



Urgence logement : plan d'actions pour les nouveaux maires

Les propositions de l'Observatoire
Immobilier de l'Institut Sapiens

À propos de l'auteur



Jérôme Révy

Directeur de l'Observatoire Immobilier

Entrepreneur et Expert des nouvelles technologies pour l'immobilier et la construction depuis plus de 15 ans, Jérôme Révy a fondé en 2025 Contech Connect, devenu l'événement européen de référence de l'écosystème Construction Tech. Avec un passé d'entrepreneur spécialiste des questions de logements, organisateur d'événement et Senior Advisor pour des sociétés de gestion, il consacre son travail à accélérer la transformation technologique des secteurs de la construction et de l'immobilier en Europe.

Avec la participation de Arnaud Viallaneix, Benoit Tezenas, Bernard Cadeau, Christophe Veyrieres, Henry Buzy-cazaux, Norbert Fanchon, Sacha Boyer, Sylvain Bogeat, Yann Jéhanno, Jean-Marc Torrollion, Arnaud Syoen.



À propos de l'Institut Sapiens

L'Institut Sapiens est un *think tank* (laboratoire d'idées) indépendant et non partisan réfléchissant aux nouvelles conditions d'une prospérité partagée à l'ère numérique. L'humanisme est sa valeur fondamentale. Son objectif est d'éclairer le débat économique et social français et européen.

Il fédère un large réseau d'experts issus de tous horizons, universitaires, avocats, chefs d'entreprise, entrepreneurs, hauts fonctionnaires, autour d'adhérents intéressés par les grands débats actuels. Sapiens s'attache à relayer les recherches académiques les plus en pointe.

Les travaux de Sapiens sont structurés autour de **onze observatoires thématiques** : développement durable ; agriculture ; IA et éthique ; science et société ; santé et innovation ; travail, formation et compétences ; politiques, territoire et cohésion sociale ; innovation économique et sociale ; droit social ; immobilier ; échanges internationaux.

Pour en savoir plus, visitez notre site internet : institutsapiens.fr



Après les élections municipales de mars 2026, l'Observatoire Immobilier de l'Institut Sapiens publie cette note thématique destinée aux nouveaux maires. Fidèle à sa méthode — partir du réel, refuser l'idéologie, servir le bien commun — l'Observatoire prend position sur les grands sujets du logement qui structurent le débat local. Notre boussole est unique : ce qui fonctionne vraiment pour permettre à chacun de se loger dignement.

L'Observatoire propose à l'Association des Maires de France (AMF) de travailler conjointement à la déclinaison de ces recommandations par profil de territoire, et se tient à la disposition des élus pour accompagner cette démarche.

Avant-propos : des territoires différents, des priorités différentes

La crise du logement est souvent décrite comme un phénomène uniforme appelant des réponses nationales uniformes. C'est une erreur de diagnostic qui conduit à des politiques inefficaces — construire là où il n'y a pas de demande, taxer là où il faudrait inciter, réglementer là où il faudrait libérer.

La France immobilière est composée de réalités radicalement différentes. On peut en distinguer au moins quatre grandes familles :

- **Les zones en forte croissance et en surtension** (grandes métropoles, Pays Basque, Haute-Savoie, Côte d'Azur) : pénurie aiguë, prix inaccessibles pour les classes moyennes, besoin urgent d'un choc d'offres.
- **Les villes en décroissance démographique** (certaines villes moyennes du Centre ou du Nord industriel) : parc social surdimensionné, logements vacants abondants — la priorité est la réhabilitation, pas la construction neuve.
- **Les zones touristiques** (littoraux, montagnes) : concurrence forte entre résidences secondaires, meublés touristiques et habitants permanents qui peinent à se loger.
- **Les zones blanches** (environ 85 % du territoire) pas de tension immobilière, mais manque d'emploi et de services — le logement y est rarement le problème principal.

Cette note s'adresse à tous les maires, mais les priorités varient fortement selon le profil du territoire. Le tableau en conclusion synthétise les recommandations par typologie.

Une remarque s'impose également sur la démographie : le logement est un investissement de long terme. La baisse tendancielle de la démographie française dans de nombreux territoires doit être intégrée dans les projections immobilières locales, pour éviter de construire des friches inutiles là où la demande n'existera plus demain.

- > **Position de l'Observatoire** : *Les politiques nationales du logement appliquées uniformément à des territoires de nature opposée génèrent inévitablement du gaspillage et de l'inefficacité. Les maires doivent revendiquer davantage de subsidiarité et adapter leur stratégie à la réalité de leur marché local.*

1. Résorber la crise du logement : le choc d'offres est incontournable

Le diagnostic

La France fait face à une crise du logement structurelle dans ses zones tendues : pénurie aiguë de logements disponibles, exclusion croissante des jeunes ménages, des classes moyennes et des actifs mobiles. Cette crise résulte d'une insuffisance chronique de l'offre, aggravée par des décennies de politiques réglementaires et fiscales décourageant la construction, l'aménagement et l'investissement.

Un fait mérite d'être rappelé avec force à l'attention des élus : en France, on ne manque pas de terrain à bâtir, on manque de droits à construire. Les maires ont trop souvent sous-utilisé les capacités constructives de leurs terrains, par crainte électorale ou par inertie. Cette frilosité a un coût social considérable.

Le mythe du “maire bâtisseur, maire battu” est en train de s'effacer

Pendant des décennies, la construction de logements a été perçue comme électoralement risquée pour les maires. Ce dogme est en train d'être remis en cause. Dans les zones où la crise du logement est devenue un problème vital pour les habitants — particulièrement dans les zones tendues — le maire bâtisseur est aujourd'hui davantage apprécié qu'il ne l'était. La crise est devenue tellement aiguë que construire est perçu comme une réponse à une urgence ressentie par les habitants. La corrélation entre construction de logements et création d'emplois renforce encore cet argument : une entreprise ne peut attirer de salariés dans une commune où ceux-ci ne peuvent pas se loger. Le logement est ainsi une condition du développement économique local.

Le pouvoir des maires : des leviers décisifs trop souvent sous-utilisés

Le maire est en première ligne de la politique du logement. Ses leviers sont nombreux et souvent insuffisamment mobilisés :

- **Libérer les droits à construire** : les maires doivent être courageux dans l'octroi de droits à construire sur les terrains

disponibles. Trop souvent, des terrains constructibles restent sous-exploités faute de volonté politique. Le foncier public (État, SNCF, RATP, collectivités) représente un gisement considérable ; sa mobilisation à prix raisonnable — sans adjudication au plus offrant qui alimente l'inflation foncière — doit être une priorité.

- **Simplifier et accélérer les permis de construire** : les délais administratifs sont en France parmi les plus longs d'Europe. Un maire volontariste peut réduire ces délais, lever les blocages locaux et simplifier les règles d'urbanisme qui complexifient inutilement les projets.
 - **Circonscrire le permis de louer à son juste objectif** : cet outil, initialement conçu pour lutter contre l'insalubrité, est devenu dans certaines communes un facteur de paperasserie excessive freinant les remises en location. Les maires doivent en limiter l'usage à son objectif réel : identifier les logements indignes, pas bureaucratiser la location.
 - **Connaître son parc** : les maires ont intérêt à établir une photographie précise de l'état du bâti de leur commune. Se rapprocher des syndicats de copropriétaires est une démarche efficace pour y parvenir. Les maires disposent par ailleurs du pouvoir de prescrire des diagnostics sur l'état du bâti — pouvoir renforcé après des drames comme l'effondrement de la rue d'Aubagne à Marseille. Utiliser ce levier de manière préventive est une responsabilité.
 - **Permettre la densification raisonnée** : surélévation des immeubles, transformation de bureaux vacants en logements, construction en dents creuses. Les autorisations de surélévation peuvent être adossées à des obligations de rénovation énergétique, créant un mécanisme où la valorisation du foncier finance la rénovation thermique.
 - **Agir sur les logements vacants par l'incitation plutôt que la punition** : la taxe sur les logements vacants n'a pas démontré son efficacité. Des mécanismes incitatifs — subventions à la remise en location, allègements fiscaux conditionnés, garantie totale des loyers (voir chapitre 2) — sont plus efficaces pour convaincre les propriétaires hésitants.
- > **Position de l'Observatoire** : *Le choc d'offres est la condition préalable à toute détente du marché. Le maire bâtisseur n'est plus une espèce en voie d'extinction : dans les zones tendues, construire est devenu une nécessité perçue par les habitants eux-mêmes. Les maires ont tous les outils pour agir ; il leur reste à en avoir le courage.*

2. Les meublés de tourisme : comprendre les causes avant de légiférer

La prolifération des meublés touristiques est un symptôme, pas une cause

La multiplication des logements proposés sur les plateformes de type Airbnb est régulièrement présentée comme une cause majeure de la pénurie de logements dans les grandes villes. Cette lecture, pour séduisante qu'elle soit, est insuffisante. Elle traite le symptôme en ignorant les causes profondes.

Si des propriétaires choisissent de mettre leur bien sur une plateforme de location touristique plutôt que de le louer à un résident de longue durée, c'est parce que le cadre fiscal et juridique de la location nue est devenu profondément dissuasif. L'encadrement des loyers comprime les rendements locatifs et rend la location meublée touristique comparativement bien plus rentable. La fiscalité avantageuse du meublé touristique (abattement forfaitaire à 71 % sous le régime micro-BIC, contre 30 % pour les revenus fonciers) a longtemps créé un déséquilibre structurel entre les deux modes de mise en location. La peur des impayés et des dégradations — sans mécanisme de garantie solide — pousse également de nombreux propriétaires vers la location courte durée, perçue comme plus sûre.

Tant que louer en nu sera risqué, peu rentable et fiscalement pénalisé, les propriétaires continueront à arbitrer en faveur du meublé touristique. Réguler les plateformes sans corriger ces déséquilibres ne fera que déplacer les logements vers d'autres formes d'usage — résidences secondaires, logements vacants — sans les remettre sur le marché résidentiel classique.

Ce que montrent les expériences d'interdiction

Les villes qui ont fortement restreint ou interdit les locations de courte durée n'ont pas démontré que cela remettait significativement des logements sur le marché résidentiel classique. Les logements concernés ont souvent migré vers d'autres usages — résidences secondaires, logements vides, locations meublées longue durée — sans bénéficier aux locataires résidents. Cette observation doit conduire à la plus grande humilité avant de multiplier les restrictions administratives.

Par ailleurs, les meublés de tourisme jouent un rôle souvent méconnu dans l'effort de rénovation des logements et des copropriétés. Les propriétaires qui accueillent des touristes ont un intérêt économique direct à maintenir leurs biens en bon état, voire à les rénover. Ce mécanisme vertueux contribue à l'amélioration qualitative du parc immobilier, notamment dans des immeubles anciens qui bénéficient ainsi d'investissements que la seule location nue n'aurait pas suscités.

La loi Le Meur a donné des outils suffisants : ne pas en rajouter

La loi Le Meur, adoptée en 2024, a significativement renforcé l'encadrement des meublés touristiques : réduction de l'avantage fiscal du régime micro-BIC, pouvoirs accrus des maires pour limiter les changements d'usage, et — surtout — renforcement du droit des copropriétaires à interdire les locations touristiques dans leur immeuble. Ce dernier point est essentiel : il remet la décision entre les mains des habitants eux-mêmes, dans le respect du droit de propriété et de la liberté contractuelle.

L'Observatoire est opposé à un abaissement supplémentaire du plafond de nuitées autorisées (de 90 à 30 jours) car cette mesure, souhaitée par certains candidats, est contraire à la liberté d'entreprendre et ne s'appuie sur aucune preuve empirique de son efficacité pour reloger les habitants. Elle reviendrait à sanctionner un comportement légal et économiquement rationnel, sans s'attaquer aux vrais déterminants du problème.

Ce que les maires doivent faire : rétablir l'attractivité de la location nue

La bonne réponse n'est pas de pénaliser le meublé touristique, mais de rendre la location nue à nouveau attractive. Deux leviers sont décisifs :

- **Rétablir l'équilibre fiscal entre location nue et location meublée touristique.** La loi Le Meur a amorcé ce rééquilibrage. Il faut aller au bout de cette logique : les maires peuvent interpeller l'État et les parlementaires pour achever ce travail de cohérence fiscale indispensable à la remise sur le marché de logements résidentiels.
- **Instaurer une garantie totale des loyers à l'initiative du maire, en articulation avec Action Logement et le dispositif**

Visale. La raison principale pour laquelle des propriétaires n'osent pas louer en nu n'est pas le niveau du loyer : c'est la peur des impayés, des dégradations et des délais judiciaires. Une garantie municipale — couverture des loyers impayés, des dégradations, caution solidaire — en contrepartie d'une mise en location à loyer raisonnable est la mesure la plus immédiate et la plus efficace pour remettre des logements sur le marché. Son articulation avec les dispositifs existants (Action Logement, Visale) est indispensable pour ne pas fragiliser les finances communales. Cette mesure implique la fin de l'encadrement des loyers en même temps que l'allègement de la fiscalité locale "contractuelle" avec les propriétaires qui remettent leur logement sur le marché.

- > **Position de l'Observatoire :** *La prolifération des meublés touristiques est d'abord la conséquence d'une fiscalité déséquilibrée et d'une insécurité locative que la puissance publique n'a pas su corriger. L'Observatoire est opposé à l'abaissement du plafond de nuitées, contraire à la liberté d'entreprendre et sans effet démontré. Il préconise une double action : rétablir l'équilibre fiscal entre location nue et meublée touristique, et créer — en articulation avec les dispositifs nationaux — une garantie totale des loyers pour sécuriser la relation bailleur-locataire.*

3. Faut-il plus ou moins de logements sociaux ?

Ce débat oppose caricaturalement la gauche, qui voudrait toujours plus de logements sociaux, et une partie de la droite qui prône leur réduction drastique. L'Observatoire refuse cette opposition stérile et repart des faits.

Ce que disent les chiffres

Le logement social représente aujourd'hui environ 17 % du parc total en France. Dans les grandes métropoles, les files d'attente atteignent des niveaux absurdes : à Paris, on dénombre plus de demandeurs en attente (292 000) que de logements sociaux occupés (269 000), avec une rotation de seulement 5 % par an. Il faudrait théoriquement 20 ans pour renouveler l'intégralité du parc. Dans ces conditions, la question n'est pas simplement d'en construire davantage ; c'est avant tout d'en améliorer profondément le fonctionnement. À l'inverse, certaines régions de France comptent des logements sociaux vides en nombre croissant — preuve que les constructions n'ont pas toujours été décidées là où la demande existait.

Les problèmes structurels du logement social

- **L'opacité des attributions** et le clientélisme qui l'accompagne nourrissent la défiance des citoyens et l'injustice dans la distribution d'un bien rare. Les maires portent souvent la responsabilité d'attributions qu'ils ne contrôlent pas — les préfets décidant d'une part significative des attributions — ce qui crée une confusion dommageable pour la confiance dans les institutions locales.
- **La faiblesse du taux de rotation** maintient de nombreux ménages dont la situation a évolué dans des logements qui devraient bénéficier à des personnes davantage dans le besoin.
- **La mauvaise qualité d'une partie du parc** (passoires thermiques, ascenseurs en panne, entretien défaillant) dégrade les conditions de vie des occupants.

- **La concentration géographique du logement social** dans certains quartiers alimente la ségrégation résidentielle et crée des zones de relégation que la mixité sociale devrait précisément éviter.
- **La question de la sécurité et du cadre de vie** : le lien entre sentiment d'insécurité et concentration du logement social est réel. L'introduction de gardiens-concierges dans les opérations de mixité sociale, notamment dans les grandes copropriétés, a démontré des résultats concrets en matière d'amélioration du cadre de vie et de réduction des incivilités. C'est une mesure à encourager.
- **L'exonération de taxe foncière** dont bénéficient les logements sociaux est financée de facto par les autres contribuables locaux, créant une distorsion fiscale rarement discutée.

Notre position sur la loi SRU

La loi SRU, qui impose un taux minimum de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants situées en zones tendues, poursuit un objectif légitime de mixité sociale. Toutefois, son application mécanique soulève des problèmes réels :

- Elle conduit parfois à concentrer le logement social dans des zones déjà fragilisées, aggravant la ségrégation plutôt que la réduire.
- Elle n'intègre pas le logement intermédiaire (PLI), qui constitue pourtant une réponse adaptée pour les classes moyennes exclues du logement social mais ne pouvant accéder au parc privé.
- Elle ne distingue pas les situations très différentes des communes selon leur marché immobilier local, ni leur capacité financière à construire.

Donner plus de subsidiarité aux maires sur les attributions

Une revendication forte des maires — légitime à nos yeux — est de disposer d'un pouvoir d'attribution plus étendu sur les logements sociaux de leur commune. Aujourd'hui, une part significative des attributions est sous contrôle préfectoral, ce qui crée une déresponsabilisation et une incompréhension des habitants qui

tiennent leur maire pour responsable de décisions qu'il n'a pas prises. Renforcer la subsidiarité dans les attributions — au moins à l'échelle intercommunale — permettrait au maire de mieux adapter les attributions aux besoins de sa commune, de favoriser la mixité sociale de manière plus fine et de rendre des comptes réels à ses administrés.

- > **Position de l'Observatoire :** *Ni course effrénée au tout-logement social ni rejet idéologique : l'Observatoire préconise de stabiliser le taux de logement social à un niveau raisonnable et territorialement différencié, de réformer profondément son fonctionnement — transparence, qualité, rotation, sécurité — et de renforcer la subsidiarité des maires dans les attributions. Le logement intermédiaire doit être intégré dans les obligations de mixité.*

4. Améliorer la rotation dans le parc social : une priorité de justice

La faiblesse du taux de rotation du parc social est l'un des problèmes les plus graves et les moins débattus de la politique du logement française. Cette situation prive des centaines de milliers de ménages dans le besoin d'un accès à un logement abordable.

Les causes de la faible rotation

- Des ménages dont les revenus ont largement dépassé les plafonds d'éligibilité se maintiennent dans le parc social en raison du faible loyer.
- L'absence de baux limités dans le temps crée une forme de droit perpétuel au logement social, indépendamment de l'évolution de la situation du locataire.
- Les surloyers (SLS) censés inciter les ménages aisés à quitter le parc social sont insuffisamment appliqués.

Les leviers d'action pour les maires

- **Transparence et contrôle**: digitaliser le processus d'attribution avec des critères de cotation clairs et publiés, accessibles en temps réel, pour en finir avec l'opacité et le clientélisme. Des mécanismes numériques de contrôle des ressources permettent d'identifier les locataires qui ne remplissent plus les critères d'éligibilité.
- **Incitation au déménagement volontaire** : créer des primes au déménagement pour les locataires qui acceptent un logement mieux adapté à leur situation (logement plus petit pour les nids vides, logement accessible pour les personnes âgées). La contrainte est moins efficace que l'incitation.
- **Développer une filière d'accession à la propriété depuis le parc social** : les bailleurs sociaux disposent d'avantages considérables pour accompagner leurs locataires vers la propriété : clientèle captive, économie de coûts d'exploitation (environ 7 points), relation privilégiée avec les financeurs, foncier et patrimoine déjà maîtrisés. Encourager les bailleurs à proposer à leurs locataires dont la situation s'est améliorée d'acquérir leur logement à prix préférentiel est une mesure qui libère du cash pour financer la rénovation, améliore la gestion

des immeubles (l'introduction de copropriétaires dans un immeuble change profondément les comportements), et crée une voie de sortie vertueuse vers l'accession à la propriété pour les classes moyennes.

- **Renforcement des surloyers** : appliquer systématiquement et progressivement le supplément de loyer de solidarité dès le dépassement des seuils, sans exception ni délai.
- > **Position de l'Observatoire** : *La rotation dans le parc social est une priorité de justice sociale. Chaque logement mal attribué ou occupé par un ménage qui n'en a plus besoin est un logement refusé à une famille dans le besoin. La vente aux occupants est une mesure doublement vertueuse : elle libère des logements et finance la rénovation du parc.*

5. Comment financer la rénovation énergétique ?

La rénovation énergétique du parc immobilier constitue un enjeu majeur à la fois climatique, social et économique. En France, le secteur résidentiel représente près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre. On dénombre environ 5 millions de passoires thermiques (logements classés F ou G). La politique nationale (MaPrimeRénov', CEE, éco-PTZ) est nécessaire mais insuffisante. Les maires ont un rôle crucial à jouer à l'échelon local.

Le syndic de copropriété : l'allié naturel du maire

Le principal frein à la rénovation énergétique des copropriétés n'est pas financier : c'est la complexité administrative, la multiplicité des interlocuteurs et la difficulté à mobiliser la majorité des copropriétaires. Le syndic joue dans une copropriété un rôle analogue à celui d'un maire dans une commune : il anime une communauté, gère un patrimoine collectif et doit prendre des décisions engageant l'ensemble des habitants. Un partenariat structuré entre les communes et les syndics de leur territoire permettrait de massifier la rénovation énergétique de manière considérable : le maire crédibilise la démarche auprès des banques et des copropriétaires, le syndic porte opérationnellement les projets et coordonne les aides.

Les outils à la disposition des maires

- **Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** permettent aux communes de cibler des territoires ou des copropriétés spécifiques et d'abonder les aides nationales avec des subventions locales.
- **Les autorisations de surélévation** peuvent être conditionnées à des obligations de rénovation énergétique, créant un mécanisme où la valorisation du foncier finance la rénovation thermique.
- **La crédibilisation bancaire** : les maires peuvent jouer un rôle d'accompagnement et de labellisation des projets de rénovation dans les copropriétés, renforçant la crédibilité des syndics et des copropriétés auprès des banques. Sans cette caution

institutionnelle locale, de nombreux projets se heurtent à un refus de financement.

- **Une fiscalité locale incitative** : un crédit d'impôt sur la taxe foncière pour les logements rénovés et mis en location peut constituer un puissant levier, à condition que son financement soit clairement identifié.
- **Le développement des énergies renouvelables locales** (panneaux photovoltaïques collectifs en copropriété) peut contribuer à l'autonomie énergétique des bâtiments et financer une partie de la rénovation.

Les pièges à éviter

- **Le DPE comme instrument de sanction** : interdire la mise en location des logements F et G sans accompagnement suffisant revient à retirer des logements du marché dans les zones tendues, aggravant la pénurie. Une approche progressive et incitative est préférable à une approche punitive qui pénalise les plus modestes.
 - **La complexité administrative** : le guichet unique accompagnateur (Mon Accompagnateur Rénov') doit être renforcé à l'échelon local. Le partenariat maire-syndic est le meilleur moyen de simplifier concrètement le parcours des copropriétaires.
- > **Position de l'Observatoire** : *La rénovation énergétique ne se fera pas sans un écosystème local fort. Le maire doit devenir le partenaire stratégique des syndicats de copropriété, les soutenir dans leurs démarches de financement et crédibiliser leurs projets. C'est à cette condition que la rénovation passera du régime de l'exception à celui de la norme.*

6. Marché locatif privé et encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est la mesure la plus débattue dans les campagnes municipales. Elle est présentée comme une solution simple à la flambée des loyers. L'Observatoire prend une position claire, fondée sur un demi-siècle de recherche empirique.

Ce que dit la science économique

Le consensus économique sur l'encadrement des loyers est l'un des plus solides de la science économique. Dès 1972, des économistes de premier rang — Hayek, Friedman, Stigler — avaient documenté ses effets désastreux. Une méta-analyse récente portant sur 196 études empiriques couvrant 60 ans de politiques publiques confirme :

- 100 % des études analysant l'allocation du logement concluent à une mauvaise allocation sous encadrement des loyers.
- 96 % observent une baisse de la mobilité résidentielle.
- 75 % constatent une réduction de l'offre locative et une dégradation de la qualité du parc.
- Une large majorité met en évidence une hausse des loyers dans le parc non encadré.

Les exemples internationaux confirment ce diagnostic : Berlin (chute de 60 % de l'offre locative en un an après le Mietendeckel), Stockholm (délais d'attente de plus de 9 ans après un siècle de contrôle), San Francisco (réduction de 15 % de l'offre). À Paris, depuis 2019, le volume d'annonces locatives a baissé de 25 % et environ 50 000 logements auraient quitté le marché locatif classique.

Ce que les maires devraient faire

La seule réponse durable à la hausse des loyers est une politique de l'offre ambitieuse. Les maires qui souhaitent protéger leurs concitoyens doivent :

- **Libérer le foncier et simplifier les règles de construction** pour augmenter l'offre de logements.
- **Restaurer la confiance des propriétaires-bailleurs** par des garanties contre les impayés et les dégradations.

- **Mettre fin aux politiques de préemption systématique** qui alimentent l'inflation des prix et ne créent pas de logements supplémentaires.
 - **Reconnaître l'investissement locatif privé** comme un maillon essentiel de la chaîne du logement, et non comme une cible fiscale.
- > **Position de l'Observatoire** : *L'encadrement des loyers est une fausse bonne idée : il protège les locataires déjà en place à court terme, mais au prix de l'exclusion des nouveaux entrants, d'une raréfaction de l'offre et d'une dégradation du parc. L'Institut Sapiens appelle les élus à renoncer à cette illusion réglementaire et à s'engager résolument dans une politique de l'offre.*

7. Accession à la propriété : redonner une chance aux classes moyennes

La propriété immobilière est l'un des principaux vecteurs de constitution du patrimoine des ménages modestes et des classes moyennes. Dans les grandes métropoles, l'accèsion à la propriété est devenue inaccessible pour une large partie de la population.

Les freins à l'accèsion

- Des prix immobiliers excessivement élevés dans les zones tendues, résultant d'une pénurie entretenue par des politiques restrictives en matière d'urbanisme et de construction.
- Des droits de mutation (« frais de notaire ») parmi les plus élevés d'Europe, représentant entre 7 et 8 % du prix d'acquisition.
- Des conditions de crédit durcies depuis 2022, notamment par les règles du HCSF. Une modification de ces règles pour réintégrer les loyers dans le calcul du taux d'endettement des investisseurs locatifs constituerait une mesure de déblocage significative.
- Une fiscalité locale en hausse (taxe foncière) qui pèse sur les propriétaires.

Les leviers d'action locaux

- **Vente de logements sociaux à leurs occupants à prix préférentiel** : favorisée par la loi ELAN, cette mesure permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété tout en libérant des fonds pour financer la rénovation. Les bailleurs sociaux disposent pour cela d'avantages structurels considérables : connaissance de leurs clients, capacité à monter les dossiers de financement, patrimoine en propriété.
 - **Développement des Baux Réels Solidaires (BRS)** : ce dispositif dissocie le foncier du bâti pour permettre une accèsion à prix réduit, durable et non spéculative.
 - **Interdire les ventes par adjudication des terrains publics** : vendre du foncier public au plus offrant revient à alimenter soi-même l'inflation des prix que les maires prétendent combattre.
- > **Position de l'Observatoire** : *Faciliter l'accèsion à la propriété des classes moyennes est un enjeu de stabilité sociale. La vente de logements sociaux à leurs occupants est une mesure doublement vertueuse : elle crée de la propriété là où il n'y en avait pas et finance la rénovation du parc restant.*

8. Logement étudiant : une urgence dans la crise

Les étudiants sont parmi les premières victimes de la crise du logement dans les grandes villes universitaires. Avec des ressources limitées, ils font face à des marchés locatifs privés hors de portée et à une offre de logements dédiés très insuffisante. Le CROUS ne couvre qu'environ 10 % de la demande potentielle.

- **Baux étudiants adaptés** : un bail de 9 à 10 mois, aligné sur le calendrier universitaire, permet de mobiliser des logements vacants en été tout en répondant aux besoins des étudiants le reste de l'année. Le propriétaire peut récupérer son bien l'été.
 - **Fonds de garanties municipaux** : une caution solidaire apportée par la collectivité pour les étudiants lève le principal obstacle — la garantie locative — qui pèse sur les jeunes sans garants suffisants.
 - **Mobilisation du foncier public** : communes, universités, SNCF, RATP disposent de terrains ou de bâtiments sous-utilisés pouvant accueillir des résidences étudiantes.
 - **Partenariats avec les grandes écoles et le secteur privé** : co-living, résidences services, partenariats avec les grandes écoles permettent de créer une offre étudiante de qualité sans coût pour la collectivité.
 - **Approche métropolitaine** : le logement étudiant ne peut être traité ville par ville ; une coordination à l'échelle des bassins universitaires est indispensable.
- > **Position de l'Observatoire** : *Le logement étudiant est un investissement dans l'avenir. Des étudiants bien logés réussissent mieux et s'insèrent mieux dans la vie active. Les baux adaptés et la mobilisation du foncier public sont les leviers les plus rapides à mettre en œuvre.*

Conclusion : une boussole pour les maires

À l'approche des élections municipales de 2026, l'Observatoire Immobilier de l'Institut Sapiens appelle les candidats à dépasser les postures idéologiques pour s'engager dans une politique du logement fondée sur les faits, courageuse et efficace.

Notre message central est simple : la crise du logement est une crise de l'offre dans les zones qui comptent. Elle ne se résoudra ni par l'encadrement des loyers, ni par la multiplication bureaucratique des logements sociaux, ni par des taxes punitives sur les propriétaires. Elle se résoudra par une politique résolue de l'offre : libérer les droits à construire, rénover le parc existant, mobiliser les logements vacants, et restaurer la confiance des investisseurs.

Tableau de synthèse : priorités par profil de territoire

Profil de ville	Exemples	Enjeu principal	Priorités pour le maire
Zones en forte croissance / surtension	Paris, Lyon, Bordeaux, Pays Basque, Haute-Savoie	Pénurie aiguë, prix inaccessibles, classes moyennes expulsées	Choc d'offres maximal, libérer les droits à construire, garantie loyers, ne pas encadrer les loyers, baisser la fiscalité locale, faciliter l'accès sociale
Villes en décroissance démographique	Certaines villes moyennes du Centre, du Nord industriel	Logements vacants abondants, parc social surdimensionné	Réhabilitation et reconversion du parc existant, accession à la propriété, ne pas construire du neuf inutile
Zones touristiques	Côte d'Azur, Alpes, Bretagne littorale, Île de Ré	Concurrence résidences secondaires / meublés touristiques contre habitants permanents	Rééquilibrage fiscal location nue / meublée, garantie loyers, préserver la loi Le Meur sans aller plus loin
Zones blanches (≈ 85% du territoire)	Communes rurales, petites villes hors tension	Pas de tension immobilière mais manque d'emploi et de services	Ne pas surdépendre en logement social inutile ; priorité à l'activité économique et aux services ; accession à la propriété, ne pas décourager les résidences secondaires qui rénovent le bâti

Mesures prioritaires : ce qui est rapide, visible et efficace

Profil de ville	Exemples	Enjeu principal	Priorités pour le maire
Zones en forte croissance / surtension	Paris, Lyon, Bordeaux, Pays Basque, Haute-Savoie	Pénurie aiguë, prix inaccessibles, classes moyennes expulsées	Choc d'offres maximal, libérer les droits à construire, garantie loyers, ne pas encadrer les loyers, baisser la fiscalité locale, faciliter l'accès sociale
Villes en décroissance démographique	Certaines villes moyennes du Centre, du Nord industriel	Logements vacants abondants, parc social surdimensionné	Réhabilitation et reconversion du parc existant, accession à la propriété, ne pas construire du neuf inutile
Zones touristiques	Côte d'Azur, Alpes, Bretagne littorale, Île de Ré	Concurrence résidences secondaires / meublés touristiques contre habitants permanents	Rééquilibrage fiscal location nue / meublée, garantie loyers, préserver la loi Le Meur sans aller plus loin
Zones blanches (≈ 85% du territoire)	Communes rurales, petites villes hors tension	Pas de tension immobilière mais manque d'emploi et de services	Ne pas surdépenser en logement social inutile ; priorité à l'activité économique et aux services ; accession à la propriété, ne pas décourager les résidences secondaires qui rénovent le bâti

L'Observatoire propose à l'Association des Maires de France (AMF) de travailler conjointement à la déclinaison de ces recommandations par profil de territoire, et se tient à la disposition des élus pour accompagner cette démarche.

