

Peut-on encore élire domicile ?

Le pouvoir des maires et des présidents d'intercommunalités face à la crise du logement

**Yacine Allam, Marie Breuillé, Julie Le Gallo, Camille Grivault
Yoann Morin et Martin Regnaud**

À l'issue des élections de mars 2026, le logement s'impose comme un enjeu majeur du nouveau mandat local. Face à une crise du logement désormais structurelle, les maires sont en première ligne, mais disposent-ils vraiment des moyens d'agir ?

Le logement au cœur du nouveau mandat local

À l'issue des élections municipales et intercommunales de mars 2026, la question du logement s'impose comme une priorité pour de nombreux exécutifs locaux nouvellement élus. Elle a largement structuré les débats de campagne et constitue désormais un test politique majeur pour les équipes en place. Selon le baromètre du logement Odoxa-Nexity-BFM-Capital de novembre 2025¹, près de sept Français sur dix estimaient déjà qu'il était difficile de se loger dans leur commune, et 53 % déclaraient que les questions de logement pèseraient sur leur vote. Cette attente était particulièrement marquée chez les jeunes, les locataires et les ménages des classes moyennes, directement confrontés à la hausse des loyers et des prix immobiliers. 72 % des personnes interrogées estimaient que leur maire devrait mettre à disposition davantage de logements, aussi bien à l'achat qu'à la location.

Cette politisation croissante tient d'abord à une dégradation avérée de l'abordabilité. Depuis 2010, les prix immobiliers ont augmenté en moyenne de 30,7 % (indice SeLoger Meilleurs Agents, février 2026), tandis que le salaire net dans le privé progressait de 4,2 % sur la même période (Insee). Pour les locataires, la pression est tout aussi forte : dans les grandes agglomérations, les loyers du secteur privé ont crû bien au-delà de l'inflation², réduisant les marges de manœuvre résidentielles des ménages modestes et des classes moyennes. En 2024, le logement représente 27,8 % de la dépense de consommation finale des ménages, loin devant l'alimentation (15,6 %) et les transports (12,7 %), selon l'Insee³. Cette contrainte structurelle se traduit par des mobilités résidentielles contrariées, un accès différencié à l'emploi et aux services et des situations de mal-logement désormais massives : plus de 4 millions de personnes sont mal logées et près de 12 millions fragilisées par des conditions de logement précaires (Fondation pour le logement des défavorisés, 2025⁴), qu'il s'agisse d'absence de logement personnel, de surpeuplement, d'habitat dégradé, de passoires thermiques générant de la précarité énergétique, ou encore de charges de logement excessives.

¹ Voir : <https://www.odoxa.fr/wp-content/uploads/2025/11/Barometre-du-logement-Novembre-2025.pdf>.

² + 8,1 % entre 2023 et 2026 pour une inflation de 5,2 %. Lire B. Rochelle, « Élections municipales 2026 : prix, loyers, pouvoir d'achat... voici comment le marché immobilier a basculé en 6 ans », *SeLoger.com*, 3 mars 2026.

³ Voir [site de l'Insee](#).

⁴ Voir [site de la Fondation pour le logement](#).

Ces tensions ne relèvent pas d'un simple déséquilibre passager entre offre et demande. Le logement est progressivement devenu un actif d'investissement autant qu'un bien d'usage, contribuant au décrochage durable entre prix et revenus. Plusieurs facteurs se sont conjugués pour aggraver la crise. Du côté de la demande, les conditions de financement restent dégradées pour les primo-accédants, malgré une légère détente depuis 2024, maintenant hors du marché de l'accession une fraction croissante des classes moyennes. Du côté de l'offre, la capacité du parc de logements à répondre à la demande s'est affaiblie, sous l'effet de plusieurs dynamiques concomitantes. La production de logements neufs traverse une période de contraction sévère : le nombre de permis de construire délivrés en 2024 atteint son niveau le plus bas depuis 2000⁵, sous l'effet combiné de la hausse des taux d'intérêt, qui a renchéri le coût du crédit pour les ménages comme pour les promoteurs, de l'envolée des coûts des matériaux de construction depuis 2021 et potentiellement du retrait de dispositifs d'investissement locatif, comme le Pinel (dont les effets sont toutefois débattus). Dans le même temps, la disponibilité du parc existant pour l'habitat permanent s'est également réduite, sous l'effet notamment de la progression des résidences secondaires, de la vacance dans certains territoires et du développement des locations de courte durée. Une étude récente portant sur l'ensemble des communes de France hexagonale entre 2018 et 2019 apporte une mesure causale de l'impact des meublés de tourisme (Allam, Breuillé et Le Gallo 2026) : une hausse de 1 % de la densité des annonces Airbnb entraîne en moyenne une augmentation de 9 % du prix de vente dans les grandes villes, mais aussi, fait moins attendu, de 8,6 % dans les communes rurales non touristiques, où l'arrivée des plateformes a créé une nouvelle rente touristique directement capitalisée dans les prix, au risque d'une forme de gentrification rurale. Ces résultats rappellent que la question des meublés touristiques ne se limite pas aux métropoles sous tension : elle traverse l'ensemble du territoire, y compris des communes dont les élus pourraient être tentés d'y voir un simple levier d'attractivité.

Face à cette crise aux déterminants multiples, que peuvent faire les maires et les présidents d'intercommunalité ?

Ce que peuvent (et ne peuvent pas) faire les maires

Les élus locaux disposent de leviers réels, mais souvent insuffisants, tandis que les instruments les plus puissants restent entre les mains de l'État, qui définit le cadre législatif et réglementaire, fixe les objectifs nationaux de production de logements, finance en partie le logement social et pilote les principaux dispositifs d'aide aux ménages. Du côté des compétences effectives, les maires maîtrisent le plan local d'urbanisme (PLU), le droit de préemption et la délivrance des permis de construire, autant d'outils qui leur permettent d'orienter la production de logements neufs et de peser sur la nature des opérations immobilières. Toutefois, c'est souvent à l'échelle intercommunale que ces compétences prennent leur plein sens et que les efforts sont mutualisés, permettant de dépasser les logiques de concurrence entre communes. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont ainsi aujourd'hui les véritables chefs de file de la politique locale de l'habitat, à travers les programmes locaux de l'habitat (PLH) et l'élaboration des PLU intercommunaux (PLUi). C'est donc bien à cette double échelle, communale et intercommunale, que se joue concrètement la capacité des élus à agir sur leur marché local du logement. Cette articulation donne cependant parfois lieu à des tensions entre objectifs mutualisés et stratégies municipales d'évitement ou de peuplement.

Les maires peuvent également agir sur le parc existant via la mobilisation des logements vacants, la surtaxe sur les résidences secondaires (dont le taux peut désormais atteindre 60 %

⁵ [Voir données en ligne.](#)

dans les zones tendues), ou encore la limitation des locations touristiques meublées. Depuis la loi du 19 novembre 2024, les communes peuvent restreindre à quatre-vingt-dix nuits par an la location de courte durée d'une résidence principale et soumettre à autorisation préalable toute location de résidence secondaire.

Un autre levier d'action concerne la rénovation du parc existant, en particulier dans le contexte de la loi Climat et Résilience qui renforce progressivement les exigences de performance énergétique des logements. En complément des dispositifs nationaux, comme MaPrimeRénov', certaines collectivités ont mis en place des aides locales visant à accélérer la rénovation énergétique des immeubles et à accompagner les copropriétés dans des opérations souvent complexes à engager. À Paris, par exemple, le programme Eco-rénovons Paris propose un accompagnement technique et financier pour favoriser la rénovation énergétique de copropriétés. Ces dispositifs (dont les forces et limites mériteraient une évaluation approfondie) illustrent le rôle que peuvent jouer les collectivités pour améliorer la qualité du parc existant, maintenir sur le marché des logements menacés de sortie en raison de leur mauvaise performance énergétique, et contribuer indirectement à atténuer les tensions sur l'offre de logements.

Enfin, environ soixante-dix communes ont aujourd'hui recours à l'encadrement des loyers, dispositif expérimental né de la loi ELAN de 2018, qui plafonne les loyers à la relocation en zones tendues. L'avenir de ce dernier outil, prolongé jusqu'en novembre 2026 par la loi 3DS⁶, reste toutefois incertain, et son accès est conditionné à un accord préfectoral qui en limite la diffusion. Une étude économétrique récente en montre pourtant l'efficacité. Morin, Regnaud, Breuillé et Le Gallo (2025) évaluent l'impact causal de l'encadrement des loyers mis en place à Paris en juillet 2019 en comparant l'évolution des loyers parisiens à celle de huit grandes villes non régulées aux caractéristiques similaires, et montrent que la mesure a entraîné une baisse des loyers de 3,7 % à 4,2 % en moyenne. L'effet est plus fort pour les « petits logements » (jusqu'à 10,2 % pour les studios de moins de 18 m²) et s'est renforcé dans le temps, atteignant près de 6 % en 2022-2023. Par ailleurs, l'étude ne relève à ce stade aucune réduction significative de l'offre locative directement imputable à la mesure, permettant ainsi de démentir l'argument politique du retrait des propriétaires bailleurs en réaction à l'encadrement des loyers. Si l'ensemble des propriétaires respectait les plafonds légaux (ce qui est loin d'être le cas, environ 40 % des annonces dépassant encore le seuil autorisé), la baisse de loyer aurait pu atteindre de 8,2 % à 8,7 %. L'analyse étendue à cinq autres villes ayant adopté le dispositif (Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier) confirme la portée générale de ces résultats. Pérenniser l'encadrement des loyers, le rendre applicable de droit dans toutes les zones tendues sans nécessiter l'accord de l'État et en simplifier les conditions d'entrée, constitue une réforme à la fois techniquement fondée et politiquement attendue à l'échelon local. En effet, selon un sondage « Parole aux maires » réalisé pour IDHEAL⁷, seuls 15 % des élus y sont opposés.

Des incitations perverses à corriger

Les obstacles à l'action des maires ne sont pas que réglementaires : ils sont aussi financiers, et parfois structurellement défavorables à la production de logements destinés aux résidents permanents. Depuis 2023, date de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales (engagée en 2018), construire de nouveaux logements représente pour de nombreuses communes une charge nette : les équipements publics (crèches, écoles, voirie) doivent être dimensionnés en conséquence, sans recettes fiscales supplémentaires à la clé. À

⁶ Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

⁷ [À lire ici](#).

l'inverse, accueillir des résidences secondaires ou tolérer le développement des locations touristiques reste fiscalement avantageux : les propriétaires de résidences secondaires s'acquittent à la fois de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe foncière, dans de nombreux cas sans générer de demande de services publics locaux. Cette asymétrie fiscale crée une incitation perverse, dont les effets sur les marchés locaux du logement sont bien réels, particulièrement dans les zones littorales et touristiques.

Ce constat invite à reconsidérer à la fois l'architecture des relations financières entre l'État et les collectivités et la répartition des compétences, dans le domaine du logement. En effet, si la politique du logement est souvent présentée comme une compétence partagée, elle reste en réalité très centralisée dans ses leviers essentiels : le financement des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), le niveau des aides personnalisées au logement (APL), le taux de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable à la construction sociale, la définition des zones éligibles aux dispositifs fiscaux. Or, ces politiques nationales uniformes montrent souvent leurs limites. Les collectivités subissent ces décisions sans en avoir la maîtrise.

Vers une décentralisation réelle du logement

Ce paradoxe entre des élus locaux en première ligne face aux tensions du marché du logement, interpellés par leurs administrés, et pourtant privés des leviers essentiels pour y répondre, alimente le débat sur la décentralisation des politiques du logement. La proposition de loi dite « CHOC » (Conforter l'Habitat, l'Offre de logements et la Construction), adoptée au Sénat et en cours d'examen, illustre cette dynamique : elle vise à donner aux intercommunalités des compétences renforcées en matière d'habitat (mutualisation des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle de l'EPCI plutôt que commune par commune, fusion du SCoT et du PLUi pour simplifier la planification, ou encore gestion intercommunale de la loi SRU). Cette dernière piste est particulièrement pertinente : appliquer les obligations de logement social à l'échelle du bassin de vie permettrait une répartition plus réaliste des efforts, dans des communes où le foncier disponible ou le prix du terrain rendent la construction sociale structurellement difficile. Au-delà de ce texte, Madame la ministre Françoise Gatel a estimé que le logement « fait partie des compétences qui devront être décentralisées », signal d'une évolution plus profonde du partage des responsabilités entre État et collectivités.

Toutefois, toute décentralisation réelle suppose des contreparties financières. Si l'État fait valoir que les pertes de recettes liées aux réformes récentes ont été globalement compensées, la question centrale demeure celle de l'autonomie financière des collectivités. Récupérer des compétences sans disposer de ressources propres et de marges de décision correspondantes reviendrait à hériter des contraintes sans les moyens d'y répondre. Une réforme sérieuse devrait donc s'accompagner d'une refonte de la fiscalité locale liée au logement : rééquilibrage des valeurs locatives cadastrales, qui n'ont pas été révisées depuis 1970 et dont l'obsolescence est unanimement reconnue, création de ressources fiscales propres permettant aux communes de financer les redimensionnements d'infrastructures et de réseaux liés à l'accueil de nouveaux habitants (via une contribution locale universelle, par exemple), ou encore affectation d'une fraction des pénalités SRU directement à la construction de logements sociaux dans la commune concernée.

À l'issue des élections municipales et intercommunales de mars 2026, le logement s'impose ainsi comme un enjeu structurant du nouveau mandat local et est le révélateur d'une question plus fondamentale : jusqu'où les élus locaux peuvent-ils répondre aux attentes de leurs administrés dans un système où les leviers essentiels restent nationaux ? La régulation des prix du foncier, en particulier, reste largement hors de portée de l'action locale, tout comme certaines réformes fiscales d'ampleur, à l'image de la révision des valeurs locatives cadastrales, dont la

mise en œuvre dépend de décisions nationales et se heurte à des blocages politiques persistants. La question posée n'est donc plus seulement celle de savoir si l'on peut encore élire domicile, mais si les conditions institutionnelles et financières permettent réellement, à chaque échelle, de rendre ce droit effectif.

Bibliographie

Allam, Y., Breuillé, M. et Le Gallo, J. 2026. « From sharing to capitalizing: Evaluating the rise of Airbnb in housing prices », *Journal of Regional Science*, vol. 66, n° 3, p. 928-949.

Morin, Y., Regnaud, M., Breuillé, M.-L. et Le Gallo, J. 2025. « PARIS2019: The impact of rent control on the Parisian rental market », *Journal of Housing Economics*, n° 70, p. 102101.

Yacine Allam est docteur en économie et cofondateur de Flowt, un cabinet de conseil en intelligence artificielle. Ses travaux portent sur l'analyse des marchés immobiliers et des dynamiques territoriales, à partir de données à haute fréquence et de méthodes quantitatives.

Marie Breuillé est directrice de recherche en économie à l'INRAE, au sein de l'UMR CESAER. Ses recherches portent sur les finances publiques locales, les politiques du logement, les mobilités résidentielles et les inégalités territoriales.

Julie Le Gallo est professeure en économie à l'Institut Agro Dijon et membre de l'UMR CESAER. Spécialiste en économie géographique, microéconométrie et évaluation des politiques publiques territorialisées, ses travaux portent sur les dynamiques territoriales, les marchés immobiliers et les mobilités résidentielles.

Camille Grivault est géographe indépendant. Ses travaux portent sur les dynamiques résidentielles, les recompositions territoriales et l'évaluation des politiques publiques territorialisées.

Yoann Morin est maître de conférences en économie au Laboratoire d'économie de Poitiers (LéP). Ses recherches portent sur l'évaluation des politiques publiques, notamment celles du logement, et sur l'application des méthodes d'inférence causale.

Martin Regnaud est docteur en économie et manager data science chez AVIV (SeLoger, MeilleursAgents). Ses travaux portent sur les dynamiques du marché du locatif et ses politiques publiques, notamment au travers des données produites par les plateformes numériques immobilières.

Pour citer cet article :

Yacine Allam, Marie Breuillé, Camille Grivault, Julie Le Gallo, Yoann Morin et Martin Regnaud, « Peut-on encore élire domicile ? Le pouvoir des maires et des présidents d'intercommunalités face à la crise du logement », *Métropolitiques*, 25 juin 2026.

URL : <https://metropolitiques.eu/Peut-on-encore-elire-domicile.html>

DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.2313>.