



**territoires &
transitions**
UN COLLECTIF DE DÉCIDEURS ENGAGÉS

Accéder à un logement

Une note de la Coalition
Territoires & Transitions

*Actualisation à juin 2026 des travaux publiés
en septembre 2024*

Pour en savoir plus :
territoires-transitions.fr

Notre raison d'être

Nous sommes convaincus que la voix des territoires mérite d'être plus et mieux entendue. Dans les régions de France, de nombreux acteurs, qu'ils soient économiques ou politiques, privés ou publics, se sont emparés avec détermination des grands enjeux de société actuels. Forts d'un ancrage de terrain et de centres de décision autonomes, ils agissent avec rapidité et innovent avec bon sens.

Nous pensons que l'Entreprise a un rôle fondamental à jouer en tant qu'acteur du changement. Elle est, avec ses parties prenantes, au cœur de la croissance juste et responsable, de la création de valeur, de l'innovation et de la cohésion sociale.

Nous constatons que, face aux grands défis économiques, écologiques et sociétaux, seule une démarche collective peut permettre d'agir. Nous sommes convaincus que les politiques nationales, si nécessaires qu'elles soient, ne peuvent plus se suffire à elles-mêmes et qu'une plus grande complémentarité avec l'échelon local est nécessaire à notre société pour surmonter les obstacles et chercher de nouvelles solutions.

Nous souhaitons représenter cette vitalité locale et régionale en partageant nos expériences et notre vision ascendante au service d'une "France des territoires", diverse mais unie, notamment dans sa représentation géographique. Réunis en un réseau resserré et agile d'alliés engagés pour les territoires, nous formons une coalition de personnalités aux parcours variés issues tant du monde économique qu'institutionnel, politique, scientifique et intellectuel.

Notre objectif est d'influencer positivement le débat public et de générer des propositions pragmatiques inspirées de notre implantation régionale. Nous le faisons en portant des recommandations vers les décideurs nationaux, régionaux et locaux, ou encore en éclairant le débat public et en valorisant des initiatives concrètes par voie éditoriale et via les médias.

Résolument tournés vers l'action concertée, nous voulons être plus qu'un simple forum, un carrefour d'échanges, de réflexions et de témoignages autour des réalités territoriales. Laboratoire d'idées et atelier de solutions concrètes, nous visons à comprendre, développer et promouvoir une vision équitable, efficace et innovante du rôle des territoires. C'est le choix du refus du centralisme bureaucratique, de l'inertie et de la résignation. Celui de la volonté d'avancer ensemble, malgré tout, parce que nous savons, pour le vivre au quotidien, que c'est possible.

1 - En septembre 2024, la **Coalition Territoires & Transitions** publiait une Note intitulée **“Agir pour le logement au service de la vitalité des territoires”**. Dans son avant-propos, cette Note soulignait :

- la réalité alarmante du secteur du logement en France ;
- la délicate mission d’accroître le parc de logements ;
- le risque de voir le logement devenir une bombe sociale et économique.

Un constat clair : l’assignation à non-résidence se révèle une inégalité sociale majeure.

Cette Note a également permis de souligner l’importance économique du secteur de l’immobilier et de rappeler que la qualité de vie passe par la qualité de la ville.

2 - Dix-huit mois plus tard, le problème et le risque restent entiers. Dans un sondage réalisé par Odoxa les 4 & 5 février 2026 pour Nexity, BFM et Capital :

- 69 % des Français déclarent qu’il est difficile de trouver un logement dans leur commune ;
- 72 % souhaitent que leur maire augmente la part de logements disponibles que ce soit par la construction ou par la rénovation ;
- enfin, 71 % des Français assuraient

à la veille des récentes élections municipales qu’ils tiendraient compte dans leur vote des programmes et propositions des candidats sur le logement.

Ces résultats sans appel confirment que l’accès au logement constitue une priorité majeure pour les Français, au carrefour des enjeux d’emploi, de transition environnementale et de cohésion sociale et territoriale.

3 - Une préoccupation confirmée par le Gouvernement. En déplacement en Seine-Saint-Denis le 23 janvier 2026, le Premier ministre Sébastien Lecornu a annoncé le lancement du **plan “Relance logement”**. Le constat qu’il dresse est rude : en cinq ans, l’offre locative a baissé de 15 % et les mises en chantier ont chuté de 22 % entre fin 2024 et fin 2025 par rapport à la moyenne quinquennale. Face à la situation, il entend “relancer massivement la construction et la rénovation”. Une ambition renouvelée le 23 avril à Marseille avec l’annonce d’un projet de loi Logement examiné au Sénat à l’été 2026 pour une adoption avant la fin de l’année.

4 - Les **objectifs** annoncés sont **particulièrement ambitieux** :

- passer de moins de 300 000 constructions nouvelles¹ à plus de 400 000 (là où les besoins annuels

¹ Chiffre brut non corrigé des destructions de logements

sont estimés à plus de 500 000 logements neufs par an selon l'Alliance pour le logement) ;

- sortir 2 millions de logements d'ici à 2030 ;
- parc privé : 50 000 logements locatifs produits dès 2026 ;
- parc social : 125 000 logements produits dès 2026.

5 - Les choses bougent. La prise de conscience du problème et de sa dimension est certaine. Et de premières mesures sont mises en œuvre. Certaines des rigidités de la RE2020 ont ainsi été corrigées par décret et arrêté, le 20 mars 2026 ; le statut de bailleur privé a été créé dans la loi de finances pour 2026 pour tenter de redynamiser l'investissement locatif. Cependant, les ambitions et le volontarisme affichés ne pourront pas se concrétiser si les obstacles identifiés dans la Note de la Coalition - Territoires & Transitions ne sont pas levés ni les pistes de solution avancées mises en œuvre.

6 - Il n'existe pas de solution unique à la problématique d'accès au logement en France qui est multicausale. Le parcours résidentiel est une chaîne dont chaque nouveau logement produit constitue un maillon : un logement libre libère un logement intermédiaire libérant lui-

même un logement social. Une chaîne aujourd'hui à l'arrêt du fait notamment du blocage des loyers. Libérer la production de logements, c'est penser une politique de l'habitat globale² mais territorialisée, affranchie d'une vision fragmentée par type de parc et de financement.

7 - La Coalition Territoires & Transitions entend :

- saisir l'opportunité de l'examen au Sénat en juin du projet de loi Logement qui, pour formuler à nouveau des mesures pragmatiques destinées à soutenir la relance du logement³ en conciliant besoins sociaux, impératifs économiques et objectifs de transition écologique ;
- rappeler que le secteur de la construction a un impact immédiat sur le redressement des finances publiques ;
- préconiser d'agir résolument et concomitamment selon 3 axes :

1. "RÉENCHANTER" la construction locale de logements

2. ACCÉLÉRER la production de logements neufs

3. ALLÉGER la réglementation

² "Immobilier, politique du logement et climat : bâtir le renouveau", Transformation factory/Le club ENA Immobilier, avril 2026

³ Rapport du CCSF, "le modèle français de financement de l'acquisition de la résidence principale", juin 2026

[SOMMAIRE]

10 propositions pour le logement

RÉENCHANTER la construction locale

1. Redonner aux maires un intérêt à agir en matière de logement
2. Renforcer le droit à l'expérimentation
3. Concilier promotion de la biodiversité et développement local

ACCÉLÉRER la production de logements neufs

4. Prévenir les recours abusifs
5. Accroître le taux de rotation du parc immobilier en débloquent les parcours résidentiels
6. Encourager les investisseurs institutionnels à investir dans la production de logements

ALLÉGER la réglementation

7. Faciliter l'accès au logement des populations actives à proximité de leur lieu de travail
8. Débloquer le prix des loyers
9. Assouplir les normes du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF)
10. Promouvoir la production vertueuse de logements, c'est-à-dire conforme aux enjeux de transition climatique

[REENCHANTER] la production locale de logements

1

Redonner aux maires un intérêt à agir en matière de logement : les réglementations

de tous ordres (droits de la construction et environnemental, fiscalité, ZAN...) ont désaligné les intérêts respectifs (i) des ménages à la recherche d'un logement, (ii) d'un voisinage souvent opposé à la densification urbaine, (iii) des maires et (iv) des promoteurs. Un "maire constructeur" est trop souvent un maire fragilisé : l'intérêt général de long terme pèse peu face aux contestations immédiates. La valeur du futur doit de nouveau être actualisée, au sens financier du terme, au regard de l'immédiateté des opérations. Pour y parvenir, **le maire devrait pouvoir être en charge de l'attribution de 50 % de chaque nouvelle opération de production de logements sociaux réalisée sur le territoire de sa commune.**

2

Renforcer le droit à l'expérimentation : tout projet immobilier est confronté à une

montagne de textes, d'ailleurs parfois contradictoires, bloquant sa réalisation immédiate. Il est devenu si difficile d'agir qu'il faut désormais en passer par des textes d'exception dès lors que l'intérêt général impose une obligation de résultat (cf. loi Notre-Dame⁴ et loi Jeux olympiques⁵)⁶ Des textes qui possèdent deux caractéristiques communes : (i) l'association de la puissance publique à l'initiative privée et (ii) une drastique simplification de la réglementation. Des textes qui ont été plébiscités par l'opinion publique pour leur efficacité. En matière de logement, le droit à l'expérimentation locale doit être reconnu. **Il s'agit (i) de confier aux communes et intercommunalités, sous l'autorité du préfet, le pouvoir de déterminer les modalités du zonage des politiques du logement et (ii) de simplifier la chaîne décisionnelle locale dans l'instruction et la validation des projets en reconnaissant au maire la possibilité de s'écarter⁷, à la hausse comme à la baisse, du taux de densité inscrit au PLU.**

⁴ Loi n° 2019-803 du 29 juillet 2019 pour la conservation et la restauration de la cathédrale Notre-Dame de Paris et instituant une souscription nationale à cet effet.

⁵ Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à

l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

⁶ « Méthode Notre-Dame, méthode Jeux olympiques, mais partout en France » cf. déclaration du président de la République lors de la réception de 500 nouveaux maires à l'Élysée le jeudi 16 avril 2026.

⁷ Dans les limites d'un écart-type préétabli.

3

Concilier promotion de la biodiversité et développement local : justifié dans ses principes

le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) continue de faire l'objet d'opposition et de critiques croissantes, surtout quand il frappe de plein fouet l'ambition d'un nécessaire réarmement industriel.

Expérimenter une substitution de la loi ZAN⁸ sur un territoire candidat le "biodiversity net gain" (BNG) mis en œuvre au Royaume-Uni représenterait une solution pour simplifier la lutte contre l'artificialisation des sols tout en satisfaisant les besoins de construction. L'expérimentation serait suivie d'un rapport d'évaluation, pour envisager une extension du dispositif.

Qu'est-ce que le BNG ? Un moyen de s'assurer que l'état futur des écosystèmes sera supérieur à son état

actuel, mais sans bloquer les projets nouveaux utiles. Concrètement, cette législation exige que les promoteurs s'engagent à ce qu'un projet apporte un gain net de biodiversité supérieur de 10 % au moins à la biodiversité touchée par ce même projet.

Modalités de mise en œuvre :

- (i) biodiversité menacée par un permis de construire : méthode standard et opposable de calcul très opérationnelle ;
- (ii) taux de compensation : fixée à 110%, cette surcompensation constitue une génération de biodiversité supplémentaire ;
- (iii) propriétaire foncier : il bénéficie d'un revenu garanti par l'Etat sur une durée de 30 ans, elle-même assurée par une caution bancaire apportée par le bénéficiaire du permis de construire.



⁸ Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

[ACCELERER] la production de logements neufs

4

Prévenir les recours abusifs :

le droit de la construction et sa jurisprudence permettent l'accumulation de recours, cumulatifs dans leur fondement et successifs dans leur calendrier. Ces recours freinent des projets utiles, retardent leur construction et enchérissent leur coût. Il ne s'agit naturellement pas de supprimer le droit au recours mais d'en limiter l'abus. La consultation et la médiation doivent être renforcées en amont, les délais de recours contentieux réduits et les recours multiples limités. **Un délai de recours unique de 3 mois, renouvelable une fois, tous motifs confondus (hors moyens d'ordre public) est à instituer. La publication du projet de permis de construire sur un portail national unique⁹ déclencherait le délai de recours. Ce délai de recours expiré, plus aucun autre recours ne pourrait être enregistré.**

5

Accroître le taux de rotation du parc immobilier en débloquant les parcours résidentiels :

la plus-value immobilière nette est actuellement soumise au prélèvement forfaitaire d'impôt sur le revenu (PFIR) de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (PS) au taux de 17,2 %. Soit un total de 36,20 %. Le taux de taxation est fonction de la durée de détention du bien : les plus-values sont exonérées au terme de 22 ans; les prélèvements sociaux sont calculés sur 30 ans. Un système de taxation qui freine la rotation des biens concernés. Aussi est-il proposé de **réduire de moitié (PFIR/11 ans & PS/15 ans) la durée de détention prise en référence pour le calcul de la taxation des plus-values immobilières lorsque ces biens sont cédés pour devenir la résidence principale de leur acquéreur.**

⁹ Dans des conditions d'accessibilité et de clarté en facilitant l'accès à tous les citoyens.

6
Encourager les investisseurs institutionnels à investir dans la production de logements :

les zinzins¹⁰ en France ont déserté le marché de l'immobilier. Acheter (ou faire construire) un immeuble, le louer pendant une certaine période, puis le mettre en copropriété en le proposant en priorité aux locataires en place, constitue pourtant dans la plupart des pays développés le premier mode d'investissement des institutionnels dans le logement. Le régime juridique actuel s'appliquant aux investisseurs institutionnels en France est particulièrement dissuasif¹¹. A ce titre, il conviendrait de renforcer leur protection et de clarifier leurs conditions de sortie de ces actifs immobiliers. Symétriquement, **une obligation pourrait leur être faite de consacrer un pourcentage minimum de leurs investissements à l'immobilier résidentiel.**

¹⁰ Organismes qui collectent l'épargne des particuliers et qui la placent sur les marchés financiers. Il s'agit principalement des sociétés d'investissement, des caisses de retraite (fonds de pension), des banques et des sociétés d'assurance.

¹¹ Au terme d'une éventuelle période pré-définie de détention.





[ALLEGER] la réglementation

7

Faciliter l'accès au logement des populations actives à proximité de leur lieu de travail :

[7-1] Pour les salariés : les entreprises doivent pouvoir consacrer tout ou partie de leur participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) à des projets immobiliers sur leur territoire destinés à loger leurs salariés. Cette mesure, qui rapproche le besoin de sa solution et du financeur de cette solution, est directement inspirée de la proposition de loi (PPL) "d'usufruit locatif social employeur (ULSE)" qui distingue l'usufruit de la nue-propriété de logements neufs à destination des salariés d'une entreprise¹². Un frein juridique doit toutefois être préalablement levé : **lier l'occupation du logement à la qualité de salarié de l'entreprise concernée, la perte de cette qualité entraînant de facto la libération du logement (sur le modèle des règles régissant l'habitat social en fonction des revenus).**

[7-2] Pour les travailleurs saisonniers et les étudiants : envisager sans attendre un plan de fabrication et d'installation de modules de logements hors site

sur le modèle de l'expérimentation menée par la société Mayers (filiale du groupe Réalités) à Rennes¹³. Une expérimentation qui a démontré la nécessité de **déconnecter l'octroi d'un permis de construire précaire de l'obligation de la remise en état de la partie souterraine du foncier (voirie-réseaux-divers, VRD) à l'issue de son occupation.**

8

Débloquer le prix des loyers : bloquer les loyers, c'est bloquer le marché du logement et pénaliser le marché locatif. C'est amorcer une spirale négative dans laquelle l'absence de rentabilité désincite à investir, accélère la vétusté du parc immobilier faute d'un entretien adéquat, retire des biens du marché et, partant, réduit l'offre au risque d'entraîner une hausse des loyers par effet de rareté quand la demande reste forte. Sans compter les stratégies d'évitement juridique auxquelles ce blocage peut conduire à l'exemple de l'utilisation abusive du bail civil¹⁴. Autant de raisons qui militent pour **supprimer l'encadrement des loyers.**

¹² PPL portant sur la création d'un ULSE déposée le 25 avril 2023 par le député Dominique da Silva. Cette PPL confie à des organismes de l'habitat social la gestion de ces logements dans le cadre de conventions de longue durée au terme desquelles les entreprises concernées retrouvent la pleine propriété.

¹³ La construction d'une résidence étudiante de 14 000 m² comprenant 520 logements meublés a ainsi été obtenue en seulement deux mois pour répondre aux besoins des étudiants de Rennes Business School.

¹⁴ Cf. Le Monde édition du 2026-04-15

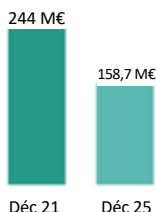
9

Assouplir les normes du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) :

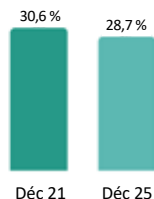
dans l'appréciation de la capacité d'endettement d'un emprunteur, les établissements bancaires ne peuvent tenir compte que de son seul "taux d'effort"¹⁵ à l'exclusion de son "reste à vivre"¹⁶. Cette **norme à valeur réglementaire** posée par le HCSF constitue une contrainte pour le financement des programmes immobiliers locatifs. Elle contribue à contingenter la production de logements et, partant, à renchérir le coût de l'immobilier.

Entre février 2017 et février 2026, les mises en chantier ont baissé de 32,5 % tandis que l'écart entre logements autorisés et mises en chantier a quasiment doublé, passant de 9,70 % à 18 %¹⁷. Une réalité qui se traduit¹⁸ :

dans le volume des crédits habitat accordés aux ménages :



dans la part des ménages détenant un crédit immobilier :



Ce sont ainsi 15 milliards d'euros par an d'investissements en logements supplémentaires qui ne sont pas produits.

La réglementation doit à nouveau **permettre aux établissements de crédit de prendre en compte le "reste à vivre" des emprunteurs pour l'analyse de leurs projets immobiliers.**

¹⁵ Rapport entre les dépenses liées à l'habitation et à la vie quotidienne et les revenus mensuels d'un foyer

¹⁶ Montant de revenus disponible en fin de mois une fois payées toutes les charges fixes d'un foyer

¹⁷ Source : STAT Info logement n°807 - mars 2026

¹⁸ Source : Banque de France



10

Promouvoir la production vertueuse de logements, c'est-à-dire conforme aux enjeux de transition climatique :

[10-1] Créer un “bonus régénération”, en complément du statut du bailleur privé, qui confère un avantage fiscal (crédit d'impôt ou amortissement d'1% supplémentaire durant 9 ans¹⁹) pour les investisseurs acquérant un logement dans un programme de régénération urbaine. Cette brique supplémentaire viendrait soutenir le développement d'opérations vertueuses sur le plan environnemental ;

[10-2] Bonifier le PTZ pour les logements issus des programmes de régénération urbaine afin d'attirer les primo-accédants vers ces projets²⁰

[10-3] Comptabiliser les surfaces végétalisées à usage résidentiel comme non artificialisées dans le calcul du ZAN pour soutenir la renaturation urbaine et lutte contre le réchauffement des villes (cf. îlots de fraîcheur) ;

¹⁹ Durée minimale d'engagement locatif pour bénéficier du dispositif initial

²⁰ En lien avec les aspirations croissantes manifestées par les jeunes générations d'actifs : logement à faible émission, DPE vertueux, etc.





territoires &
transitions

ACCEDER A UN LOGEMENT



Les membres de la Coalition



Ex-Président de la Saur puis d'Idverde,
numéro 1 européen des entreprises
d'espaces verts



Président du Crédit Mutuel Arkéa
dont le siège social est implanté
au Relecq-Kerhuon (Finistère)



Co-fondateur de la plateforme Montain
change makers, ex-PDG de Rossignol, leader
mondial du ski basé en Isère



Ancien ministre, chief impact officer de Sweep
et senior Advisor du groupe RAISE



Directeur général du groupe Sill Entreprises,
dont le siège est à Plouvien (Finistère)



Dirigeante de PSL sécurité incendie.
Présidente d'honneur du Medef Occitanie
et membre du bureau national du Medef



Présidente-directrice générale de la belle-iloise,
conserverie dont le siège est à Quiberon
(Morbihan)


**SANDRA
LAGUMINA**

Associée gérant d'Argos Fund,
ex-directrice de GRDF et ex-membre
de plusieurs CA dont Suez


**ISABELLE
LE CALENNEC**

Députée européenne, Conseillère régionale
de Bretagne, ancienne Maire de Vitré et
ancienne Présidente de Vitré Communauté
(Ille-et-Vilaine)


**PHILIPPE
MAHE**

Haut fonctionnaire, ancien préfet du
Var et du Finistère et ancien conseiller
ministériel


**NATHALIE
MOTSCH**

Directrice des relations institutionnelles
d'Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels
et Conseillère régionale de Nouvelle-
Aquitaine


**ROMAIN
PASQUIER**

Directeur de recherche au CNRS
et titulaire de la chaire "Territoires
et mutations de l'action publique"
(TMAP) à Sciences Po Rennes


**MARC
PRIKAZSKY**

Président et Directeur général de Ceva Santé
Animale, dont le siège social est à Libourne,
président du club des ETI de Nouvelle-
Aquitaine.



**territoires &
transitions**

ACCEDER A UN LOGEMENT