Le CESE présente un plan d’urgence face à la crise du logement et de l’habitat

Avis : « L’habitat et le logement face aux défis sociaux, territoriaux et écologiques »

PUBLIÉ LE 08/07/2025

Le Conseil économique, social et environnemental (CESE) a adopté ce jour en séance plénière un avis visant à proposer des solutions aux défis sociaux, territoriaux et écologiques qui touchent l’habitat et le logement. Face à une crise du logement structurelle, marquée par la raréfaction de l’offre, l’inadéquation entre les besoins des habitants, les logements disponibles, et une pression croissante sur les territoires, le CESE appelle à une mobilisation forte des pouvoirs publics, des acteurs du logement et de la société civile. Adopté avec 123 voix pour, l’avis formule une série de recommandations pour produire les logements à des prix accessibles, offrant une qualité de vie suffisante, et adaptés aux défis climatiques et sociaux.

La France fait face, depuis plusieurs décennies, à une crise du logement persistante, dont les effets se sont sensiblement aggravés ces dernières années. Alors que près de 4,2 millions de personnes sont mal logées selon la Fondation pour le logement des défavorisés, les dépenses consacrées au logement pèsent désormais pour plus de 25 % du budget des ménages, une part encore plus importante pour les foyers les plus modestes. Initialement concentrée dans les zones "tendues", la tension sur le logement s’étend aujourd’hui à de nombreux territoires, notamment les zones rurales et les Outre-mer.

En parallèle de cette pénurie de logements, le secteur de l’habitat est confronté à des transformations majeures liées à l’évolution rapide des dynamiques sociodémographiques, aux impacts croissants du changement climatique et à l’érosion de la biodiversité. Dans un contexte où près d’un tiers des logements sont des bouilloires thermiques, il est désormais urgent de concevoir des habitats plus sobres, plus résilients et mieux adaptés aux conditions climatiques futures, en intégrant pleinement les enjeux environnementaux dans les politiques de logement.

A travers de multiples auditions et travaux préparatoires, le CESE dresse un constat clair : le secteur du logement et de l’habitat traverse une crise alarmante, se conjuguant au présent et au futur. Face à ces enjeux, le CESE se fixe une double exigence : trouver des solutions qui répondent à la crise actuelle du logement et permettent à chacun de se loger dignement, mais qui répondent également de manière prospective aux grandes mutations auxquelles fera face le secteur dans les prochaines années.

L’avis propose ainsi 22 préconisations et analyses qui posent les bases d’une véritable refonte de la politique du logement et de l’habitat en France, et qui intègrent les indispensables anticipations des enjeux environnementaux, en particulier climatiques.

1. Mettre en place un nouveau cadre législatif s’appuyant sur une meilleure connaissance des besoins

Le CESE préconise d’adopter une loi d’orientation pour le logement afin d’établir un cadre clair et structurant à l’échelle nationale. Cette loi serait complétée par une programmation quinquennale territorialisée, qui prendrait en compte les besoins spécifiques des différentes régions. Un volet particulier serait consacré à l’habitat en milieu rural, un sujet souvent négligé mais essentiel pour un aménagement équilibré des territoires. Par ailleurs, cette programmation viserait à proposer des solutions de logement qui soient adaptables, abordables et accessibles à tous, afin de répondre aux réalités diverses des populations.

2. Accroître l’offre de logements, neufs et réhabilités, à prix abordables

Le CESE préconise de fixer un objectif ambitieux de 750 000 logements sociaux sur cinq ans, dont au moins 40 % de très sociaux, en supprimant la RLS, en baissant la TVA et en reconstituant le FNAP pour faciliter leur financement. Parallèlement, il est essentiel de relancer l’accession sociale à la propriété via une prime dédiée, le renforcement du Bail Réel Solidaire (BRS), l’adaptation des SCIAPP et l’élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Afin d’encourager l’offre locative privée, un statut fiscal incitatif doit être créé pour les bailleurs, tout en renforçant la lutte contre les logements indignes et en majorant la taxe sur les

logements vacants.

Par ailleurs, le CESE recommande de faciliter la transformation du bâti existant — logements vacants, bureaux, commerces — en logements, grâce à un cadre fiscal et réglementaire adapté. Il propose également la mise en place d'un dispositif spécifique de financement « habitat rural » pour soutenir les petites opérations de logements sociaux en zones rurales. Enfin, la création de comités locaux « habitat » permettra d'anticiper les besoins liés aux nouvelles implantations économiques, tandis qu'une contribution des employeurs publics à l'effort de construction, calquée sur le 1 % logement du privé, viendra renforcer cet engagement territorial.

3. Réguler les prix pour stopper l'écart croissant entre le coût du logement et le revenu des ménages

Le CESE recommande d'étendre l'encadrement des loyers à l'ensemble des villes de plus de 50 000 habitants situés en zone tendue, sauf opposition justifiée, afin de mieux protéger les locataires et maîtriser la hausse des loyers. Par ailleurs, il préconise de réguler le prix du foncier par un encadrement strict ou par une taxation progressive des plus-values, en particulier dans les zones proches des nouvelles infrastructures, pour limiter la spéculation et favoriser un accès plus équitable au foncier

4. Mettre en place une véritable stratégie foncière en faveur de l'habitat

Le CESE recommande d'obliger les collectivités à consacrer une part des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) à la constitution de réserves foncières, afin de sécuriser des terrains pour la construction future de logements. Par ailleurs, il propose de renforcer le fonds friche dédié à l'habitat, en imposant que 30 % au moins des surfaces réhabilitées soient destinées à du logement social, favorisant ainsi la transformation de friches en solutions d'habitat abordable et durable

5. Repenser l'aménagement du territoire et assurer la mixité sociale et fonctionnelle

Le CESE préconise d'appliquer de manière plus systématique les arrêtés de carence prévus par la loi SRU, en exigeant que toute absence de sanction fasse l'objet d'une justification claire. Par ailleurs, il recommande d'achever le programme national de rénovation urbaine (PNRU) en cours, avant de lancer un nouveau programme centré sur la qualité architecturale, la renaturation des espaces et la promotion de la mixité sociale, afin de renforcer la cohésion et le cadre de vie dans les quartiers concernés.

6. Favoriser la qualité de l'habitat et répondre aux défis environnementaux, climatiques et sociaux

Face aux phénomènes de changement climatique et notamment dans une perspective d'adaptation aux fortes chaleurs, le CESE appelle à rendre obligatoire la prise en compte du confort thermique d'été dans tous les projets de rénovation, et développer les restructurations pour anticiper l'inhabitabilité des logements en acceptant et en finançant les pertes de superficie induites.

Le CESE appelle à intégrer pleinement l'adaptation climatique dans les politiques de logement, pour anticiper les risques liés aux phénomènes extrêmes comme les vagues de chaleur. Il propose la création d'une mission « Habitat Catastrophes » dédiée pour identifier les mesures à prendre sur le long terme face à la crise climatique, en s'appuyant sur les plans territoriaux existants.

Marie-Noëlle Lienemann (groupe de la Coopération), ancienne ministre déléguée au Logement et au Cadre de vie (1992-1993) et secrétaire d'État au Logement (2001-2002), et Maud Lelièvre (groupe Environnement et Nature), conseillère de Paris rapporteure de la mission « Paris à 50° », au nom de la commission Territoires, agriculture et alimentation au nom de la commission Territoires, agriculture et alimentation. L'avis a été voté avec 123 voix pour et 2 abstentions.

Contact presse :
Ema Hazan
06 64 56 11 74

ema.hazan@plead.fr

Télécharger

© - copyright CESE - Novembre 2026