive, et extrêmement violente : des familles sont expulsées pour quelques centaines d'euros, sans solution et avec des conséquences pour leur santé physique et mentale, leur vie professionnelle... Il faut revenir à cette logique de prévention et en permettre le financement.

Ensuite, pour répondre à la hausse des demandes, l'ouverture de **8 000 places d'hébergement d'urgence supplémentaires** chaque année dans les zones tendues. Une accélération de la transformation du parc d'hébergement d'urgence en places de logements accompagnés, en concertation avec les professionnels du secteur. Il faudra veiller à ce que conjointement à cette transformation, des perspectives durables soient données aux acteurs de l'hébergement d'urgence, secteur qui restera, quel que soit le succès du Logement d'abord, un dispositif central et indispensable dans la gestion du sans-abrisme.

Il est également nécessaire d'intégrer dans le plan des éléments de coordination et gouvernance partagée avec d'autres politiques publiques (Conseils départementaux pour l'aide sociale à l'enfance, ministère de l'Intérieur pour l'accueil des demandeurs d'asile et des déboutés du droit d'asile...) afin de prévenir les ruptures de parcours et d'accompagnement pour les individus accompagnés.

Enfin, toute l'action contre le sans-abrisme doit s'articuler autour d'une **politique forte de développement du logement très social** afin de faciliter la sortie des logements accompagnés. La relance de la construction de logements très sociaux (PLAI et PLAI adapté) assortie d'un seuil minimum d'attribution des logements sociaux aux personnes sans-abri ou en hébergement d'urgence permettraient de fluidifier les parcours individuels et d'accroître l'efficacité des dispositifs de logement adapté en accroissant les taux de rotation dans ces structures.

Parallèlement, il faudra consolider la gouvernance et le financement du parc de résidences sociales et prévoir une forte visibilité de ces structures qui constituent un soutien fort à des publics précaires, dont les modalités d'hébergement constituent une des facettes des stigmates qu'elles subissent : travailleurs pauvres et jeunes actifs chez leurs proches / parents, personnes en situation de handicap dans leur famille ou dans des institutions médico-sociales spécialisées et coûteuses...

PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.

Sur le territoire de **Valenciennes métropole** (200 000 habitants), le logement indigne est un enjeu prioritaire avec 8 % de parc privé potentiellement indigne en moyenne (contre 6 % en France) et des quartiers dépassant 20 % de locations indignes sur le corridor minier. Constatant une faible efficacité des mesures incitatives seules, l'agglomération forme des référents « habitat indigne » dans chaque commune et propose depuis 2020 une assistance gratuite aux visites. Les contrôles et procédures ont depuis fortement augmenté (de +80 % à +500 % selon les communes), avec plus de 180 logements contrôlés par an et quasiment autant de procédures engagées dont environ 50 procédures « graves » (danger imminent, arrêté d'insalubrité et de péril), soit près de 6 fois plus qu'à l'échelle nationale (3 000 à 4 000 arrêtés d'insalubrité et de péril par an sur 68 M d'habitants).

L'exemple de Valenciennes pourra, avec les moyens suffisants proposés dans ce plan, permettre de lutter contre le mal-logement dans les territoires les plus concernés, parmi lesquels figurent les DROM. En particulier, **en Guyane et à Mayotte**, les proportions de logement indignes — par manque d'accès à l'eau courante, l'électricité, la suroccupation — sont particulièrement élevées et feront l'objet de mesures spécifiques.

PRODUIRE 200 000 NOUVEAUX LOGEMENTS « PUBLICS » PAR AN POUR LES JEUNES, LES FAMILLES ET LES SÉNIORS.

La production massive de logements publics — à loyer réglementé — permettra de répondre aux besoins mal-logés, des 3 millions de ménages en attente de logement social, et plus globalement de ramener les prix à la baisse. L'objectif est donc de produire chaque année 200 000 logements, dont 40 000 spécifiquement pour les étudiants et les jeunes travailleurs.

Proposition 1

200 000 PLACES POUR LES ÉTUDIANTS ET LES JEUNES ACTIFS SUR 5 ANS.

De tous les publics, ce sont les jeunes qui sont les plus affectés par la crise actuelle du logement. Leur arrivée sur le marché de l'immobilier en parallèle de leurs études ou de leur insertion sur le marché du travail est de plus en plus coûteuse et compliquée. De plus en plus de jeunes sont contraints de résider chez leurs parents faute de solutions sur le marché privé inaccessible aux petits revenus et faute de place dans des résidences pour étudiants et jeunes actifs saturées.

Les causes de la situation sont simples :

● **Un déséquilibre durable sur les territoires et une carence de résidences.** La croissance continue des effectifs dans les métropoles universitaires entretient une tension structurelle. Avec seulement 12 % d'étudiants logés en résidence dédiée, contre plus de 25 % aux Pays-Bas, Suède et Danemark, la France reporte une large part de la demande sur le marché privé. Cette pression accentue la rareté et la hausse des loyers sur les petites typologies, segment où les étudiants représentent parfois plus de la moitié du parc dans certaines métropoles.

● **Un pouvoir d'achat sous tension et des jeunes locataires en galère.** Dans les zones tendues, le surcoût du logement privé par rapport aux résidences étudiantes financées en logement social est de plusieurs centaines d'euros par mois, ce qui réduit le reste à vivre des étudiants et rallonge leurs déplacements quotidiens, affectant à la fois leur réussite académique et leur qualité de vie.

● **Une sur-demande de logements aggravée par la concentration des formations et des emplois publics dans les métropoles,** autrement appelée « métropolisation ». En effet, les plus grandes agglomérations concentrent près de 60 % des étudiants pour environ 30 % de la population, ce qui implique une sur-demande d'au moins 600 000 logements étudiants et augmente encore le coût du logement dans les métropoles... tout en aggravant les problèmes d'accès aux formations supérieures pour la plupart des Français.

JEAN

En stage à
Boulogne-Billancourt

23 ans, originaire
d'Indre-et-Loire



« J'ai été en stage six mois à Boulogne-Billancourt, payé au minimum légal. C'est impossible de se loger avec 600€/mois à Paris, j'ai dû me débrouiller pour me faire héberger, dormir sur le canapé d'amis, de cousins... J'ai fait une demande pour une place en CROUS, mais la priorité est donnée aux étudiants.

Ensuite on m'a proposé un emploi, que j'ai dû refuser. Pas par choix. Par contrainte. À Paris, avec 1 600 euros, c'est impossible. Le loyer à lui seul, c'était 1 000 euros. //

Nous proposons de lancer d'urgence un **plan pour le logement des jeunes**, dont les 3 axes principaux sont :

1 / Des logements jeunes à prix encadrés dans les villes étudiantes. Pour répondre à ces tensions, le plan fixe un objectif ambitieux de 200 000 places d'ici 2032 (150 000 étudiantes dont 75 000 en complément du programme AGiLE et 50 000 jeunes actifs), concentrées dans les métropoles les plus exposées, avec davantage de colocations et des implantations au plus près des transports structurants et des lieux d'enseignement, à l'image des campus scandinaves.

2 / Un choc de construction grâce à la mobilisation du foncier public et des friches privées. Le plan mobilise un investissement additionnel total de 8 à 12 milliards d'euros concentré sur 5 ans. Sa réussite repose sur la mobilisation du foncier public en général et universitaire en particulier, la standardisation des programmes et le recours à la construction hors-site pour garantir des livraisons rapides. Le pilotage, resserré et confié à un ministère régalien en lien avec les préfets, sera adossé à un suivi public des indicateurs et à une évaluation indépendante.

3 / Un brage territorial progressif de l'offre de formation supérieure afin de réduire « à la source » la sur-demande de logement dans les grandes agglomérations, tout en favorisant l'accès aux formations et aux autres services publics dans les territoires moins couverts. Pour ce faire, ce brage pourrait concerner en priorité l'augmentation de l'offre de formations bien encadrées de proximité dans les villes moyennes (ex. BTS, IUT, Licences pro, Titres professionnels, etc.). Cette hausse permettra de compenser la réduction de la suroffre actuelle de formations privées en alternance (+400 000 en 4 ans) et de certains premiers cycles universitaires dans les métropoles.

Proposition 2

DÉVELOPPER MASSIVEMENT UNE OFFRE DE RÉSIDENCES SÉNIORS.

Le logement des seniors est également un défi majeur qu'il faudra relever dans les années à venir. La DREES anticipe 5 millions de seniors supplémentaires en 2050 par rapport à 2021, dont près de 750 000 en perte d'autonomie. Ce défi s'ajoute à une situation actuelle souvent précaire, qui prend principalement deux formes aujourd'hui :

1 / Un maintien à domicile majoritaire qui s'appuie fortement sur les aidants, lorsqu'il y a perte d'autonomie. Dans cette situation, nos aînés sont fréquemment isolés socialement, éloignés des services essentiels, le tout en vivant dans des logements devenus inadaptés.

2 / Un accueil en structure (80 % sont des Ehpad dont le loyer moyen est de 2 628 €/mois en France, incluant l'alimentation). Loin de suivre l'évolution démographique, le nombre de places disponibles en Ehpad est en légère diminution depuis 2019.

Face à ce constat, il est urgent de développer l'offre existante mais encore minoritaire d'une nouvelle étape dans le parcours résidentiel des plus âgés en perte légère d'autonomie. Un plan de développement des résidences autonomie (113 000 places en France actuellement), habitat inclusif et habitat partagé à hauteur de **25 000 nouvelles places annuelles** permettrait d'accueillir les seniors en perte d'autonomie légère, afin de recentrer les Ehpad sur les cas les plus lourds (GIR 1 & 2). Ces places doivent être éligibles à une version adaptée de l'Aide à la vie partagée (AVP) et être gérées par les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS).

En Ehpad aussi, de nouvelles places devront ouvrir dans les zones en tension avec des chambres et des services adaptés aux besoins des résidents : possibilité d'accueil décoration classique, boîte aux lettres...

L'accélération de l'adaptation des domiciles est également un pilier de la réponse au vieillissement de la population, avec la mise en place d'une politique de l'« aller-vers » pour les particuliers et un renforcement des financements pour les travaux d'adaptation.

Proposition 3

RELANCER LE LOGEMENT PUBLIC ET INTERMÉDIAIRE POUR GARANTIR AUX TRAVAILLEURS UN LOGEMENT PROCHE DE LEUR TRAVAIL.

La production de logements sociaux a chuté depuis 2017 principalement en raison de la baisse des soutiens et des ressources des bailleurs. C'est pourquoi pour doubler leur production, les bailleurs sociaux ont besoin d'un doublement des soutiens publics, car ils sont également obligés de réhabiliter leur parc énergivore tout en gardant des loyers modérés. En effet, les bailleurs sociaux sont eux aussi soumis à l'interdiction progressive de louer leurs logements énergivores de la loi « Climat et résilience ». Il leur reste 1,1 million de logements classés E à G à rénover d'ici 2034, avec des soutiens publics qui ne couvrent qu'environ 20 % du coût des travaux.

Dans ce cadre, l'étude « Perspectives sur le logement social » de la Banque des territoires de 2024 souligne que, sans soutien public supplémentaire, les bailleurs devront arbitrer entre les obligations de rénovation et les objectifs actuels de production. Un retour à la situation d'avant 2018 (soit +2 à 3 milliards d'euros par an) est nécessaire à court terme et devra être amplifié progressivement. **Cet effort pourra notamment être financé par la fin**

des avantages fiscaux aux multipropriétaires, en particulier l'abattement sur les plus-values immobilières. Cet effort de relance devra être autant propagé en métropole que dans les départements d'Outre-Mer comme la Guyane, où une personne sur cinq est en attente d'un logement social auquel elle est éligible.

Ajoutés aux 200 000 logements publics pour les jeunes et aux résidences seniors, **nous proposons un total d'un million de nouveaux logements à loyer réduit en 5 ans** qui permettront de réduire de 1 000 à 3 000 euros par an le coût du logement pour des jeunes, familles et seniors

À cette production de 200 000 logements publics par an, nos propositions permettront d'ajouter 150 000 logements en accession par an ainsi que la remobilisation de 50 000 logements vacants ou occasionnels pour des locations pérennes, soit **plus de 400 000 nouveaux logements abordables par an**, sur un total d'environ 500 000 nouveaux logements par an, dont au moins 100 000 logements précédemment vacants ou occasionnels et 150 000 logements neufs construits sur des friches.

Le logement financé par l'État doit aussi accompagner l'émergence de **nouveaux modes d'habitat**, que des acteurs divers font apparaître sur le territoire. De plus en plus de Français souhaitent vivre à proximité de leur entourage, familial ou amical, jouir d'espaces de vie communs, pouvoir compter sur la présence de chacun rassurante d'un proche... Dans un premier temps et afin de pouvoir y allouer un soutien spécifique et de communiquer sur l'offre disponible, **ces formes d'habitat partagé doivent être définies clairement dans le droit**. Ensuite, l'offre accessible d'habitat partagé fera l'objet de financement à travers les bailleurs sociaux, et directement vers les publics ciblés.

Proposition 4

PRODUIRE DES LOGEMENTS EN MÉNAGEANT LES SOLS.

Il nous faut concilier deux exigences : **produire les logements** dont nous avons besoin et **préserver les sols** dont nous dépendons pour vivre. Or depuis la seconde moitié du xx^e siècle, l'urbanisation consomme à grande vitesse les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Si le rythme a ralenti depuis les années 2000-2010 (30 000 hectares consommés en 2011), plus de 20 000 hectares d'ENAF par an ont encore été consommés au cours de la dernière décennie. En priorité pour construire des logements (63 % de la consommation d'ENAF), pour développer des activités économiques (23 %) et des infrastructures (7 %). Les deux tiers de cette urbanisation se fait sur des terres agricoles, alors que le pays débat de souveraineté alimentaire. Les espaces naturels et forestiers ne sont pas moins utiles : ils captent du carbone, préservent la biodiversité, retiennent et filtrent l'eau... autant de fonctions essentielles.

Entre 2011 et 2021, année de la loi Climat et résilience qui instaure l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, ce sont près de 240 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été urbanisés. L'équivalent de 10 nouvelles Marseille en 10 ans, répartis notamment dans la périphérie des grandes métropoles et sur les littoraux. La loi Climat et résilience de 2021 a fixé un objectif de division par deux de cette consommation d'ENAF en 10 ans, et l'objectif ZAN pour 2050 — c'est-à-dire renaturer chaque année autant d'espaces qu'on en artificialise. Depuis 2021, plusieurs lois ont néanmoins complexifié le dispositif, sous couvert de « simplification » et introduit des dérogations multiples qui questionnent l'efficacité écologique et la justice sociale de cette politique publique.

I / Pour protéger nos sols, nous avons besoin d'actionner tous les leviers qui permettent de produire des logements et de créer des activités en réduisant les emprises foncières. Ces leviers,

pour promouvoir un « urbanisme circulaire », sont connus : mieux utiliser le bâti existant (lutte contre la vacance des logements et bureaux, régulation des meublés touristiques et des résidences secondaires, etc.), construire sur les espaces déjà artificialisés (requalification des friches, renouvellement urbain, densification douce) et, quand on urbanise une terre agricole ou naturelle, produire des opérations de logement plus denses avec des formes urbaines adaptées au contexte local (ex : maisons en bandes en rural, petits collectifs en bourgs et petites villes, etc.), qui permettent d'allier préservation du cadre de vie et préservation des sols.

2 / S'agissant de la construction neuve il s'agit donc en priorité de réduire la minorité d'opérations de logement qui sont encore construites sur des modes très peu denses. En région PACA par exemple, entre 2021 et 2023, 75 % de la surface consommée par le résidentiel a été occasionnée par seulement 8 % des logements produits. À eux seuls, les projets de très faible densité (moins de cinq logements par hectare) ont occasionné 25 % de la consommation d'espace, pour seulement 1 % des nouveaux logements produits. En miroir, près de 70 % des nouveaux logements ont été construits sans extension urbaine. Ce sont les projets de renouvellement urbain, le réaménagement de friches, et toutes les manières de refaire la ville sur la ville. Entre ces deux pôles, il existe une variété de projets de densités intermédiaires, entre 20 et 50 logements à l'hectare, mixant petits logements collectifs et maisons individuelles. Ces formes urbaines plus sobres en foncier restent malheureusement peu développées, faute d'un environnement économique, fiscal et réglementaire adapté.

Mettre en œuvre des projets d'aménagement qui allient densité et qualité du cadre de vie, demande plus de travail d'ingénierie : pour optimiser les espaces, limiter les vis-à-vis, concevoir des espaces communs agréables, etc. Cela demande des compétences (urbanisme, architecture), du temps, et donc de l'argent, que les collectivités, en particulier les plus petites, n'ont souvent pas. De ce point de vue, **il faut poursuivre le développement des offres**

locales d'ingénierie en urbanisme-architecture, en particulier pour les territoires ruraux et périurbains, tout en promouvant certaines solutions permettant de dégager des marges de manœuvre (auto-promotion accompagnée, réduction de la charge foncière liée aux espaces de stationnement obligatoires, etc.).

3 / Pour investir dans la qualité urbaine, il faudra dégager des marges de manœuvre financières. Cela passera notamment par la maîtrise des prix du foncier, avec un rôle et des moyens renforcés pour les établissements publics fonciers (EPF), et un meilleur encadrement des plus-values foncières. Il faudra également revoir une partie du modèle de financement des collectivités territoriales, qui n'est pas aligné avec les objectifs de sobriété foncière (dotations et fiscalité, recours au Fonds Vert par appels à projets chronophages et incertains). Cela pourrait se matérialiser par une dotation « transition écologique », qui permettrait d'investir dans la qualité des projets d'aménagement : allier sobriété foncière et production de logements dans un cadre de vie apaisé, financer les projets de renaturation, d'adaptation au changement climatique, de mobilités durables, etc.

Au-delà de la question des logements, la réduction de l'artificialisation des sols devra également passer par un meilleur encadrement des implantations d'espaces commerciaux, de plateformes logistiques ou encore de data centers, et plus largement d'activités économiques, de même que par la remise en question de certains grands projets d'infrastructures dont l'empreinte foncière et écologique est massive et la pertinence douteuse.

RÉNOVER MASSIVEMENT POUR PROTÉGER LES GENS.

Proposition 1

PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

Les rénovations d'ampleur sont actuellement entravées par des restes à charge trop élevés, des éco-prêts à taux zéro souvent refusés et des moyens humains d'accompagnement sous-dimensionnés. Pourtant, plus de 8 Mds/an sont prélevés sur les factures pour financer les Certificats d'économie d'énergie (CEE), un dispositif complexe géré par les énergéticiens qui vient d'être renforcé malgré de nombreux défauts dénoncés par la Cour des comptes et les Inspections, en particulier des fraudes massives et 20 à 30 % de « frais et marges » captés par les acteurs de ce système¹.

1 / Nous proposons de simplifier cette usine à gaz coûteuse et peu efficace, en transformant les CEE en contribution directe des énergéticiens au budget de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cela permettra d'avoir une seule aide à demander, avec un barème unique et un accompagnement gratuit des ménages. Cette simplification permettra d'économiser plusieurs milliards d'euros par an actuellement gaspillés par les marges et fraudes massives liées au CEE.

1. Cour des comptes, *Les CEE : un dispositif à réformer car complexe et coûteux pour des résultats incertains*, 2024 et IGF-CGE-IGEDD, *Revue du dispositif des CEE en préparation de la 6^e période*, juillet 2024

2 / L'ensemble des moyens financiers rassemblés seront renforcés (pour atteindre 15 Mds€/an) et mobilisés en priorité pour diffuser les rénovations d'ampleur qui associent isolation et changement du chauffage. Ce sont en effet les rénovations d'ampleur qui font baisser le plus fortement les importations de fossiles et les factures : de -60 % à -80 % le plus souvent, soit 500 à 1000 euros de gains pour les appartements, 1000 à 2 000 euros pour la plupart des maisons initialement peu isolées et jusqu'à 3 000 euros pour les rénovations globales de maisons passoires.

Les meilleures expériences locales en Alsace, en Bourgogne ou en Bretagne ont déjà démontré qu'avec des soutiens adaptés et un accompagnement indépendant des ménages, **il était possible de multiplier par 3 à 4 le rythme des rénovations d'ampleur**, soit autour de 600 000 par an à l'échelle de la France (dont 300 000 logements de copropriétés et de bailleurs sociaux et 300 000 maisons), complétées par environ 400 000 soutiens à des « gestes » par an, principalement des changements de chauffage dans les logements déjà isolés (pompes à chaleur ou bois-énergie) et l'ajout de protections solaires dans les bouilloires thermiques. Les travaux d'adaptation du domicile à l'autonomie ou au handicap (ex. rampe d'accès, salle de bain adaptée) aujourd'hui limités à moins de 40 000 logements par an seront plus largement diffusés, dans le cadre des rénovations d'ampleur ou de manière spécifique lorsque les logements sont déjà isolés.

3 / Afin de faciliter les investissements des ménages et la trésorerie des artisans locaux, les avances de subventions seront étendues aux ménages intermédiaires. De plus, les éco-prêts à taux zéro aujourd'hui souvent refusés par les banques pour les rénovations d'ampleur des ménages modestes et moyens, seront garantis pour financer les restes à charge, par exemple avec une solution publique d'éco-PTZ suite à un refus par une banque. Les rénovations d'ampleur deviendraient ainsi plus abordables et nécessiteraient un peu moins de subventions si les prêts à taux zéro étaient plus systématiques pour financer le reste à charge.

La simplification des soutiens aux rénovations énergétiques et l'extension des aides, des accompagnements et des prêts à taux zéro bénéficieront à plus de 5 millions de ménages sur cinq ans (en majorité des propriétaires occupants, mais également des bailleurs et des locataires dans les copropriétés, ainsi que des locataires sociaux), avec des gains compris entre 1 000 et 3 000 euros dans la plupart des cas.

4 / Enfin, nous proposons de renforcer l'accompagnement humain, en favorisant l'aller-vers, l'accompagnement systématique par un opérateur indépendant des entreprises de travaux (afin d'éviter les fraudes et les devis excessifs) et l'auto-rénovation accompagnée.

Proposition 2

PROTÉGER LES TRAVAILLEURS DU BTP.

Grâce à cette simplification des financements actuels et à leur renforcement, l'activité totale générée par ce plan de rénovation des logements dépassera **30 milliards d'euros par an** (hors bâtiments tertiaires), principalement au bénéfice des artisans locaux, contre environ 10 milliards d'euros par an de travaux aidés actuellement (hors changements de fenêtres et de chauffage et petits travaux non aidés).

Ces +20 milliards d'euros par an impliquent environ 200 000 emplois supplémentaires dans la filière, principalement dans les entreprises de travaux, mais également dans la distribution et la fabrication (des isolants, ouvertures et systèmes de chauffage). Soit au total plus de 250 000 ETP supplémentaires en incluant les emplois indirects (services aux entreprises de la filière, véhicules et outillages, etc.). En effet, plus de 95 % des revenus supplémentaires sont générés en France selon l'Ademe, ce qui aboutit à des ratios d'emplois élevés et à des recettes fiscales et sociales massives liées à ces investissements.

Cette activité sera donc en grande majorité supplémentaire, sans les *stop & go* récents qui découragent les recrutements et sans la ponction de plus de 3 milliards d'euros par an actuellement opérée par les intermédiaires du système des CEE et les réseaux de fraudes qui s'y déploient (20 à 30 % de marges +30 % de fraudes sur 8-10 Mds/an), en raison de l'opacité de ce système, de l'absence d'accompagnement indépendant en amont des travaux et de l'impunité des fraudeurs.

En cumulant production et rénovation des logements, **notre projet va augmenter de plus de 40 milliards d'euros par an l'activité dans le bâtiment** (soit près de +20 %). La diversité des entreprises seront mobilisées pour ces chantiers, des grandes entreprises (notamment pour la construction d'immeubles et la rénovation des grandes copropriétés) aux petites entreprises et artisans (notamment pour l'accession à la propriété et les rénovations de maisons).

Une telle montée en puissance est possible pour le secteur comme cela a été démontré par le rebond d'activité « post-covid » (près de +200 000 emplois entre mi-2019 et début 2022) et sera facilité par l'absence de *stop & go* comme cela a été démontré à l'échelle locale par les meilleures expériences de programmes de rénovation (voir plus haut). De plus, l'accès aux labels (ex. RGE) sera simplifié et centré sur l'ensemble des salariés concernés (et non seulement un par entreprise), avec une formation courte, pratique et prise en charge.

DES LOGEMENTS ADAPTÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Nous ne sommes malheureusement qu'au début des conséquences du réchauffement climatique. En France, le nombre de jours de vagues de chaleur pourrait être :

- **Multiplié par 5 d'ici 2050** dans un scénario de réchauffement autour **de +2,7 °C**.
- **Multiplié par 10 d'ici 2100** dans un scénario **à +4 °C**.

Des canicules plus longues et plus intenses, débutant dès le mois de mai et se terminant en octobre. Des températures approchant localement les 50 °C et des nuits tropicales qui se multiplient (température qui ne descend pas sous les 20 °C).

Dans le même temps, en France, 3,1 millions de ménages sont en précarité énergétique : ils souffrent du froid l'hiver, de la chaleur l'été, et des prix de l'énergie toute l'année. Près de 5 millions en situation de vulnérabilité énergétique. Ces ménages doivent bénéficier en priorité de notre mobilisation en faveur de la rénovation thermique : isoler les logements et y installer des pompes à chaleur permettant de produire du chaud l'hiver et du froid l'été. Dans les villes denses, il faudra également accélérer le développement des réseaux de chaleur et de froid, particulièrement efficaces et peu impactants. En 2024, on dénombrait 1041 réseaux de chaleur en France, 52 400 bâtiments raccordés (2,9 M équivalent logements) et seulement 49 réseaux de froid avec 1 840 bâtiments raccordés.

Aujourd'hui, ce sont principalement les bâtiments recevant du public ou tertiaires qui sont connectés à des réseaux de froid. Par exemple : le musée du Louvre et l'Assemblée nationale sont connectés au réseau de froid

GEMENT CLIMATIQUE.

géré par l'entreprise Fraîcheur de Paris (850 abonnés au total, dont 60 % de bureaux).

À côté des rénovations d'ampleur comprenant isolation et pompes à chaleur, **il faudra installer massivement des dispositifs de protection solaire** (volets, stores, revêtements réfléchissants) et de régulation des températures (brasseurs d'air et climatiseurs lorsque c'est nécessaire), de manière gratuite pour les plus vulnérables, via les organismes HLM et les collectivités (ménages très modestes, personnes âgées, etc.). Pour massifier ces installations dans l'ensemble du parc, il faudra aussi simplifier certaines règles, notamment patrimoniales, tout en fournissant des aides financières suffisantes pour utiliser des matériaux durables et de qualité (bois plutôt que PVC à chaque fois que possible). Par ailleurs, nous faciliterons l'accès aux aides financières en rendant les protections solaires et brasseurs d'air éligibles aux aides « MaPrimeRénov' par geste ».

Enfin, au-delà des logements, **nous devons repenser et adapter nos espaces de vie collective** (espace public, lieux associatifs, etc.) afin d'éviter une logique de privatisation de la fraîcheur. L'adaptation au changement climatique ne doit pas se transformer en confinement dès le printemps. Nous développerons ainsi un programme national de chantiers participatifs pour créer de l'ombrage et végétaliser à l'échelle des quartiers, ainsi qu'un plan de création de sanctuaires de fraîcheur ouverts à tous. Ces sanctuaires seront des bâtiments publics climatisés, ouverts aux habitants en périodes de canicule pour des activités sociales ou ludiques, avec la possibilité d'accueillir pour la nuit les habitants les plus fragiles vivant dans des bouilloires thermiques.

Proposition 3

RENTABILISER LES RÉHABILITATIONS DES LOGEMENTS VACANTS DÉGRADÉS.

Plus d'un million de logements sont vacants depuis plus de 2 ans, dont près de 400 000 dans les territoires où les logements manquent pour les résidents.

Selon les enquêtes réalisées, le premier frein dans la moitié des cas de vacance durable est la dégradation des logements et le coût de leur réhabilitation, y compris dans les zones tendues¹.

Le second facteur étant la situation géographique (éloignement des lieux d'emploi et de formation) et le troisième les successions « complexes » (propriétaire décédé et indivisions). En effet, le coût de l'achat d'un bien dégradé et de sa réhabilitation est souvent plus élevé que le coût d'un logement équivalent neuf, en particulier dans les territoires où le foncier est peu cher et où la vacance est déjà très élevée, notamment dans les bourgs.

C'est pourquoi **nous proposons de rendre les réhabilitations de logements vacants dégradés accessibles et moins coûteuses que le neuf**, y compris dans les territoires détendus, grâce aux moyens renforcés du plan « mobilisation pour la rénovation ». Avec la perspective d'atteindre progressivement 60 000 puis 80 000 réhabilitations de logements vacants dégradés par an (contre moins de 10 000 par an actuellement, sans donnée précise sur ce sujet), qui mobiliseront environ 15 % du plan de 15 Mds/an prévus pour l'ensemble des logements à rénover.

1. CGEDD/IGF, *Évaluation des politiques de mobilisation des logements et bureaux vacants*, 2016, confirmée par l'analyse plus récente du SDES sur les déterminants de la vacance de longue durée de 2023.

Le potentiel est en effet important : même dans les territoires où les logements manquent le plus, 400 000 logements sont vacants depuis plus de deux ans, dont la moitié en raison du coût des rénovations, soit un potentiel de « déblocage » de 200 000 logements. En complément de moyens enfin à la hauteur pour réhabiliter, nous proposons de rendre plus rapides les procédures de rachat par les collectivités locales des logements laissés à l'abandon, notamment ceux sans héritiers. Les moyens « socles » pour les polices locales du logement faciliteront cette accélération, qui nécessite des agents compétents pour réaliser les visites techniques, puis pour retrouver les propriétaires concernés afin qu'ils choisissent de rénover et de louer eux-mêmes ou de céder rapidement leur bien inoccupé à la collectivité concernée.

Lorsque les propriétaires refusent de vendre leur bien vacant dégradé à l'amiable ou d'engager une réhabilitation, **les procédures d'expropriation doivent être facilitées et plus rapides** pour que les collectivités puissent elles-mêmes réhabiliter les logements et les remettre sur le marché directement ou via un opérateur.

Les expropriations sont déjà possibles, elles sont précédées de propositions d'achat à l'amiable et indemnisées à hauteur de la valeur estimée du bien dégradé. Mais elles doivent attendre de longues procédures (ex. Opérations de restauration immobilière – ORI) ou depuis 2025 la non-exécution de deux arrêtés de mise en sécurité (péril) ou d'insalubrité, qui concernent surtout les logements occupés ou menaçant de s'effondrer.

Un député de droite gaulliste, Stéphane Viry, a proposé de rendre possible l'expropriation après un an de vacance. Ce délai est trop court en pratique, mais il est clair que les logements dégradés ne devraient pas être laissés vacants plus de 2 ans dans la plupart des cas. Après achat à l'amiable ou expropriation, les soutiens que nous proposons pour les rénovations d'ampleur permettront aux communes ou à des bailleurs sociaux de vendre ou de louer à un prix abordable sans déficit foncier.

Dans certains territoires, le potentiel sera limité dans un premier temps par le manque d'emplois et de formations supérieures, mais au moins 400 000 logements vacants pourront être remobilisés progressivement grâce au brage territorial progressif des formations et des emplois publics.

DÉMÉTROPOLISATION

Nous proposons plus largement d'engager un brage territorial des formations et emplois publics, afin de réduire progressivement « à la source » la sur-demande de logement dans les grandes agglomérations, tout en favorisant l'accès aux formations et aux autres services publics dans les territoires moins couverts.

La simple réduction de moitié de la suroffre actuelle de formations et d'emplois publics dans les métropoles permettrait la libération d'au moins 400 000 logements dans les zones les plus tendues (soit près de 10 ans de production de logements sociaux dans ces métropoles). De l'autre côté, l'augmentation de l'offre de formation et d'emplois publics facilitera la remobilisation des logements vacants dans les territoires actuellement défavorisés.

MOT DE LA FIN

DE SOPHIE TAILLÉ-POLIAN



*Responsable du programme
et porte-parole de François Ruffin*

Depuis le début du premier quinquennat d'Emmanuel Macron, le nombre de familles en attente d'un logement social a bondi de 37 %. Le résultat d'une politique qui a délaissé les travailleurs au profit des rentiers. Chaque ministre du Logement y est allé de sa touche personnelle. Guillaume Kasbarian, le fan de l'Argentin Milei et de sa tronçonneuse, a donné son nom à une loi favorisant les expulsions. L'actuel ministre Jeanbrun a donné le sien à un dispositif favorisant la rente immobilière pour les propriétaires les plus aisés.

Face à cette faillite, l'extrême droite promet de réserver le logement social et les aides personnalisées au logement aux personnes de nationalité française. Outre la xénophobie et le racisme qui sous-tendent cette proposition, celle-ci ne serait d'aucune efficacité pour résoudre les problèmes d'accès au logement dans notre pays. Comme toujours, l'extrême droite désigne des boucs émissaires et ne s'attaque jamais aux causes.

Nous connaissons une véritable crise du logement. Pourtant, la résoudre permettrait d'avancer sur d'autres sujets essentiels au quotidien des Françaises et des Français : le pouvoir d'achat, l'accès à l'emploi et la concrétisation d'un projet parental. Les dépenses contraintes liées à la difficulté de se loger contribuent au renforcement des inégalités.

Nous payons le sous-investissement chronique durant l'ère Macron, d'autant plus délétère que le défi climatique est désormais bien réel. L'adaptation des logements aux conséquences des dérèglements climatiques est un enjeu d'investissement majeur du prochain quinquennat.

Notre plan logement tient en quatre mots : rénover, encadrer, produire, réguler.

Nous mettrons fin aux passoires thermiques d'ici 2032, grâce à un vaste plan d'investissement dans l'adaptation et la rénovation des logements. Cet effort ne doit pas reposer uniquement sur les épaules des ménages qui le peuvent : la puissance publique doit accompagner les locataires et les petits propriétaires. Ces chantiers de rénovation, ce seront autant d'emplois non délocalisables nécessaires à la transition écologique.

Nous encadrerons les loyers partout, pour que le loyer pèse moins sur nos budgets. Chaque euro qui ne sera ainsi plus capté par la rente immobilière sera un euro de plus pour le pouvoir d'achat des ménages. Nous régulerons les résidences secondaires en instaurant des quotas de résidences principales dans les territoires, afin de favoriser l'accès au logement à proximité de son lieu de travail. Pour que devenir propriétaire ne soit plus réservé aux héritières et héritiers, nous faciliterons l'accès à la propriété avec un doublement du prêt à taux zéro. Enfin, notre police intercommunale du logement traquera les marchands de sommeil pour lutter contre l'habitat indigne.

La crise du logement n'est pas une fatalité, elle est le résultat de choix politiques. Notre pays a déjà su, par le passé, mener une politique du logement ambitieuse. Cette volonté politique, nous l'avons. Nous Président, trouver à se loger ne sera plus une galère.

REMERCIEMENTS

**CE CAHIER A ÉTÉ RÉALISÉ SOUS LA DIRECTION
DE SOPHIE TAILLÉ-POLIAN, DÉPUTÉE DU VAL-DE-MARNE,
RESPONSABLE DU PROGRAMME ET PORTE-PAROLE
DE FRANÇOIS RUFFIN.**

**Merci à toutes celles et ceux qui ont
permis à ce cahier de campagne de voir le jour :**

Zélie Geneix,
Coordinatrice de l'expertise.

Vincent Burnand,
Coordinateur des cahiers de campagne.

Nicolas et Maxime,
Co-capitaines du groupe de travail Logement.

*Aux intellectuels, chercheurs et chercheuses
qui nous aident à penser comment travailler mieux.*

*Les experts du groupe de travail Logement,
et plus particulièrement à Rémi, Benjamin, Carla, Pierre-Antoine, Chloé.
Kévin, Alain, et Jean pour leurs regards avisés.*

Boris Tavernier, député du Rhône,
pour les conseils et les précieux éclairages.

Audrey Lorel, *pour la mise en page de ce cahier.*

Didier Francini, *pour les dessins.*

CAHIER DE CAMPAGNE N°6

FACE À LA CRISE DU LOGEMENT FAIRE SAUTER LE VERROU

Vous tenez entre vos mains l'un des cahiers de campagne Debout ! Chacun de ces fascicules est dédié à une mesure phare, argumentée et chiffrée.

Après 25 ans passés à arpenter le terrain, à recueillir les parcours de vie et à porter votre voix, François Ruffin a décidé de mener la bataille pour une vie plus juste, plus digne, plus heureuse.

Ce cahier est garanti sans IA et avec plein d'intelligence collective. Celle des vrais gens, des experts, des intellectuels, des syndicalistes, des artistes, des associations... et de tous les bénévoles qui phosphorent depuis des mois pour qu'il puisse voir le jour.

Parce que c'est ça, un cahier de campagne : les pieds dans le réel et le stylo aussi !

nouspresident.fr