



BANQUE des
TERRITOIRES



Feuille de route logement 2026/2030

Une action holistique
pour sortir de la crise



La crise du logement, un défi pour la cohésion sociale

Chiffres clés 2025



277 000

logements ont été mis en chantier

(20 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes).



2,9 M

demandeurs de logements sociaux en 2025

(+5 % par an depuis 2020).



< 60 000

logements neufs vendus en 2025

(50 % de moins qu'en 2019).



En 2025, la Banque des Territoires a atteint un niveau historique de mobilisation en faveur du logement

22,9 Md€ de prêts signés en 2025 pour le logement social et la politique de la ville.

Près de la moitié des logements produits en France financés par le Groupe Caisse des Dépôts.



Plus de **108 000 logements sociaux** et de **14 000 logements intermédiaires** financés ou acquis en production neuve.



140 000 rénovations dont **43 000 rénovations thermiques** ambitieuses (+10 % par rapport à 2024) visant des gains énergétiques de 40 % et plus.

Aujourd'hui nous allons encore plus loin

Comment ?

Avec notre feuille de route logement 2026-2030.

Par cette action systémique au plus près des besoins, nous mobilisons l'ensemble de nos expertises pour apporter une **réponse durable à la crise du logement.**

Notre ambition ?

Investir **100 Md€** pour faire sortir de terre **650 000 logements abordables, dont 500 000 sociaux.**

Notre feuille de route logement repose sur **2 piliers** :

1^{er} pilier

La relance de l'offre à court-terme en matière de locatif et d'accession, à travers :

→ **le développement de l'offre de logements locatifs** : l'objectif est ici de développer massivement l'offre locative abordable dans toutes ses composantes : social et intermédiaire essentiellement, et libre abordable dans les territoires carencés, en mobilisant les acteurs publics et privés et en agissant sur les coûts de construction ;

→ **le soutien à l'accession à la propriété** : il s'agit de rendre l'accession à la propriété plus inclusive et plus abordable pour soutenir le parcours résidentiel des ménages sur tout le territoire.

2nd pilier

L'innovation pour accompagner de manière plus structurelle le développement de l'urbanisme de la transformation et d'un nouveau modèle foncier, à travers :

→ **l'émergence de solutions de portage foncier de long terme**, notamment via des foncières patrimoniales territorialisées et des partenariats avec les acteurs publics locaux, afin de maîtriser les coûts du foncier, ainsi qu'une action conjugquée du Groupe CDC pour faciliter les projets d'aménagement ;

→ **l'accélération de la transition vers un urbanisme de transformation** afin de faire pivoter l'industrie immobilière vers la transformation des actifs existants présentant un fort potentiel de création de logement, dans une logique de sobriété foncière et carbone, tout en amplifiant la transformation nécessaire de l'habitat privé dans les centres anciens comme dans les copropriétés fragiles.

La feuille de route logement se déploie en **59 actions**, dont **15 structurantes** :





8

Accompagner des foncières patrimoniales territorialisées

dans leur action de long terme avec les acteurs locaux de l'habitat (grâce notamment au prêt GAIA habitat social actualisé sur une durée de 80 ans) et encourager la mobilisation de nouveaux acteurs (promoteurs, chefs d'entreprises).

9

Appuyer les établissements publics fonciers et les sociétés d'économie mixte

pour couvrir le territoire de solution de portage foncier de long terme.

10

Mobiliser l'épargne solidaire

pour l'acceptabilité des projets de foncière(s) patrimoniale(s) de long terme.

11

Faciliter les projets d'aménagement complexe,

y compris en portage foncier par une action commune du Groupe Caisse des Dépôts.

12

Travailler en lien avec le secteur HLM

le potentiel de densification du patrimoine foncier des OLS.

13

Amplifier la transformation des bureaux

en logements.

14

Accompagner la transformation des entrées

de ville et zones commerciales à travers une approche Groupe pour concrétiser les conclusions du baromètre ICADE/SCET.

15

Étudier les pistes d'accroissement

de l'intervention au profit des copropriétés en difficulté.

Zoom sur les 59 actions :

Soutenir l'offre de logements locatifs

- 1 Déployer les mesures des congrès HLM2025 - 2029
- 2 Accompagner les organismes de logements sociaux dans leur adaptation aux nouveaux défis du secteur
- 3 Renforcer le haut de bilan des bailleurs sociaux pour préserver leur rôle contracyclique
- 4 Soutenir les sociétés d'économie mixte immobilières (SAIEM), y compris sur les territoires ultramarins
- 5 Engager une réflexion sur la meilleure adéquation entre l'offre de logements sociaux et les besoins réels des ménages
- 6 Lancer avec les partenaires du secteur un observatoire des coûts de la construction du logement social
- 7 Accompagner la structuration des filières du bâtiment pour contribuer à la maîtrise des coûts de construction
- 8 Soutenir l'offre de logement locatif intermédiaire (LLI) à l'attention des travailleurs clefs
- 9 Financer le logement des «travailleurs essentiels» via les prêts sur fonds d'épargne
- 10 Soutenir l'approche logement en relation avec les employeurs, notamment pour le soutien à la réindustrialisation en lien avec les partenaires dont AL
- 11 Accroître l'offre de logements étudiants pour répondre à une demande croissante (Programme AGiLE)
- 12 Développer des solutions de logement adaptées au vieillissement de la population
- 13 Evaluer le bilan du Plan logement d'abord et identifier les leviers pour en amplifier les effets
- 14 Renforcer les fonds d'investissement portés par CDC Habitat, en particulier via Ampère Gestion
- 15 Maintenir notre rôle de 1^{er} financeur du logement locatif intermédiaire (LLI)
- 16 Investir en fonds propres pour produire du logement locatif abordable sous toutes ses formes pour répondre de manière ciblée aux besoins de certains territoires aux côtés des collectivités locales
- 17 Enrichir la boîte à outil logement pour les territoires ruraux et de montagne
- 18 Soutenir les dispositifs d'acquisition amélioration dans les territoires tendus comme détendus

Favoriser les accédants à la propriété

- 19 Accroître le soutien au développement des Baux Réels Solidaires (BRS) et des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) en quasi-fonds propres
- 20 Structurer un partenariat avec le réseau Foncier Solidaire France (OFS)
- 21 Engager une réflexion sur la vente de logements sociaux comme levier de l'accession sociale
- 22 Explorer de nouveaux champs d'intervention en faveur de l'accession libre abordable via les nouvelles formes alternatives de propriété de la «french proptech»
- 23 Contribuer aux réflexions pour la mise en œuvre d'une clause anti-spéculative universelle dans les actes d'achat de logement par les ménages
- 24 Soutenir l'accession via l'habitat coopératif et le projet de mise en œuvre d'un agrément dédié par la DHUP
- 25 Explorer les différents types de montages en usufruit en relation avec le fonds CERTIVIA
- 26 Contribuer à la réflexion sur le modèle français du financement de l'accession à la propriété
- 27 Étudier le potentiel de mobilisation des employeurs en faveur de l'accession
- 28 Suivre le déploiement du projet de plan d'épargne accession destiné aux locataires du logement social, en lien avec l'USH dans le cadre de sa feuille de route signée avec le gouvernement (1 000 plans d'épargne signés en 2026)
- 29 Réfléchir au périmètre du prêt à taux 0 (PTZ), en particulier dans le cadre des baux dissociants, dont le BRS
- 30 Réfléchir avec La Banque Postale à ses modalités d'intervention et d'accompagnement des ménages en vue de leur faciliter l'accession à la propriété

Encourager l'émergence d'un nouveau modèle foncier

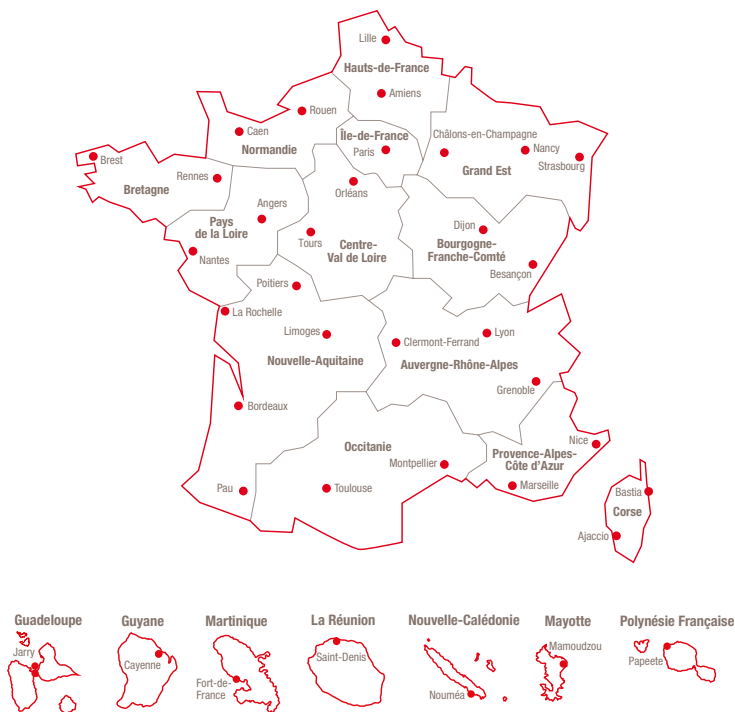
- 31 Participer aux travaux sur la modernisation des baux dissociants de long terme (emphytéotique et à construction) en y associant l'analyse des accords Sudreau-Pradel (Baux dits « HCL »)
- 32 Accompagner des foncières patrimoniales territorialisées dans leur action de long terme dédiée au foncier (grâce notamment au prêt GAIA habitat social actualisé sur une durée de 80 ans) et encourager la mobilisation de nouveaux acteurs (promoteurs, chefs d'entreprises)
- 33 Appuyer les établissements publics fonciers et les sociétés d'économie mixte pour couvrir le territoire de solution de portage foncier de long terme
- 34 Soutenir les démarches permettant de renforcer le droit de préemption des collectivités locales sur le modèle des SAFER
- 35 S'inspirer du fonds CERTIVIA en matière de démembrement et mesurer sa reproductibilité
- 36 Mobiliser l'épargne solidaire pour l'acceptabilité des projets de foncière(s) patrimoniale(s) de long terme
- 37 Rechercher l'agrément «Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale» (ESUS) dans la création des foncières de long terme dédiées au portage foncier
- 38 Etudier et s'inspirer des expérimentations à l'œuvre sur le territoire national et européen
- 39 Faciliter les projets d'aménagement complexe, y compris en portage foncier, par une action commune du Groupe Caisse des Dépôts
- 40 Contribuer aux réflexions sur le traitement du foncier dans les grands projets de renouvellement urbain ou d'aménagement (ANRU, SERM...)
- 41 Identifier les opportunités foncières dans une approche investisseurs en lien avec les partenaires publics et privés

Accélérer la transition vers un urbanisme de la transformation

- 42 Travailler en lien avec le secteur HLM le potentiel de densification du patrimoine foncier des organismes de logement social (OLS)
- 43 Accélérer le déploiement du dispositif « Seconde vie » des logements sociaux pour transformer et revaloriser des logements sociaux existants
- 44 Contribuer aux réflexions sur la surélévation des bâtiments, comme levier de production de logements sans consommation foncière
- 45 Renforcer les outils financiers mis à disposition des bailleurs sociaux pour accélérer la transformation d'actifs immobiliers en logements sociaux
- 46 Amplifier la transformation des bureaux en logements
- 47 Accompagner la transformation des entrées de ville et des zones commerciales, à travers une approche Groupe CDC pour concrétiser les conclusions du baromètre ICADE/SCET
- 48 Analyser les leviers concrets pour mobiliser les logements vacants et les remettre sur le marché
- 49 Etudier les pistes d'accroissement de l'intervention au profit des copropriétés en difficulté
- 50 Suivre l'évolution de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici à 2050 et ses conséquences
- 51 Contribuer aux suites des rapports traitant de la transformation d'actifs en logement
- 52 S'associer les compétences des notaires via le Conseil supérieur du Notariat pour explorer des pistes nouvelles

S'adapter en continu

- 53 Identifier les besoins spécifiques par territoire en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux et les acteurs locaux
- 54 Renforcer l'accompagnement des territoires ultramarins, en tenant compte de leurs contraintes et de leurs spécificités
- 55 Engager une réflexion sur la désirabilité de la ville dense par la concertation des habitants
- 56 S'appuyer sur le succès de Tonus Territoires pour réfléchir à élargir sa thèse d'intervention
- 57 Introduire la classe d'actif Logement au sein de la Direction de l'investissement de la Banque des Territoires et définir sa doctrine en incluant les spécificités des territoires ultramarins
- 58 Assurer une veille active sur le statut de bailleur privé, en lien avec le Rapport Daubresse-Cosson
- 59 Contribuer à la réflexion européenne et française en relation avec le Plan européen pour le logement abordable et la problématique de la transposition des SIEGs (logement social et logement abordable)



**Avec la mobilisation des filiales
du Groupe Caisse des Dépôts :**



banquedesterritoires.fr

in @BanqueDesTerr