



...le rapport de la mission d'information sur la

CRISE DU LOGEMENT



« *Logement trop cher, trop petit, la vie n'a pas de prix* »¹ aurait sans doute chanté Jean-Louis Aubert et le groupe Téléphone en 2024... tant le logement, parfois qualifié de « produit de luxe » alors qu'il s'agit d'un bien de première nécessité, est devenu le souci quotidien et la dépense principale de nos concitoyens. Son impact sur leur vie est tel que la crise du logement n'est pas seulement économique ou sociale mais fondamentalement politique d'autant que, si rien n'est fait, elle va perdurer au cours des trois prochaines années. Elle sera un déterminant du vote lors des prochaines échéances électorales.

Mais pour apporter les bonnes solutions, il faut d'abord avoir le bon diagnostic et examiner les symptômes. Les symptômes de la crise du logement sont bien visibles. On peut en distinguer cinq principaux.

Le premier est la chute des volumes de la construction neuve. Par rapport à 2022, la réduction est de 20 à 30 % du nombre des permis de construire, des mises en chantier, des réservations et des ventes de logements neufs, **au plus bas depuis 1995**².

On constate également une **baisse forte des transactions dans l'ancien.** Elle est de l'ordre de 22 % sur un an, [selon les chiffres des notaires](#) ramenant leur nombre à celui constaté en 2017³. C'est la plus forte baisse sur un an observée depuis 50 ans. **La production de crédit a, quant à elle, baissé de plus de moitié** en 18 mois selon [les données de la Banque de France](#).

Cette chute des transactions dans le neuf et l'ancien ainsi que du nombre de crédits immobiliers se traduit par un **blocage du parcours résidentiel** qui se manifeste par **l'effondrement des offres de location longue durée** dans les agences. Le site [SeLoger.com](#) a relevé qu'elles avaient baissé globalement de 36 % en deux ans. La chute est de 74 % en trois ans à Paris. Ce blocage se fait également sentir **dans le logement social** où le nombre de demandeurs atteint désormais 2,6 millions⁴ pour 82 000 nouveaux agréments en 2023.

¹ Du titre « Argent trop cher », 1980, Album *Au cœur de la nuit*, interprété par Jean-Louis Aubert : « Argent trop cher, trop grand, la vie n'a pas de prix... ».

² Permis de construire – 24 % (373 000), mises en chantier – 22 % (287 000), réservations – 26 % (104 000), - 51 % pour les particuliers, mises en vente de logements neufs - 30 % (80 500) par rapport à 2022.

³ 865 000.

⁴ Dont 1,7 million de premières demandes.

Dans la ville de Saint-Denis (115 000 habitants), il y a 56 000 demandes (dont 10 000 de la commune) pour 150 logements à attribuer !

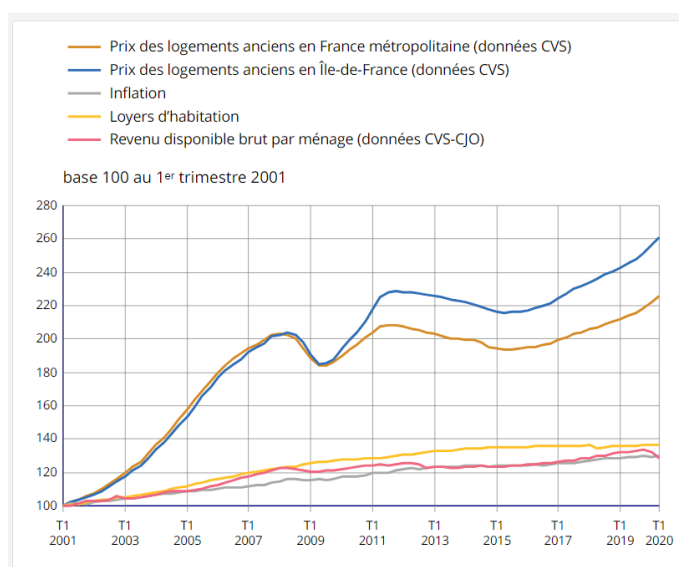
Enfin, le dernier symptôme de cette crise est **l'ampleur du mal-logement** dans notre pays dont la [Fondation Abbé Pierre](#) tient le baromètre. **Plus de 4 millions de personnes sont mal-logées dont plus d'un million sont privées de logement personnel.** Plus de 12 millions sont considérées comme en fragilité par rapport au logement (chiffres 2023).

1. LA CRISE DU LOGEMENT, DE LA RADIOGRAPHIE AU DIAGNOSTIC : UNE CRISE POLITIQUE

Les auditions ont permis d'aller aux origines de la crise à long, moyen et court termes et d'en mesurer les conséquences sur les trois à cinq prochaines années, si rien n'est fait.

A. DES RACINES SUR LE LONG TERME

La crise du logement que nous traversons a des origines anciennes. On peut en retenir **quatre principales**.



La première est **l'effet inflationniste de l'environnement financier**. Les taux bas – 1 % voire moins – et l'argent bon marché mis en place par les banques centrales pour soutenir la croissance et l'économie ont conduit à une explosion des prix de l'immobilier. Cette évolution a été prolongée et accentuée par l'augmentation de la durée des prêts et de l'endettement des ménages. Ce contexte financier a provoqué une rupture avec la tendance de très long terme qui faisait progresser le prix de l'immobilier au même rythme que le revenu des ménages. **Sur les 25 dernières années, les prix ont été multipliés par plus de deux alors que**

le revenu disponible brut n'a pas du tout eu cette dynamique.

Cette hausse des prix a été concomitamment la cause d'une forte **détérioration de la rentabilité locative**. C'est mathématique puisque les loyers ont globalement progressé au même rythme que les revenus. La dégradation de la compétitivité de ce placement par rapport à d'autres actifs s'est aggravée mais c'est **une réalité structurelle**. En effet, il faut le rappeler, les premières mesures fiscales de soutien à l'investissement locatif ont été prises en 1984, il y a donc 40 ans, avec le dispositif Quilès-Méhaignerie.

La troisième cause de long terme est la **difficulté de la construction neuve à suivre la demande soutenue de logements** bien que la France soit l'un des pays européens où il y a le plus de logements pour 1000 habitants¹ et où le volume de construction a été important. En effet, notre pays a conservé, jusqu'à très récemment, une démographie plus dynamique que dans le reste de l'Europe. Cette tendance a été renforcée par les mouvements de desserrement des ménages (célibat, famille monoparentale) et de vieillissement de la population. S'y ajoute le fait que notre pays est une des premières destinations touristiques mondiales où il est en outre prisé d'avoir une résidence secondaire. Enfin, la population continue de se métropoliser, renforçant les zones de tension tout en accroissant le nombre de logements vacants dans les zones moins prisées.

Enfin, s'est progressivement cristallisé un **changement de regard sur l'acte de construire**. Là où les grands ensembles voire des gratte-ciels pouvaient être signes de prospérité, de progrès et de modernité, des constructions bien plus modestes font désormais l'objet de

¹ 540 logements pour 1000 habitants, 5^e plus important de l'OCDE.

nombreux recours des riverains au nom de l'écologie et de la préservation du cadre de vie, signes sans doute d'une société plus individualiste et dont la vision de l'avenir a profondément changé.

B. LA RESPONSABILITÉ DU GOUVERNEMENT SUR LE MOYEN TERME

Si l'on s'attache ensuite aux causes de moyen terme, la responsabilité du Gouvernement ne peut être éludée. Là aussi, il est possible de retenir **quatre éléments principaux** qui ont pour points communs **la volonté d'économies budgétaires immédiates et l'alourdissement des contraintes** pour les acteurs du secteur comme l'a d'ailleurs souligné [l'Association des maires de France dans sa contribution](#).

Il faut tout d'abord relever **la réduction de l'appui financier aux bailleurs sociaux**. À cet égard, la réduction de loyer de solidarité, le passage de 5,5 à 10 % de la TVA, le retrait de l'État du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et les différents prélèvements sur Action Logement pèsent **plus de 10 milliards d'euros depuis 2017. Le résultat est sans appel. Il y a 2,6 millions de demandeurs de logement social, il y en avait 2 millions en 2016. De même en 2023, il y a eu 82 000 agréments, il y en avait eu 124 000 en 2016.**

Par ailleurs, l'État a également **réduit son soutien aux particuliers investisseurs ou primo-accédants**. La réduction de l'assiette de l'ISF, devenu IFI, au seul immobilier est symptomatique d'une vision dans laquelle l'immobilier serait une rente non productive à la différence des actifs financiers. On ne loge pourtant pas dans un portefeuille d'actions ! De même, la suppression du **Pinel** sans alternative laisse le secteur sans solution. Mais le Gouvernement a également réduit son soutien à l'accession à la propriété, mettant fin dès 2018 à **l'APL-accession** et réduisant le périmètre du **PTZ** en 2024, après plusieurs tentatives infructueuses les années passées.

« On ne loge pourtant pas dans un portefeuille d'actions ! »

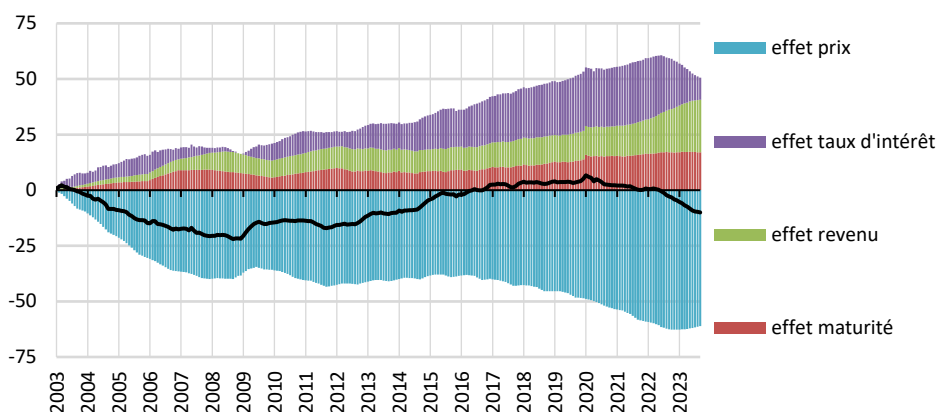
Ce repli de l'État dans le domaine du logement est **également sensible vis-à-vis des maires** lorsqu'on regarde les différentes mesures prises. La **suppression de la taxe d'habitation** a mis fin au lien structurant entre les ressources de la commune, la population et le logement. **La non-compensation totale et permanente de l'exonération de taxe foncière pour les logements sociaux** est une sorte de double peine pour les communes qui en accueillent le plus grand nombre. Les **aides aux maires bâtisseurs** n'ont pas survécu au plan de relance.

Enfin, c'est bien à un **« choc réglementaire »** et non au « choc d'offre » promis auquel on a assisté depuis 2017 avec l'adoption de l'objectif de **zéro artificialisation nette, le ZAN, et du calendrier d'exclusion des passoires thermiques** à partir de l'an prochain dans le cadre de la [loi « Climat et résilience »](#)¹ adoptée à l'été 2021. Enfin, **la RE2020** en matière environnementale et d'autres réglementations, comme la généralisation des douches à l'italienne, ont fortement accru les coûts de construction.

Dans ce contexte, l'attention récente portée aux zones tendues ou au développement du logement locatif intermédiaire, le LLI, considéré par beaucoup d'élus comme un produit de niche, ne peut cacher la réduction globale des moyens de la politique du logement et le besoin de logement réellement abordable.

¹ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

C. LES DÉCLENCHEURS À COURT TERME



Évolution sur 20 ans du pouvoir d'achat immobilier des ménages et de ses principales causes.

Sources : Banque de France, INSEE ; dernier point affiché : 3^e trimestre 2023

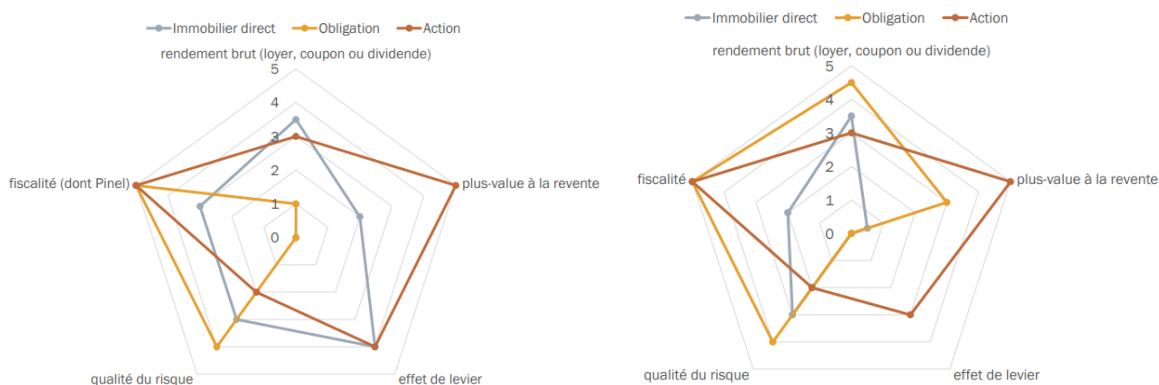
Il est évident que le déclencheur principal est **la hausse brutale des taux d'intérêt** qui sont passés de 1 % environ à 4 %. Mécaniquement, elle a fait perdre environ 25 % de leur pouvoir d'achat immobilier aux acquéreurs potentiels et elle a bloqué le marché.

Mais cette hausse, provoquée par la guerre en Ukraine, ne doit pas occulter **trois autres éléments de compréhension**.

Tout d'abord, la décision d'augmenter les taux d'intérêt prise par la Banque centrale européenne vient en réaction de la forte inflation déclenchée par la crise du Covid, la forte relance qui a suivi et la guerre en Ukraine. Cela a désorganisé les chaînes de production et d'approvisionnement et provoqué une forte tension sur l'ensemble des matières premières. Or, **cette forte inflation a réduit le pouvoir d'achat des Français** en renchérissant les coûts de l'énergie et de l'alimentation. Avec un reste à vivre réduit, il leur est plus difficile d'envisager une acquisition immobilière. Sans augmentation significative des revenus dans les prochaines années, cette situation conjoncturelle pourrait devenir structurelle.

Ensuite, l'inflation a touché de manière spécifique le domaine de la construction par son impact sur certains matériaux (acier, cuivre, béton, verre...). **La hausse des coûts de construction** serait de l'ordre de 20 % depuis 2022.

Enfin, **la hausse des taux et son impact sur le poids de la dette** expliquent largement la volonté du Gouvernement de redresser les finances publiques qui l'ont conduit à prendre de nouvelles mesures d'économie dans le domaine du logement comme cela avait déjà été le cas en 2017. Or, contrairement à ce qui avait été fait lors des crises précédentes au début des années 1990 ou en 2008, **le Gouvernement a pris des mesures « procycliques » qui aggravent la crise du logement**. En effet, réduire le prêt à taux zéro, alors que les ménages ont beaucoup plus de difficultés à accéder au crédit en raison de la hausse des taux d'intérêt, vient accroître le marasme. De même, si le Pinel était critiquable, l'arrêter sans le remplacer en pleine crise immobilière aggrave la situation comme le montre cette analyse comparée entre 2021 (à gauche) et 2024 (à droite) de l'attractivité de l'immobilier par rapport à d'autres classes d'actifs :



Source : Nexity

Il faut souligner que ce n'est pas le choix de la plupart des pays européens. Pour n'en donner qu'un exemple, [l'Allemagne a annoncé un plan de 18 milliards d'euros portés par l'État fédéral et de 45 milliards d'euros portés par les länder pour contrer la crise du logement jusqu'en 2027 !](#)

D. UNE CRISE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE INSTALLÉE POUR DURER

La crise est aujourd'hui multisegment. Elle touche l'accession neuve, les transactions dans l'ancien et la production des institutionnels (LLS tout particulièrement) ainsi que l'offre locative de longue durée.

L'immobilier est un secteur de long terme, les projets mettent plusieurs années à se concrétiser. Il faut comprendre que **la crise de la demande entretient et accentue la crise de l'offre neuve.** En effet, en France, la promotion neuve ne souffre pas de surproduction. Elle ne produit que ce qu'elle a vendu et financé auprès des banques. Dès lors, les programmes qui ne sont pas vendus et les permis qui ne sont pas demandés aujourd'hui sont autant de constructions qui ne se feront pas dans les prochaines années et qui empêchent les promoteurs de reconstituer leurs fonds propres. **150 000 à 300 000 pertes d'emplois directs et indirects sont à craindre¹.** **Les pertes de recettes fiscales et sociales vont être importantes.** Le Gouvernement a méconnu l'effet de levier des dépenses en matière de logement. On évoque 3,8 milliards d'euros de pertes de droits de mutation et 4 milliards de moindre rentrée de TVA. À cet égard, il doit être rappelé que les recettes fiscales sur le logement, qui sont estimées [selon l'INSEE](#) et [la Cour des comptes](#) entre 92 et 97 milliards d'euros, sont plus deux fois plus élevées que les aides consenties, évaluées à 41,5 milliards d'euros en 2022.

« Si rien n'est fait rapidement, cette crise profonde va s'installer dans la durée avec de graves conséquences. »

Cette crise économique du logement a une **dimension politique forte** puisque le blocage du parcours résidentiel se traduit par une « **assignation à résidence** » ou un **sentiment de déclassement** faute de pouvoir accéder à la propriété comme les générations précédentes, ce qui est particulièrement marquant pour les classes moyennes. Cette situation est vécue comme une **injustice** d'autant plus grande que se développent les résidences secondaires et les meublés de tourisme dans certaines zones tendues. Beaucoup de nos concitoyens se voient privés du droit de choisir le lieu où ancrer leur vie et leur famille.

Car, fondamentalement, **la crise du logement vient entraver des projets de vie.** Comment étudier ou changer d'emploi sans pouvoir se loger ou dans des conditions telles que cette évolution qui devrait être un progrès devient une charge ? Il n'y a pas de plein emploi ou de réindustrialisation sans logement. Comment agrandir sa famille sans pouvoir loger un enfant en plus ? Trop peu ont souligné le lien entre la chute de la démographie et la crise du logement.

L'ensemble de ces situations **met à mal le pacte social et menace la solidarité et la cohésion nationale.** Des élus ont souligné la résurgence de manifestations identitaires ou régionalistes. Les polémiques autour de l'accès et du maintien dans le logement social en sont un autre signal. Alors que dans un parcours résidentiel fluide, le logement social était pour beaucoup un passage à un moment de la vie, il est désormais perçu ou présenté soit comme une relégation soit comme un avantage indu.

Cette crise est profonde. **Même si les taux d'intérêt baissent conduisant à une certaine relance de l'immobilier, la crise du logement demeurera.** Si rien ne change, elle devrait s'installer dans la durée et prendre un caractère politique toujours plus marqué car elle provoque de la **frustration et du ressentiment.**

¹ Le secteur retient habituellement un ratio de 1 logement neuf = 1,5 emploi.

2. TRAITER L'URGENCE, PRÉPARER UNE REFONDATION

Ce diagnostic particulièrement alarmant doit nous conduire à agir rapidement et fortement sur la demande et sur l'offre tout en préparant une nécessaire refondation de la politique du logement.

A. UNE NÉCESSAIRE RELANCE DE LA DEMANDE POUR UN EFFET À COURT TERME : LES SUCRES RAPIDES

Comme lors des crises précédentes et comme le font plusieurs partenaires européens, il faut prendre des mesures de relance puissantes et efficaces à très court terme qui auront un effet de levier fiscal et économique ainsi que des décisions pour stopper l'attrition du marché locatif.

Quatre groupes de mesures sont proposés :

1. **Stopper l'attrition du marché locatif.** À cet égard, deux propositions. Tout d'abord, il convient de donner aux maires les moyens de **réglementer sévèrement les meublés de tourisme partout où ces locations provoquent un effet d'éviction sur l'habitat permanent** et sont devenues un véritable produit financier. Ce sera l'objet de [la proposition de loi](#) qui sera examinée très prochainement qui a été initiée par les députés Le Meur et Echaniz et dont [Sylviane Noël](#) est la rapporteure.
Ensuite, il est aujourd'hui évident que **le calendrier de la loi « Climat et résilience » ne peut pas être tenu et fait peser un risque important de sortie du marché d'environ 18 % des logements locatifs**¹. En 2021, le Gouvernement avait assuré la fiabilité du DPE parallèlement à son opposabilité, et affirmé la volonté d'aides massives. La réalité est bien différente. Sans abandonner nos ambitions en matière de rénovation, il paraît inévitable aujourd'hui, alors que le couperet tomberait dans six mois, de **repousser à 2028 au lieu de 2025 l'interdiction de location des logements classés G**. Le nouveau calcul du DPE pour les petites surfaces ne sera pas suffisant, 80 000 logements classés G seulement, loués ou non, étant potentiellement concernés².
2. **Relancer l'accession à la propriété.** Il faut revenir sur le recentrage du PTZ, voire l'élargir à l'achat en BRS, revenir sur la suppression de l'APL-accession, et, enfin, **supprimer le caractère obligatoire des préconisations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF)** qui expliqueraient de l'ordre de 20 % des refus de crédit aujourd'hui. Or, dans le contexte actuel de gel du marché, il n'est pas nécessaire de refroidir le moteur.
3. **Soutenir l'investissement locatif réalisé par les particuliers.** Lors de l'examen du PLF 2024, le Sénat a soutenu l'**exonération de droits de succession d'un logement neuf acquis en VEFA** (dispositif Balladur en vigueur de juin 1993 à décembre 1994). De même, les avantages concédés aux institutionnels (crédits d'impôt et TVA à 10 %) pour **investir dans le logement intermédiaire**, le LLI, devraient être élargis aux particuliers dont tous les acteurs indiquent qu'ils sont moins coûteux à attirer et fidéliser dans l'immobilier.
4. **Relancer le logement social par un financement exceptionnel des bailleurs** en fonds propres pour l'acquisition de programmes neufs en complément de l'acquisition de 30 000 logements menée par CDC Habitat et Action Logement. Cela pourrait s'effectuer soit *via* des titres participatifs ou des démembrements de propriété du type *Tonus* proposés par la Banque des territoires, soit *via* un crédit de RLS ou une dotation au FNAP. En effet, **alors que près de la moitié des logements sociaux sont produits en VEFA, le marasme de la promotion privée s'étend aux bailleurs sociaux qui n'ont plus les moyens d'une action contracyclique comme en 2008.**

¹ [Logements F et G dans le parc locatif privé au 1^{er} janvier 2023.](#)

² [Arrêté du 25 mars 2024.](#)

B. LA RELANCE DE L'OFFRE POUR UN IMPACT À MOYEN TERME : LES SUCRES LENTS

Trois axes sont proposés :

5. **Simplifier.** Véronique Bédague, la présidente de Nexity, a pu qualifier l'obtention d'un permis de construire pour une grande opération de « course en sac ». Il faut donc **réduire les délais, paralléliser les démarches et réduire les recours.** Les promoteurs demandent également **l'application pleine et entière des PLU et des bonus de constructibilité.**

« Construire trois étages là où cinq sont possibles, c'est empêcher 40 % de nouveaux logements pendant un siècle ! »

Le Président de la République a fait l'éloge du **modèle du « village olympique »** écologique et réversible à partir d'une friche. Mais ce modèle, c'est aussi un compte à rebours et une date de livraison qui ont permis de faire en sept ans ce qui en aurait pris au moins 15. Le temps coûte cher, ont souligné les professionnels. Il faut aujourd'hui entreprendre de **généraliser les dérogations** qui sont efficaces. Le projet de loi logement, qui contient déjà certaines mesures, pourra être enrichi en ce sens.

6. **Redonner la main aux élus locaux** en matière de logement. Il faut leur redonner l'envie, les moyens et le pouvoir d'agir. Les élus demandent **l'extension des dérogations accordées aux zones tendues et de pouvoir participer à la détermination des zonages. Ils souhaitent prendre une part plus active dans l'attribution des logements sociaux** de leur territoire, sujet sur lequel le Sénat a déjà fait des propositions fortes à travers le vote de [la proposition de loi visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux](#)¹ de [Sophie Primas](#) en octobre dernier et qui revient dans le projet de loi logement en juin. La **compensation intégrale et pérenne de l'exonération de TFPB** est ensuite une exigence d'équité territoriale et de justice pour les communes qui accueillent de nouveaux logements. Les élus sont également demandeurs d'une **sécurisation juridique des « chartes promoteurs »** qu'ils ont pu conclure pour limiter la spéculation foncière et garantir un logement abordable et de qualité. Enfin, sans que cela fasse l'unanimité, il est nécessaire de réfléchir au **renforcement des autorités organisatrices de l'habitat, les AOH**, qui sont aujourd'hui une coquille vide. Si tous s'accordent à dire que l'EPCI est le bon niveau pour mener une politique locale du logement, il y a débat pour sur l'étendue de leurs missions par rapport aux communes.
7. **Mobiliser les réservoirs fonciers.** Faciliter la **transformation de bureaux en logement**, telle que le prévoit la [proposition de loi qui sera examinée](#) dans les prochaines semaines et dont [Martine Berthet](#) est la rapporteure, sera une première étape. On estime que 4,4 millions de m² sont vacants en Île-de-France, soit quelque dizaines de milliers de logements. Mais la **requalification des zones commerciales en entrée de ville a un potentiel beaucoup plus élevé. 55 000 ha dans 243 zones identifiées offriraient un potentiel d'un million de logements** selon la Banque des territoires. L'utilisation des friches ou la lutte contre la vacance et la déshérence sont naturellement des ressources supplémentaires à utiliser mais sans en négliger la complexité et souvent le fait que leur localisation n'est pas en concordance avec la demande. Plus largement, il convient de développer une **stratégie foncière** qui peut passer par des offices fonciers solidaires (OFS) et à l'avenir, puisque cela est proposé dans le projet de loi, *via* une déclaration d'utilité publique qui aurait pour seul motif la lutte contre la spéculation. Enfin, comme cela existe outre-mer, il faut s'interroger sur une généralisation d'une **adaptation de la trajectoire de ZAN dans les communes à fort besoin de logements**².

¹ <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/ppl22-494.html>.

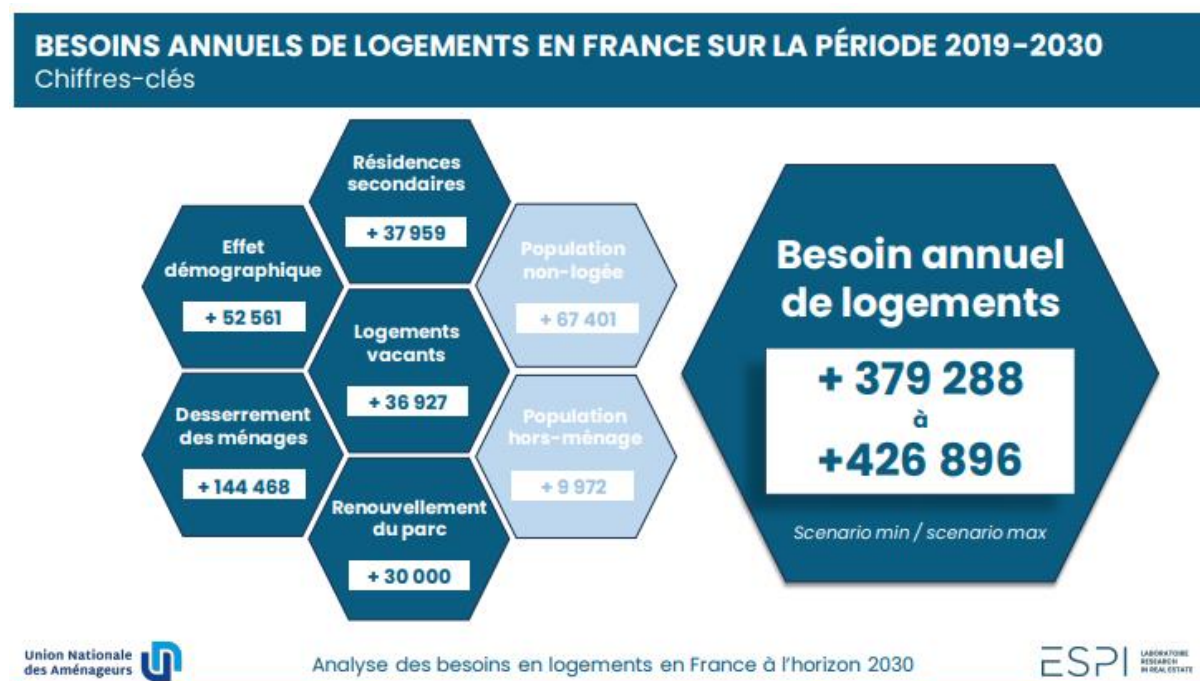
² Article L. 4433-7 du Code général des collectivités territoriales modifié par l'article 5 de la loi n° 2023-630 du

C. LA REFONDATION : LE CHANGEMENT DE RÉGIME ALIMENTAIRE

Plusieurs acteurs ont souligné **qu'aucune véritable réflexion d'ensemble n'avait été menée depuis la réforme Barre de 1977** qui a organisé la bascule de l'aide à la pierre vers l'aide au logement avec la création des APL, la première aide à l'investissement locatif (1984, Quilès-Méhaignerie) ou la loi SRU (2000) n'ont traité qu'un segment du parc de logements. De plus, le poids financier ou politique de certains choix imposera de les traiter à l'occasion d'une échéance électorale majeure pour notre pays.

Dans cette perspective, **quatre propositions** sont formulées :

8. **La rédaction d'un livre blanc refondant la politique du logement et aboutissant à une loi de programmation.** Il ne s'agit pas d'écrire un nouveau rapport ou de lancer une nouvelle concertation comme cela a été fait au cours des années récentes et dont le CNR a été la dernière illustration, mais de **préparer des décisions politiques sous contrainte temporelle et financière**, comme cela se fait en matière de défense. Cette réflexion devra partir d'une analyse et **créer un consensus sur le besoin en logements**. C'est essentiel alors qu'aujourd'hui l'ampleur du besoin de construire est débattu, [Bercy](#) ou le [Shift Project](#) retiennent moins de 250 000 logements, là où les acteurs du secteur ([USH](#), [UNAM](#) et le [CNH](#)) évaluent le besoin annuel national en logements neufs entre 350 000 et 520 000 logements. Or, il n'est pas possible de mener une politique du logement dans la durée sans se fonder sur une vision partagée du besoin.



Cette refondation de la politique du logement pourrait décliner **trois objectifs majeurs**.

9. **Le premier objectif serait donc d'offrir un logement pour tous** – concrètement, il s'agirait de **redéfinir l'appui de la nation aux bailleurs sociaux**, après les coups de canif qu'ont été la RLS, la baisse des APL et le retrait de l'État du financement du FNAP. Il s'agirait également de **réaffirmer le modèle du logement social**, outil du **lien emploi-logement en termes de priorité d'attribution et de gestion de la PEEC**, après le harcèlement subi par Action Logement depuis sept ans. Cette réflexion pourrait aussi conduire à créer de nouvelles manières de financer ce logement abordable. Benoît Apparu a par exemple proposé l'idée de foncières portées par des partenariats publics-privés.

10. **Le second objectif serait le déblocage du parcours résidentiel des classes moyennes.** Cela implique un **soutien actif à l'accession** qui pourrait passer par un renforcement du **PTZ**, comme cela a existé par le passé. Les conditions juridiques et financières d'acquisition pourraient également évoluer avec des **formules progressives fondées sur un démembrement de la propriété ou de remboursement partiel comme cela existe en Belgique ou en Suisse.** Ces évolutions s'inscriront dans les tendances à l'hybridation et à la convergence des différents segments que sont le logement, le bureau et les services hôteliers, ainsi qu'à l'importance accrue accordée à l'usage par rapport à la pleine possession. Mais pour être réussie, cette fluidification du parcours résidentiel devra se conjuguer avec un meilleur soutien à la rénovation énergétique du logement et à l'adaptation du logement au vieillissement.
11. Enfin, **le troisième objectif est la reconnaissance de la contribution sociale et économique du bailleur privé.** Aujourd'hui l'investissement locatif est vu comme une rente et non comme la production et la fourniture d'un service de logement qui a donc une dimension sociale et économique. Dès lors, il devrait être traité fiscalement comme tel. **L'assujettissement des biens en location longue durée, éventuellement sous condition de loyer, à l'IFI devrait être reconsidéré et l'investissement locatif devrait pouvoir faire l'objet d'un amortissement, comme c'est le cas en Allemagne.** Cette mesure est habituellement désignée sous le vocable du « **statut du bailleur privé** » pour faire comprendre qu'il s'agit non pas d'une nouvelle niche fiscale mais bien d'un nouveau traitement pérenne de ce type d'investissement. Enfin, au-delà de la fiscalité, on doit pouvoir **offrir des garanties suffisantes aux bailleurs** pour s'engager plus qu'aujourd'hui dans la location longue durée.

POUR EN SAVOIR +

- Rapport du Conseil national de l'habitat (2024)
- Rapport du Compte du logement 2022
- Rapport sur la fiscalité du logement, Conseil des prélèvements obligatoires (2023)
- Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021
- Proposition de loi renforçant le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux
- Proposition de loi visant à rééquilibrer le marché locatif
- Proposition de loi facilitant la transformation de bureaux en logements



Dominique Estrosi Sassone

Présidente
Rapporteur

Sénateur
des
Alpes-Maritimes
(*Les Républicains*)



Viviane Artigalas

Rapporteuse

Sénatrice
des
Hautes-Pyrénées
(*Socialiste,
Écologiste
et Républicain*)



Amel Gacquerre

Rapporteuse

Sénatrice
du Pas-de-Calais
(*Union centriste*)

Commission des affaires
économiques

http://www.senat.fr/commission/affaires_economiques/index.html

Téléphone : 01.42.34.23.20

[Consulter la page
de la mission](#)

