GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

RELANCE
LOGEMENT

PRODUIRE 2 MILLIONS DE LOGEMENTS D'ICI 2030

Préambule

En 2024, **28 % de la dépense de consommation finale des ménages est allouée au logement**. Il s'agit du premier poste de dépenses, loin devant l'alimentation ou les transports (respectivement 16 % et 13 %). Le logement pèse plus lourd encore pour les ménages les plus modestes, atteignant près de 40 % de la dépense totale.

Cette tendance s'aggrave depuis plusieurs années. Entre 1996 et 2022, selon l'Insee, le prix des appartements a été multiplié par 3,3 en France métropolitaine quand l'inflation était de 50 %.

En outre, le pouvoir d'achat immobilier s'est contracté, en raison de la remontée des taux d'intérêt dans la période de forte inflation, alors que le prix des logements s'ajustait plus lentement à la baisse. Faute de demande**, la construction neuve s'est ainsi réduite de 25 % depuis 2022**, ce qui contraint l'offre de logements.

Du côté du logement social, en dépit d'un grand nombre de constructions en 2025 (112 000 nouveaux logements sociaux agréés), **1 seule demande sur 7 de logement social a pu être satisfaite** et la demande a atteint un niveau record, avec **2,9 millions de ménages en attente**.

Notre pays a dans le même temps conservé une démographie plus dynamique que dans le reste de l'Europe. Les nouveaux modes de vie (célibat, famille monoparentale) et le vieillissement de la population conduisent en parallèle à de nouveaux besoins de logement. Le parc existant important (2^{e} parc de logements par habitant des pays développés) est une partie de la réponse : il nous faut notamment le rénover, et le décarboner. Cela ne suffira toutefois pas, et il nous faut accroître la construction neuve également.

D'après les évaluations qui ont été faites sur les besoins en logement en prenant en compte la dynamique de croissance du nombre de ménages, la rénovation du parc existant et la résorption du mal-logement, l'objectif est de disposer de 2 millions de logements nouveaux d'ici 2030.

Plusieurs leviers sont à activer pour l'atteindre.

I – Construire 50 000 nouveaux logements locatifs privés en 2026

L'offre locative est de plus en plus restreinte. Elle a baissé de 15 % en 5 ans et touche notamment les étudiants, apprentis et jeunes actifs qui peinent à se loger dans les zones tendues. L'arrêt du

dispositif dit « Pinel » le 31 décembre 2024, dans un environnement économique défavorable, s'est accompagné d'une forte baisse de l'investissement locatif.

Face à ces problématiques, le Gouvernement souhaite mobiliser une partie de l'épargne des Français vers l'immobilier locatif. Ce placement dans la pierre permet la constitution d'un patrimoine sur le long terme.

Un **nouveau dispositif fiscal très ambitieux** figure dans le projet de loi de finances pour 2026, avec deux avantages fiscaux majeurs :

- **Amortissement du bien** : le ménage **peut déduire chaque année de ses revenus locatifs**, au-delà des charges (entretien et réparation, taxe foncières, intérêts d'emprunt…) **une fraction du prix d'achat du logement**. Cela signifie que le ménage peut déduire de ses revenus le prix d'achat du bien. Si l'ensemble des déductions conduit à un revenu foncier négatif, **le surplus peut diminuer l'ensemble des revenus imposables du foyer, dans la limite de 10 700 € par an**.
- **Le dispositif est dézoné, accessible à tous** : les biens concernés peuvent se situer partout en France, sans zonage particulier car les zones détendues, essentiellement en ruralité, disposent de potentialités immobilières pouvant être aménagée pour répondre aux nouveaux modes de vie et vieillissement de la population. Il n'y a pas de plafond de revenu pour en bénéficier. Il concerne les **biens neufs et les biens anciens sous condition de travaux**, afin de rénover les « passoires thermiques » et les remettre très rapidement sur le marché.

L'objectif de ce dispositif est de produire **50 000 logements locatifs/an supplémentaires** destinés à la location. Une première évaluation de ce dispositif sera réalisée dès l'automne 2026 afin de l'adapter si nécessaire.

Ce nouveau dispositif pour 2026 vient également compléter les outils déjà déployés en 2025 et auparavant pour soutenir le logement privé, notamment la primo-accession, avec la réouverture du Prêt à taux zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire depuis 2025 ;

II – Produire 125 000 logements sociaux en 2026 afin de favoriser les parcours résidentiels

Après des premiers efforts importants consentis dans la loi de finances pour 2025**, le Gouvernement confirme son soutien au logement social** dans le projet de loi de finances pour 2026 **avec un effort budgétaire de 500 M€.**

Cet effort massif, dans un contexte budgétaire contraint, permettra :

- De **produire 110 000 logements locatifs sociaux et en accession sociale**
- De tenir le calendrier de **reconstitution de l'offre** en renouvellement urbain (21 000 logements d'ici 2027).
- **De rénover et décarboner le mode de chauffage de 120 000 logements** sociaux par an en priorisant l'éradication des logement E, F et G.

En complément des 116 M€ déjà confirmés pour le financement de la rénovation urbaine, l'engagement du Gouvernement se traduit par :

- Une **baisse de 400 M€ de la réduction de loyer de solidarité** (RLS) pour la ramener de 1,3 Mds€ à 900 M€ soit 200 M€ de moins qu'en 2025 ;
- Une **contribution des bailleurs sociaux au fonds national des aides à la pierre** à 275 M€ **;**
- **La baisse de 1,7 % à 1,5 % du taux du livret A au 1er février 2026** en suivant la recommandation du Gouverneur de la Banque de France qui permettra aux bailleurs sociaux de se financer sur le long terme dans de meilleures conditions.

III – Accélérer les procédures, redonner de la confiance

Le financement et la rentabilité ne sont pas les seuls freins à la production de nouveaux logements.

Un **plan de relance du logement** sera déployé sous l'égide du Ministre de la Ville et du Logement, avec notamment les mesures suivantes :

- **Sécuriser les propriétaires bailleurs contre les impayés de loyer** ;
- **Poursuivre la simplification du droit de la construction et de l'urbanisme** en rapprochant autant que possible la décision du terrain ;
- **Accélérer la transformation du tertiaire** vers le résidentiel et la production de logement ;
- **Faciliter les travaux de rénovation énergétique** notamment en copropriété afin de remettre des biens anciennement F et G sur le marché ;
- **Faciliter le financement de la rénovation énergétique des logements sociaux.**

Par ailleurs, le Gouvernement confirme son rôle d'aménageur-stratège : **des outils seront mis à la disposition des maires qui en feront la demande pour accélérer les projets** dans des zones qui connaissent des dynamiques singulières – économiques, démographiques. **Dans ces « zones à**

bâtir d'urgence », des dérogations aux normes seront mises en place pour faciliter et accélérer la construction, dans l'esprit de Notre-Dame ou des Jeux Olympiques.

Enfin, le Gouvernement portera devant le Parlement un projet de loi de décentralisation et de réforme de l'État qui comportera **un volet pour redonner aux élus locaux les capacités d'agir sur les enjeux de logement.**

L'objectif de ces mesures est simple : disposer de 2 millions de logement supplémentaires en 2030. Il nécessite la coordination de tous les acteurs, pour l'accession à la propriété, pour le marché locatif et pour le logement social. L'Etat et les acteurs du logement s'engagent sur cette voie, au bénéfice de tous les Français.

Le Premier ministre

Fédération des Promoteurs Immobiliers

Pascal Boulanger

Fédération Française du Bâtiment

Olivier Salleron

Fédération Nationale de l'Immobilier

Loïc Cantin

Union Sociale pour l'Habitat

Emmanuelle Cosse