

NOS PROPOSITIONS
POUR LA FRANCE

SE LOGER

***MIEUX
ET MOINS CHER !***

PERMETTRE AUX FRANÇAIS DE SE LOGER DIGNEMENT, SANS SACRIFIER LEUR POUVOIR D'ACHAT

Se loger est devenu, pour des millions de Français, un parcours du combattant. Trouver un appartement à louer dans la ville où l'on travaille. Acheter un logement quand on a trente ans et un enfant. Élever ses enfants sans entasser la famille dans trois pièces. Vivre près de son emploi sans y consacrer la moitié de son salaire. Toutes ces évidences ne le sont plus.

Le logement figure désormais parmi les premières préoccupations des Français. Il pèse sur le pouvoir d'achat, fragmente les familles, freine les carrières et bloque l'ascension sociale. Dans un pays capable de bâtir des cathédrales, nous ne parvenons plus à loger les nôtres.

Car, derrière les chiffres, il y a des vies. Des jeunes qui restent chez leurs parents passé trente ans. Des couples qui renoncent à un enfant faute d'une chambre supplémentaire. Des actifs qui refusent un emploi pour ne pas avoir à déménager. Des familles entassées dans des logements trop petits. Des locataires qui consacrent un tiers, parfois la moitié de leurs revenus à un loyer. Des retraités qui craignent de voir leur pension absorbée par leur logement.

Les classes moyennes sont la variable d'ajustement de toutes les politiques publiques, et le logement en est l'illustration la plus brutale. Trop riches pour accéder au logement social, trop modestes pour supporter les prix d'un marché déséquilibré par l'emprise de la puissance publique, elles sont les grandes oubliées du système. Ce sont pourtant elles qui font tourner le pays.

Or, cette crise n'est pas un accident. Elle est le produit d'un système administré à bout de souffle qui remplace la liberté de construire par la multiplication des règles. La politique du logement est devenue l'expression paroxystique du social-étatisme français : plus de normes, plus de procédures, moins de logements. Ce système produit la pénurie.

La réalité est implacable. Le bilan des années Macron l'est tout autant. Les mises en chantier sont passées de 420 000 en 2017 à 270 000 en 2024, soit une chute de plus d'un tiers.

Or les besoins du pays dépassent 450 000 logements par an. La France accumule donc un déficit d'environ un million de logements.

Dans le même temps, alors que la France concentre plus d'un tiers du parc de logements sociaux de toute l'Europe, 2,9 millions de ménages attendent un logement social, 330 000 personnes sont sans domicile et plus de 3 millions de logements restent vacants.

Le problème est politique. Huit ministres du logement se sont succédé depuis 2017. MaPrimeRénov' a été modifiée sans cesse. Le DPE est devenu un instrument d'exclusion. Le ZAN a figé des territoires entiers. La suppression de la taxe d'habitation a dégradé la rentabilité de l'investissement locatif.

Au lieu de libérer l'offre, l'État a choisi de l'encadrer. On administre les loyers comme on administre une pénurie, oubliant que ces politiques raréfient ce qu'elles prétendent protéger.

Quatre priorités structurent notre projet. D'abord, construire plus pour remettre la France sur une trajectoire de 450 000 logements par an et combler le déficit accumulé depuis dix ans. Ensuite, permettre enfin aux Français de devenir propriétaires lorsqu'ils le souhaitent. Pour ceux qui ne peuvent pas accéder à la propriété, garantir une offre locative accessible, adaptée à leurs besoins et à des prix raisonnables. Enfin, redonner au logement social sa vocation première, une solution nécessaire, accordé en priorité à ceux qui travaillent et aux familles.

Dès le début du quinquennat, nous provoquerons un véritable choc d'offre. Nous supprimerons le ZAN. Nous mettrons fin aux interdictions de louer fondées sur le DPE, préservant ainsi près de 450 000 logements. Nous adopterons une loi d'urgence Notre-Dame pour construire. Nous libérerons la transformation des bureaux vacants en logements. Nous instaurerons le statut du bailleur privé. Nous supprimerons l'encadrement des loyers. Et nous rendrons les intérêts d'emprunt déductibles pour les familles.

Nous voulons refaire de la France un pays où le travail permet de se loger, où les familles peuvent s'agrandir, où les maires peuvent construire et où chacun peut espérer devenir propriétaire.

EN FINIR AVEC LA PÉNURIE, AGIR SUR QUATRE FRONTS À LA FOIS !

PREMIÈRE PRIORITÉ : CONSTRUIRE PLUS POUR SE LOGER ET PAYER MOINS CHER

Tout commence ici : il manque des logements. Tant que la France n'en bâtit pas assez, les prix grimperont et des millions de Français resteront sur le bord du chemin.

Cette pénurie vient d'un système qui a confié la décision de bâtir à la procédure et au recours, plutôt qu'aux élus de terrain.

Un projet met sept ans à sortir de terre ; le maire signe les permis mais ne décide plus. Nous renverserons ce système : liberté de bâtir rendue aux maires, et intérêt direct à le faire grâce à une part de la TVA des logements neufs. Le ZAN sera abrogé, les délais divisés par deux par une loi d'urgence, les bureaux vacants transformés plus facilement.

Notre cap : 450 000 logements par an, et des projets qui aboutissent en trois ans, non en sept.

DEUXIÈME PRIORITÉ : PERMETTRE ENFIN AUX FRANÇAIS DE DEVENIR PROPRIÉTAIRES

Devenir propriétaire, ce n'est pas un privilège. C'est la sécurité d'un toit qu'on ne peut pas vous reprendre, un patrimoine à transmettre, une retraite vécue sans la peur du loyer.

C'est l'aspiration de la plupart des Français, et elle recule. Il faut désormais quinze années de revenus pour acheter 100 m², contre dix il y a vingt ans. La France ne compte que 57 % de propriétaires, contre 70 % en Europe. Nous inverserons cette pente.

Avec le pacte famille et logement, les intérêts d'emprunt deviendront déductibles - 50 % avec un enfant, 75 % avec deux, 100 % à partir de trois. Les prêts deviendront transférables, le PTZ sera simplifié et ouvert partout, et un choc de transmission permettra aux jeunes de recevoir jusqu'à 150 000 euros avant 30 ans.

La propriété ne doit pas être réservée aux héritiers.

TROISIÈME PRIORITÉ : TROUVER UN LOGEMENT À LOUER, À UN PRIX RAISONNABLE

Le loyer est le premier poste de dépense des ménages. Nous le ferons baisser non en administrant les prix, mais en libérant l'offre.

Pour ceux qui louent, la règle doit être simple : un logement disponible, partout, à un prix raisonnable. La gauche promet l'inverse - encadrer, plafonner, interdire - et obtient toujours le même résultat : l'offre se tarit, les prix montent.

On ne fait pas baisser les loyers en décrétant leur montant, mais en remettant des logements sur le marché. Nous supprimerons l'encadrement des loyers, lèverons les interdictions de louer liées au DPE - près de 450 000 logements préservés - et traiterons squat et impayés avec une tolérance zéro. Un statut du bailleur privé mettra fin à trente ans d'instabilité fiscale.

On protège les locataires par l'offre, pas par décret.

QUATRIÈME PRIORITÉ : RENDRE LE LOGEMENT SOCIAL À CEUX QUI TRAVAILLENT ET AUX FAMILLES

Le logement social devait être un filet de sécurité, il est devenu une file d'attente de 2,9 millions de ménages, ouverte à 70 % de la population, où ceux qui travaillent n'ont plus leur place. La France concentre à elle seule plus d'un tiers des logements sociaux d'Europe, pour quel résultat ? Des délais interminables, des classes moyennes exclues et des familles qui attendent pendant des années.

Nous lui rendrons sa vocation et sa justice. La priorité ira à ceux qui travaillent et aux familles, l'accès recentré sur les ménages modestes. Le parc financé par les entreprises sera rendu aux salariés. Le DALO, devenu une machine à contourner les files d'attente, sera progressivement éteint. Et les quotas aveugles de la loi SRU, imposés depuis Paris, laisseront place à des contrats fondés sur les besoins réels des territoires.

Resserrer l'accès, ce n'est pas exclure : c'est protéger ceux qui en ont vraiment besoin.

NOS PROPOSITIONS
POUR LA FRANCE



IR Sommaire

Nos propositions pour la France

RENVERSER LA TABLE !

I - CONSTRUIRE PLUS POUR SE LOGER ET PAYER MOINS CHER

Proposition 1 - Faire confiance aux maires, simplifier radicalement l'urbanisme

Proposition 2 - Aligner l'État sur l'objectif de construction

Proposition 3 - Mobiliser le foncier existant et libérer la transformation du bâti

II - PERMETTRE ENFIN AUX FRANÇAIS DE DEVENIR PROPRIÉTAIRES

Proposition 4 - Encourager fortement l'accession à la propriété pour tous

Proposition 5 - Lever les blocages financiers qui empêchent d'acheter

III - TROUVER UN LOGEMENT À LOUER, À UN PRIX RAISONNABLE

Proposition 6 - Mettre fin aux interdictions de louer liées au DPE

Proposition 7 - Restaurer la liberté du marché locatif

Proposition 8 - Créer un véritable statut du bailleur privé

Proposition 9 - Assumer une tolérance zéro contre le squat et les impayés

IV - RENDRE LE LOGEMENT SOCIAL À CEUX QUI TRAVAILLENT ET AUX FAMILLES

Proposition 10 - Adapter la loi SRU à la réalité du terrain, redonner aux maires la maîtrise du logement social

Proposition 11 - Recentrer le logement social sur ceux qui travaillent et les familles

Proposition 12 - Diversifier et responsabiliser le financement du logement social

RENVERSER LA TABLE !

POUR PERMETTRE AUX FRANÇAIS DE SE LOGER

Le logement ne sera pas débloqué par des ajustements à la marge. Il faut rompre avec quarante ans de pénurie administrée, la France doit produire 1 million de logements supplémentaires en cinq ans.

Dix décisions changeront immédiatement la donne et permettront d'y parvenir.

1. GARANTIR LA TOLÉRANCE ZÉRO CONTRE LE SQUAT

Toute occupation illégale donnera lieu à une expulsion administrative sous dix jours.

2. SUPPRIMER LES INTERDICTIONS DE LOUER FONDÉES SUR LE DPE

Mettre fin aux interdictions de louer permettra de préserver ou remettre près de 450 000 logements sur le marché.

3. EN FINIR AVEC L'ENCADREMENT DES LOYERS

Les dispositifs issus de la loi ELAN seront supprimés. On ne résout pas une pénurie en administrant les prix.

4. SUPPRIMER LES QUOTAS IMPOSÉS AUX MAIRES ET ADAPTER LA LOI SRU À LA RÉALITÉ DU TERRAIN

Les quotas de 20 % et 25 % seront supprimés pour redonner aux maires la liberté de construire.

5. REVERSER UNE PART DE TVA AUX MAIRES BÂTISSEURS

9 000 euros de TVA reversés à la commune pour chaque logement neuf. Construire deviendra une ressource, plus seulement un coût.

6. DIVISER PAR DEUX LES DÉLAIS DE CONSTRUCTION AVEC UNE LOI D'URGENCE

Une loi d'urgence, dans l'esprit de la loi Notre-Dame, divisera les délais et encadrera strictement les recours abusifs.

7. LIBÉRER LA TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS

Nous suspendrons l'autorisation préalable pour transformer rapidement les bureaux et locaux vacants en logements, afin de créer 150 000 logements sur un quinquennat.

8. RENFORCER LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

L'amortissement universel à 4% par an générera 350 000 logements supplémentaires sur la durée du quinquennat.

9. RENDRE LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT DÉDUCTIBLES

Pour les familles : 50 % avec un enfant, 75 % avec deux, 100 % à partir de trois.

10. SUPPRIMER LE ZAN

Nous abrogerons le Zéro artificialisation nette qui bloque des territoires entiers et empêche de construire.

1 MILLION DE LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN CINQ ANS !

DÉCOMPOSITION DES GISEMENTS MOBILISÉS

1 000 000

de logements supplémentaires sur le quinquennat

350 000 Statut du bailleur privé	450 000 Fin des interdictions DPE	150 000 Bureaux → logements	50 000 Friches & densification
--	---	---------------------------------------	--

STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Amortissement universel

4 % / an

Nu comme meublé
Ancien comme neuf

Gain net fiscal estimé : +1,9 Md€

FIN DES INTERDICTIONS DPE

150 000 logements
remis sur le marché

300 000 logements classés F
préservés de l'interdiction 2028

Le DPE devient informatif, non excluant

BUREAUX VACANTS

Suspension de l'autorisation
préalable de changement
de destination

Inspiré du modèle UK

Objectif de production annuelle

450 000 logements par an

CONSTRUIRE PLUS POUR SE LOGER ET PAYER MOINS CHER

La France ne construit pas assez.

Les besoins en logements continuent d'augmenter, sous l'effet du vieillissement, des séparations, de la réduction de la taille des ménages et de la concentration de la population dans les zones les plus attractives. Dans le même temps, la production s'effondre.

C'est le résultat d'un système qui empêche de construire. En France, nous avons remplacé la décision par la procédure, le projet par la norme, la responsabilité par le recours. Construire est devenu un parcours d'obstacles. Un projet met aujourd'hui près de sept ans pour aboutir.

Nous simplifierons radicalement, nous redonnerons la liberté d'agir au niveau local et nous imposerons des procédures rapides et lisibles. L'objectif est clair : diviser par deux les délais.

Un projet ne doit plus mettre sept ans à sortir de terre, mais pouvoir aboutir en trois ans.

01

Faire confiance aux maires, simplifier radicalement l'urbanisme

Faire confiance aux maires et aux bâtisseurs

Aujourd'hui, le maire signe les permis de construire, mais il ne décide plus. La décision s'est déplacée vers une accumulation de procédures et d'avis administratifs. Le permis est devenu l'aboutissement d'un processus technique, plus qu'un acte politique assumé.

Le système repose sur une logique de méfiance généralisée. Chaque projet est vérifié dans le détail avant d'être autorisé. DDT(M), DREAL, architectes des Bâtiments de France, gestionnaires de réseaux : chacun instruit dans son couloir, chacun peut exiger des modifications, parfois tardives, parfois contradictoires. À cela s'ajoutent des documents d'urbanisme empilés dont les compatibilités en cascade figent la décision avant même qu'elle soit prise. Même lorsqu'un projet respecte les règles écrites, il reste fragile. Les maires hésitent, les opérateurs renoncent, la responsabilité se dilue.

Le maire doit redevenir le centre de la décision. Nous passerons d'un contrôle préalable systématique à un cadre clair, une décision assumée et un contrôle *a posteriori* renforcé.

Concrètement, cela suppose de simplifier les règles, puis de transformer la manière dont les permis sont délivrés et contrôlés. En levant les blocages administratifs et en redonnant de la capacité de décision aux maires, nous permettrons de débloquer des projets aujourd'hui à l'arrêt et de construire davantage.

Le cadre sera clarifié en amont. Les obligations de compatibilité avec les documents supérieurs (SRADET, PCAET, SCoT) seront supprimées ou fortement allégées. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixera les priorités et les objectifs de construction. Le règlement sera fortement allégé. Ainsi, le plan local d'urbanisme sera transformé en PLU dit urbanisme harmonieux, concentré sur l'essentiel : hauteur des bâtiments, position du bâti sur la parcelle (alignement, recul, continuité), relation à la rue et place des espaces verts.

C'est une rupture avec vingt ans d'inflation normative. Aujourd'hui, certains PLU comptent plusieurs centaines de pages de règles, de zonages et de servitudes qui paralysent autant qu'ils n'encadrent.

Demain, un document lisible, tenu en quelques dizaines de pages, suffira à fixer ce qui compte vraiment – la forme de la ville – et laissera le reste à la décision du maire et au projet des bâtisseurs.

Dans ce cadre simplifié, le permis sera délivré sur la base de règles lisibles. Le maire assumera pleinement la décision. L'appréciation du projet au regard des règles et du contexte local lui appartiendra. Selon les situations, un projet pourra justifier une densité plus forte, une autre implantation ou une adaptation de la hauteur. Ces choix relèvent du terrain, de la qualité du projet et des besoins locaux. Ils ne peuvent pas être figés à l'avance dans un règlement détaillé.

Cela s'inscrit dans la même logique que celle que nous défendons pour la réindustrialisation du pays (cf. Produire plus), avec un code du travail recentré sur des principes fondamentaux et laissant davantage de place à la négociation : un cadre clair, puis de la liberté pour s'adapter au terrain, plutôt qu'un empilement de normes.

La conformité technique aux normes en vigueur sur l'environnement, la sécurité ou l'accessibilité relèvera de la responsabilité du maître d'ouvrage, qui en attestera. Les services de l'État contrôleront en cours de chantier et à l'achèvement, non plus en amont de la décision. En cas de manquement, les sanctions seront fortes : mise en conformité obligatoire, amendes, et dans les cas les plus graves, démolition.

Diviser par deux les délais de construction

Du dépôt du permis à la livraison



L'urgence de la crise exige que nous fassions davantage confiance aux professionnels. La grande majorité d'entre eux respecte les règles ; pour ceux qui ne le feront pas, la sanction sera plus sévère qu'aujourd'hui.

Le cadre est fixé en amont. Le maire décide. Les acteurs construisent. L'État contrôle après. L'urbanisme redevient un outil d'action.

Une loi d'urgence pour construire

Dès les premiers mois suivant l'élection, nous adopterons une loi d'urgence, dans l'esprit de la loi « Notre-Dame », pour diviser les délais par deux. Un projet ne doit plus mettre sept ans à sortir de terre, mais aboutir en trois ans.

L'instruction sera conduite dans un cadre unique, avec un calendrier fixé dès le dépôt du dossier. L'ensemble des autorisations sera traité de manière coordonnée. Les services devront se prononcer dans des délais communs. Passé ce délai, leur silence vaudra accord. Les demandes de modification devront être formulées rapidement et de manière complète : l'instruction ne pourra plus être rouverte en permanence.

Une enquête publique unique remplacera les consultations successives. Lorsque la compétence est intercommunale, le maire de la commune concernée restera systématiquement le signataire final.

Mettre fin aux recours abusifs

Le contentieux de l'urbanisme est devenu un facteur majeur de blocage. Dans la grande majorité des cas, les recours n'aboutissent pas à l'annulation des projets. Mais ils suffisent à en retarder la réalisation pendant plusieurs années. Le recours est devenu un outil de paralysie ou de négociation.

Le droit actuel encadre déjà ces pratiques, mais de manière insuffisante. Les recours abusifs restent nombreux et continuent de produire leurs effets. Nous irons plus loin.

Nous préserverons le droit des citoyens à contester un projet lorsqu'ils subissent un préjudice réel. Mais nous mettrons fin aux recours abusifs :

- L'intérêt à agir sera strictement limité aux personnes justifiant d'un impact direct et significatif du projet sur leurs conditions de vie. Les recours de principe ou de convenance ne pourront plus prospérer ;
- Une consignation financière sera exigée dès l'introduction du recours. Elle sera restituée si le recours n'est pas jugé abusif ; conservée et assortie de sanctions dans le cas contraire ;

- Les litiges d'urbanisme feront l'objet d'une procédure prioritaire, avec des délais de jugement contraints ;
- La purge juridique des permis sera raccourcie. Passé un délai limité, un permis ne pourra plus être remis en cause.

Un projet conforme aux règles ne doit plus pouvoir être bloqué pendant des années par des procédures dont l'issue est, dans la grande majorité des cas, négative.

02

Aligner l'État sur l'objectif de construction

La crise du logement ne tient pas seulement à des règles trop complexes ou à des procédures trop longues. Elle tient à une incohérence plus profonde de notre organisation publique.

Aujourd'hui, personne n'a réellement intérêt à construire. L'État fixe des objectifs mais ne maîtrise rien. Les communes décident, mais supportent les coûts politiques et financiers de la construction sans en percevoir les bénéfices. Construire doit redevenir un choix rationnel pour les territoires, et un objectif pour l'État.

Redonner aux maires un intérêt direct à construire, soutenir les maires bâtisseurs

La suppression de la taxe d'habitation a rompu un lien essentiel : celui qui unit l'acte de construire à la ressource communale. Pour un maire, accueillir de nouveaux habitants signifie désormais davantage de dépenses, sans recettes nouvelles en contrepartie. Construire est devenu un coût. La Cour des comptes l'a souligné : cette réforme a contribué à la crise du logement. Nous rétablirons donc un intérêt direct à bâtir.

Chaque logement neuf donnera lieu au versement automatique d'une fraction forfaitaire de TVA de 9 000 euros à la commune concernée, afin de compenser le financement des équipements publics nécessaires - écoles, voirie, réseaux. Le maire saura ainsi, dès la délivrance du permis, que construire apportera aussi des ressources à sa commune.

Cette mesure ne créera aucun impôt nouveau et ne pèsera pas sur les finances publiques : la reprise de la construction générera elle-même les recettes supplémentaires de TVA qui financeront le dispositif. C'est une mesure immédiate et efficace. Pour relancer la construction, nous devons redonner aux maires un intérêt concret à construire.

Stabiliser pour dix ans les règles applicables à la construction de logements

Au-delà des incitations financières, la filière du logement a besoin d'un cadre stable pour investir et produire. Depuis vingt ans, l'instabilité normative a désorganisé la filière. Chaque réforme a ajouté des contraintes nouvelles, parfois légitimes prises isolément, mais dont l'accumulation a produit un système coûteux et instable.

Nous instaurerons un moratoire normatif de dix ans sur les règles applicables à la construction de logements. La réglementation environnementale RE2020, entrée en vigueur en 2022, constitue déjà l'un des cadres les plus exigeants au monde en matière de performance énergétique et carbone. Elle sera maintenue mais stabilisée. Les paliers de durcissement prévus en 2028 et 2031 ne seront pas appliqués.

Cette stabilité permettra aux entreprises de standardiser leurs procédés, d'investir dans de nouveaux matériaux et de diffuser les innovations techniques, contribuant ainsi à maîtriser les coûts de construction. Nous lèverons également les freins à la construction hors site (préfabrication en usine, modules assemblés sur chantier) qui permet de réduire les délais de 30 à 50 % et les coûts de 10 à 20 %. La France est en retard : moins de 7 % de la construction neuve, contre 15 à 20 % en Allemagne. Les procédures d'évaluation technique, inadaptées à l'innovation, seront simplifiées.

Par ailleurs, dans la construction comme dans l'ensemble de la production normative, nous mettrons fin à la pratique française de surtransposition des règles européennes. Une loi organique interdira désormais d'imposer des exigences supérieures à celles prévues par le droit de l'Union européenne.

Faire de l'État local un partenaire de la construction dans les territoires

L'État ne peut pas intervenir uniquement par la norme ou par des objectifs nationaux abstraits. Il doit agir là où les décisions se prennent réellement : au niveau local. Cette responsabilité sera assumée par le préfet, qui deviendra le pivot de la politique de construction dans les territoires, en appui des collectivités et dans le respect de leur compétence en matière d'urbanisme.

Nous passerons ainsi à une logique de contractualisation entre l'État et les collectivités compétentes en matière d'urbanisme, à l'échelle des bassins de vie, sous l'autorité du préfet. Ces contrats organiseront concrètement la politique de construction en fixant, pour chaque territoire, une trajectoire de production de logements (libres, intermédiaires et sociaux), un calendrier de réalisation et des engagements réciproques.

Cette approche s'inscrit dans une logique de planification positive, inspirée des modèles européens : le cadre est fixé en amont, les objectifs sont clairs et les projets doivent pouvoir être réalisés rapidement.

L'État prendra des engagements précis. Les projets inscrits dans cette trajectoire seront examinés en priorité dans le cadre des procédures simplifiées et des délais garantis tels que définis par la réforme de l'urbanisme (cf. proposition 1). L'État mobilisera également ses moyens au service des territoires qui construisent.

L'ingénierie, la coordination des acteurs publics, l'appui aux opérations complexes ou à la mobilisation du foncier ne pourront plus être des points de blocage.



**CONSULTER LE DOCUMENT DE TRAVAIL « ENCOURAGER
LES MAIRES À CONSTRUIRE - TVA LOGEMENTS NEUFS »**

03

Mobiliser le foncier existant et libérer la transformation du bâti

Le pays dispose d'un gisement immédiat que l'administration bloque. En Île-de-France, l'offre de bureaux dépasse 6 millions de m², dont une part importante est aujourd'hui inadaptée ou durablement vacante. Cette situation résulte d'un urbanisme déséquilibré où, pendant des années, les collectivités ont privilégié le bureau au logement, jugé moins coûteux financièrement et politiquement.

Le résultat est paradoxal. Dans les territoires où la demande de logements est la plus forte, des surfaces entières restent inutilisées alors qu'elles pourraient être transformées.

À ce déséquilibre s'est ajoutée une contrainte supplémentaire : le Zéro artificialisation nette (ZAN), qui limite administrativement l'ouverture de nouveaux fonciers.

Supprimer le ZAN

Le ZAN a profondément modifié les conditions de développement des territoires.

Présenté comme un objectif environnemental, il s'est traduit, dans de nombreux cas, par un blocage de la construction. Dans les zones rurales et périurbaines notamment, il impose des arbitrages irréalistes entre développement économique, accueil de population et production de logements.



Ce dispositif est doublement injuste. Il pénalise en premier lieu les territoires qui ont fait preuve de sobriété foncière par le passé : une commune rurale qui n'a pas bétonné se voit aujourd'hui privée de toute capacité de développement, quand une commune qui a artificialisé sans compter dispose encore de droits à artificialiser. La vertu est punie, l'excès est récompensé. Il fige en outre les territoires ruraux sans leur offrir aucune solution crédible pour répondre à leurs besoins. Il sera abrogé.

Les collectivités retrouveront la capacité de planifier leur développement de manière équilibrée, en fonction de leurs besoins réels. Mais, cette liberté ne signifie pas un retour à l'étalement urbain incontrôlé. Les objectifs de sobriété foncière seront définis dans le cadre des contrats territoriaux conclus entre le préfet et chaque intercommunalité (cf. proposition 2). La stratégie restera de mobiliser en priorité les espaces déjà urbanisés ou artificialisés, de transformer le bâti existant et de densifier intelligemment les territoires.

Suspendre temporairement l'autorisation préalable de changement de destination

Dans le système actuel, transformer un immeuble de bureaux, de commerce ou d'activité en logements nécessite une autorisation préalable de changement de destination dans le cadre du permis de construire. Dans de nombreux territoires, cette procédure est devenue un instrument de blocage.

Nous instaurerons donc un régime exceptionnel et temporaire pour faciliter la reconversion du parc bâti existant. L'autorisation préalable de changement de destination sera suspendue pour les bâtiments existants. Leur transformation en logements ne sera plus soumise à une autorisation d'urbanisme spécifique liée à leur destination.

Cette simplification permettra de mobiliser rapidement le parc tertiaire et de créer, selon nos estimations, 150 000 logements supplémentaires sur cinq ans.

En l'absence d'autorisation administrative *a priori*, nous passerons à un simple régime déclaratif à la mairie afin de signaler la transformation du bâtiment. Les règles d'urbanisme continueront de s'appliquer pour les gabarits, les modifications structurelles, les extensions ou les surélévations. Dans ces cas, un permis de construire restera nécessaire. En revanche, la transformation d'un bâtiment existant en logements sans création de surface supplémentaire ne pourra plus être bloquée par une procédure liée à sa destination.

Les normes applicables au logement (sécurité, salubrité, ventilation, lumière naturelle, conformité électrique, performance énergétique, etc.) continueront de s'imposer et feront l'objet de contrôles *a posteriori*.

Nous nous inspirons des réformes conduites au Royaume-Uni depuis 2013, qui ont fortement accéléré la reconversion d'immeubles tertiaires vacants en logements.

Lever les blocages réglementaires sur les friches et les terrains déjà artificialisés

Dans de nombreuses agglomérations, une part importante du foncier disponible se situe sur des friches industrielles, commerciales ou ferroviaires. Pourtant, ces terrains restent souvent bloqués pendant des années en raison de procédures environnementales longues et incertaines.

Nous simplifierons leur mobilisation (cf. « Produire plus », document de travail sur la mobilisation du foncier). Les opérations de transformation de friches destinées à la production de logements seront reconnues comme des projets d'intérêt public majeur, ce qui permettra d'accélérer les autorisations en mobilisant l'État.

Les normes environnementales applicables à ces opérations seront simplifiées afin d'éviter que la reconversion de terrains déjà artificialisés soit plus complexe que l'ouverture de terrains agricoles. Enfin, un registre national des friches sera mis en place afin d'identifier rapidement les gisements fonciers mobilisables et d'accélérer leur remise sur le marché.

Permettre la densification douce dans les quartiers pavillonnaires, exclusivement dans les zones détendues

Une part importante du foncier urbain reste sous-utilisée, notamment dans les quartiers pavillonnaires des années 1960-1980. La densification douce y constitue un levier réel mais qui doit être très ciblé : elle n'a pas vocation à s'appliquer aux zones denses ni aux zones tendues, où les gisements sont d'abord la transformation des bureaux et la reconversion du bâti existant.

Dans les zones détendues seulement donc, la division parcellaire pourra être facilitée lorsque les règles du PLU le permettent, afin d'autoriser un logement supplémentaire sur une parcelle existante. Le maire conservera l'appréciation exclusive de l'opportunité des projets.

Le minimum parcellaire et les restrictions empêchant la construction dans les jardins seront supprimés lorsqu'ils ne sont pas justifiés par des contraintes d'urbanisme objectives. Cette densification créera des logements sans artificialisation des sols.

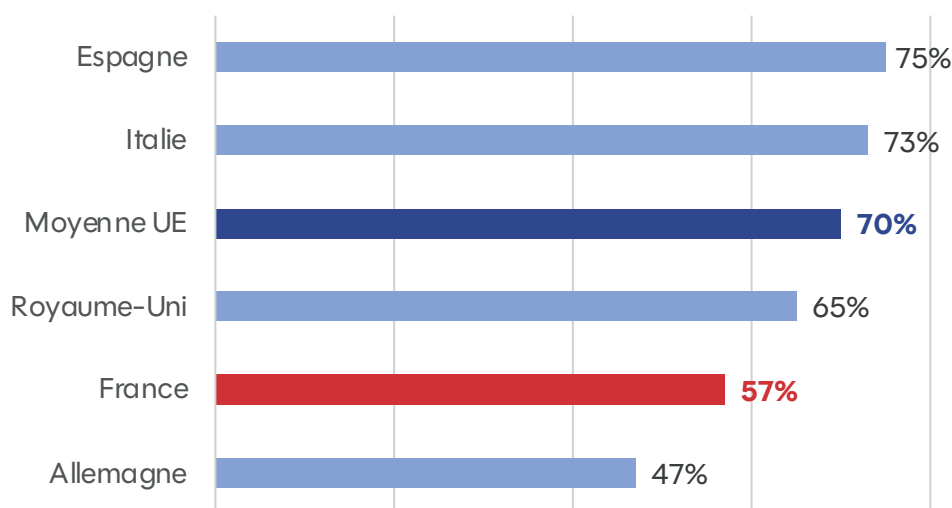
PERMETTRE ENFIN AUX FRANÇAIS DE DEVENIR PROPRIÉTAIRES

La France connaît une crise majeure de l'accession à la propriété. La part de propriétaires atteint 57 %, contre environ 70 % dans la moyenne européenne. L'âge médian pour devenir propriétaire se situe autour de 32 ans, car le coût de l'immobilier a fortement augmenté : il faut désormais quinze années de revenus pour acquérir 100 m², contre dix il y a vingt ans.

Ce recul fragilise aussi nos aînés. Dans un pays qui vieillit, être propriétaire de son logement à la retraite est une protection essentielle. Un retraité locataire consacre une part considérable de sa pension au loyer, quand un propriétaire sans emprunt vit avec l'intégralité de ses revenus. Faire de la France une nation de propriétaires, c'est préparer l'avenir des jeunes ménages, mais c'est aussi garantir le niveau de vie de nos retraités.

Le décrochage français

Part de propriétaires de leur résidence principale



- 13 points
de propriétaires en France par rapport
à la moyenne européenne
soit environ 3,5 millions de ménages

Il faut désormais
15 années
de revenus pour acheter 100 m²
contre 10 années il y a vingt ans

Source : Eurostat, Housing statistics ; ordre de grandeur moyenne UE ~ 70 %

04

Encourager fortement l'accession à la propriété pour tous

La chute de l'accession à la propriété est l'un des moteurs de la crise actuelle. Depuis 2019, elle explique près de 84 % du recul des achats immobiliers et de la construction, et touche d'abord les primo-accédants.

Ce sont d'abord les Français qui travaillent, élèvent leurs enfants et veulent simplement acheter leur premier logement qui en subissent les conséquences. Nous voulons redonner au plus grand nombre la possibilité de devenir propriétaire et faire du logement social un tremplin vers la propriété plutôt qu'une impasse résidentielle.

Refonder et développer le prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ reste un outil central de solvabilisation, mais son efficacité a été affaiblie par l'instabilité des paramètres depuis 1995 et par la complexité croissante des règles, notamment de zonage et d'éligibilité. Les études disponibles indiquent par ailleurs un effet déclencheur limité, avec une part d'effets d'aubaine (environ 15 %), ce qui impose de le refonder pour le rendre plus lisible et mieux ciblé.

Il sera réservé aux primo-accédants, ouvert sans distinction au neuf et à l'ancien, pour les appartements comme pour les maisons. Le zonage actuel sera supprimé afin de mettre fin aux incohérences territoriales. Son financement sera réorganisé afin que la Caisse des dépôts et consignations prenne en charge les intérêts, plutôt que par un crédit d'impôt budgétaire pour l'État. Dans un contexte de remontée des taux et d'exigence accrue d'apport personnel, un PTZ lisible est souvent l'outil qui permet de décrocher le crédit en réduisant la mensualité.

Faire du logement social un tremplin vers la propriété

Pour réduire le coût d'entrée dans la propriété, nous déploierons massivement le bail réel solidaire (BRS), qui dissocie le foncier du bâti. Ce mécanisme permet une décote d'environ 30 % sur le prix d'achat, en garantissant que le logement restera accessible.

Nous accélérerons son développement en mobilisant prioritairement le foncier public disponible, qui pourra être confié aux organismes de foncier solidaire (OFS) afin de produire des logements accessibles à la propriété.

Les procédures de mobilisation de ce foncier seront simplifiées afin d'augmenter rapidement le nombre d'opérations. Nous faciliterons également la montée en puissance des organismes de foncier solidaire, en sécurisant leur modèle économique et en simplifiant les règles de financement et d'intervention, afin de permettre un déploiement plus large du dispositif dans les territoires où le coût du foncier constitue le principal obstacle à l'accession.

Enfin, nous renforcerons et encouragerons les dispositifs d'accession progressive, notamment le prêt social location-accession (PSLA), qui permet à des ménages modestes d'accéder progressivement à la propriété et demeure insuffisamment mobilisé malgré ses avantages (TVA réduite, exonération temporaire de taxe foncière).

Les bailleurs sociaux devront ainsi systématiquement informer leurs locataires de cette possibilité et développer leur offre de logements en PSLA.

Le prêt social location-accession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif d'accession progressive à la propriété destiné aux ménages modestes. Son principe est simple : le ménage occupe d'abord le logement comme locataire, en versant une redevance qui comprend une part acquisitive constituant une épargne. Au terme d'une période définie, il peut lever l'option d'achat ; l'épargne constituée vient alors en déduction du prix.

S'il renonce, il récupère cette épargne sans pénalité.

Le dispositif offre des avantages fiscaux significatifs : TVA à 5,5 %, exonération de taxe foncière pendant quinze ans, prix plafonné. Il sécurise le parcours des primo-accédants en leur permettant de tester leur capacité à assumer la charge d'un logement avant de s'engager définitivement.

Nous engagerons un programme d'accession à la propriété pour les locataires du parc social, en visant les pavillons individuels. La France compte environ 864 000 pavillons HLM. Nous fixerons un objectif de vente de 10 % de ce parc, soit près de 86 000 logements.

Après dix ans d'occupation, le locataire pourra demander à acheter le logement qu'il occupe avec une décote de 20 %. Le bailleur social ne pourra s'y opposer que dans des cas limités. Un fonds de mutualisation sera créé pour compenser une partie des décotes.

Pour rendre ces ventes possibles à grande échelle, nous mettrons fin au verrouillage du patrimoine social.

Aujourd'hui, le conventionnement d'un logement social est calé sur la durée du prêt - souvent 40 à 60 ans - puis se reconduit tacitement sans limite. Nous instaurerons une durée de conventionnement fixe au terme de laquelle le bailleur pourra déconventionner et céder le logement. En contrepartie, chaque logement sorti du parc devra être remplacé par un logement neuf. Le capital sera libéré et réinvesti dans la construction, sans réduction du volume du parc.



05

Lever les blocages financiers qui empêchent d'acheter

L'accès à la propriété dépend aujourd'hui largement de la capacité d'emprunt et de l'existence d'un apport personnel. Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, de nombreux ménages solvables ne parviennent plus à accéder au crédit immobilier.

Conclure un pacte famille & logement

Tout d'abord, nous introduirons une déductibilité des intérêts d'emprunt pour l'achat de la résidence principale des familles avec enfants.

Cette réduction d'impôt sera progressive :

- 50 % des intérêts d'emprunt déductibles pour les familles avec un enfant ;
- 75 % avec deux enfants ;
- 100 % à partir de trois enfants.

Pacte famille & logement

Déductibilité des intérêts d'emprunt pour la résidence principale



50 %
des intérêts d'emprunt
avec 1 enfant



75 %
des intérêts d'emprunt
avec 2 enfants



100 %
des intérêts d'emprunt
à partir de 3 enfants

LE PACTE EN TROIS LEVIERS

1. Déductibilité

Intérêts d'emprunt déductibles de l'impôt sur le revenu, progressif selon le nombre d'enfants.

2. Transférabilité

Un ménage qui déménage conserve les conditions de son prêt initial sur le nouveau bien.

3. Choc de transmission

Don familial exonéré jusqu'à 150 000 euros par donateur avant 30 ans et 100 000 euros avant 40 ans, pendant 3 ans.

Afin d'éviter tout effet d'aubaine pour les établissements bancaires, les intérêts pris en compte seront plafonnés au taux d'emprunt le plus favorable constaté sur le marché, publié chaque année par l'administration fiscale.

Cette mesure ciblera exclusivement l'acquisition de la résidence principale et bénéficiera aux ménages qui fondent ou agrandissent une famille. Elle contribuera à réduire l'effort financier initial des jeunes ménages et à sécuriser leur capacité d'emprunt.

Par ailleurs, le fonctionnement actuel du crédit immobilier crée un effet de blocage important pour les ménages. Lorsqu'un ménage souhaite vendre son logement pour en acquérir un plus grand, l'évolution des taux d'intérêt peut rendre l'opération financièrement impossible, même lorsque les revenus du ménage ont progressé.

Nous introduirons donc un principe largement absent du marché immobilier français : la transférabilité des prêts immobiliers. Lorsqu'un ménage vend son logement pour en acquérir un autre, il pourra conserver les conditions de son prêt initial et le transférer vers le nouveau bien acquis.

Cette réforme facilitera la mobilité résidentielle des familles et permettra aux ménages d'adapter plus facilement leur logement à l'évolution de leur situation familiale.



***Rendre les intérêts
d'emprunt déductibles
pour une famille
de trois enfants, c'est
lui rendre plus de huit ans
de mensualités.***

Organiser un choc de transmission patrimoniale en faveur des jeunes générations

L'accès à la propriété dépend désormais très largement de l'existence d'un apport personnel, devenu indispensable pour obtenir un crédit immobilier. Or le patrimoine est fortement concentré sur les générations les plus âgées, tandis que les transmissions interviennent tardivement dans le cycle de vie. L'âge moyen des héritiers dépasse désormais 50 ans, soit bien après la période où se construisent les projets familiaux et immobiliers. Nous organiserons donc un choc de transmission patrimoniale en faveur des jeunes générations.

Le plafond du don familial de somme d'argent sera très fortement relevé :

- 150 000 euros exonérés pour un bénéficiaire de moins de 30 ans ;
- 100 000 euros pour un bénéficiaire de moins de 40 ans ;

Ce plafond s'appliquant par donateur.

Ces montants représentent près de cinq fois plus, pour les moins de 30 ans, qu'avec le régime actuel, qui limite à moins de 32 000 euros les dons familiaux de somme d'argent exonérés, avec un plafond d'âge du donateur (moins de 80 ans) et du bénéficiaire (moins de 18 ans ou émancipé pour certaines dispositions). Le dispositif actuel, trop faible et trop rigide, ne permet pas de financer l'apport nécessaire à l'achat d'un premier logement.

Ces règles s'appliqueront également aux donations portant sur le patrimoine immobilier.

Le dispositif sera instauré pour une durée de trois ans, afin de provoquer un véritable choc de transmission et d'inciter les détenteurs de patrimoine à transmettre plus tôt aux générations qui construisent leur vie.

Cette réforme permettra de mobiliser une partie du patrimoine existant pour financer l'accession à la propriété des jeunes ménages, au moment où ils fondent une famille.

Une nation qui veut préparer l'avenir doit permettre à ses familles de s'installer, de se projeter et de transmettre. Faire de la France une nation de propriétaires, c'est aussi renforcer la stabilité sociale et la confiance dans l'avenir.

TROUVER UN LOGEMENT À LOUER, À UN PRIX RAISONNABLE

Quand le logement manque, non seulement il est difficile d'en trouver, mais en plus on finit par accepter ce qu'on n'aurait jamais dû accepter.

Un logement trop petit, mal isolé, trop loin du travail, et souvent trop cher. La pénurie ne prive pas seulement d'un toit : elle force des millions de Français à se loger mal, et à le payer au prix fort. Pour ceux qui ne peuvent pas encore accéder à la propriété, et qui louent, la règle doit être simple : un logement qui répond à ses besoins, à un prix raisonnable.

Le loyer est devenu le premier poste de dépense des ménages. On ne le fera pas baisser en décrétant son montant, mais en remettant des logements sur le marché : en sécurisant les propriétaires contre le squat et les impayés, en cessant de retirer des logements pour des motifs de DPE, en rendant au bailleur privé un cadre fiscal stable.



06

Mettre fin aux interdictions de louer liées au DPE

La lutte contre les passoires thermiques répond à un objectif légitime : améliorer la performance énergétique des logements et réduire les factures des ménages. Mais la méthode choisie ces dernières années, qui consiste à interdire progressivement la location de certains logements, va produire un effet inverse à celui recherché.

En France, près de 3,9 millions de logements sont classés F ou G au diagnostic de performance énergétique, soit environ 13 % du parc résidentiel. Une part importante de ces logements appartient au parc locatif privé. La loi prévoit désormais leur exclusion progressive du marché locatif. Les logements classés G ne peuvent plus être loués depuis 2025, ceux classés F seront interdits à la location à partir de 2028 et les logements classés E à partir de 2034.

Cette politique repose sur l'idée que la contrainte administrative obligera les propriétaires à rénover rapidement leur logement. Dans la réalité, beaucoup d'entre eux ne disposent ni des moyens financiers ni de la capacité technique pour engager immédiatement des travaux parfois très lourds, notamment dans les immeubles anciens ou en copropriété.

L'efficacité réelle de ces politiques de rénovation énergétique fait débat. Le diagnostic de performance énergétique repose sur une consommation théorique qui peut s'écarter fortement de la consommation réelle des ménages, et plusieurs études ont mis en évidence un écart important entre les économies d'énergie attendues et celles réellement observées. Dans certains cas, le coût des rénovations lourdes peut même dépasser les économies d'énergie réalisées sur plusieurs décennies. Autrement dit, les bénéfices de ces politiques restent à démontrer.

En revanche, leurs conséquences sur le marché du logement, eux, ne sont plus à démontrer. De nombreux propriétaires préfèrent vendre leur bien, le retirer du marché locatif ou renoncer à investir dans le logement. À l'échelle du pays, cette politique conduira à la disparition de plusieurs centaines de milliers de logements locatifs, aggravant encore la pénurie dans les zones où la demande est déjà la plus forte.

Dans un contexte de crise du logement, retirer des logements du marché est davantage qu'une erreur économique et sociale. C'est une faute.

Nous transformerons donc le diagnostic de performance énergétique en outil d'information et d'incitation, et non en instrument d'exclusion du marché locatif.

Le DPE restera obligatoire et pleinement informatif pour les locataires et les acquéreurs, mais il ne pourra plus servir de fondement à une interdiction administrative de louer.

Selon nos estimations, mettre fin aux interdictions de louer liées au DPE permettrait de remettre environ 150 000 logements immédiatement sur le marché locatif. Surtout, cela éviterait que près de 300 000 logements supplémentaires disparaissent du parc locatif dans les prochaines années, lorsque les logements classés F seront à leur tour interdits à la location en 2028.

Au total donc, ce sont près de 450 000 logements que cette politique permettrait de préserver ou de remettre à disposition des Français.



07

Restaurer la liberté du marché locatif

Face à la hausse des loyers dans les grandes villes, la gauche propose une solution simple en apparence : administrer les prix. Cette politique, séduisante médiatiquement, est trompeuse économiquement, inefficace et injuste. Elle affiche une action immédiate, désigne un coupable, le propriétaire, et donne le sentiment d'agir sans jamais traiter la véritable cause du problème, le manque de logements. La gauche préfère toujours l'affichage à l'efficacité.

Or l'encadrement raréfie l'offre. Un rapport publié en mai 2026 montre que là où il a été instauré, l'offre se contracte d'environ 8 %, les propriétaires renonçant, faute de pouvoir ajuster les prix, à entretenir ou rénover leurs biens. Le parc se dégrade, au détriment des locataires eux-mêmes.

L'effet sur les loyers reste très limité, 2 à 4 % de baisse seulement, pour un coût élevé sur les finances publiques. Sur chaque euro de loyer économisé, près d'un tiers est financé par le contribuable via une baisse des recettes fiscales.

Plus grave encore, le dispositif censé protéger les plus modestes profite d'abord aux plus aisés. À Paris, près de 30 % des locataires du parc encadré appartiennent aux 20 % des Français les plus riches, les plus modestes n'en représentant que 10 %. Une fois encore, la gauche préfère les politiques symboliques qui donnent bonne conscience aux réformes efficaces pour les classes moyennes et populaires.

À Paris, le parc locatif privé est passé de 531 000 logements en 1982 à 353 000 en 2021, un recul de plus d'un tiers quand la demande augmentait.

Enfin, l'encadrement envoie ainsi un signal dissuasif aux investisseurs, avec une rentabilité locative nette souvent réduite à 1 ou 2 %.

Nous refusons cette logique d'économie administrée et restaurons la liberté du marché locatif:

- Les dispositifs d'encadrement des loyers issus de la loi ELAN seront supprimés ;
- Les mécanismes de plafonnement prévus par la loi de 1989 seront abrogés ;

- Le loyer sera librement fixé entre le bailleur et le locataire lors de la signature du bail, comme dans la majorité des marchés européens.

Ces règles simples et stables permettront de restaurer la confiance et de remettre davantage de logements sur le marché.



08

Créer un véritable statut du bailleur privé

Le parc locatif privé ne se relancera pas par des injonctions, mais avec un cadre qui traite enfin le bailleur pour ce qu'il est dans l'immense majorité des cas, un investisseur qui immobilise de l'épargne, prend un risque et rend un service essentiel.

Aujourd'hui, ce risque est mal rémunéré et sur-fiscalisé, ce qui pousse de nombreux propriétaires à privilégier la vente, la vacance ou d'autres usages.

Par ailleurs, le système crée une distorsion injustifiée entre location nue et meublée. À bien identique, un propriétaire qui loue en meublé peut amortir son bien quand un propriétaire qui loue en nu ne le peut pas. La rentabilité nette varie ainsi du simple au double, autour de 2 % en nu, contre 3,5 % en meublé.

Cette distorsion pousse vers le meublé ou la location touristique, au détriment de l'offre classique dont les familles ont besoin.

Nous créerons un véritable statut du bailleur privé, applicable à l'ensemble des revenus locatifs, nu comme meublé, ancien comme neuf. Ce statut s'inspirera du rapport Daubresse-Cosson, en allant plus loin :

- Son principe central : permettre à tout bailleur d'amortir la valeur de son bien. Le taux sera fixé à 4 % de la valeur du bâti, au-delà des 3,5 % préconisés par le rapport Daubresse-Cosson et jamais appliqués ;
- Ce taux sera bonifié pour les bailleurs pratiquant des loyers modérés, afin d'encourager l'offre intermédiaire ;
- Les taux seront harmonisés entre neuf et ancien, orientant l'investissement vers la rénovation du parc existant en zones tendues.

Pour les bailleurs dont le patrimoine est ancien et déjà amorti économiquement, nous ouvrirons sur option l'accès au prélèvement forfaitaire unique à 30 %, en contrepartie de l'absence d'amortissement. Cette option ramènera la rentabilité nette autour de 3 %, contre moins de 2 % aujourd'hui.

Ce statut sera ouvert sans zonage ni conditionnalité administrative. Il sera inscrit dans la durée : l'instabilité fiscale permanente (Pinel, Duflot, Scellier, Robien) a découragé les investisseurs. Nous garantirons un cadre stable pour dix ans.

Selon le rapport Daubresse-Cosson, ce statut permettrait la création d'environ 70 000 logements locatifs supplémentaires par an. Les recettes fiscales induites - TVA, droits de mutation, fiscalité sur les travaux - compenseraient largement la baisse d'impôt sur les loyers, avec un gain net estimé à 1,9 milliard d'euros.

Nous voulons faire revenir l'épargne privée vers le logement. Plus d'investisseurs, c'est plus de logements. Plus de logements, c'est moins de pression sur les loyers et plus de choix pour les locataires. C'est la condition pour les protéger réellement.

Non pas sur le papier, mais dans la réalité.



Lutter contre les abus dans le parc privé : faire confiance aux maires et leur donner les moyens d'agir

1. Mieux réguler les meublés touristiques (type Airbnb)

Dans certaines zones tendues, la multiplication des locations de courte durée a réduit l'offre de logements permanents. Mais dans d'autres territoires, elle reste une ressource précieuse : un complément de revenu et une liberté d'usage de son propre bien.

Il n'y a pas de réponse uniforme. La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme (dite « loi Le Meur »), notamment, a donné aux maires des outils puissants dont nous encouragerons l'usage :

- Enregistrement obligatoire des meublés de tourisme ;
- Limitation de la location des résidences principales (90 ou 120 jours selon décision locale) ;
- Autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires ;
- Mécanismes de compensation (création d'un logement permanent en contrepartie).

L'exemple du Pays basque illustre cette liberté locale en action : depuis 2023, Biarritz conditionne la transformation d'un logement en meublé touristique à la création d'un logement permanent. Ce dispositif a été validé par la justice administrative en 2025. Le régime fiscal des meublés touristiques a par ailleurs été durci en 2025, mettant fin à l'avantage qui avait alimenté les excès.

2. Lutter contre les divisions abusives de logements et les marchands de sommeil

La division sauvage de logements, une maison découpée en chambres louées séparément, est un phénomène croissant qui loge des personnes vulnérables dans des conditions indignes sans le contrôle effectif des maires.

Le droit interdit déjà la création de logements de moins de 14 m² et prévoit des sanctions pénales lourdes, mais les outils des maires (permis de diviser, permis de louer) sont facultatifs et peu déployés.

Nous rendrons le permis de diviser obligatoire dans toutes les communes situées en zone tendue ou comportant un quartier prioritaire, et nous allongerons le délai d'instruction de 15 jours à un mois pour le rendre praticable. Le préfet pourra se substituer au maire pour prononcer des interdictions de louer lorsque des situations d'indignité manifeste sont signalées. L'expérimentation permettant aux maires de refuser les colocations à baux multiples indignes sera pérennisée et élargie aux zones tendues.

09

Assumer une tolérance zéro contre le squat et les impayés

La faiblesse de l'État face au squat et aux impayés constitue l'un des freins au développement de l'offre locative. Pour de nombreux propriétaires, la crainte de ne pas pouvoir récupérer leur logement en cas de difficulté transforme l'investissement locatif en risque juridique et financier. Cela dissuade de nombreux particuliers de mettre leur logement en location et contribue directement à la contraction du parc locatif privé.

Nous rétablirons une protection effective du droit de propriété en mettant en place une politique de tolérance zéro contre le squat et les mauvais payeurs. Il s'agit d'une mesure économique, mais nous l'assumons aussi comme une mesure de justice.

- D'abord, les situations de squat feront l'objet d'une procédure administrative d'expulsion accélérée. Dès qu'une occupation illégale sera constatée par les forces de l'ordre ou par un commissaire de justice, la procédure sera engagée immédiatement et l'expulsion interviendra dans un délai maximal de dix jours ;
- Le propriétaire retrouvera la possibilité de faire suspendre les contrats d'eau ou d'électricité alimentant un logement occupé illégalement, sans que cela ne puisse créer de droits pour les occupants ;
- Ensuite, les impayés de loyers feront l'objet d'une procédure rapide et responsabilisante. Lorsqu'un impayé sera constaté, une contravention de 5^e classe pourra être prononcée et inscrite au registre fiscal ainsi qu'au casier judiciaire B3. Le propriétaire pourra simultanément obtenir un titre exécutoire permettant une expulsion par référé, sans procédure au fond lorsque la dette locative est avérée. En cas de contestation, le locataire conservera la possibilité de saisir la justice, mais il devra avoir quitté le logement ;
- Enfin, l'État devra assurer l'exécution effective des décisions d'expulsion. Toute décision judiciaire devra être exécutée dans un délai maximal de trente jours. Si l'État n'exécute pas la décision dans ce délai, une indemnisation automatique équivalente au loyer sera versée au propriétaire jusqu'à la restitution effective du logement.

L'objectif est de rétablir un principe élémentaire de sécurité juridique. Un propriétaire qui loue son logement doit avoir la certitude qu'en cas de squat ou d'impayé durable, il pourra récupérer son bien rapidement. Ce choc de confiance est indispensable pour faire revenir les investisseurs particuliers sur le marché locatif et augmenter l'offre de logements disponibles.



RENDRE LE LOGEMENT SOCIAL À CEUX QUI TRAVAILLENT ET AUX FAMILLES

Le logement social s'est éloigné de sa raison d'être. Pensé pour ceux qui n'ont pas d'autre solution, il s'est ouvert à une majorité de la population, jusqu'à entretenir lui-même la pénurie qu'il prétend combattre.

Nous le remettons à l'endroit : aux maires la liberté de choisir qui s'y installe, aux salariés le parc d'Action Logement que leurs employeurs ont financé pour eux, aux familles qui travaillent la priorité qui leur revient. Recentrer l'accès, ce n'est pas exclure.

Le logement social restera indispensable à ceux qui en ont besoin, et nous y tenons, mais sa vocation est d'être transitoire et de ne loger qu'une minorité. Cela sera de nouveau possible car nous aurons libéré massivement la construction pour que des millions de Français se logent dans le parc privé sans passer par la case sociale.

Resserrer l'accès n'est pas exclure, le logement social est nécessaire, mais doit être le corollaire d'une libération massive de la construction.

10

Adapter la loi SRU à la réalité du terrain, redonner aux maires la maîtrise du logement social

Vingt-cinq ans après son entrée en vigueur, le bilan est sans appel. Le quota uniforme de logements sociaux imposé à chaque commune – 20 % ou 25 % du parc, sous peine de sanctions et de mise sous tutelle – n'a pas résorbé la pénurie de logements et n'a pas non plus produit la mixité sociale qu'il promettait. Il a produit autre chose : des décennies de contentieux entre l'État et les communes, des budgets municipaux ponctionnés au profit de l'administration centrale, et des maires transformés en prévenus d'une politique qu'ils n'ont jamais choisie. Le dogme du quota uniforme est l'illustration parfaite de ce que la centralisation à la française a de pire : l'uniformité érigée en principe, le chiffre substitué à la pensée, Paris décidant à la place des territoires.

Les objectifs de production seront désormais définis dans le cadre des contrats territoriaux conclus entre le préfet et chaque intercommunalité, calibrés sur les besoins réels du territoire et non sur un ratio imposé. La répartition entre communes sera arrêtée par la conférence des maires. Le maire redevient co-auteur. Il s'engage. Il est comptable.

- Dans les zones non tendues, aucun objectif ne sera imposé. Les communes rurales et périurbaines sans pression locative retrouveront leur pleine liberté de construire ce dont elles ont besoin. Ni plus, ni moins ;
- Dans les zones tendues, les objectifs de production seront maintenus en volume, c'est-à-dire en nombre de logements et non plus en quota. Ils seront ancrés dans la réalité du bassin de vie et portés par un contrat négocié avec le préfet plutôt que par une sanction.

L'exigence ne disparaît pas, elle devient intelligente.

Enfin, nous plafonnerons la concentration du logement social, les territoires dépassant 30 % de logements sociaux ne bénéficieront plus d'aides publiques ni d'avantages fiscaux pour de nouvelles opérations. La mixité sociale ne se décrète pas, elle se construit en refusant les ghettos que vingt-cinq ans de politique aveugle ont contribué à aggraver.

Ceux qui continuent de défendre le principe du quota SRU au nom de la justice sociale doivent s'expliquer sur les quartiers qu'ils ont enfermés dans la pauvreté à force d'y concentrer le parc social.

11

Recentrer le logement social sur ceux qui travaillent et les familles

Le logement social doit redevenir un filet de sécurité pour ceux qui en ont réellement besoin, et non un système généraliste figé, qui entretient la pénurie. Aujourd'hui, près de 70 % des Français sont théoriquement éligibles au logement social alors que 2,9 millions de ménages sont en attente. Un dispositif ouvert aux deux tiers de la population ne peut plus jouer efficacement son rôle de solidarité.

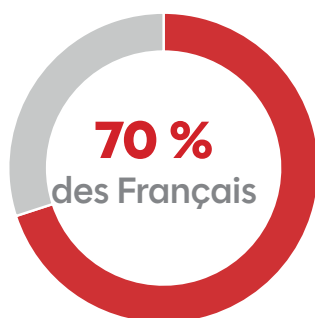
Notre principe sera intangible : le logement social doit prioritairement servir ceux qui travaillent, les familles et les ménages modestes, tout en redevenant une étape dans le parcours résidentiel plutôt qu'un statut permanent.

Recentrer le logement social

Sur ceux qui travaillent et les familles

AUJOURD'HUI

Population théoriquement éligible au logement social



plafonds de ressources actuels

DEMAIN



*plafonds ramenés au 5e décile
(env. 25 000 euros par an)*

QUATRE PRIORITÉS INTANGIBLES

1 Ceux qui travaillent Activité professionnelle en situation régulière	2 Les familles avec enfants Priorité renforcée à l'attribution	3 Réexamen tous les 5 ans Rétablir la rotation dans le parc	4 Maîtrise par le maire Avis conforme du maire requis
---	---	--	--

2,9 millions de ménages aujourd'hui en attente – un système qui ne protège personne

Assurer un ordre de priorité clair et recentrer l'accès au logement social

Les règles d'attribution seront refondées autour d'un principe : le logement social est d'abord destiné à ceux qui travaillent et ne peuvent pas se loger dans le parc privé. Les logements sociaux seront prioritairement attribués aux personnes exerçant une activité professionnelle, françaises ou étrangères en situation régulière. Parmi ces ménages actifs, les familles avec enfants bénéficieront d'une priorité renforcée.

Les commissions d'attribution seront simplifiées et présidées par l'intercommunalité compétente en matière d'habitat, en associant bailleurs, État et communes – sauf en zones denses, où elles seront communales. Aucune attribution ne pourra être décidée sans l'avis favorable du maire. Il ne s'agit pas d'un droit de veto discrétionnaire : c'est la garantie que l'équilibre social d'un territoire ne peut être défait sans l'accord de l'élu qui en est responsable devant ses administrés.

Enfin, l'accès au logement social sera désormais limité aux ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au cinquième décile, soit environ 25 000 euros annuels pour une personne seule. Ce recentrage ramènera la population théoriquement éligible d'environ 70 % à près de 50 % des ménages. Il mettra fin à la concurrence artificielle que le système actuel organise entre parc social et parc privé – aujourd'hui, près de 69 % des locataires du parc privé sont théoriquement éligibles au logement social, ce qui vide de son sens la notion même de parc à vocation sociale.

Restituer le parc Action Logement aux salariés

Nous recentrerons également Action Logement et la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC) sur leur mission première : loger les salariés à proximité de leur emploi. En 2023, près de 40 % des attributions réalisées par Action Logement ont bénéficié à des publics DALO ou prioritaires. Les ressources financées par les entreprises devront d'abord bénéficier aux actifs et aux familles.

Nous ramènerons le contingent préfectoral sur le parc Action Logement à 5 %, correspondant aux seuls agents de l'État. Les 25 points actuellement fléchés vers les publics DALO et prioritaires seront supprimés, restituant ainsi environ 40 000 attributions par an à la mission première d'Action Logement : loger les salariés. Les ressources financées par les entreprises bénéficieront d'abord aux actifs et à leurs familles.

Rétablir la rotation dans le parc social

Le logement social doit redevenir une étape dans le parcours résidentiel et non un statut à vie. Aujourd'hui, la mobilité dans le parc social est tombée autour de 8 % par an, contre environ 20 % dans le parc locatif privé, ce qui allonge mécaniquement les files d'attente.

Tous les locataires feront l'objet d'un réexamen de leur situation tous les cinq ans. Lorsque les revenus d'un ménage dépasseront durablement les plafonds, le maintien dans les lieux ne sera plus automatique. Au-delà d'un certain niveau de dépassement, la sortie du parc social sera organisée avec un délai de départ de douze à dix-huit mois pour permettre une réorientation vers le parc privé ou l'accession à la propriété.

Le supplément de loyer de solidarité sera réformé pour en faire un outil effectif au service de la mobilité. Aujourd'hui, il ne se déclenche qu'au-delà de 20 % de dépassement des plafonds de ressources, ne concerne que 2 % des locataires et ne représente que 0,6 % des loyers du parc social. Il sera désormais déclenché dès le premier euro de dépassement et le contrôle effectif de l'enquête annuelle sera renforcé. Le bouclier existant, qui plafonne le taux d'effort global à 30 % des ressources, sera maintenu. Ces évolutions pourraient générer jusqu'à 600 millions d'euros de recettes supplémentaires annuelles pour les bailleurs.

Nous lèverons également le principal frein à la mobilité descendante dans le parc. Aujourd'hui, la loi impose seulement que le loyer total du nouveau logement soit inférieur à celui de l'ancien, ce qui n'empêche pas un loyer au mètre carré nettement plus élevé. Un locataire en sous-occupation qui accepte un logement plus petit se retrouve ainsi à payer plus cher au mètre carré pour moins de surface, sans incitation réelle à bouger. Nous garantirons le maintien du loyer au mètre carré d'origine pour tout locataire acceptant un relogement adapté à sa situation.

Cette mesure, déjà pratiquée volontairement par quelques bailleurs, sera généralisée et libérera des logements familiaux aujourd'hui bloqués.

Réformer le DALO : vers l'extinction progressive d'un droit devenu contre-productif

Le droit au logement opposable (DALO) est aujourd'hui un échec. Conçu comme un dispositif de dernier recours, il est devenu une machine à contourner les files d'attente, désorganisant les attributions de logements sociaux – plus de 30 % en Île-de-France – sans résoudre la crise du logement. L'État accumule les condamnations et paie des astreintes plutôt que de loger les gens.

Notre objectif est l'extinction progressive du DALO. Nous la rendrons possible en supprimant ses causes : la libération massive de la construction, la priorité donnée aux actifs dans les attributions, et le traitement sérieux de l'immigration irrégulière tariront mécaniquement le flux de recours. Près de 60 % des demandeurs DALO travaillent et gagnent l'équivalent du SMIC. Ces ménages seront désormais prioritaires dans le logement social et, par ailleurs, pourront trouver plus facilement dans le parc privé en raison du desserrement de l'offre découlant des mesures que nous proposons. Le DALO est le symptôme de la pénurie. En traitant la cause, nous tarirons le flux.

En attendant, et parce que la situation ne nous permet pas de le supprimer d'un trait, nous transformerons le DALO en droit à une solution de logement. La reconnaissance DALO n'ouvrira plus un accès automatique au parc social des métropoles. L'État proposera une solution adaptée : logement privé conventionné, résidence sociale, intermédiation locative ou logement social.

- Pour les ménages qui travaillent, cette solution sera située à proximité de leur lieu d'emploi. Ils conserveront une priorité d'accès aux zones tendues ;
- Pour les ménages sans activité professionnelle, la solution pourra être proposée sur l'ensemble du territoire national, y compris en zone détendue. Il y a des logements disponibles en France – mais pas là où tout le monde veut habiter. Les métropoles attractives doivent être réservées à ceux qui ont besoin d'y travailler. Les autres seront logés là où il y a de la place.

Enfin, nous responsabiliserons strictement les bénéficiaires. Aujourd'hui, un ménage reconnu prioritaire peut refuser plusieurs propositions de relogement sans conséquence. En moyenne, 15 à 20 % des propositions sont refusées – et jusqu'à 25 % en Île-de-France, le plus souvent pour des raisons de localisation. Nous y mettrons fin. Le refus d'une solution adaptée entraînera la sortie définitive du dispositif DALO. Nous assumons ce choix. Le droit au logement n'est pas un droit à choisir son adresse.

À mesure que la pression DALO s'efface, le contingent préfectoral correspondant sera progressivement restitué aux maires. La décentralisation des attributions accompagnera l'extinction.

Mettre fin à l'incohérence française en matière d'hébergement d'urgence

L'hébergement d'urgence illustre l'absurdité du système actuel. La France est le seul pays de l'Union européenne à consacrer un principe d'hébergement inconditionnel quelle que soit la situation administrative des personnes concernées. Selon la Cour des comptes, 40 à 60 % des places d'hébergement d'urgence généraliste sont occupées par des étrangers en situation irrégulière, pour un coût annuel d'un milliard d'euros, pendant que des familles françaises et des travailleurs modestes ne trouvent pas de place faute de capacités disponibles. Cette incohérence doit cesser.

Nous réviserons l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles pour conditionner l'hébergement d'urgence à la régularité du séjour. Les personnes en situation irrégulière ou sous OQTF relèvent du droit des étrangers, non du droit au logement, leur prise en charge s'inscrit dans le cadre de notre politique migratoire (cf. projet immigration). Nous plafonnerons par ailleurs la durée d'hébergement à dix-huit mois, afin de garantir que le dispositif reste ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être : un filet de sécurité temporaire, non une solution de substitution au logement de droit commun.



Le logement social doit redevenir un filet de sécurité pour ceux qui en ont réellement besoin.

12

Diversifier et responsabiliser le financement du logement social

La France consacre plus de 35 milliards d'euros par an à la politique du logement. Pourtant, la production s'effondre et les aides restent mal ciblées. L'argent public doit aller à ceux qui construisent et à ceux qui en ont besoin.

Conditionner le soutien public à l'effort de construction

Les organismes HLM bénéficient d'une exonération d'impôt sur les sociétés représentant 350 millions d'euros par an. En 2017, la Cour des comptes a recommandé sa suppression pour trois raisons : elle est déconnectée de l'effort de construction, bénéficie autant aux bailleurs qui ne construisent pas ; elle n'est plus justifiée au regard de la situation financière du secteur, qui disposait en 2022 de 17 milliards d'euros de fonds propres ; elle est mal ciblée, les organismes logeant les ménages les plus modestes n'en bénéficiant pas davantage.

Nous supprimerons progressivement cette exonération sur cinq ans, pour une économie de 350 millions d'euros. Ces économies seront intégralement redistribuées aux bailleurs vertueux, ceux qui construisent et rénovent, sous forme d'aides à la pierre via le Fonds national des aides à la pierre.

Interdire la vente à perte : mettre fin à la subvention cachée payée par les accédants

Dans les opérations mixtes, le logement social est parfois cédé au bailleur 30 à 50 % sous son coût de revient. Cette vente à perte est compensée par une majoration de 10 à 20 % du prix des logements libres : une subvention cachée que les accédants paient à leur insu, sans qu'elle ait jamais été votée. Nous l'interdirons. L'interdiction s'appliquera logement par logement, et non à l'échelle du programme, dont l'équilibre comptable sert aujourd'hui de paravent à cette subvention cachée.

Mettre fin au programme de rénovation urbaine en 2030

En 2030, les programmes de rénovation urbaine (PNRU puis NPNRU) auront mobilisé près de 100 milliards d'euros d'investissements au total et 23 milliards de subventions depuis 2003.

Ils ont transformé près de 1 000 quartiers délaissés, engagé des travaux considérables, rendu leur dignité à des territoires que la République avait trop longtemps ignorés. Ce bilan mérite d'être reconnu.

Mais leur objectif principal, la mixité sociale, n'a pas été atteint. L'évaluation de France Stratégie (février 2024) montre que dans les trois quarts des quartiers, l'impact est quasi nul. La baisse limitée de la pauvreté s'explique surtout par le déplacement des ménages les plus pauvres, non par leur insertion. Vingt-cinq ans de rénovation urbaine ont appris une vérité simple : la mixité sociale ne se décrète pas par des démolitions.

Ce programme pèse lourdement sur Action Logement, qui y consacre au moins 850 millions d'euros par an, soit 20 à 25 % de ses ressources annuelles, au détriment de sa mission première : loger les salariés des entreprises qui financent la PEEC. Rappelons que cette participation est une cotisation versée par les entreprises. Les salariés sont en droit d'attendre que cet argent serve à les loger, pas à financer la politique de la ville.

Nous ne renouvelerons pas le programme après le NPNRU en 2030. Les engagements seront tenus, mais aucun « ANRU 3 » ne sera lancé, ce qui permettra à l'État d'économiser 100 à 150 millions d'euros par an, et à Action Logement de réorienter 850 millions d'euros vers le logement des salariés, soit environ 30 000 logements supplémentaires par an.

Recentrer les aides personnelles au logement sur ceux qui en ont besoin

La loi de finances pour 2026 prévoit la suppression des APL pour les étudiants étrangers hors UE qui ne sont pas boursiers. Cette mesure concerne environ 100 000 étudiants. Nous l'appliquerons strictement, avec un contrôle renforcé, pour une économie de 200 millions d'euros par an.

Nous excluons également de l'APL les étudiants issus des familles les plus aisées.

Aujourd'hui, l'APL est versée sans prise en compte des revenus parentaux si l'étudiant est fiscalement autonome. Ainsi, un étudiant issu des 20 % les plus aisés peut cumuler APL et avantage fiscal pour ses parents. Ce système est incohérent avec les bourses sur critères sociaux.

Les étudiants dont les parents appartiennent aux deux derniers déciles de revenus (plus de 45 000 euros par unité de consommation) seront exclus de l'APL. La perte sera compensée par le maintien de la demi-part fiscale. L'économie attendue est de 200 à 300 millions d'euros par an.

Voici le tableau de synthèse des économies

Mesure	Économie annuelle	Bénéficiaire
Suppression de l'exonération d'IS des bailleurs sociaux (redistribuée aux bailleurs vertueux via le FNAP)	350 M€	État
Fin de l'ANRU post-2030 (part État)	100-150 M€	État
Fin de l'ANRU post-2030 (part Action Logement)	850 M€	Action Logement
Exclusion des APL pour les étudiants étrangers non boursiers	200 M€	État
Exclusion des APL pour les étudiants D9-D10	200-300 M€	État
Total économies État	1 Md€ / an	
Total économies Action Logement	850 M€ / an	

Diversifier les financements du LS

Enfin, afin de maintenir la capacité de construction du secteur, nous encouragerons des montages financiers permettant aux organismes HLM de mobiliser davantage la valeur de leur patrimoine. Les bailleurs pourront céder une partie de leurs actifs à des foncières dédiées qui associeront des investisseurs institutionnels de long terme via des titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI), assimilés à des quasi-fonds propres. En échange d'un rendement compris entre 5 et 6 %, ces investisseurs apporteront des ressources durables sans accroître la dette des bailleurs.

La gestion des logements restera confiée à l'organisme d'origine, sans incidence sur les droits des locataires ni sur les politiques d'attribution.

Mai 2026

