



## 2026 : des annonces gouvernementales loin de répondre aux besoins pour résoudre la crise du logement

**Le 23 janvier 2026, le gouvernement lançait le plan « relance logement », avec comme réponse à cette crise, la volonté d'en construire 400 000 par an, se fixant un objectif d'atteindre la construction de 2 millions pour 2030. C'est un changement de doctrine auquel les secteurs du logement et du bâtiment n'osaient plus croire. Après plus de trois années d'inaction pour endiguer la chute de la construction, l'allongement inédit de la file d'attente du logement social et la pénurie généralisée dans le parc locatif privé, le sujet fait partie des « grandes urgences dans le pays » qui « ne pourront pas attendre le grand débat de [la présidentielle] de 2027 », a déclaré le Premier ministre.**

Pourtant, la marche sera haute puisque, sur les douze derniers mois, seuls 272 700 logements ont été mis en chantier, soit 22 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes.

Si cela semble être proche des revendications de la CGT, à savoir, 500 000 logements par an dont 250 000 sociaux, il n'en demeure pas moins des interrogations sur quel type de logement et avec quel financement, hormis l'annonce du doublement du fond vert et des 500 000 € pour les bailleurs sociaux.

Aucune enveloppe n'est attribuée, pour une construction massive, dans la Loi de Finances, et plus grave encore, aucune annonce faite de véritable politique publique, en dehors de leviers financiers à la main des investisseurs privés.

Cette note a pour vocation de traiter de la question structurante du logement, tel que nous le faisons depuis notre décision de tenir des assises nationales sur le sujet, en 2025. Pas uniquement pour faire suite aux annonces du Premier ministre, dans la continuité du PLF 2026, mais aussi parce qu'il est indispensable que nous puissions discuter de cette question, dans ce contexte politique d'élections municipales 2026 et présidentielles 2027. D'autant que certains partis politiques continuent de jouer la carte de la paupérisation à travers la question du logement, pour accéder au pouvoir, notamment les parties de droite et d'extrême droite !

C'est alors que se joue des coudes pour imposer des projets de Loi, telle que la PPL « CHOC », pour laquelle la CGT s'est exprimée dans la presse. Puis avec d'autres organisations de locataires en rassemblement, le mardi 13 janvier devant le Sénat. La CGT continue de contester la proposition de Loi, tout comme de nombreux acteurs du logement, depuis l'annonce de son examen au Sénat. Elle est parvenue à l'Assemblée nationale le 20 janvier 2026.

### Alors, que propose le gouvernement pour atteindre son objectif ?

#### **Les APL supprimées pour la plupart des étudiants non européens.**

Sébastien Lecornu a annoncé, dans son discours du 16 janvier, que le projet de budget ne comporterait finalement « aucune mesure pesant (...) sur les allocations sur le logement, ce qu'on appelle les APL ». Mais si le gouvernement a renoncé à geler ces aides, il a prévu en revanche dans un amendement, le maintien de leur suppression pour les étudiants étrangers extracommunautaires non boursiers. Elle priverait d'aides de nombreux étudiants qui, malgré de faibles ressources, n'ont pas accès à une bourse, les critères étant plus restrictifs pour les étrangers. Le Conseil constitutionnel a depuis émis des réserves sur cette mesure.

## Un nouveau dispositif fiscal pour mobiliser l'épargne des Français.

C'est la mesure phare, qui s'articule directement avec le Projet de Loi de Finances (PLF) 2026, pour pallier la fin du dispositif Pinel et relancer l'investissement locatif privé, le gouvernement intègre au budget **un nouveau statut fiscal pour les bailleurs privés**.

Ce mécanisme repose sur deux ruptures. D'une part, il permettra aux ménages de déduire de leurs revenus une fraction du prix d'achat du logement (amortissement), venant diminuer l'impôt sur le revenu. Les taux de déduction annuels sont progressifs et encourageant la fibre sociale de l'investisseur.

- **Dans le neuf**, le taux de base est de 3,5% pour de la location intermédiaire. Il grimpe à 4,5% pour du logement social et jusqu'à 5,5% pour du très social. L'avantage fiscal annuel est plafonné à 8 000 € pour l'intermédiaire, 10 000 € pour le social et 12 000 € pour le très social. Le dispositif s'applique aux logements collectifs, sur l'ensemble du territoire, sans condition de zonage. Autre point clé : le déficit foncier généré par l'amortissement pourra être imputé sur le revenu global, une demande de longue date de la filière immobilière.
- **Dans l'ancien**, le statut du bailleur privé prévoit des taux d'amortissement plus modestes : 3 % pour l'intermédiaire, 3,5 % pour le social et 4 % pour le très social. C'est sur ce marché que le dispositif se montre le plus exigeant. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'investissement devra porter sur des logements faisant l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 30% du prix d'acquisition, ou relevant d'une réhabilitation lourde transformant le bien. Le déficit foncier pourra être imputé sur le revenu global, dans la limite du plafond actuel de 10 700 €, porté à 21 400 € en cas de travaux de rénovation énergétique, grâce à la prolongation du doublement du plafond jusqu'en 2027. En revanche, les locations consenties à un membre du cercle familial sont exclues du dispositif, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Ces travaux doivent permettre au logement d'atteindre la classe A ou B du diagnostic de performance énergétique (DPE). Dans ce cas de figure, l'amortissement est calculé sur une assiette large : le prix d'achat du bien majoré du montant des travaux. Ce nouveau mécanisme signe par ailleurs la fin du zonage complexe (zones A, B1, etc.), qui bridait l'investissement dans les territoires ruraux ou les villes moyennes.

Selon le ministère du Logement, le dispositif devrait permettre de construire près de 50 000 logements en plus par an, et générer plus de 500 millions d'euros de recettes fiscales. *« Que l'on soit maire [...], que l'on soit représentant de l'Etat [...], que l'on soit des professionnels de la construction, si on veut avoir du résultat rapidement, il faut qu'on fasse œuvre de confiance et non plus forcément de contrôle systématique »*. Un acte de confiance qui s'est matérialisé par la signature d'une charte d'engagement entre l'Etat et les acteurs du logement (notamment la FFB, la FPI, l'USH et la Fnaim).

## Soutien au logement social ? Et baisse du Livret A !

Dans un contexte budgétaire contraint, le gouvernement mis sous pression a consenti un effort de 500 millions d'euros dans le PLF 2026 pour le logement social, visant la production de 110 000 logements sociaux et la rénovation de 120 000 autres.

En complément des 116 millions d'euros déjà confirmés pour le financement de la rénovation urbaine, l'engagement du gouvernement se traduit par une baisse de 400 millions d'euros de la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour la ramener de 1,3 milliard à 900 millions d'euros (soit 200 millions d'euros de moins qu'en 2025) ; une contribution des bailleurs sociaux au fonds national des aides à la pierre à 275 millions d'euros ; et la baisse de 1,7% à 1,5% du taux du livret A au 1er février 2026, en suivant la recommandation du Gouverneur de la Banque de France, qui selon lui permettra aux bailleurs sociaux de se financer sur le long terme dans de meilleures conditions.

Selon les analyses de la CGT Caisse des dépôts et consignations, ces décisions auront un impact direct sur le financement du logement social. Si les 58 millions de détenteurs d'un livret ont appris la mauvaise nouvelle de voir le taux de rémunération de leur épargne baisser au 1er février à 1,5 % (contre 2,40 %, il y a un an), une seconde mauvaise nouvelle est le constat inédit depuis plus de 10 ans, d'une diminution nette de l'encours global d'épargne sur livret A, donc d'une décollecte de plus de 2 milliards d'euros (les retraits ont excédé les dépôts), dans un contexte où le taux d'épargne des ménages a pourtant continué de croître pour atteindre le record historique de 18,9 % du revenu disponible, au profit évident de l'assurance vie.

Mettre à mal le rendement du livret A n'est pas anodin. Cette épargne est transformée par la Caisse des dépôts en prêts de très long terme (plus de 30 ans et parfois jusque 80 ans), dédiés à la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux et dont le taux est réglementairement indexé sur le taux du livret A.

Depuis que le parc social existe en France, sa construction ou sa réhabilitation a été financée à 70 % grâce à la mobilisation de l'épargne sur livret A et livret développement durable et solidaire. Ainsi en 2024, 20,6 milliards d'euros de prêts ont été engagés par le fonds d'épargne de la CDC au bénéfice du logement social ou intermédiaire, permettant l'acquisition, ou la construction, ou la réhabilitation de 115 000 logements.

**Dans son 31<sup>ème</sup> rapport, la Fondation pour le Logement des Défavorisés dresse un bilan alarmant sur la pauvreté de masse.** En 2023, la France comptait 9,8 millions de personnes sous le seuil de pauvreté monétaire (15,4 % de la population), soit 600 000 personnes de plus qu'en 2022. Si l'on inclut les populations souvent invisibilisées (280 000 prisonniers, 200 000 sans domicile, 1,5 million de personnes en outre-mer, etc...), ce chiffre grimpe à près de 12 millions de personnes.

## **Le poids écrasant du logement dans le budget des ménages.**

Le logement pèse de plus en plus lourd dans les dépenses contraintes, amputant le « reste à vivre » des plus modestes et alimentant la précarité.

- **Hausse des dépenses** : La part des dépenses de logement (loyer, énergie, eau) dans la consommation totale a plus que doublé depuis 1960, atteignant 28 % en 2024.
- **Taux d'effort insoutenable** : Si le taux d'effort moyen est de 18,5 %, il explose pour les plus précaires. Les ménages sous le seuil de pauvreté consacrent en moyenne **38,6 % de leurs revenus** au logement, en hausse de 6,2 points depuis 2009 et au plus haut depuis 2003. Pour certains locataires du parc privé à bas revenus (27,9% d'entre eux), ce taux grimpe même jusqu'à 42 %.
- **Précarité énergétique** : En 2025, 35 % des ménages déclarent avoir souffert du froid chez eux (contre 14 % en 2020) et 49% ont souffert de la chaleur durant l'été, en hausse de 7% sur un an. Les interventions pour impayés d'énergie ont atteint un record de 1,2 million en 2024 (+24 % en un an).

## **Une crise de l'offre et du parc social.**

Le rapport souligne enfin que ces difficultés sont exacerbées par une pénurie de logements abordables.

- **Saturation du parc social** : La demande de logement social atteint un record historique de 2,8 millions de ménages en attente, contre 2,1 millions en 2017. Seule une demande sur dix formulée au cours de l'année a obtenu une réponse favorable en 2024, contre une sur six en 2017.
- **Explosion des expulsions locatives** : À la suite des évolutions législatives récentes (Kasbarian), il y eut en 2024, 24 556 expulsions locatives, un record historique, soit une hausse de 29% en un an et de 223% en 20 ans.

# Pôle prospective et territoires

- **Effondrement de la construction** : La production de nouveaux logements sociaux chute (85 000 agréments en 2024 contre 124 000 en 2016), notamment pour les logements très sociaux (PLAI).
- **Baisse de la mobilité** : Les locataires déménagent moins (taux de rotation en baisse), bloqués par les prix du privé et l'impossibilité d'accéder à la propriété, ce qui grippe l'ensemble de la chaîne du logement.

## Pour la CGT d'autres choix s'imposent !

Pour la CGT, il y a une grande différence **entre la communication politique ("construire plus") et la réalité économique ("enrichir les spéculateurs")**.

Ces niches fiscales mises en œuvre depuis des décennies ont pour conséquences :

- D'être **captées par des investisseurs fortunés** (via des montages en SCI, par exemple) qui n'ont pas besoin d'être incités pour investir.
- D'alimenter une **logique de rente**, plutôt qu'une logique d'accès au logement.
- Et de **contribuer à l'emballement des prix** à l'achat (car la demande augmente avec ces incitations) et à la hausse des loyers, **nuisant directement aux primo-accédants** qui se retrouvent en concurrence avec des investisseurs aidés par l'État.

Il conviendrait plutôt de :

- ☒ **Donner la priorité au logement social et au contrôle des loyers**, au lieu de subventionner l'investissement privé, il faut un **plan massif de construction de logements sociaux** et de logements intermédiaires, gérés par des organismes à but non lucratif.
- ☒ **Réguler le marché**, en prenant des mesures contre la spéculation (comme des taxes sur les logements vacants, un encadrement strict des loyers sur tout le territoire) et une fiscalité dissuasive pour les multipropriétaires.

## Aider l'accès à la propriété.

Encore une fois par cette mesure, **l'argent public** (via le manque à gagner fiscal) **sert à augmenter les rendements du capital privé** d'une minorité, alors que les locataires et les primo-accédants paient plein pot.

**Cette niche fiscale est un leurre. Sous couvert de favoriser la construction, elle est un cadeau de plus aux possédants et aux fonds d'investissement. Elle aggrave la crise du logement en faisant monter les prix et en éloignant l'accession à la propriété des travailleurs. L'urgence, c'est de sortir le logement de la logique du profit pour en faire un droit. Cela passe par un grand plan de construction sociale et une fiscalité qui stoppe la spéculation, au lieu de la financer.**

Derrière ces annonces, grande vigilance pour le monde du travail ! C'est pourquoi, il y a nécessité d'interpeller toute la CGT sur nos revendications qui sont d'ailleurs déjà prises en compte, que ce soit dans les journées d'étude ou dans les travaux des collectifs logement des comités régionaux, unions départementales et fédérations. Reste à créer les conditions de leur intégration dans les cahiers revendicatifs des syndicats, et porter par les élus dans les entreprises et administrations, afin que cette question ne soit plus une question sociétale, mais bien un enjeu revendicatif central comme l'ai celui des salaires.

Le manifeste produit par la CGT et cette note doivent y contribuer :

<https://www.cgt.fr/actualites/france/logement/manifeste-pour-le-droit-au-logement>