

# Crise du logement

La parole

aux maires

La parole aux maires! p. 3

---

Méthodologie p. 5

---

Que peuvent les maires en matière de logement ? p. 6

---

A. La crise, partout, pour tous ou presque p. 8

---

B. Contre la crise, des solutions locales ? p. 15

---

C. Les maires face au marché p. 20

---

D. Les maires face aux réformes depuis 2017 p. 23

---

E. Les maires face à l'État p. 26

---

Pour aller plus loin : de la parole aux actes ! p. 30

---

Liste des questions par page p. 31

# La parole aux maires !

À l'approche des élections municipales de mars 2026, Idheal a voulu connaître l'avis des maires sur la crise du logement et leur a donné la parole. Ces 34 875 citoyens et citoyennes, élu·es pour 6 ans, sont des personnages politiques clefs, représentant·es de l'État, et les meilleur·es expert·es de leurs territoires.

Sur le front du logement, les maires sont en première ligne, entend-on régulièrement. Dans la rue, sur les marchés, dans leur bureau, par courrier, par mail ou via les réseaux sociaux, ils et elles sont souvent interpellé·es par des citoyens et citoyennes qui pensent trouver écoute et réponses.

Que peuvent les maires sur cette question ? En vérité, beaucoup et peu. S'ils et elles ont à leur main, depuis l'Acte I de la décentralisation des années 1980, la possibilité d'accorder ou de refuser un permis de construire, sésame de tout projet de construction et de transformation, ce pouvoir s'exerce en lien étroit avec les intercommunalités, institutions compétentes en matière d'habitat et d'urbanisme<sup>1</sup>. Ainsi le programme local de l'habitat (PLH), document stratégique qui a vocation à anticiper les besoins en logements, est élaboré par les structures intercommunales et oriente le plan local d'urbanisme, de plus en plus souvent intercommunal (PLU ou PLUi). Les décisions d'aménagements se prennent donc à une échelle supracommunale, puisque l'implantation de nouveaux quartiers et la programmation de logements dépendent d'une analyse des besoins et de moyens dépassant souvent le périmètre d'une seule commune. Les maires ont toutefois toujours leur mot à dire puisqu'ils et elles siègent dans les assemblées élues. Mais à la place de quelque 35 000 petites républiques, 1 250 établissements publics de coopération territoriale (EPCI) forment une organisation du territoire moins éparpillée, sans doute plus gérable et plus cohérente avec le mode de vie des habitant·es. Ils et elles vivent quelque part, travaillent ailleurs et se déplacent en franchissant, souvent plusieurs fois par jour, les « frontières » de leur commune. Les maires conservent néanmoins la maîtrise de la fiscalité locale, fixent les taux des contributions qui reviennent

aux communes, et dans certaines conditions, peuvent majorer ceux des taxes d'habitation sur les résidences secondaires ou sur les logements vacants (lire ci-après, « Que peuvent les maires en matière de logement ? »).

La politique du logement joue sur des registres très variés. Elle touche des champs normatifs, réglementaires et fiscaux, elle regorge de procédures et d'outils pour produire ou rénover des logements, qui lient entre eux des acteurs nombreux, publics, privés et bien sûr les habitant·es, locataires ou propriétaires. Ce foisonnement la rend complexe, technique et peu aisée à appréhender. En une dizaine d'années, les maires ont vu apparaître de nouvelles règles, des réformes et rencontrent parfois des difficultés à les mettre en œuvre. Une politique de l'habitat exige des moyens financiers et humains. Nombre de communes en sont dépourvues, ce qui les prive parfois d'informations précieuses, voire d'une capacité à agir ou se saisir des outils mis à leur disposition. Nos résultats montrent par exemple que beaucoup de maires ne connaissent pas certaines dispositions qui pourraient leur faciliter la vie, comme la loi Echaniz-Le Meur sur la régulation des locations de courte durée ou encore l'usage des servitudes de mixité sociale. Il n'en demeure pas moins qu'ils et elles sont des responsables politiques centraux et centrales dont l'avis compte et est même parfois redouté par les gouvernements. C'est pourquoi nous les avons interrogé·es.

Plus de 1 000 ont répondu à notre questionnaire (voir ci-après, « Méthodologie »). Ils et elles sont élu·es dans de petits bourgs ou dans des grandes villes, partout en France, et plus de la moitié font campagne pour un nouveau mandat. Plusieurs font figurer le logement en bonne place dans leur programme. Ils et elles nous parlent de leur perception de la crise, des outils qu'ils

1. La compétence logement n'est pas une compétence obligatoire de tous les établissements publics de coopération intercommunale : les communautés d'agglomération, communautés urbaines et métropoles la détiennent ; les communautés de communes, pas toujours, selon les choix des communes qui les composent.

et elles utilisent ou aimeraient pouvoir mobiliser pour déterminer et mener à bien leur politique locale de l'habitat.

Leur parole est précieuse alors que la crise du logement, aggravée par celle du climat, touche tous les territoires, de plus en plus de classes sociales, déborde sur les questions d'emploi, de mobilité, de santé publique... De quoi leur parlent leurs administré-es ? Les mêmes sujets reviennent souvent : l'accès à un logement social pour soi, ses proches ou ses enfants ; la constructibilité des terrains à bâtir, surtout dans les petites villes ; ou, moins attendue, l'implantation d'habitats légers, peut-être interprétable comme le signe d'une aspiration à de nouveaux modes de vie.

La parole des maires est également bonne à entendre, alors que le secteur du logement a, depuis 2017, été maltraité par les gouvernements successifs car principalement analysé sous un angle budgétaire. Cette politique publique a même été évaluée par le président de la République comme coûtant un « pognon de dingue », et d'une efficacité non avérée. Sur des questions qui enflamment périodiquement les discussions parlementaires, les réponses sont assez claires : les maires pensent que l'encadrement des loyers est utile et

que la loi SRU, fixant un taux minimum de logements sociaux dans certaines communes, est nécessaire. Parmi les grandes réformes récentes, ils et elles jugent positif l'impact de MaPrimeRénov' pour financer la rénovation et de la norme RE2020, qui vise à limiter les émissions de gaz à effet de serre et de carbone pour toutes les constructions neuves. Ils et elles défendent les soutiens d'Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, deux programmes mis en place pour relancer l'attractivité économique et résidentielle des communes en déclin. Les dispositifs alternatifs d'accession à la propriété sont également jugés positivement. L'expression est plus mitigée sur la ZAN, zéro artificialisation nette, selon la taille des communes. Grands absents, l'hébergement et l'accueil des personnes sans domicile et de celles en exil. Ce sujet, plus visible dans les grandes villes, oppose pourtant souvent les maires, qui organisent l'accueil, aux préfets, qui en assurent le financement.

Finalement, le message des maires à l'État comme à la société est assez clair : pas forcément plus de pouvoir mais plus de moyens pour le logement, sujet primordial, pour produire ou rénover des logements, au bénéfice des locataires et des propriétaires, sur le marché privé et en augmentant le parc social.

# Méthodologie

1 028 réponses valides ont été recueillies.

Le sondage a été adressé à l'intégralité des communes de France hexagonale et des départements et régions d'outre-mer. Il a été auto-administré en ligne, du 15 octobre 2025 au 5 janvier 2026. Les réponses ont été apportées par les maires (91%). Des maires adjoint-es chargé-es du logement ont parfois répondu (5%), plus rarement des collaborateurs ou collaboratrices de cabinet.

Les 1 028 réponses forment un échantillon représentatif des communes de France hexagonale de moins de 50 000 habitant-es, c'est-à-dire 99,7% des communes françaises, représentant 50,2 millions d'habitant-es, soit près de 77% de la population de la France hexagonale. Environ la moitié des communes françaises compte moins de 500 habitant-es mais seulement 6% environ de la population y vivent. En revanche, les communes de plus de 50 000 habitant-es ne sont que 134 mais concentrent quasiment un quart de la population.

Nous avons appliqué une pondération correspondant à cette structure communale. Elle fait peser lourd la voix des maires ruraux dans la moyenne nationale. C'est pourquoi nous avons décidé de faire figurer, aux côtés des résultats nationaux, les déclinaisons en fonction de la taille des communes.

Le tableau suivant indique le nombre de communes répondantes par strate de population.

Strate de population	Communes répondantes
Moins de 500 habitant·es	413
500 à 1 999 habitant·es	370
2 000 à 4 999 habitant·es	145
5 000 à 9 999 habitant·es	47
10 000 à 49 999 habitant·es	53
<b>Total &lt; 50 000 habitant·es</b>	<b>1 028</b>

Notre échantillon se limite à la France hexagonale. Le peu de réponses des villes de départements et régions d'outre-mer ne nous a pas permis de les traiter. Les réponses recueillies pour les villes de plus de 50 000 habitant-es ne permettent pas non plus un traitement statistique faute de représentativité de l'échantillon recueilli (17 communes de plus de 50 000 habitant-es sur un total de 134 ont répondu).

# Que peuvent les maires en matière de logement ?

Cet inventaire n'est pas exhaustif mais donne la mesure de l'étendue des compétences et pouvoirs directs des maires, ou ceux que lui confie le conseil municipal ou communautaire.

Ce qui relève de ses pouvoirs et des compétences communales :

sur le foncier :

- Gérer le foncier communal : en acquérir, en céder ou donner son avis sur les opérations menées par un établissement public foncier local dans la commune.

sur l'urbanisme :

- Signer les autorisations d'urbanisme, dont les permis de construire. La commune peut déléguer cette compétence au président de l'intercommunalité. Seule une centaine de communes a fait ce choix selon le rapport « La délivrance des permis de construire » publié par la Cour des comptes en 2024.
- Exercer son pouvoir de préemption urbain : dans des conditions strictement limitées, il ou elle peut acquérir n'importe quel bien mis en vente par son propriétaire, tenu de le signaler par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).
- Exercer le pouvoir d'expropriation en cas de déclaration d'utilité publique (DUP).

sur le logement social :

- Siéger aux commissions d'attribution des logements sociaux, les Caleol (commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements).
- Garantir des prêts contractés par un organisme de logement social. En contrepartie de cette garantie, la commune obtient des droits de réservation d'une part des logements produits et participe ensuite à leur attribution.

- Siéger dans les commissions d'appels d'offres (CAO) qui attribuent des marchés publics, quel que soit l'achat concerné. Par exemple, pour désigner les architectes et les entreprises d'une opération de logements sociaux soumise à la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique (dite MOP).

sur l'habitat indigne :

- Repérer, grâce à son pouvoir de police, signaler puis traiter et résorber les situations qui mettent en danger les habitant-es d'un logement et ses voisins. Il s'agit d'un pouvoir personnel du ou de la maire, qu'il ou elle exécute indépendamment du vote du conseil municipal.

sur la fiscalité locale :

- Fixer les taux communaux de diverses taxes : taxe foncière, taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) et taxe d'aménagement (qui peut être déléguée à l'intercommunalité). Dans les communes en zone tendue, il ou elle peut aussi fixer la majoration du taux de la THRS.
- Instaurer une taxe sur la vacance des logements, en fixer le taux et le majorer dans certaines communes. Ce nouvel impôt créé par le projet de loi de finances de 2026 est issu de la fusion de deux taxes sur les logements vacants. Il peut être instauré à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité et son produit est désormais affecté au bloc communal.

en matière d'action sociale :

- Attribuer des aides aux ménages en difficulté dans le cadre des compétences du centre communal d'action sociale (CCAS).

Ce qui relève des compétences  
de l'intercommunalité:

sur le foncier:

- Signer la convention d'intervention  
d'un établissement public foncier.

sur l'urbanisme:

- Élaborer le plan local d'urbanisme (PLU), document  
de planification stratégique qui contient  
les règles d'urbanisme, à l'échelle communale  
ou intercommunale.
- Décider de la mise en place des outils d'urbanisme  
opérationnel: créer une ZAC ou un lotissement,  
désigner un aménageur, un groupement de maîtrise  
d'œuvre à l'issue d'un concours, etc.

sur l'habitat:

- Élaborer le programme local de l'habitat (PLH),  
document stratégique de planification des besoins  
en logement à l'échelle intercommunale.
- Mettre en place les périmètres et les outils  
d'amélioration de l'habitat dans le cadre  
de conventions avec l'Agence nationale de l'habitat  
(Anah).
- Porter un projet de renouvellement urbain dans  
le cadre d'une convention avec l'Agence nationale  
de renouvellement urbain (Anru).
- Réaliser des aires d'accueil des gens du voyage.

À la main des maires:

- Présider différents établissements publics  
dont la commune ou l'EPCI est actionnaire: office  
public de l'habitat, établissement public local  
(société d'économie mixte, société publique locale),  
établissement public foncier local.
- Présider un organisme de foncier solidaire (OFS)  
dont la commune ou l'EPCI est actionnaire.

# A. La crise, partout, pour tous ou presque

Se loger fait partie  
des priorités de la vie comme  
se nourrir et se soigner.  
La situation est dramatique.  
Il y a donc urgence à agir.

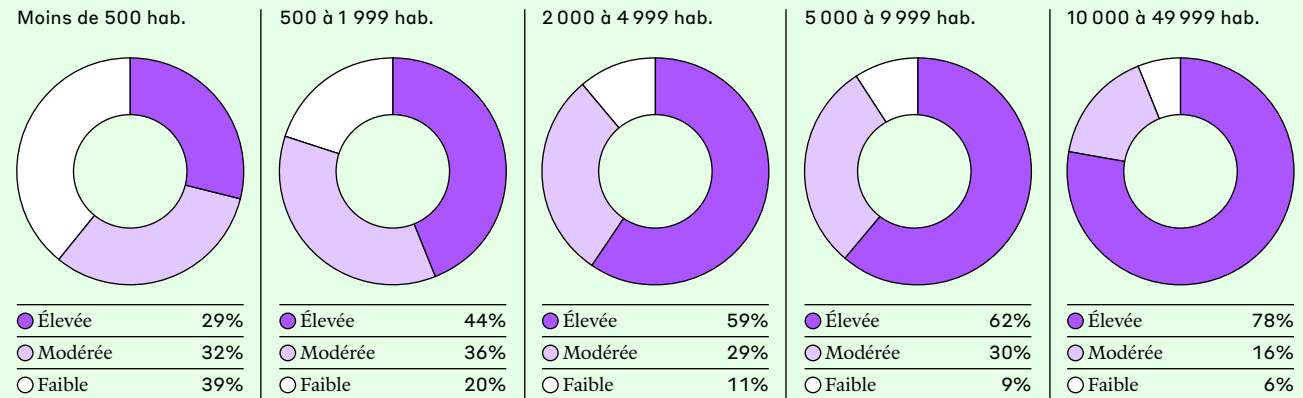
- Maire d'une commune de 5 000 habitant·es  
dans le département de l'Isère (38)

# 1. C'est la crise

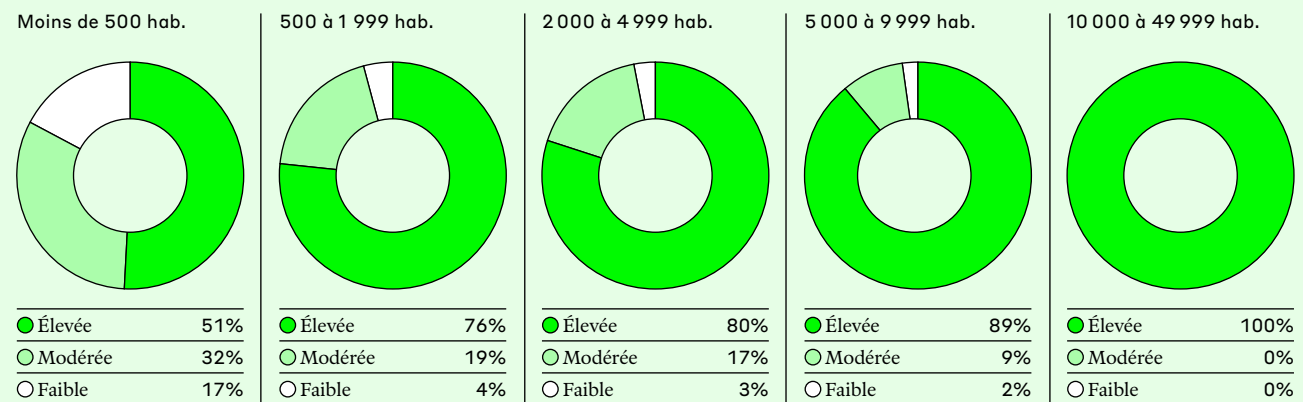
Y a-t-il une crise du logement en France ? Tous les maires ne sont pas alarmistes mais plus de la moitié, dans les communes au-delà de 2 000 habitant-es, qualifient la crise qui touche leur commune de « grave » : sur une échelle de 1 à 10, ils et elles la notent au-dessus de 7. 65% des maires, y compris ceux et celles des villages, estiment que le logement est un enjeu très important, appelant une politique locale stratégique. Ce chiffre

monte à 100% dans les grandes villes. Seulement un tiers des maires évoque une crise d'importance élevée dans les villages de moins de 500 habitant-es. Cette perception moins critique traduit sans doute de moindres difficultés à s'y loger. Toutefois, ces maires sont quand même 51% à considérer le logement comme un enjeu très important pour leurs habitant-es et leur territoire.

## Importance de la crise du logement par taille de commune



## Importance de l'enjeu logement par taille de commune



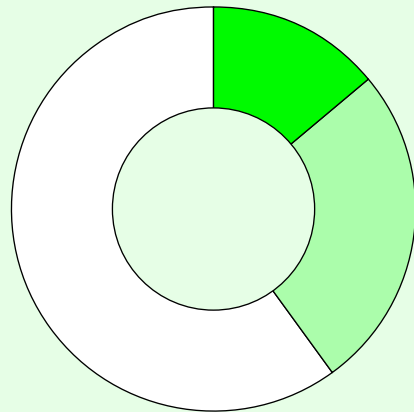
## 2. Les maires en première ligne

40% des maires sont régulièrement, voire très fréquemment, sollicités par leurs administrés sur la question du logement. Alors que le ou la maire d'une commune rurale est généralement plus accessible, il semble néanmoins que les habitant-es l'interpellent moins souvent : 74% des maires ne sont pas ou que peu interrogés dans les villages de moins de 500 habitant-es, 54% dans ceux de 500 à 1 999 habitant-es.

Hypothèse : dans les petites communes, où il y a moins de transactions et de déménagements, où les prix sont généralement moins élevés que dans les zones tendues, les questions liées au logement sont plus souvent considérées et traitées comme un sujet privé que comme une affaire publique. La réponse « très fréquents » dépasse 60% dans les villes de plus de 5 000 habitant-es.

### Fréquence des échanges entre le maire et les habitant-es au sujet du logement

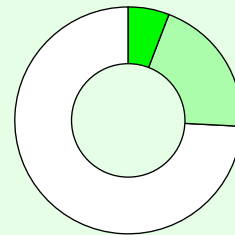
#### Moyenne nationale



● Très fréquents	14%
● Réguliers	26%
○ Peu souvent	60%

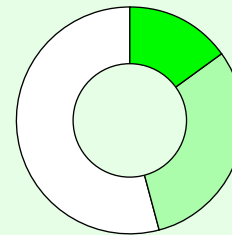
#### Par taille de commune

Moins de 500 hab.



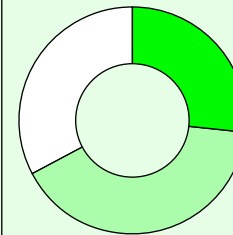
● Très fréquents	6%
● Réguliers	20%
○ Peu souvent	74%

500 à 1 999 hab.



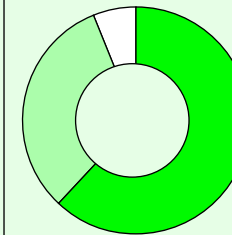
● Très fréquents	15%
● Réguliers	31%
○ Peu souvent	54%

2 000 à 4 999 hab.



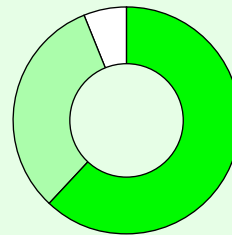
● Très fréquents	26%
● Réguliers	41%
○ Peu souvent	33%

5 000 à 9 999 hab.



● Très fréquents	62%
● Réguliers	32%
○ Peu souvent	6%

10 000 à 49 999 hab.



● Très fréquents	60%
● Réguliers	34%
○ Peu souvent	6%

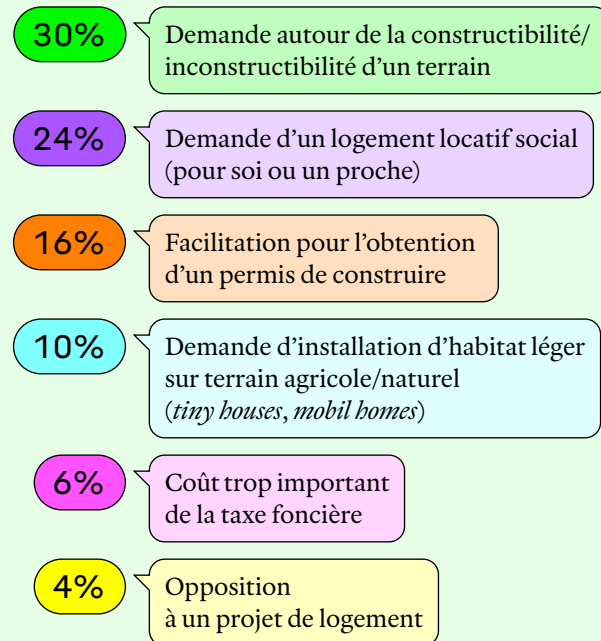
# 3. Ce que les habitant·es demandent aux maires: des terrains à construire et des logements sociaux

La demande autour de la constructibilité d'un terrain est le premier sujet évoqué par les habitant·es. Il est logiquement plus abordé dans les petites communes jusqu'à 2 000 habitant·es (un peu plus de 30%), où les logements neufs sont plutôt des maisons individuelles, que dans les plus grandes villes, où les opportunités foncières sont plus rares et plus chères. La demande de constructibilité n'y est abordée que par 16% des maires. La recherche d'un logement locatif social pour soi ou pour un proche est la première raison pour laquelle les maires sont sollicité·es dès les communes de plus

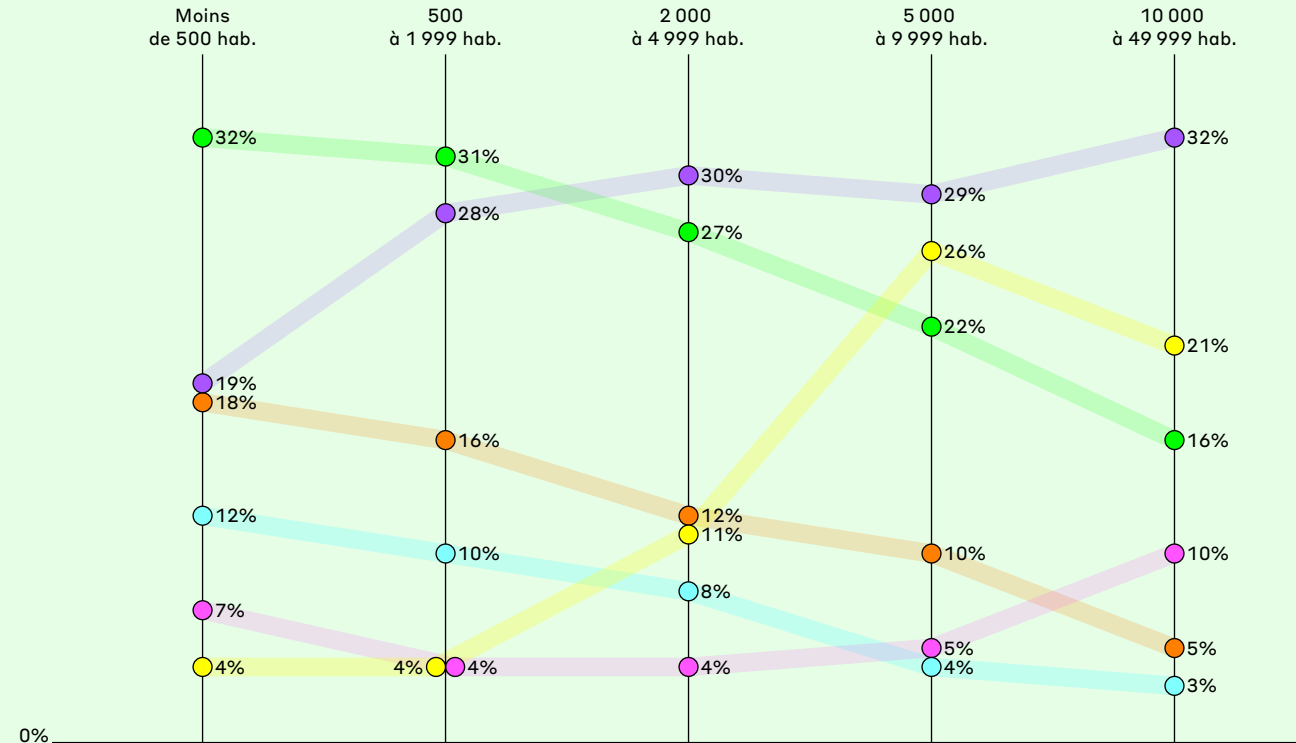
de 2 000 habitant·es. Autre sujet abordé qui augmente avec le nombre d'habitant·es, l'opposition à un projet de logement monte en flèche là où la construction est plus dynamique et les communes généralement plus denses. Plus inattendue, la demande d'installation d'habitat léger, *tiny houses* ou *mobil homes*, sur des terrains agricoles ou naturels, représente environ 10% des sollicitations des habitant·es à leurs maires dans les communes de moins de 5 000 habitant·es. Ce choix peut résulter d'une contrainte économique ou d'une envie d'un habitat alternatif et plus écologique.

## Principaux sujets abordés entre les élu·es et les habitant·es

### 📌 Top 6, moyenne nationale



### 📍 Par taille de commune



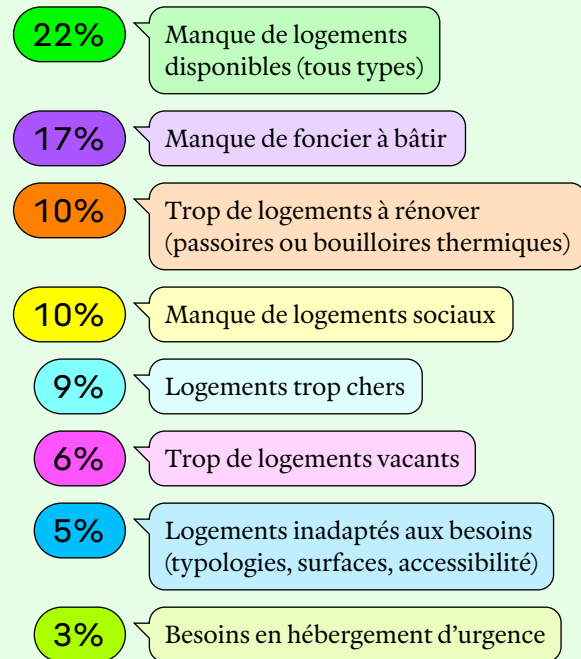
# 4. Premières causes de la crise : manque de logements, manque de terrains

Quand on leur demande de caractériser la situation de l'habitat dans leur commune, plus d'un ou une maire sur cinq (22%) déplore d'abord un manque de logements disponibles, suivi de près par le manque de foncier à bâtir (17%). Cette préoccupation traduit les inquiétudes des maires au sujet du zéro artificialisation nette (ZAN). Les résultats additionnés « Manque de logements sociaux » (10%) et « Logements trop chers » (9%) montrent que près d'un ou une maire sur cinq estime que se loger n'est pas accessible. Plus la commune est peuplée, plus son ou sa maire s'inquiète des prix. La question des passoires et des bouilloires thermiques interpelle 10% des élu-es. Ce résultat pourrait laisser

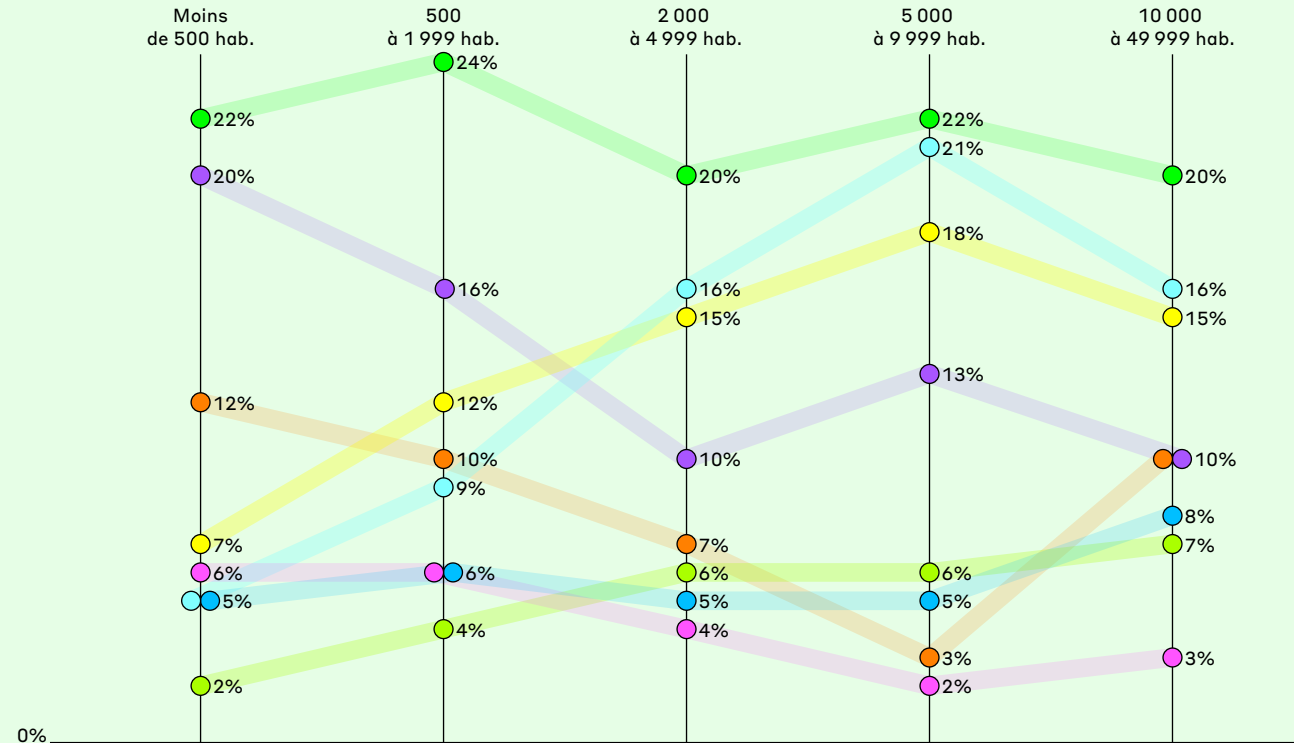
penser que la rénovation des logements ne relève pas des compétences du bloc communal, mais de l'initiative des ménages. Pourtant les maires ont bien à leur main des dispositifs pour engager des politiques de rénovation de l'habitat (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) ou accompagner les propriétaires grâce à des lieux d'information comme les maisons de l'habitat. Deux sujets apparaissent de manière contrastée : d'une part, le logement vacant, de 2 à 6%, plus fort dans les petites communes ; d'autre part, les besoins d'hébergement d'urgence – compétence de l'État – de 2 à 7%, plus visibles dans les grandes villes, preuve d'une situation de crise du logement très forte.

## Ce qui caractérise la situation locale du logement

### Top 8, moyenne nationale



### Par taille de commune



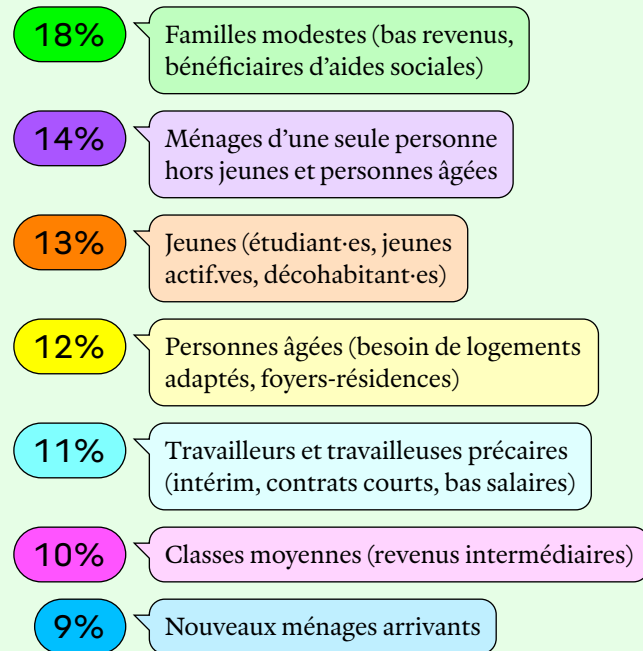
# 5. Familles modestes, ménages d'une seule personne et jeunes sont ceux qui ont le plus de mal à se loger

Sans surprise, les maires constatent que les familles modestes, aux bas revenus et bénéficiant d'aides sociales, sont celles qui rencontrent le plus de difficultés à se loger. Deuxième public en difficulté, les ménages d'une seule personne, dont on sait qu'ils seront de plus en plus nombreux à l'avenir. Loger ces ménages implique de réfléchir à de nouvelles typologies de logements plus petits ou à partager. Nos résultats montrent aussi qu'avoir un emploi ne garantit pas un accès facile au logement. En effet, 10 à 15% des maires constatent,

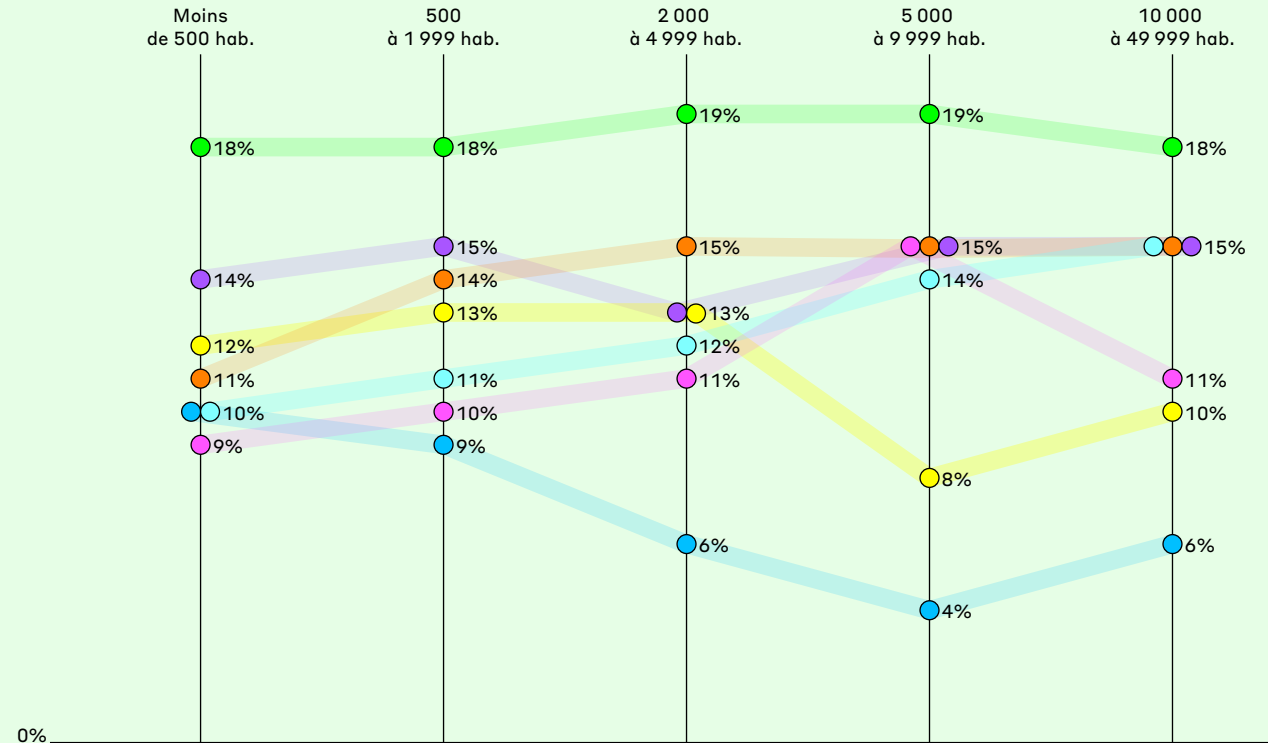
dans leur commune, les difficultés éprouvées par les travailleurs et travailleuses précaires. Les résultats sont du même ordre en ce qui concerne les jeunes. Ces deux populations pâtissent de revenus insuffisants ou de l'absence d'un-e garant-e. Les logements sociaux auxquels les jeunes et les actifs et actives précaires pourraient avoir accès sont par ailleurs souvent manquant et les logements privés trop coûteux. Via les aides sociales ou la régulation des marchés, la politique du logement doit faire baisser les prix.

## Publics rencontrant des difficultés d'accès au logement

### 🏠 Top 7, moyenne nationale



### 📍 Par taille de commune



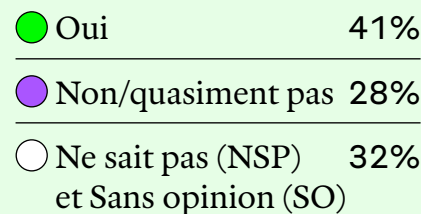
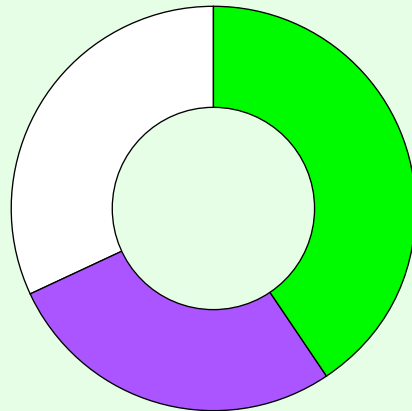
## 6. La crise du logement affecte les entreprises, les services publics et les commerces

Habiter un territoire, c'est aussi pouvoir y travailler, développer son entreprise, envoyer ses enfants à l'école et bénéficier de services publics et de commerces. La crise du logement touche tous ces secteurs : près des deux tiers des maires des communes de plus de 2 000 habitant-es constatent que les entreprises de leurs territoires ont du mal à recruter et attribuent ces difficultés à des questions de logement. Ils font ainsi écho à une préoccupation croissante, la volonté et la capacité des acteurs publics à rapprocher les salarié-es de leur lieu de travail.

Côté école, 38% des maires des villages de 500 à 2 000 habitant-es et plus d'un tiers des élu-es des communes de 2 000 à 10 000 habitant-es déplorent la fragilisation de ce service public, du fait du manque de logements disponibles pour des familles ou des enseignant-es. Enfin, près d'un quart des élu-es considèrent que les difficultés de logement peuvent menacer d'autres services ou les commerces.

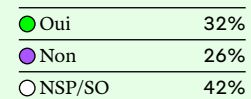
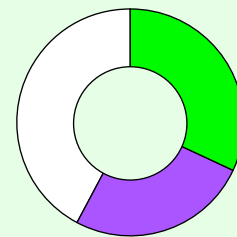
### La crise du logement est un obstacle au recrutement

#### Moyenne nationale

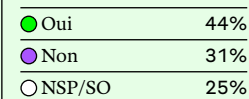
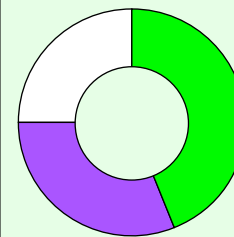


#### Par taille de commune

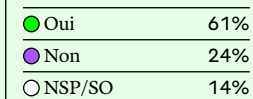
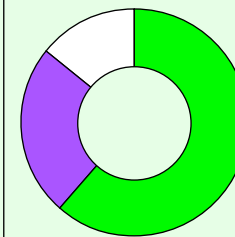
Moins de 500 hab.



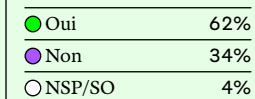
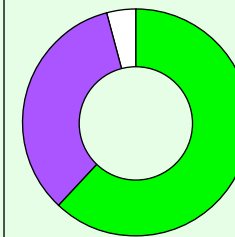
500 à 1 999 hab.



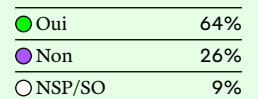
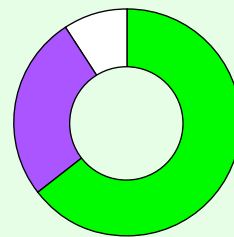
2 000 à 4 999 hab.



5 000 à 9 999 hab.



10 000 à 49 999 hab.



# B. Contre la crise, des solutions locales?

On se heurte à des classifications, type zone tendue ou pas, qui nous classent sans cesse dans un « pas de besoins [en logement] » insupportable.

- Maire d'un village de 400 habitant·es dans le département des Pyrénées-Atlantiques (64)

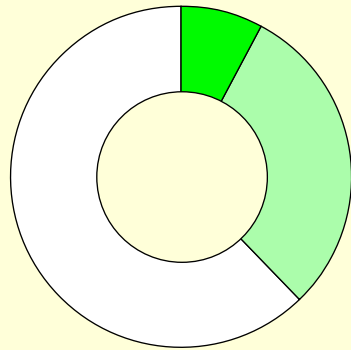
# 7. Volontaires mais empêchés

La grande majorité des maires (61% à l'échelle nationale) considère la production de nouveaux logements comme un objectif prioritaire. Et ils et elles sont aussi nombreux (62%) à se dire impuissant-es à mettre en œuvre une politique qui permettrait d'en construire ou d'en rénover. Cela peut s'expliquer par le fait que, même si le ou la maire délivre les permis de construire, l'organisation institutionnelle donne la compétence de l'élaboration des politiques locales de l'habitat aux intercommunalités. Les maires expliquent aussi ces difficultés par un certain nombre d'obstacles, au premier rang desquels figure le foncier trop rare ou trop cher : 26% le signalent au niveau national et plus

de 30% au-delà de 5 000 habitant-es. Viennent ensuite les contraintes de tous ordres (agricoles, patrimoniales, environnementales) et le manque de financement public. Dans les petites communes (jusqu'à 2 000 habitant-es), ils soulignent également l'absence d'opérateurs (promoteurs et bailleurs sociaux) et d'ingénierie publique (aménageurs, établissements publics fonciers). Des constats qui montrent les difficultés, dans une période marquée par l'austérité des finances publiques, à répondre aux besoins en logement, ainsi que le besoin de pédagogie pour faire accepter l'arrêt nécessaire de l'étalement urbain.

Capacité des maires à produire et rénover

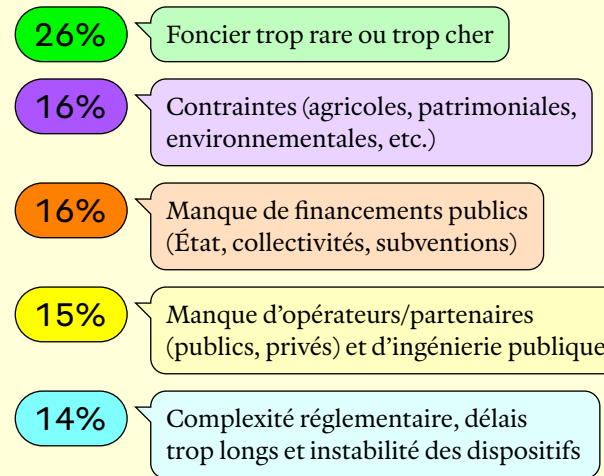
📊 Moyenne nationale



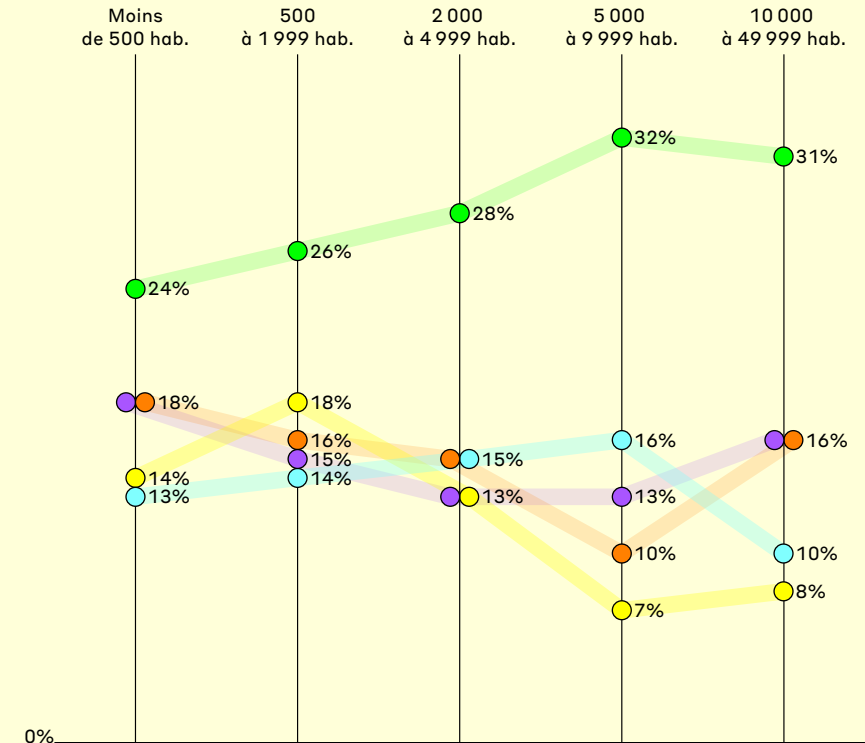
● Forte	8%
● Moyenne	30%
○ Faible ou nulle	62%

Les principaux obstacles pour produire ou rénover des logements

📊 Top 5, moyenne nationale



📍 Par taille de commune



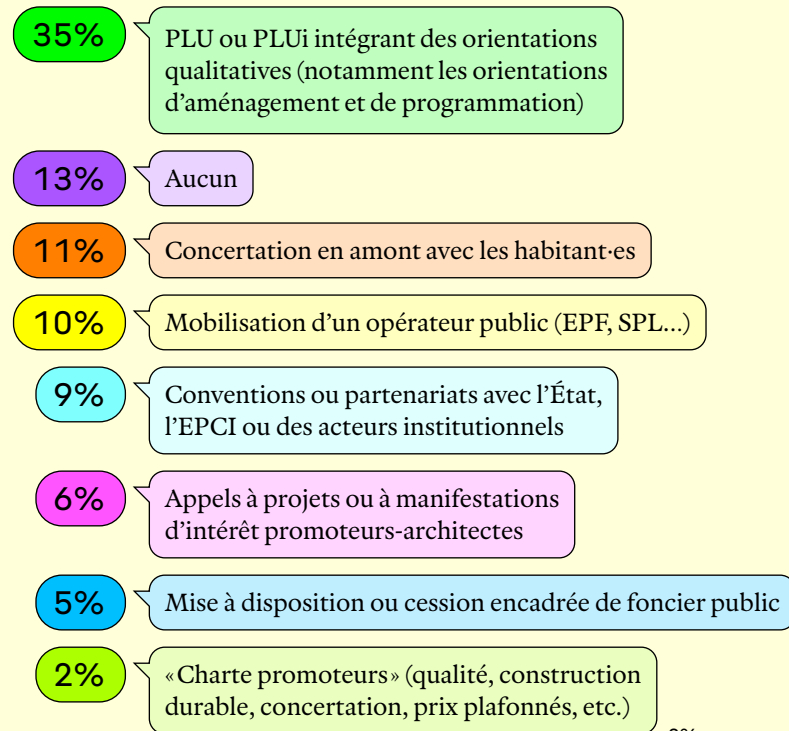
# 8. Planification et concertation, les deux outils préférés des maires

Le projet développé dans le plan local d'urbanisme (PLU) reste l'outil privilégié des maires pour faciliter la production ou l'amélioration de la qualité des logements. 35% le placent en tête des leviers efficaces. Les élu-es affirment que la concertation avec les habitant-es fait aussi partie des premiers outils mobilisés. On remarque également que plus la commune est grande, plus la palette d'outils employés se diversifie: les maires évoquent le travail avec des opérateurs publics, les conventions avec l'État, l'intercommunalité ou des acteurs institutionnels et la mise à disposition ou la cession encadrée de foncier public. Les chartes de qualité de la construction (dites « chartes promoteurs »)

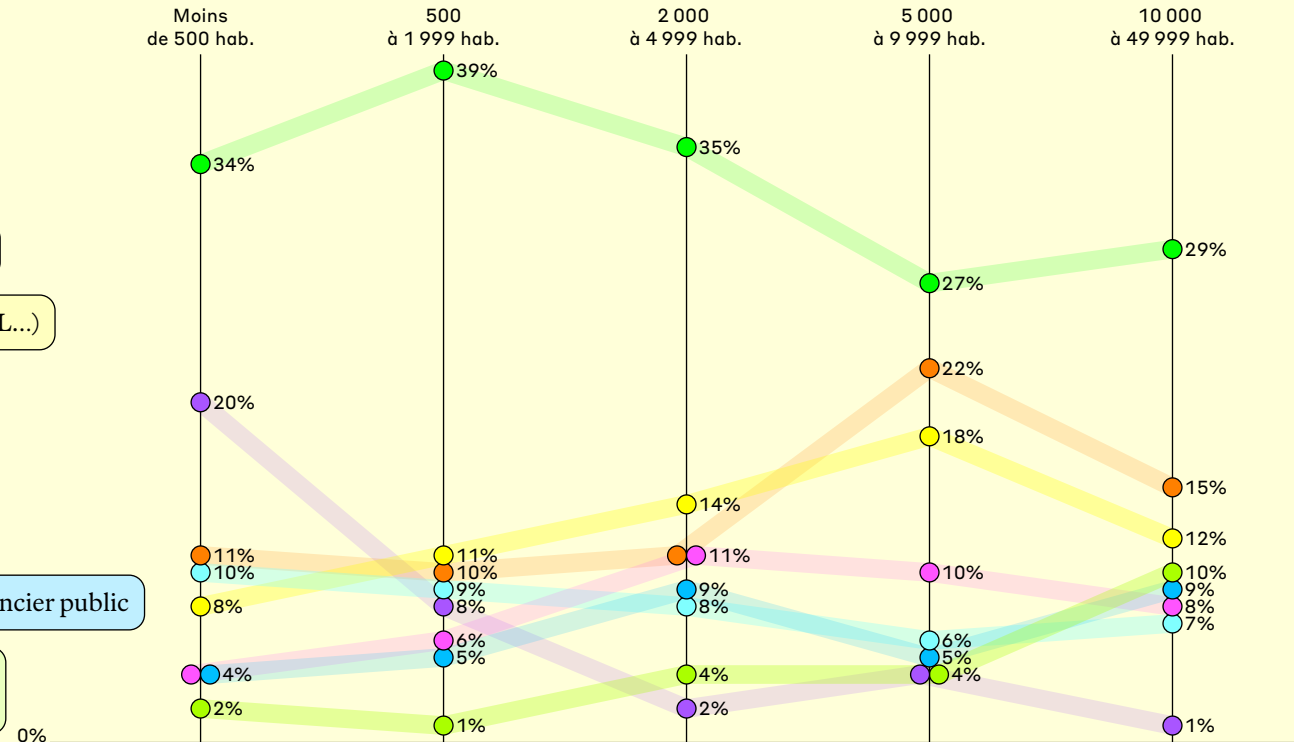
sont, quant à elles, citées par 10% des maires des grandes villes. À l'opposé de ces lieux où la production de logement est organisée, 13% des maires affirment n'utiliser aucun outil pour faciliter la production de logement. Ce résultat s'explique sans doute d'abord parce que 40% de la construction est concentrée dans 1% des communes (Construire où? Pas!, Idheal, 2022). Ce chiffre peut aussi indiquer que ces territoires ne sont pas encore dotés d'un PLU (7 467 communes sont toujours soumises au règlement national d'urbanisme) ou que toutes les décisions relèvent de l'intercommunalité.

## Leviers ou outils mobilisés pour faciliter la production ou améliorer la qualité des logements

### Top 8, moyenne nationale



### Par taille de commune



# 9. Le logement locatif, priorité des maires

Les maires considèrent qu'une bonne politique locale de l'habitat doit jouer sur tous les registres. Ils placent en tête la production de logement locatif (29%), si l'on additionne privé (16%) et social (13%). Cela témoigne de la tension très forte sur ces deux segments.

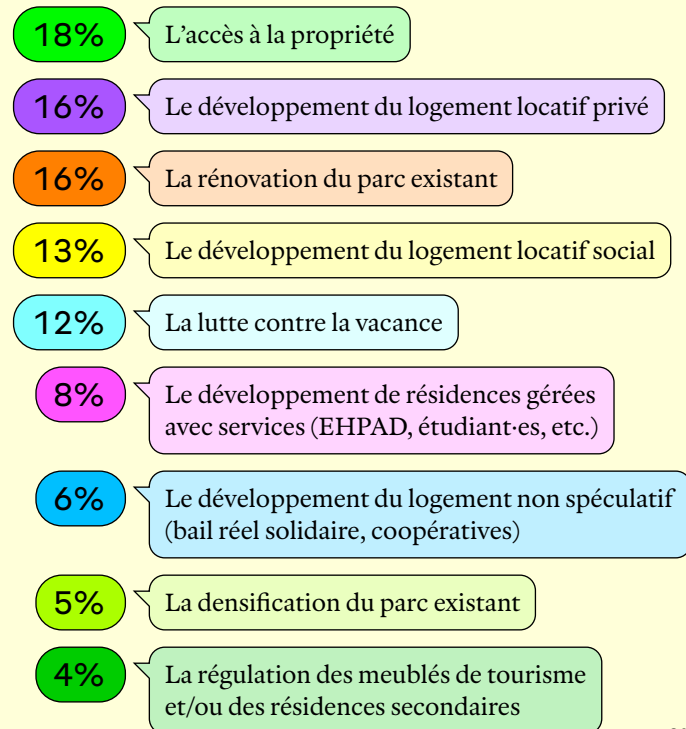
L'accession à la propriété arrive en deuxième position (18%), pratiquement au même niveau que la rénovation du parc existant (16%).

À partir de 2 000 habitant-es, le logement non spéculatif (coopératives et bail réel solidaire - BRS) est un mode d'accession cité par 12% des maires qui cherchent des alternatives au logement trop cher. D'ici à 2028, 24 000 BRS devraient être proposés aux ménages.

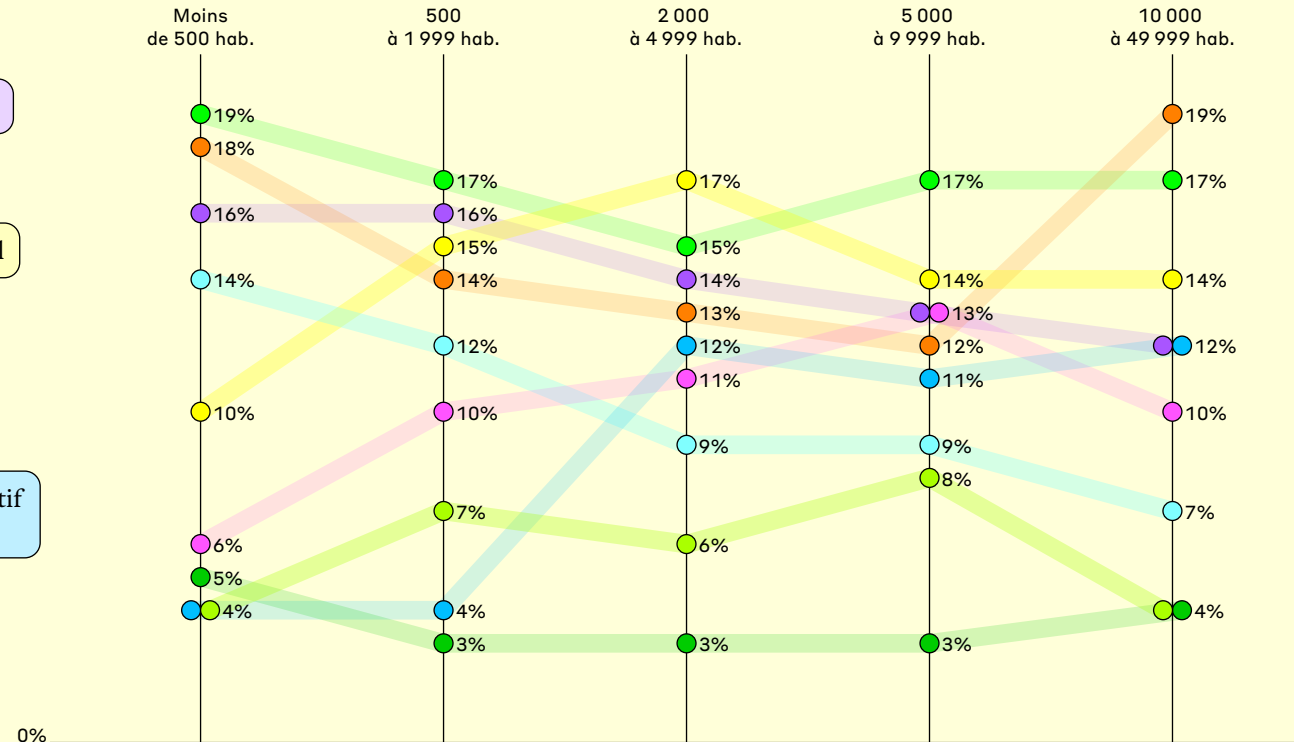
Les logements vacants, désormais mieux documentés et identifiés par l'État et les collectivités comme un réservoir potentiel de logements nouveaux, font enfin l'objet d'une attention particulière. 12% des maires en parlent, particulièrement dans les villages de moins de 500 habitant-es, jusqu'aux élu-es des métropoles qui ont créé l'association Agir contre le logement vacant.

## Priorités des maires pour leur politique de l'habitat

### Top 9, moyenne nationale



### Par taille de commune



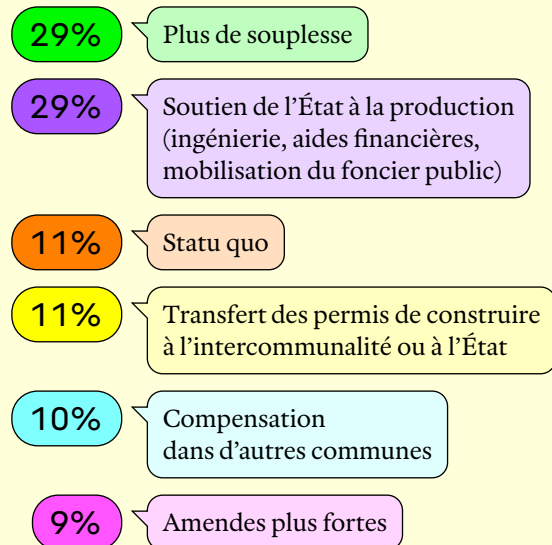
# 10. Qui défend la mixité sociale ?

Dès 500 habitant-es, la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) reçoit plus d'appréciations positives que négatives. 29% des maires au niveau national apprécient ce texte, dont l'article 55 fixe un taux minimum de 25% de logements sociaux dans les communes de 3 500 habitant-es (et 1 500 en Île-de-France) dans des agglomérations de 50 000 habitant-es. L'appréciation positive augmente régulièrement avec la taille des villes, jusqu'à 60% dans les villes de 10 000 à 50 000 habitant-es, les plus concernées par le texte et bénéficiaires de ses effets. 70% de ces maires sont également favorables à l'extension du périmètre de la loi pour construire plus de logements sociaux ou les répartir autrement. Aujourd'hui, à peine la moitié

des communes concernées la respectent, alors que près de 2,9 millions de ménages attendent une réponse à leur demande de logement social. Les maires réclament plus de soutien de l'État et un assouplissement de ce texte (29%). 25 ans après son vote, cette loi, pensée comme l'un des piliers de la politique du logement, fait toujours débat. Outil opérationnel ouvert aux communes disposant d'un PLU ou PLUi, les servitudes de mixité sociale permettent d'identifier des périmètres pour produire des logements abordables, favorisant ainsi la mixité sociale. Dommage que deux tiers des maires ne connaissent pas ce dispositif. Ceux qui l'appliquent (près de 50% des élu-es des villes de 5 000 à 50 000 habitant-es) lui trouvent un intérêt.

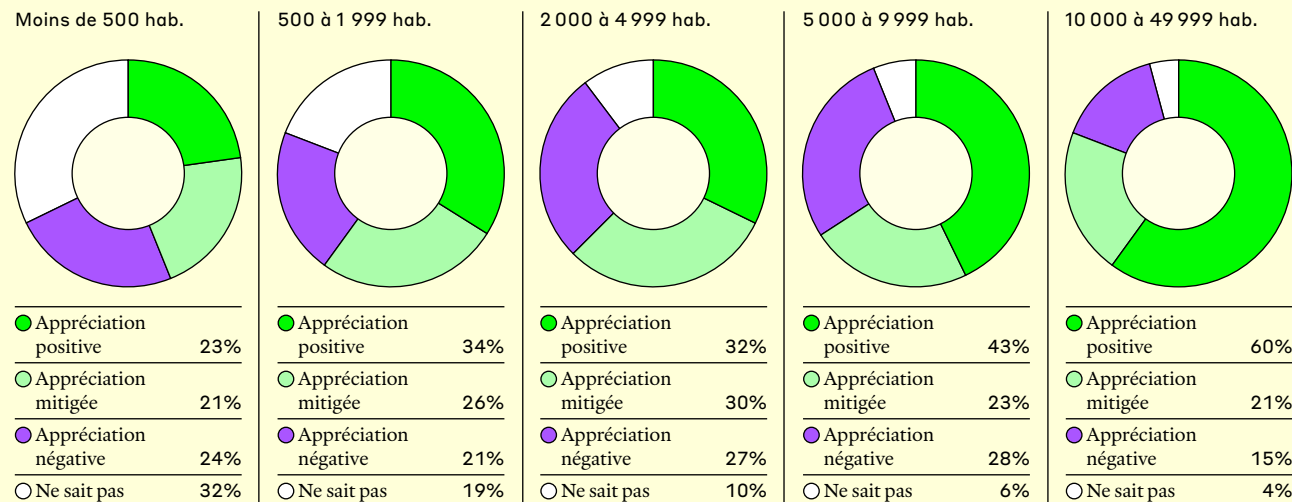
## Comment faire respecter la loi SRU ?

### Top 6, moyenne nationale



## Que pensent les maires de la loi SRU ?

### Par taille de commune



# C. Les maires face au marché

Nous sommes de plus en plus nombreux, avec de moins en moins de terrains constructibles, notamment pour les petites villes. L'équation n'est pas bonne, il va y avoir de la spéculation sur les terrains et les maisons restantes. Les plus riches pourront accéder à la propriété, tandis que les foyers modestes n'y arriveront pas.

- Maire d'un village de 500 habitant·es dans le département des Pyrénées-Atlantiques (64)

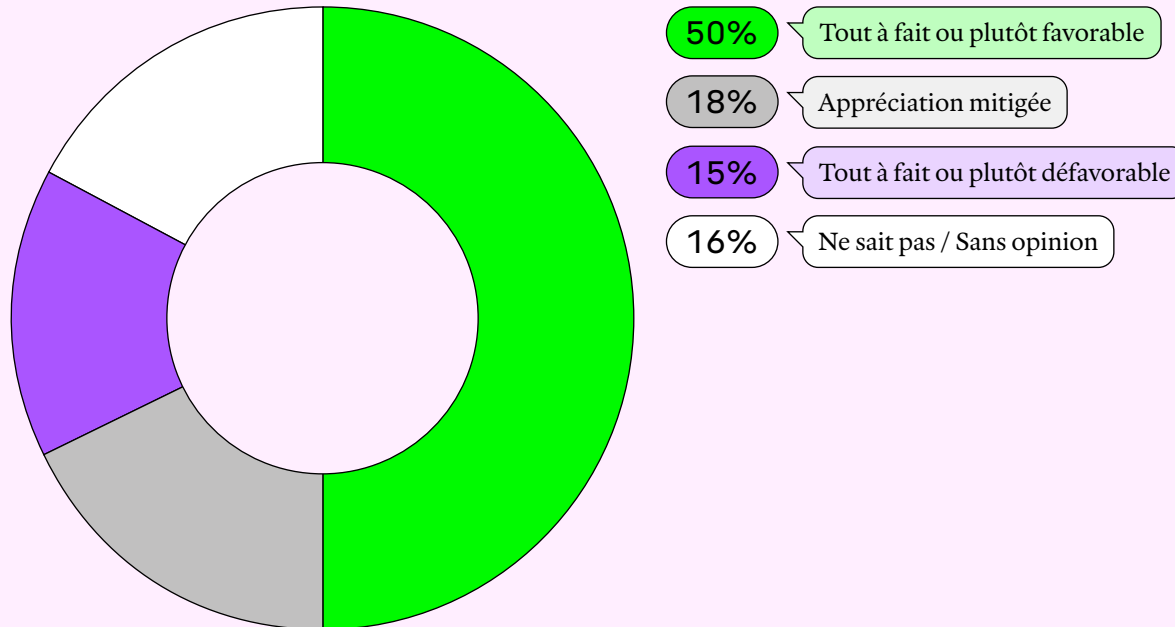
# 11. Les maires disent oui à l'encadrement des loyers

Question d'actualité, l'encadrement des loyers est connu par plus de la moitié des maires. Ils et elles sont, par ailleurs, et quelle que soit la taille de leur commune, favorables à sa généralisation et à sa pérennisation immédiate dans toutes les zones tendues du territoire, là où actuellement un agrément délivré par l'État est encore nécessaire pour l'appliquer. Aujourd'hui seules 71 communes sont habilitées à utiliser cet outil de régulation qui exige un certain nombre de conditions, dont le constat d'un fort déséquilibre de marché et la

mise en place d'un observatoire des loyers. Au moment du sondage, le sort de ce dispositif était suspendu à un vote parlementaire qui doit décider de sa pérennisation avant novembre 2026. Cette approbation des élus reste largement en deçà de la demande sociale. Selon un sondage Ipsos réalisé en octobre 2025 pour la Fondation pour le logement, 87% des personnes interrogées se disaient favorables à l'encadrement des loyers et, surprise, 85% des propriétaires (Fondation pour le logement des défavorisés, 2025).

## Avis des maires sur la généralisation de l'encadrement des loyers à toutes les zones tendues

### Moyenne nationale



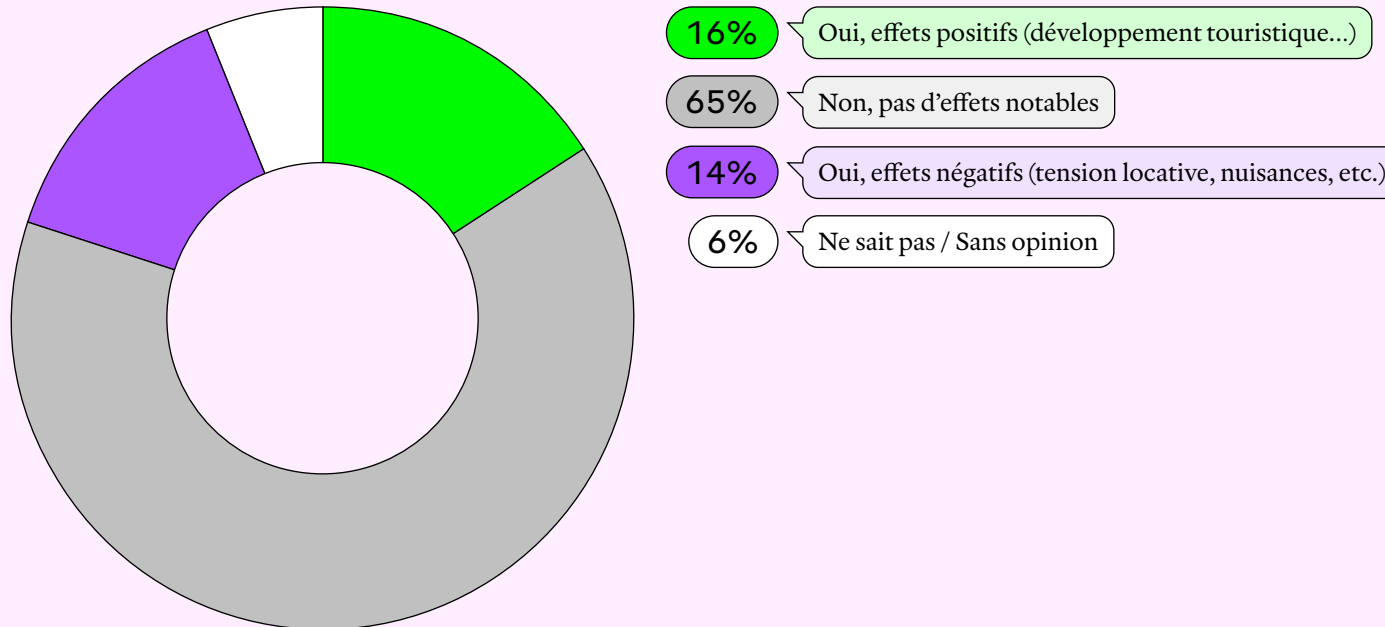
## 12. La loi de régulation des meublés de tourisme, un outil encore trop méconnu

Près des trois quarts des maires ignorent encore l'existence de la loi Echaniz-Le Meur adoptée en novembre 2024, qui propose des outils de régulation des meublés de tourisme. Cela pourrait s'expliquer par une forte concentration de ces logements locatifs dans les territoires métropolitains, littoraux et de montagne, où ils ont asséché le marché. À l'échelle nationale, 65% des maires estiment que la location de courte durée n'a pas d'effet notable dans leur commune. 14% d'entre eux rapportent néanmoins des effets négatifs sur la tension locative, tandis que 16% en soulignent

les effets positifs sur le développement touristique. Dans les communes de plus de 10 000 habitant-es, 40% des maires connaissent la loi et 31% d'entre eux la jugent plutôt efficace, qu'ils et elles soient concerné-es ou non. Quoi qu'il en soit, le texte, en vigueur depuis 2025, donne aux maires qui voudraient s'en saisir la possibilité de limiter à 90 nuitées la durée de location des résidences principales, d'établir des périmètres et des quotas d'autorisations de résidences secondaires et de sanctionner les manquements.

Les meublés de tourisme ont-ils une influence sur la situation locale du logement

📊 Moyenne nationale



# D. Les maires face aux réformes depuis 2017

Aujourd'hui, la production de nouveaux logements ne donne pas lieu à un retour suffisant pour financer les besoins de services publics des nouveaux habitants. Il faut donc remettre en place une forme de contribution des habitants, et pas seulement des propriétaires.

- Maire d'une commune de plus de 20 000 habitant·es dans les Hauts-de-Seine (92)

# 13. Les 5 mesures préférées des maires

À l'heure de la remise en question des politiques écologiques, les maires semblent toutefois prêter attention à la qualité environnementale du parc résidentiel de leurs communes. 36% jugent l'impact de MaPrimeRénov' positif; 30% pensent que la réglementation énergétique (RE2020), qui prend aussi en compte les émissions de carbone et s'applique à toutes les constructions neuves, est bonne. Arrivent ensuite les dispositifs d'attractivité résidentielle et commerciale Action Cœur de Ville (mis en place en 2017 et qui concerne 244 communes en 2025) et Petites Villes de Demain (1 646 communes), logiquement plus

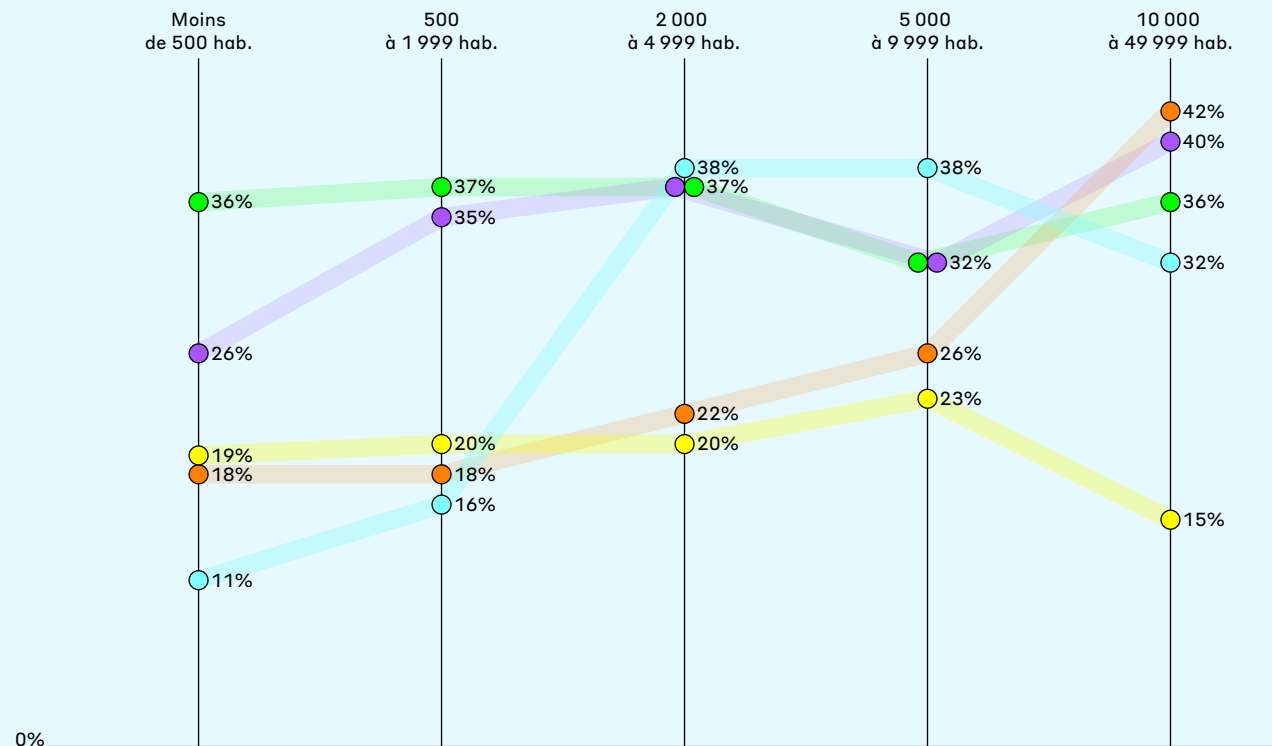
appréciés dans les villes concernées. La taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS), dont le taux peut être majoré par les communes situées en zone tendue, a vocation à pousser les propriétaires à mettre leur bien sur le marché de la résidence principale. Elle recueille 19% d'approbation. Enfin, soucieux de proposer une alternative aux prix trop élevés et à la spéculation, plus d'un tiers des maires des villes de plus de 2 000 habitant-es sont favorables au bail réel solidaire. Ce dispositif mis en place par la loi Elan de 2018 connaît un essor soutenu, plus de 24 000 de ces logements devraient être vendus d'ici à 2028.

## Niveau d'appréciations positives des réformes (de 2017 à 2025)

### Moyenne nationale



### Par taille de commune



Note de lecture :  
Les cinq réformes à l'impact favorable selon les maires parmi les dix testées, d'où un total qui n'est pas égale à 100%

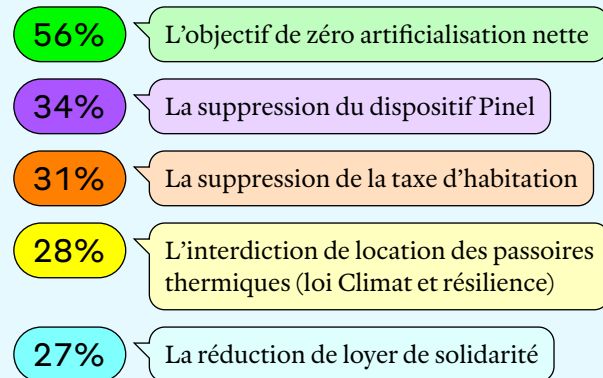
# 14. Les 5 mesures que les maires rejettent

Sans surprise, 56% des maires désavouent la mesure de sobriété foncière prévoyant zéro artificialisation des sols d'ici 2050, vue comme un frein au développement. Ce chiffre diminue dans les grandes villes, plus habituées à la densité. Un tiers des maires regrette que le dispositif de défiscalisation Pinel ait été supprimé en 2024. Ils et elles veulent du logement locatif et ont sans doute du mal à imaginer une autre forme de production que l'appel à l'épargne des ménages. L'adoption, dans la loi de finances pour 2026, d'un nouveau système, quasi identique, et qui va toucher toutes les communes devrait les rassurer. 31% des maires regrettent la suppression en 2023 de la taxe d'habitation qui constituait une de leurs

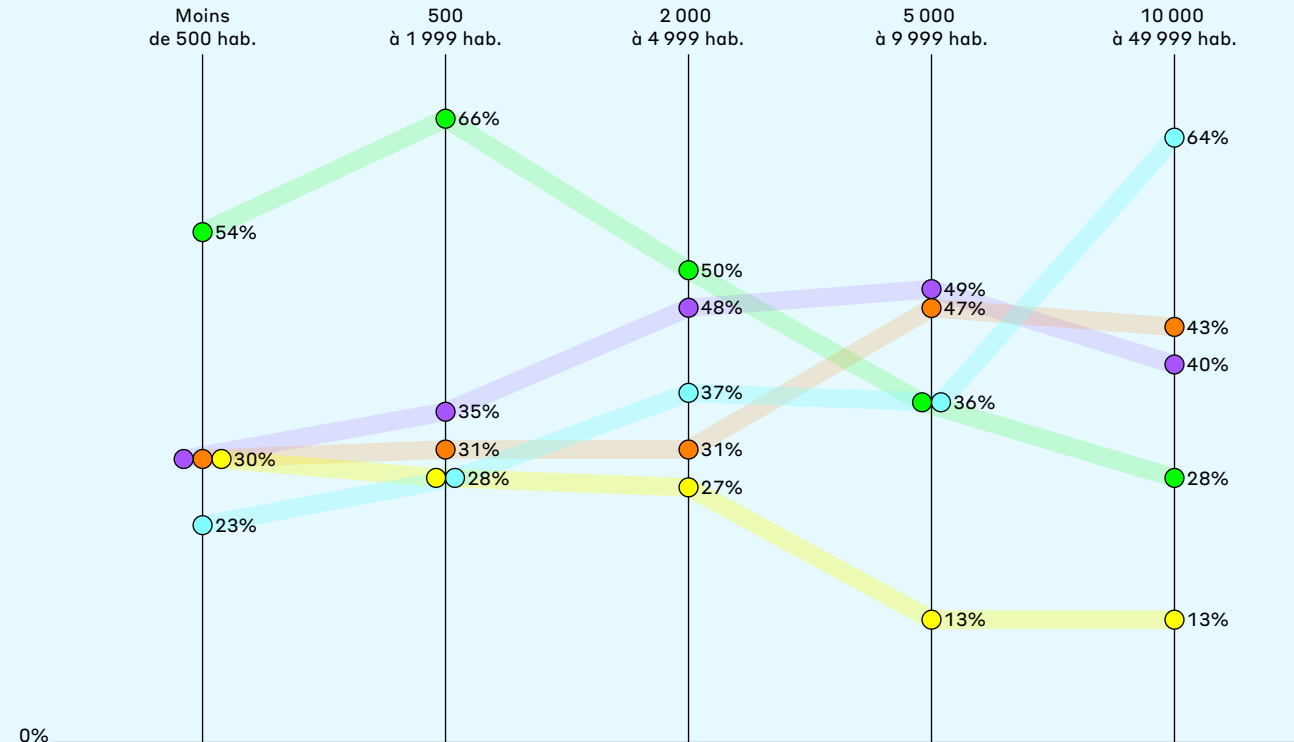
ressources principales. Sur les interdictions de location des passoires ou bouilloires thermiques, les maires ont des avis contrastés. Dans les petites communes où les bailleurs sont moins nombreux, les élu-es se prononcent plutôt contre (de 30 à 27% jusqu'à 5 000 habitant-es). Leur désapprobation est moins forte dans les grandes villes, où vivent plus de locataires. Enfin, alors que la ponction opérée sur les bailleurs sociaux depuis 2017 dite « réduction de loyer de solidarité » a affaibli leurs capacités d'investissement, plus d'un quart des maires jugent ce dispositif négativement. Ils sont 64% dans les villes de plus de 10 000 habitant-es, là où le parc de logement social est le plus développé.

## Niveau d'appréciations négatives des réformes (de 2017 à 2025)

### Moyenne nationale



### Par taille de commune



#### Note de lecture :

Les cinq réformes à l'impact défavorable selon les maires parmi les dix testées, d'où un total qui n'est pas égale à 100%

# E. Les maires face à l'État

Donnez enfin aux maires  
les moyens d'agir :  
fixez les objectifs,  
laissez-nous choisir  
les solutions.

- Maire d'une commune de 3 000 habitant·es dans le département de la Gironde (33)

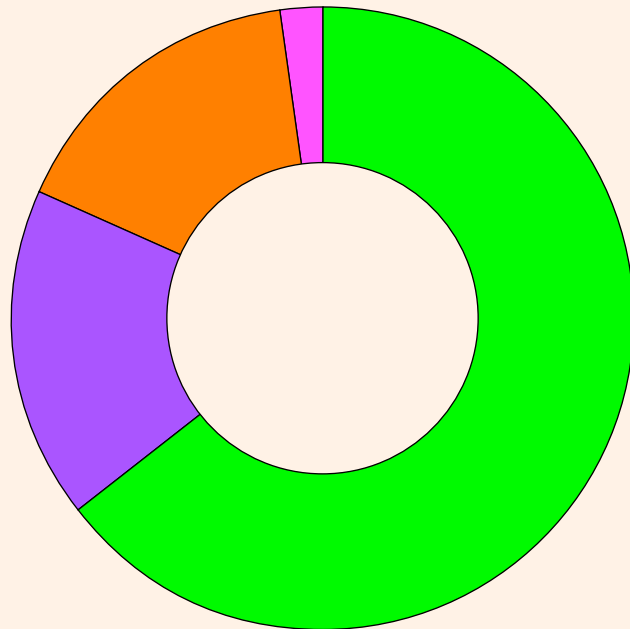
# 15. Les maires voudraient pouvoir faire plus

Une forte majorité de maires (64% au niveau national, et de 58 à 85% selon la taille des communes) souhaiteraient agir davantage. À peine 2% estiment que l'État devrait intervenir sur la situation du logement dans leur commune, entérinant le fait que s'il existe une politique nationale du logement, chaque territoire détermine sa politique locale de l'habitat. 16% considèrent que c'est à l'intercommunalité et ses services d'élaborer une stratégie pour leur ville ou leur village.

C'est localement, en tenant compte de son parc de logements, de sa population, de sa géographie, de son niveau d'équipement, de la spécificité de ses emplois, qu'un ou une élu-e formule le projet politique de son territoire. D'autres, 17%, préfèrent accorder leur confiance au marché en laissant faire les acteurs privés que sont les ménages, les constructeurs de maisons individuelles et les promoteurs immobiliers.

## Volonté d'agir davantage pour le logement

### Moyenne nationale



64%

Oui, je souhaiterais disposer de plus de pouvoir

17%

Non, je préfère laisser faire les acteurs privés (ménages, investisseurs, acteurs de la production du logement)

16%

Non, c'est le rôle de l'intercommunalité qui élabore la politique locale de l'habitat

2%

Non, ce sont les services de l'État qui sont les plus compétents

# 16. Les maires veulent que l'État consacre plus de moyens à la politique du logement

57% des maires considèrent que la priorité de l'État devrait être de donner plus de moyens à la politique du logement : 23% réclament plus de moyens pour les logements locatifs, qu'ils soient sociaux ou privés, 19% voudraient plus de moyens pour la rénovation et 15% plus de moyens pour accéder à la propriété.

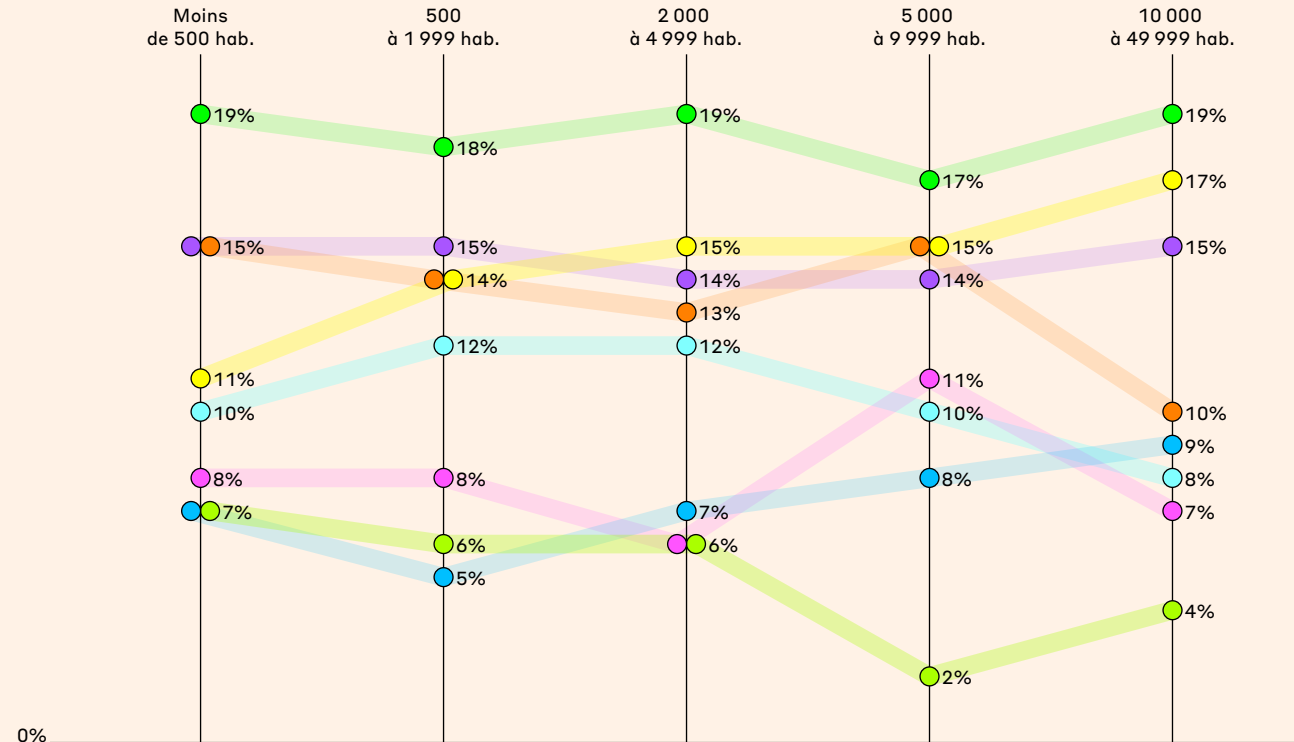
Nos résultats montrent que la décentralisation ne fait pas partie des revendications prioritaires des élu-es locaux. Si les maires ont une chose à demander à l'État, c'est une stratégie claire, un engagement budgétaire ainsi que la stabilité et la simplification des règles.

## Axes jugés prioritaires pour la politique du logement de l'État

### Top 8, moyenne nationale



### Par taille de commune



# 17. Ce que les maires nous ont écrit

La dernière question de la consultation laissait le champ libre aux maires pour s'exprimer. Lorsqu'on leur demande s'ils et elles souhaiteraient disposer de nouvelles compétences, leur réponse est avant tout qu'ils et elles aimeraient pouvoir exercer différemment celles qu'ils et elles ont déjà. Par exemple, via une plus grande différenciation territoriale, qui prendrait mieux en compte les caractéristiques locales dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de l'habitat. En effet, beaucoup de maires soulignent qu'ils et elles sont les meilleur-es expert-es de leur territoire et demandent qu'on leur fasse confiance en les laissant plus libres d'agir. Un sentiment de décalage entre les territoires ruraux et les grandes villes est très souvent exprimé. Ainsi, des élu-es estiment et regrettent que les textes réglementaires et législatifs soient davantage pensés pour les territoires urbains. Ils en favoriseraient le développement, au détriment de leurs communes. Enfin, dans les propos d'ordre général, de nombreux maires réclament une simplification et une plus grande stabilité des réglementations. Ils et elles appellent l'État à accroître les moyens disponibles, réaffirmant l'importance cruciale du logement, décrit comme « un droit pour tous ».

Ces demandes d'adaptation des dispositions à l'échelle locale reviennent fréquemment et de manière parfois paradoxale. Par exemple, la plupart des maires ne sont ouvertement opposé-es ni à la sobriété foncière ni à la mixité sociale. Pourtant, ils et elles critiquent les outils de leur mise en œuvre : le zéro artificialisation nette (ZAN) et l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain. Nombre d'entre elles et eux expriment ainsi haut et fort leur opposition farouche à l'interdiction d'artificialiser de nouveaux terrains naturels. Ils et elles dénoncent cette mesure comme « un arrêt de mort » pour les villages, et tentent régulièrement, via le Sénat, d'en changer les contours. Concernant les taux minimums

de logements sociaux, la moitié des maires concerné-es ne les respectent pas. Ce qui ne les empêche pas de vouloir développer l'offre de logements sociaux, tout en déplorant, dans certaines communes rurales, l'absence d'un bailleur. Dans les deux cas, ces élu-es utilisent l'argument d'adaptation locale ou d'assouplissement comme prétexte pour ne pas respecter la loi, en appelant à son changement. Le raisonnement est le même lorsque des maires réclament de pouvoir choisir les locataires du parc social de leur commune, alors que le système actuel prévoit des garde-fous contre le clientélisme.

À un mois des élections municipales, le logement semble bien s'être invité dans les débats nationaux. Pour preuve, certains sujets, discutés récemment au Parlement, font écho à la parole des maires. La récente fusion de taxes censées inciter les propriétaires de logements vides à les remettre sur le marché (loi de finances pour 2026) démontre que la vacance s'impose comme un sujet national, contre lequel la lutte s'organise avec des outils plus efficaces, à la disposition des maires. Au-delà d'une fiscalité adaptée, elles et eux demandent aussi de l'aide pour racheter les logements et les remettre sur le marché ou le pouvoir de déclencher la réquisition. Autre sujet brûlant, le foncier, ressource et matière première de l'urbanisme, a vu ses prix augmenter au point d'empêcher la construction de logements abordables, ce que plus personne ne met en doute. La régulation de ses prix n'est désormais plus un tabou et nourrit de très nombreuses réflexions, traduites récemment dans une proposition de loi portée par des sénateur-ices marqué-es à droite.

Finalement, même s'ils et elles ne sont pas tous et toutes d'accord, certain-es réclament plus de liberté et d'autres une intervention plus forte de l'État, les maires nous disent qu'ils et elles veulent prendre leur part dans la lutte contre la crise du logement qui touche quasiment tous les territoires.

# Pour aller plus loin : de la parole aux actes!

Les maires pourront-ils et elles tenir leurs promesses?

Les élections municipales sont un bon moment pour mettre à l'agenda politique et en débat la question du logement, importante, à les entendre. Impossible de faire une analyse exhaustive des programmes électoraux pour vérifier qui en parle, à quelle hauteur dans son programme, qui n'en parle pas; et surtout qui en dit quoi. Peu de futur-es élu-es osent, à la manière du maire de New York Zohran Mamdani, mettre le sujet tout en haut de l'affiche.

Vérification faite dans une vingtaine de grandes villes, de localisations et d'orientations politiques variées, l'étude des engagements de plusieurs candidat-es de sensibilités politiques différentes ne révèle pas de manière flagrante le sujet logement comme la ou une priorité. L'habitat apparaît tout de même – heureusement – au travers de trois grands thèmes: le logement social, la régulation des marchés et la rénovation ou l'attention portée à l'environnement.

En tête des préoccupations, le logement social, où habitent 10 millions de personnes, mobilise pour et contre lui. La gauche propose plutôt d'en augmenter le parc, en rénovant les immeubles existants et en lançant de nouveaux projets. Alors que la droite et l'extrême droite envisagent d'en modifier le fonctionnement: en le réservant à des publics spécifiques traduits par les termes « préférence républicaine », « travailleurs » ou « familles ». Sur la régulation des marchés, les programmes étiquetés à gauche défendent plutôt l'action publique en mettant en avant des moyens, plus ou moins nouveaux, pour maîtriser les prix et protéger les plus vulnérables. Les candidat-es qui se réclament de cette sensibilité politique souhaitent baisser le taux d'effort imposé aux ménages, c'est-à-dire la part des revenus allouée aux dépenses de logement, en encourageant l'encadrement des loyers, le logement abordable (dont la définition est floue), la lutte contre la gentrification et la spéculation. La droite se place sans surprise du côté du libéralisme et des propriétaires, prônant la baisse de la fiscalité et l'assouplissement des contraintes de toutes sortes, de l'encadrement des loyers au permis de construire. Prise de conscience? La rénovation

et l'écologie sont des sujets présents dans de très nombreux programmes. La gauche propose des aides financières aux bailleurs privés et aux bailleurs sociaux, et des moyens concrets pour atteindre les objectifs de baisse des émissions de gaz à effet de serre. La droite en parle aussi, en mettant régulièrement en avant la végétalisation des villes.

Pourquoi le sujet est-il finalement peu présent dans les débats et les mobilisations électorales? Technique, complexe, il est aussi souvent considéré comme un sujet privé, plutôt que comme une affaire publique. Et les responsabilités des dysfonctionnements du secteur, trop souvent renvoyées vers les citoyen-nés. Dans leur « Lettre aux 500 000 (futur-es) élu-es municipaux », Manon Loisel et Nicolas Rio<sup>1</sup>, cofondateurs du bureau d'études Partie Prenante, s'interrogent sur les capacités de nos responsables politiques locaux à transformer un sentiment de culpabilité ou une colère isolée, un « pas de bol » face à ces difficultés à se loger, en un « pas normal » qui exigerait une mobilisation collective. Être obligé de falsifier ses fiches de paye pour convaincre un bailleur de louer son logement, ne pas pouvoir déménager pour des questions d'argent lorsque l'on décide de divorcer, ne plus pouvoir vivre chez soi en hiver tellement il fait froid ou ne pas pouvoir se chauffer... Ce n'est pas par manque de chance que s'installent ces situations, mais à cause de dysfonctionnements systémiques auxquels les élu-es doivent s'attaquer par l'action publique. Elle n'a pas toujours été au rendez-vous. L'envolée sans entrave des prix depuis vingt-cinq ans, l'encouragement à la financiarisation des logements par des avantages fiscaux qui enrichissent les ménages déjà aisés, la confiance aveugle dans les marchés ou dans un « choc d'offre » fantasmé, ont fabriqué des territoires inaccessibles et exclu de plus en plus de ménages de l'accès à ce bien essentiel. À défaut de descendre dans la rue, c'est dans les urnes qu'ils et elles expriment leur ressentiment. Il revient donc aux élu-es de faire tout ce qui est en leur pouvoir, de mobiliser tous les outils à leur disposition, pour offrir à chacun-e la liberté de choisir, le pouvoir, quel que soit son âge, ses revenus, ses origines, d'être bien logé-e. Il en va de la cohésion sociale et de la démocratie.

1. « Faire exister l'ampleur du mal-logement dans la campagne, Lettre aux 500 000 (futur-es) élu-es municipaux », Partie Prenante, Manon Loisel et Nicolas Rio, 2025

# Liste des questions par page

## A. La crise, partout, pour tous ou presque

### 1. C'est la crise

Q22: Sur une échelle de 1 (pas du tout important) à 10 (extrêmement important), comment situeriez-vous l'enjeu du logement pour votre commune ?

Q23: Sur une échelle de 1 (pas du tout) à 10 (totalemment), diriez-vous que votre commune subit une crise du logement ?

### 2. Les maires en première ligne

Q20: Vos administré-es vous parlent-ils et elles de logement ?

### 3. Ce que les habitant-es demandent aux maires: des terrains à construire et des logements sociaux

Q21: Quels types de sujets sont principalement abordés ?

### 4. Premières causes de la crise: manque de logements, manque de terrains

Q24: Quelles sont les propositions suivantes qui caractérisent le mieux la situation du logement dans votre commune ?

### 5. Familles modestes, ménages d'une seule personne et jeunes sont ceux qui ont le plus de mal à se loger

Q25: Quels sont les types de publics qui rencontrent le plus de problèmes pour se loger dans votre commune ?

### 6. La crise du logement affecte les entreprises, les services publics et les commerces

Q26: Les entreprises de votre territoire ont-elles des difficultés à recruter à cause de problématiques liées au logement ?

Q27: Ces cinq dernières années, votre commune a-t-elle connu des fermetures ou des menaces de fermeture d'équipements scolaires liées à des difficultés de logement (offre de logements familiaux insuffisante, coûts élevés, faible disponibilité, attrition du marché au profit des touristes) ?

Q28: Est-ce que d'autres services ou commerces sont fragilisés en raison de difficultés liées au logement ?

## B. Contre la crise, des solutions locales ?

### 7. Volontaires mais empêchés

Q29: La production de nouveaux logements dans votre commune est pour vous une politique...

Q31: Quelle est selon vous la capacité réelle de votre commune à produire ou rénover des logements ?

Q32: Quels sont, selon vous, les principaux obstacles pour produire ou rénover des logements dans votre commune ?

### 8. Planification et concertation, les deux outils préférés des maires

Q33: Quels leviers ou outils mobilisez-vous pour faciliter la production ou améliorer la qualité des logements ?  
Cochez autant de réponses que nécessaire et/ou «Autre» par compléter ou «Aucun».

9. Le logement locatif, priorité des maires
- Q34: Parmi ces diverses orientations possibles pour la politique de l'habitat dans votre commune, lesquelles souhaiteriez-vous privilégier?
- 
10. Qui défend la mixité sociale?
- Q36: Selon vous, serait-il pertinent d'augmenter le périmètre des communes SRU pour répartir l'effort sur une plus grande partie du territoire?
- Q37: Quels sont les types de solutions qui vous sembleraient les plus adaptées pour que la loi SRU soit respectée?
- Q38: Globalement, quelle est votre appréciation personnelle de la loi SRU au regard des besoins de logement social du pays?
- Q39: Connaissez-vous les servitudes de mixité sociale qui permettent d'imposer un pourcentage de logements abordables dans tout nouveau projet de logement? (SMS inscrites dans un PLU/PLUi, applicables dans des secteurs U ou AU)  
Les logements abordables visés par les SMS sont notamment des logements sociaux, des logements intermédiaires (LLI) et des logements en bail réel solidaire.
- Q40: Avez-vous introduit ou souhaitez-vous introduire des servitudes de mixité sociale dans votre PLU/PLUi?
- Q41: Les servitudes de mixité sociale vous semblent-elles un outil adapté pour produire de la mixité sociale?

## C. Les maires face au marché

11. Les maires disent oui à l'encadrement des loyers
- Q42: Connaissez-vous l'encadrement des loyers créé par la loi Elan (2018)?  
Il permet aux collectivités volontaires, dans certaines agglomérations classées en zones tendues, et après accord du préfet, d'instaurer des loyers de référence à ne pas dépasser lors d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement.
- Q44: Pourquoi n'avez-vous pas encore envisagé l'encadrement des loyers?
- Q45: L'encadrement des loyers vous semble-t-il un outil adapté à la situation du logement en France, même si votre commune n'est pas concernée?
- Q46: En conséquence, êtes-vous personnellement favorable à la pérennisation et la généralisation immédiate du dispositif d'encadrement des loyers à toutes les zones tendues?
- 
12. La loi de régulation des meublés de tourisme, un outil encore trop méconnu
- Q47: Connaissez-vous la loi Le Meur-Echaniz (2024) permettant aux maires de réguler la location de meublés touristiques et la construction de résidences secondaires dans les zones tendues, les communes insulaires et dans certaines communes de Corse?
- Q49: Quels leviers de la loi Le Meur-Echaniz avez-vous utilisés ou prévoyez-vous d'utiliser dans votre commune?  
Plusieurs réponses possibles, cochez tout ce qui s'applique
- Q50: Pourquoi ne l'avez-vous pas encore envisagé?
- Q51: Votre commune connaît-elle malgré tout des effets liés aux meublés de tourisme / résidences secondaires?

- Q52: Que votre commune soit ou non concernée par la loi Le Meur-Echaniz, quelle est votre appréciation personnelle sur ce nouvel outil d'intervention offert aux maires?

## D. Les maires face aux réformes depuis 2017

13. Les 5 mesures préférées des maires
14. Les 5 mesures que les maires rejettent
- Q53: Suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale (TH, 2018-2023)  
Compensée par l'État, cette suppression a généré un gain de pouvoir d'achat pour l'ensemble des ménages.
- Q54: Surtaxe sur les résidences secondaires (THRS, 2014-2017)  
Les communes peuvent majorer le taux de la part communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires jusqu'à 60% pour inciter leurs propriétaires à remettre ces logements sur le marché des résidences principales.
- Q55: Action Cœur de Ville (ACV) / Petites Villes de Demain (PVD) - volet logement  
Pour les communes lauréates de ces programmes lancés par l'État, l'accompagnement peut inclure un volet logement (vacance, rénovation, production neuve, habitat indigne).
- Q56: Création (2017) des organismes fonciers solidaires (OFS) et du bail réel solidaire (BRS)  
Le BRS dissocie le foncier du bâti, le foncier restant la propriété d'un OFS, tandis que les murs sont vendus. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources. Le prix de ces logements est inférieur de 30 à 50% à ceux du marché et leur revente est encadrée pour éviter la spéculation.

- Q57: La réduction de loyer de solidarité (RLS, 2018)  
La RLS a permis à l'État d'économiser près de 10 milliards depuis 2018 en baissant sa contribution aux APL. La perte a été compensée par une baisse de loyer imposée aux bailleurs sociaux, entraînant une baisse de leurs ressources et de leur capacité à produire et à rénover.
- Q58: Zéro artificialisation nette (ZAN, 2021, ajustements 2023)  
Son objectif est de diviser par deux la consommation d'espace d'ici 2031 et d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.
- Q59: MaPrimeRénov' (2020, réformes 2024–2025)  
Aide publique à la rénovation énergétique qui a connu de multiples versions. Depuis 2024–2025: recentrage sur les rénovations globales performantes, réservées aux ménages très modestes, et maintien des aides « par geste » (isolation, chauffage).
- Q60: Diagnostic de performance énergétique (DPE) et interdictions de location (loi Climat 2021)  
Interdiction progressive de louer les « passoires ou bouilloires thermiques », trop froides l'hiver ou trop chaudes l'été, progressivement en fonction de leur étiquette: logements G+ (2023), G (2025), F (2028), E (2034). Objectif: inciter à rénover et protéger les locataires, avec le risque de réduire l'offre locative, malgré de possibles aménagements.
- Q61: RE2020 (entrée en vigueur progressive 2022–2025)  
Nouvelle réglementation environnementale des constructions neuves: exigences renforcées en matière de performance énergétique et d'émission de carbone, seuils plus stricts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.
- Q62: Extinction du dispositif de défiscalisation Pinel (2025)  
Le Pinel et le Pinel+, les principaux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif dans les communes tendues, ne sont plus en vigueur depuis le 31/12/2024.

## E. Les maires face à l'État

15. Les maires voudraient pouvoir faire plus

Q30: Souhaitez-vous pouvoir agir davantage sur la situation du logement dans votre commune ?

16. Les maires veulent que l'État consacre plus de moyens à la politique du logement

Q63: Quels sont les axes prioritaires qui devraient selon vous structurer la politique de l'État en matière de logement ?

17. Ce que les maires nous ont écrit

Q64: De quelles compétences nouvelles liées au logement souhaiteriez-vous disposer en tant que maire ?

Q65: Si vous deviez faire passer un seul message sur le logement aux parlementaires et aux gouvernements à venir, quel serait-il en quelques mots ?

**Auteurs:**

Idheal-recherche (Catherine Sabbah,  
Antoine Pauchon, Isabeau Jaoul Favier)  
et Cyrille Poy

**Coordination éditoriale:**

Idheal-recherche (Catherine Sabbah,  
Antoine Pauchon, Isabeau Jaoul Favier)

**Relecture-correction:**

Véronique Duthille

**Conception graphique:**

Travaux-Pratiques

Publication le 17 février 2026

**Cyrille Poy**

Expert du logement et de la fabrique urbaine participative, son parcours croise journalisme, conseil et entrepreneuriat (LesCityZens/Welcooom). Il exerce désormais en tant que consultant indépendant. Cyrille Poy a piloté la conception méthodologique de l'étude « La parole aux maires » (questionnaires, stratégie de diffusion, traitement et analyse des données) en lien étroit avec l'équipe d'Idheal.