

N° 04
mars 2026



expresso



Aider le neuf ou les travaux ?

Montants et évolution des aides au logement selon leurs rapports aux différentes modalités de la production

La publication du Compte du logement de 2024 permet, entre autres analyses, de mettre à jour les données connues sur les aides et les prélèvements relatifs au logement ; elle donne aussi l'occasion d'apporter une réponse partielle à une question de plus en plus prégnante pour les politiques du logement dans leurs liens avec les modalités de la production de logements. Aident-elles prioritairement la construction neuve ou les travaux, y compris les chantiers de réhabilitation, menés dans le parc existant ?

Jean-Claude Driant
(Lab'Urba, École d'urbanisme de Paris)



Introduction par IDHEAL

La politique du logement doit-elle aider le neuf ou les travaux ? Faut-il soutenir la construction de logements neufs afin d'augmenter le parc résidentiel en France, en assumant la responsabilité d'émettre du carbone, de consommer des matériaux et parfois d'artificialiser le sol naturel ? Ou bien faut-il compter, pour loger les ménages, sur le patrimoine déjà existant, le rénover et le transformer ? La réponse à cette question est politique et peut constituer l'un des axes stratégiques de politiques publiques, celle du logement en premier lieu, celle de l'écologie, tout en considérant, aussi, les conséquences de ces décisions sur l'emploi et l'aménagement du territoire.

Pour mieux lire la ou les voies que les gouvernements récents ont choisi de suivre, quoi de mieux, au-delà des discours, que de se pencher sur la vérité des comptes publics ? Certes, les flux de dépenses ne disent pas tout, et pas toujours très clairement, mais ils traduisent financièrement la mise en œuvre d'un cadre législatif et réglementaire, parfois en vigueur pendant des années, et dont les conséquences, massives, ne sont pas toujours bien anticipées.

Les aides publiques n'ont pas toutes des effets directs sur le volume de production de logements neufs ou anciens. Les prestations sociales comme les aides personnalisées au logement (APL), qui représentent près de la moitié des dépenses budgétaires de logement, n'en ont par exemple aucun. Elles permettent à 6,5 millions de ménages de payer leur loyer sans considération du type de logement habité. D'autres sont exclusivement affectées au neuf comme l'était le Pinel, avant-dernier dispositif d'incitation des particuliers à produire des logements locatifs privés en échange d'une réduction d'impôts (le nouveau Jeanbrun concerne désormais aussi les logements existants). D'autres, enfin, sont uniquement ciblées sur le financement de la rénovation, comme le taux de TVA abaissé à 10% sur les factures des artisans travaillant pour des particuliers. Ce poste méconnu représente 64% des aides affectées aux travaux d'amélioration ou de transformation. Bonne nouvelle pour la planète ? À voir, car ce cadeau fiscal sert à financer les travaux de rénovation énergétique, mais aussi à refaire une salle de bain, et donc à soutenir les petites et moyennes entreprises du BTP, sans grand contrôle sur la qualité ou la durabilité des travaux engagés.

Si les montants consacrés par l'État à la politique du logement sont connus, la ventilation que détaille cette note *Expresso* signée par Jean-Claude Driant l'est beaucoup moins, tant le secteur se concentre sur le soutien à la relance de la production neuve. Autre enseignement, la politique de travaux et de transformation n'est pas entièrement tournée, ni même fléchée vers les économies d'énergie, la protection de la biodiversité ou la sobriété des matériaux ou des usages. En ce sens, il semble légitime de poser la question, alors que le logement pèse si lourd dans les émissions responsables du changement climatique : la politique du logement est-elle orientée vers la transition environnementale ?

Sommaire

Introduction par IDHEAL	2
Quatre grandes catégories d'aides dans leurs rapports aux modalités de la production	4
Les aides affectées exclusivement au logement neuf : logement social et locatif privé	4
Les aides destinées à financer des travaux : aides aux particulier, rénovation énergétique et soutien à l'artisanat	5
Essai de ventilation des aides « mixtes » que le Compte du logement ne permet pas de différencier	6
Synthèse pour 2024 : affectation des aides au logement après ventilation des aides « mixtes »	7
Les grandes lignes de l'évolution des catégories d'aides depuis 1984	8
Conclusion	9

Coordination éditoriale : Catherine Sabbah et Antoine Pauchon

Auteur : Jean-Claude Driant
Conception graphique : Cannelle Lauthé
Mise en page : Joseph Siebenaler

Les composantes des politiques du logement au milieu des années 2020 et dans la perspective des transformations à venir au cours des prochaines décennies sont marquées par les débats et analyses de plus en plus récurrents sur le besoin réel de construire beaucoup de logements neufs, sur l'intensité nécessaire de la rénovation énergétique du parc, sur la capacité à récupérer comme résidences principales des logements vacants ou utilisés à d'autres fins, sur la

transformation en logements de locaux non résidentiels, sur le soutien à l'emploi dans les différentes filières du bâtiment, etc.

L'analyse des aides au logement telle que le permet le Compte du logement¹ offre une première approche sommaire de l'alternative entre aider la production neuve et aider les travaux sur l'existant. Elle apporte quelques ordres de grandeur et suscite surtout des prolongements plus précis et qualitatifs.

Encadré : évolution des grands agrégats des aides et des prélèvements entre 2022 et 2024

Les analyses menées par Idheal à partir des données du Compte du logement pour 2022² peuvent être actualisées et prolongées pour 2024. Nous en présentons ci-dessous les grands agrégats.

Tableau A. Les grands agrégats des aides au logement. 2022-2024 (millions d'euros)

	2022	2024
Prestations sociales liées au logement	19 947	19 611
Subventions d'exploitation	283	199
Subventions d'investissement	4 653	4 545
Avantages fiscaux	15 582	15 868
Avantages de taux	1 412	2 884
Ensemble des aides au logement	41 878	43 107

Source : Compte du logement, 2024

Pour l'essentiel, les grands agrégats des aides au logement sont restés stables entre 2022 et 2024 à l'exception des avantages de taux dont le montant a doublé du fait de la hausse des taux d'intérêt et de son impact sur le coût des dispositifs d'aides tels que le prêt à taux zéro ou les prêts de la Caisse des dépôts pour le logement social. Cette hausse explique intégralement celle du montant total des aides, d'autant que la plupart des autres agrégats tendent à baisser légèrement en euro courant (stabilité des aides à la personne, baisse des autres aides aux consommateurs, des aides à l'hébergement, de celles de l'Anah...).

Tableau B. Les grands agrégats des prélèvements liés au logement. 2022-2024 (millions d'euros)

	2022	2024
Prélèvements sur la consommation associée au service de logements (dt TVA énergie et charges et THRS)	22 038	25 813
Prélèvements sur les producteurs de service de logement (dt TFPB, taxes sur les logements vacants et IFI)	39 054	45 315
Prélèvements sur l'investissement en logement (dt TVA sur logements neufs et travaux)	17 301	15 084
Prélèvements sur les mutations (dt DMTO et plus-values immobilières)	19 978	13 001
Ensemble des prélèvements	98 371	99 212

Source : Compte du logement, 2024

S'agissant des prélèvements, la relative stabilité de leur montant total masque d'importantes évolutions de leurs composantes, marquées par la crise immobilière entamée fin 2022 et encore très vive en 2024 : forte baisse des recettes de TVA sur le neuf (-18%) et les terrains (-21%), très forte baisse des recettes de droits de mutation (-33%) et de l'imposition des plus-values immobilières (-46%). En revanche, les prélèvements sur les producteurs de service augmentent sensiblement sous l'effet de la hausse des recettes de taxe foncière (+20%) et, même si elles portent sur des montants nettement moindres, celles des taxes sur les logements vacants (+166%) et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (+33%).

¹ Singulièrement son tableau T311 présentant les séries longues des aides au logement. Disponible sur : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rapport-du-compte-du-logement-2024>

² Chaque édition du Compte du logement est aussi l'occasion de corriger à la marge les résultats des éditions précédentes du fait d'informations nouvelles ou de mises à jour tardives des sources de données, ce qui explique que les totaux pour 2022 présentés ici diffèrent légèrement de ceux analysés dans la publication antérieure. [Expresso n°2 – La politique du logement, vache à lait ou pognon de dingue ?](#)

Quatre grandes catégories d'aides dans leurs rapports aux modalités de la production

Un premier temps d'analyse consiste à affecter à chaque ligne du tableau des aides du Compte du logement un lien avec les modalités de la production de logements. Il en résulte (tableau 1), une classification simple en quatre grandes catégories. Cette catégorisation n'échappe pas à quelques approximations³ mais nous semble rendre compte des grands équilibres du système.

Toutes les aides au logement n'entretiennent pas de rapport direct avec les modalités de la production. Elles ne soutiennent donc pas plus, ni moins, le neuf que les travaux ou la réhabilitation du parc existant. C'est pourquoi nous

considérons ici que certaines d'entre elles sont neutres en la matière. Elles représentent en 2024 près de la moitié du total et ne seront plus prises en compte dans la suite de nos analyses. L'essentiel de ces aides sont les prestations sociales et les subventions d'exploitation aux locaux d'hébergement, ainsi que certaines exonérations fiscales ici jugées comme neutres (notamment l'exonération de l'impôt sur les sociétés des bailleurs).

Les trois autres catégories entretiennent bien un rapport explicite avec les modalités de la production de logement et justifient quelques explications.

Tableau 1. Quatre grandes catégories de rapport à la production des aides au logement en 2024

Rapport à la production	Montant total (millions d'euros)	% du total	% des aides entretenant un rapport avec les modalités de la production
Neutre	21 137	49,0%	-
Travaux	10 215	23,7%	46,5%
Neuf	6 734	15,6%	30,6%
Mixte	5 022	11,6%	22,9%
Total	43 107	100%	100%

Source : Compte du logement 2024, élaboration Idheal.

Les aides affectées exclusivement au logement neuf : logement social et locatif privé

Tableau 2. Les aides au logement exclusivement affectées au neuf en 2024

Rapport à la production	Montant total (millions d'euros)	% du total
Dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé	2 318	34,4%
Exonération de taxe foncière logements sociaux neufs	1 893	28,1%
Subventions d'investissement pour la construction de logements sociaux neufs (Fnap, Collectivités locales, Anru)	1 711	25,4%
Autres avantages fiscaux aux producteurs*	568	8,4%
Autres exonérations de taxe foncière pour logements neufs	245	3,6%
Total	6 734	100%

Source : Compte du logement 2024, élaboration Idheal.

* TVA à 5,5% pour l'accession sociale en ZUS (dite TVA ANRU), TVA à 10% du logement locatif intermédiaire, imposition à taux réduit de terrains à bâtir, déduction des intérêts d'emprunt liés à l'usufruit locatif social...

³ Par exemple, nous avons affecté intégralement à l'aide au neuf l'ensemble des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé qui incluent pourtant le dispositif dit Denormandie, qui s'applique à l'investissement dans l'existant des centres de villes moyennes, mais dont il nous a semblé qu'il n'en représentait qu'une part très minoritaire.

Un peu moins de 16% des aides au logement et 31% de celles liées directement aux modalités de la production sont affectées à la construction de logement neuf, pour un peu plus de 6,7 milliards d'euros en 2024 (tableau 2). Plus de la moitié de ces aides (53%) sont directement affectées au secteur du logement social sous forme de subventions ou d'exonération de taxe foncière. Un tiers correspond à la défiscalisation

de l'investissement locatif des particuliers, très concentré sur le neuf (par exemple, le Pinel et ses prédécesseurs). Le reste (12%) correspond à un nombre important de dispositifs fiscaux visant principalement à la diversification d'une offre de logements abordables (accession sociale, locatif intermédiaire, usufruit locatif social...).

Les aides destinées à financer des travaux : aides aux particulier, rénovation énergétique et soutien à l'artisanat

Un peu plus de dix milliards d'euros en 2024, représentant près du quart du total des aides et près de la moitié de celles liées à la production, sont affectés au financement de diverses modalités de travaux sur le parc existant (tableau 3).

Près de 94% des aides publiques ciblées spécifiquement sur les travaux dans le parc existant s'appliquent à ceux exécutés chez des propriétaires du parc privé, via quelques dispositifs fiscaux associés aux revenus locatifs (par exemple le déficit foncier), et surtout via des incitations à la rénovation énergétique. Ces dernières se déclinent en trois vecteurs : les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la TVA à taux réduit (5,5%) sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique et « l'éco-PTZ », également ciblé sur ce type d'opérations.

Le Compte du logement ne permet pas de différencier, au sein des 6,6 milliards d'euros de TVA réduite sur les travaux des particuliers, ceux qui relèvent de cet enjeu énergétique de ceux appliqués à d'autres opérations et facturés au taux de 10%. Ce poste global et agrégé représente un montant considérable représentant à lui seul 15% de l'ensemble des aides au logement. Affecté à la rénovation énergétique, il contribue à l'effort de décarbonation et d'efficacité énergétique, mais, dans son ensemble, il s'agit essentiellement d'un soutien au secteur économique de l'artisanat du bâtiment⁴.

Les aides directes à l'amélioration des logements locatifs sociaux ne représentent que 639 millions d'euros, soit un peu plus de 6% de cet ensemble. La quasi-disparition des subventions de l'État depuis la fin des années 1990 conduit les bailleurs sociaux à financer principalement ces opérations sur fonds propres et à l'aide de prêts de la Caisse des dépôts (ci-dessous pour les dispositifs « mixtes »).

Tableau 3. Les aides au logement exclusivement affectées aux travaux en 2024

Rapport à la production	Montant total (millions d'euros)	% du total
TVA réduite sur travaux des particuliers (petits et gros travaux)	6 600	64,6%
Aides de l'Anah	1 796	17,6%
Diverses réductions d'impôts sur le revenu liées aux travaux	918	9,0%
Subventions d'investissement pour l'amélioration des logements sociaux (y compris acquisition-amélioration)	639	6,3%
Eco PTZ	262	2,6%
Total	10 215	100%

Source : Compte du logement 2024, élaboration Idheal.

⁴ Voir à ce sujet [l'Expresso n°2](#)

Essai de ventilation des aides « mixtes » que le Compte du logement ne permet pas de différencier

23% des aides liées aux modalités de la production recensées dans le Compte du logement s'avèrent difficiles à ventiler entre promotion du neuf ou des travaux.

Elles représentent en 2024 cinq milliards d'euros, dont près des trois quarts concernent le secteur du logement social (tableau 4). S'agissant des bailleurs sociaux, deux catégories d'aides « mixtes » représentent à elles seules près de 90% du total : la TVA à taux réduit pour près de deux milliards d'euros en 2024 et les avantages de taux sur le financement de leurs investissements (prêt de la Caisse des dépôts et d'Action Logement).

Tableau 4. Les aides « mixtes » liées aux modalités de la production de logement en 2024

Rapport à la production	Montant total (millions d'euros)	% du total
Aides au logement social	3 631	72,3%
<i>dt TVA à taux réduit sur l'investissement locatif social</i>	1 963	
<i>dt avantage de taux des prêts de la Caisse des dépôts</i>	903	
<i>dt avantages de taux des prêts d'Action Logement</i>	365	
<i>dt subventions d'Action Logement</i>	242	
<i>dt acquisition de logements anciens</i>	145	
<i>dt subventions spécifiques aux Dom</i>	12	
Aides aux particuliers	1 392	27,7%
<i>dt avantage de taux du Prêt à taux zéro</i>	1 170	
<i>dt avantage de taux d'autres prêts</i>	108	
<i>dt avantage de taux des prêts d'Action Logement aux ménages</i>	77	
<i>dt exonération de taxe foncière</i>	37	
Total	5022	100,0%

Source : Compte du logement 2024, élaboration Idheal.

Pour la première, une ventilation approximative peut être faite à l'aide des données financières sur l'investissement des bailleurs⁵. En 2023, les organismes de logement social ont investi 24 milliards d'euros dans le secteur, dont 16,4 (68,3%) en construction neuve et acquisitions et 7,6 (31,7%) en réhabilitation. Projetés sur les chiffres de 2024 des aides liées à la TVA à taux réduit, cela conduit à un soutien public estimé de 1,341 milliard d'euros pour le neuf et 622 millions pour les travaux. Ces estimations devront être confirmées par le traitement des données relatives à l'année 2024.

Pour les avantages de taux, on peut procéder à une estimation à l'identique à partir des montants de prêts accordés en 2024 par la Caisse des dépôts⁶ : 10,5 milliards pour le logement social neuf et 3 milliards pour la rénovation, soit respectivement 77,8% et 22,2%. Rapportés à l'ensemble des avantages de taux dont ont bénéficié les bailleurs sociaux (CDC et Action Logement) soit 1,268 milliards d'euros, 986 millions d'euros ont permis de financer de la production neuve et 282 millions, des travaux.

S'agissant des aides aux particuliers, près de 85% du total provient du prêt à taux zéro (PTZ). En 2024⁷, sur les 2,849 milliards d'euros prêtés dans le cadre du PTZ, 1,7 milliard (61,6%) l'ont été dans le cadre d'acquisitions de logements neufs et 1,1 milliard (38,4%) pour l'acquisition de logements anciens, avec travaux, lesquels représentent en moyenne 29,4% des coûts d'opération. Dans ce registre, on peut donc considérer pour le PTZ la ventilation suivante :

- 61,6% pour le neuf
- 11,3% pour les travaux (29,4% de 38,4%)
- 27,1% pour l'acquisition dans l'ancien hors travaux (le solde des 38,4%) que nous pouvons considérer comme neutres par rapport à notre clef de répartition entre soutenir le neuf ou aider les travaux.

Rapporté aux 1,170 milliard d'euros d'avantage de taux, – c'est-à-dire le coût du PTZ pour l'État via le remboursement des banques qui accordent des prêts sans intérêt aux particuliers – du Compte du logement, cela donne : 721 millions affectés au neuf et 132 millions à l'ancien. Les résultats de l'ensemble de ces estimations sont présentés dans le Tableau 5.

⁵ Source : Harmonia-outil de collecte des informations financières des bailleurs- traité par l'Ancols et présenté dans : [Ancols \(2025\) Panorama du logement social](#) p. 54

⁶ <https://www.banquedesterritoires.fr/cdc-2024>

⁷ Source : statistiques du [Fonds de garantie de l'accession sociale \(FGAS\)](#).

Tableau 5. Les aides « mixtes » après ventilation

Rapport à la production	Neuf	Travaux	Neutre	Mixte
Aides au logement social				
<i>dt TVA à taux réduit sur l'investissement locatif social</i>	1341	622		
<i>dt avantage de taux des prêts de la Caisse des dépôts et d'Action Logement</i>	986	282		
<i>dt acquisition de logements anciens</i>				145
<i>dt subventions d'Action Logement</i>				242
<i>dt subventions spécifiques aux Dom</i>				12
Aides aux particuliers				
<i>dt avantage de taux du Prêt à taux zéro</i>	721	132	317	
<i>dt avantage de taux d'autres prêts</i>				108
<i>dt avantage de taux des prêts d'Action Logement aux ménages</i>				77
<i>dt exonération de taxe foncière</i>				37
Total	3 048	1 036	317	621

Source : Élaboration Idheal à partir du Compte du logement 2024, Harmonia, Banque des Territoires et FGAS.

Synthèse pour 2024 : affectation des aides au logement après ventilation des aides « mixtes »

Les estimations produites ci-dessus complètent significativement les résultats initiaux (tableau 1) en renforçant la place des aides consacrées au logement neuf, notamment du fait de la ventilation des aides au logement social (TVA réduite et avantages de taux) et de la prise en compte du PTZ. Les aides aux travaux restent dominantes, mais de façon nettement moindre.

Tableau 6. Les quatre grandes catégories de rapport à la production des aides au logement en 2024 après ventilation des aides « mixtes »

Rapport à la production	Montant total (millions d'euros)	% du total	% des aides entretenant un rapport avec les modalités de la production
Neutre	21 452	49,8%	-
Travaux	11 251	26,1%	52,0%
Neuf	9 782	22,7%	45,2%
Mixte	621	1,4%	2,9%
Total	43 107	100%	100%

Source : Compte du logement 2024, élaboration Idheal.

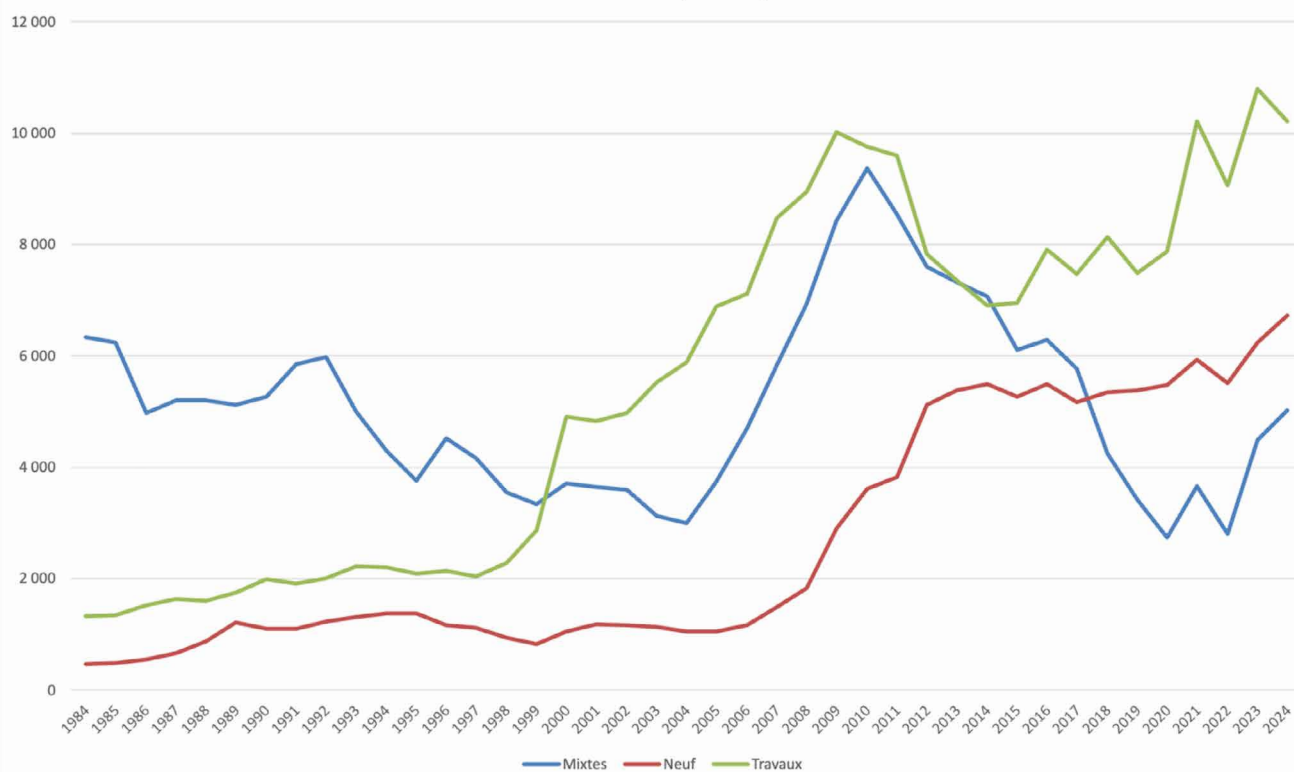
Les grandes lignes de l'évolution des catégories d'aides depuis 1984

L'évolution de la répartition des trois grandes catégories d'aides entretenant un rapport avec la production depuis 1984 (figure 1) montre **depuis l'origine une domination des aides liées aux travaux**⁸ par rapport à celles centrées sur le neuf. Un pas important est franchi en 2000 avec l'entrée en vigueur de la TVA réduite sur les travaux des particuliers qui fait bondir

la courbe des aides aux travaux. Son effritement⁹, puis les fortes baisses de crédits de l'Anah dans la première moitié des années 2010 marquent le pas avant une nette reprise à partir de 2016 sous l'effet de la montée en régime, et les soubresauts, des aides centrées sur la rénovation énergétique¹⁰.

Figure 1

Evolution des aides au logement entretenant un rapport avec la production 1984-2024
Millions d'€ - Source : Compte du logement 2024



Les aides centrées exclusivement sur le neuf, assez stables autour du milliard d'euros jusqu'au milieu des années 2000 s'envolent à partir de 2007-2008, portées initialement par les mesures contracycliques mises en œuvre lors de la crise financière, puis maintenues à ce niveau élevé depuis. La ventilation de ces aides montre que **les deux principaux facteurs de hausse sont d'abord les dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif privé** (qui passent par paliers successifs de moins de 400 millions d'euros en 2007 à environ 2,5 milliards depuis 2018, soit près de 40% du total) **puis le doublement du coût des exonérations de taxe foncière pour les bailleurs sociaux** (moins d'un milliard en 2011, près de deux milliards en 2024).

Quant aux aides « mixtes », longtemps dominantes sous l'effet d'une volonté affichée après les réformes de 1977, d'une « neutralité » des politiques du logement¹¹, elles sont nettement dépassées au début des années 2000 par les aides aux travaux sous l'effet de l'entrée en vigueur de la TVA à taux réduit, puis repartent à la hausse à l'occasion du plan de relance de 2008-2010 (relance de la production HLM sous toutes ses formes et doublement d'un PTZ ouvert à tous les ménages et à tous les types d'acquisition). A partir de 2011, sous l'effet des mesures d'économie (recentrage vigoureux du PTZ, baisse de la production HLM) et d'un retour à une plus grande spécialisation des aides, la part des dispositifs « mixtes » devient progressivement minoritaire.

⁸ L'exercice de ventilation des aides mixtes mené ci-dessus ne pourrait être mené pour les années précédentes qu'à condition d'accéder avec une forte profondeur temporelle aux données sur l'investissement et les financements correspondants. Une telle analyse n'est pas à la portée du présent travail.

⁹ Passages successifs à partir de 2012 de 5,5% à 7%, puis à 10% pour les travaux hors économies d'énergie

¹⁰ TVA réduite cumulée avec le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), puis les subventions de l'Anah via MaPrimeRénov'

¹¹ On pense notamment, pour le logement social, à « l'enveloppe fongible » en vigueur jusqu'à la fin des années 1990 comportant à la fois les aides à la production nouvelle et celles consacrées à la réhabilitation (les subventions Palulos) et dont les modalités étaient réparties par les services déconcentrés de l'État en fonction des besoins locaux.

Conclusion

L'ampleur de ces évolutions et la prédominance des aides aux travaux constituent un révélateur des évolutions structurelles du secteur du logement et des politiques qui s'y appliquent depuis un demi-siècle. Les grandes réformes des années 1970, en réduisant la part des aides à la pierre consacrées à la construction neuve ont aussi fait passer le domaine du logement d'un enjeu d'infrastructure (reconstruire et surtout moderniser le pays) à une logique de marché dominée par l'action individuelle et la propriété des particuliers. Ces derniers, occupants ou bailleurs, possèdent la quasi-totalité du parc résidentiel hors logement social. Agir sur ce parc et orienter son développement suppose donc prioritairement de s'adresser à ces millions d'acteurs aux comportements hétérogènes dans des territoires eux-mêmes de plus en plus divers. Dans ce contexte, les outils fiscaux sont sans doute les moyens les plus efficaces. L'orientation des particuliers maîtres d'ouvrages vers l'artisanat du bâtiment en favorisant le travail déclaré à l'aide d'une TVA à taux réduit constitue l'exemple d'une mécanique discrète, rarement mise en cause dans les critiques à l'égard des aides au logement, mais extrêmement coûteuse et très peu contrôlée.

L'autre grande mutation structurelle dont rend compte l'évolution des aides au logement dans leurs liens à la production est la prégnance de plus en plus forte de l'existant sur le neuf. Lorsqu'on a construit 514 000 logements neufs en 1975 cela représentait 2,4% du parc de l'époque ; en 2024, les 261 000 logements commencés n'en représentent plus que 0,7%, soit près de quatre fois moins. Même en revenant à un rythme de production de 350 000 logements neufs par an on se situerait sous le seuil d'1%. L'intensité du débat contemporain sur le besoin de construction neuve et la mise en lumière d'autres modalités de production de logements interpellent aussi des mécanismes d'aides qui ont historiquement été orientés vers le neuf (logement social, PTZ, investissement locatif...). Doivent-ils muter vers des modalités plus neutres, voire prioriser l'action sur l'existant qui peine à trouver son modèle économique ? Doivent-ils au contraire soutenir plus fortement une reprise de la construction dans un contexte de crise du secteur du bâtiment ? Les réponses à ces questions dépendront de la façon dont les politiques du logement donneront la priorité aux enjeux conjoncturels ou à une vision à long terme, combinant le volet social (accès au logement de qualité pour tous) et le volet environnemental (rénovation et transition énergétique pour lutter contre le dérèglement climatique).