



# PLAN RELANCE LOGEMENT 2026 : CE QUI POURRAIT CHANGER CONCRÈTEMENT POUR LE MARCHÉ LOCATIF

## Un secteur sous tension, **des réponses qui se dessinent**

La France traverse **une crise du logement majeure**. Construction neuve en recul, raréfaction de l'offre locative, hausse continue des loyers dans les grandes métropoles : **depuis plusieurs années, le marché immobilier peine à se réguler.**

Face à cette situation, le gouvernement a engagé en 2026 un vaste chantier de relance du logement, mêlant mesures fiscales, simplifications administratives et assouplissements réglementaires. **Certaines dispositions ont déjà été adoptées dans la loi de finances 2026**, tandis que d'autres restent encore en discussion ou doivent être précisées par décret.

**L'objectif est clair : remettre des logements sur le marché et relancer la construction dans les zones les plus tendues.**

**Voici ce qu'il faut retenir pour comprendre les enjeux du plan Relance Logement et ses effets possibles sur le marché locatif.**

## LE CONTEXTE : UN MARCHÉ QUI NE SE RÉGULE PLUS SEUL

### Une construction neuve au plus bas depuis vingt ans

L'année 2024 a marqué un point bas historique pour la construction neuve en France. La hausse des coûts des matériaux, l'augmentation des taux d'intérêt et la disparition progressive du dispositif Pinel ont fortement ralenti les nouveaux projets immobiliers.

Promoteurs comme particuliers ont reporté ou abandonné de nombreuses opérations, entraînant une chute du nombre de logements mis en chantier.

### Une offre locative qui se rétracte

Dans le même temps, de nombreux investisseurs se sont retirés du marché locatif. Plusieurs facteurs expliquent ce mouvement :

- ◆ **Hausse des coûts de financement ;**
- ◆ **Contraintes réglementaires accrues ;**
- ◆ **Encadrement des loyers dans certaines villes ;**
- ◆ **Obligations de rénovation énergétique ;**
- ◆ **Fiscalité jugée moins favorable.**

### Une construction neuve au plus bas depuis vingt ans

Le déséquilibre entre l'offre et la demande atteint désormais des niveaux inédits. Dans certaines villes, chaque annonce locative attire plusieurs dizaines de candidats en quelques heures seulement.

Les profils considérés comme "atypiques" (salariés en mobilité, personnes en période d'essai, indépendants et internationaux) rencontrent des difficultés croissantes pour accéder au logement malgré des situations financières parfois solides.

## CE QUI EST DÉJÀ ACTÉ EN 2026

Certaines mesures du **plan Relance Logement** ont déjà été intégrées à la **loi de finances 2026** ou **officiellement annoncées** par le gouvernement :

**Création du dispositif fiscal Jeanbrun, présenté comme le successeur du Pinel ;**

**Volonté de simplifier et d'accélérer certaines procédures d'urbanisme ;**

**Objectifs nationaux de relance de la construction neuve ;**

**Réflexion engagée sur les modalités d'application des interdictions locatives liées au DPE.**

**En revanche, plusieurs mesures importantes restent encore dépendantes de textes d'application ou de discussions parlementaires.**

## MESURE CLÉ N°1 : ASSOUPLIR LE CALENDRIER DES PASSOIRS THERMIQUES

Depuis plusieurs années, les logements classés F et G au DPE font l'objet d'un calendrier progressif de restrictions à la location.

L'objectif est **d'améliorer la qualité énergétique du parc immobilier français**. Mais cette évolution réglementaire a également produit un effet collatéral important : **de nombreux logements ont été retirés du marché faute de travaux immédiatement réalisables ou finançables**.

Dans les zones déjà tendues, cette situation a accentué la pénurie de logements disponibles.

Le **plan Relance Logement** prévoit d'étudier un assouplissement temporaire pour **certains propriétaires bailleurs**.

L'idée ne serait pas de supprimer les obligations de rénovation énergétique, mais de permettre la relocation de certains logements classés F ou G sous condition d'engagement de travaux dans un délai défini.

Les pistes évoquées incluent notamment :

- ◆ Un délai pouvant aller jusqu'à 3 ans pour les maisons individuelles ;
- ◆ Jusqu'à 5 ans pour certains logements en copropriété, où les travaux dépendent souvent de décisions collectives.

➔ **Les modalités exactes restent toutefois susceptibles d'évoluer.**

## Un impact potentiellement important... mais encore incertain

Selon plusieurs estimations relayées par le gouvernement et les fédérations professionnelles, **plusieurs centaines de milliers de logements pourraient progressivement revenir sur le marché locatif d'ici la fin de la décennie** si ces mesures sont effectivement appliquées.

Mais leur efficacité dépendra largement :

- ◆ Du **coût réel des rénovations** ;
- ◆ Du **maintien des aides publiques** ;
- ◆ De la **capacité des propriétaires à financer les travaux** ;
- ◆ Et de la **stabilité réglementaire** dans les années à venir.



### Le dispositif Jeanbrun prend le relais du Pinel

Adopté dans le cadre de la loi de finances 2026, le **dispositif Jeanbrun** constitue désormais le **principal mécanisme fiscal** destiné à soutenir l'investissement locatif.

Le gouvernement souhaite en faire un **outil plus souple que le Pinel**, avec :

- ◆ Des **critères élargis** ;
- ◆ Une **ouverture partielle à certains biens anciens rénovés** ;
- ◆ Des **conditions d'éligibilité simplifiées**.

L'objectif affiché est de **relancer rapidement la production de logements locatifs** dans les zones où la demande reste très forte.

### Accélérer les permis de construire

Le plan prévoit également une **simplification des procédures administratives**.

Aujourd'hui, plusieurs années peuvent parfois s'écouler entre le dépôt d'un projet immobilier et le démarrage effectif du chantier. Le gouvernement souhaite donc **réduire les délais d'instruction** et **limiter certains blocages administratifs**.

Parmi les pistes évoquées :

- ◆ Des **procédures accélérées** ;
- ◆ Une **coordination renforcée** entre préfets et collectivités locales ;
- ◆ Une **réduction des recours considérés comme abusifs**.

## DES RÉSERVES CHEZ LES PROFESSIONNELS

Si les acteurs du secteur saluent globalement la volonté de relancer le logement, **plusieurs professionnels restent prudents sur les effets réels du plan.**

Certains soulignent que les difficultés actuelles ne sont pas **uniquement réglementaires**. La hausse des taux d'intérêt, le coût du foncier, les charges de copropriété et l'incertitude fiscale continuent de peser fortement sur la rentabilité de l'investissement locatif.

D'autres estiment également que la relance de la construction prendra du temps, même en cas de simplification administrative.

**Autrement dit** : le plan pourrait **améliorer progressivement** la situation, **sans pour autant provoquer un retour immédiat à l'équilibre.**

## CE QUE ÇA POURRAIT CHANGER POUR BORDEAUX

Le marché bordelais concentre une grande partie des tensions observées à l'échelle nationale :

**Loyers élevés**

**Faible vacance locative**

**Parc ancien important**

**Forte demande sur les studios et T2**

**Pression étudiante et mobilité professionnelle élevée**

La métropole reste également marquée par **une forte attractivité démographique** depuis plusieurs années, renforcée par le télétravail et les liaisons LGV avec Paris.

Dans ce contexte, un **éventuel retour progressif de logements rénovés sur le marché** pourrait apporter un peu d'oxygène à l'offre locative. La relance de la construction neuve pourrait également **soutenir le marché à moyen terme** si les projets sortent effectivement de terre.

**Mais** à court terme, la tension reste forte, notamment pour :

- ◆ **Les salariés en mobilité ;**
- ◆ **Les étudiants ;**
- ◆ **Les familles qui cherchent de grands logements ;**
- ◆ **Et les profils internationaux.**

Réactivité, accompagnement et préparation des dossiers restent aujourd'hui **essentiels** pour accéder rapidement à un logement dans la métropole bordelaise.

## UNE RELANCE POSSIBLE, MAIS PAS IMMÉDIATE

Le **plan Relance Logement** marque un changement de cap après plusieurs années de contraction du marché immobilier français.

Pour autant, **ses effets ne pourront être que progressifs**. La remise sur le marché des logements anciens dépendra fortement de la capacité des propriétaires à **financer les rénovations énergétiques**. Quant à la relance du neuf, elle restera étroitement liée au **niveau des taux d'intérêt**, au **coût de construction** et à la **confiance des investisseurs**.

**Nos équipes sont mobilisées pour rendre l'installation à Bordeaux simple, fluide et rassurante, pour les entreprises comme pour les particuliers.**

## Vous envisagez une installation à Bordeaux ?

Nous accompagnons les salariés en mobilité, familles, expatriés, étudiants internationaux et entreprises dans leur projet d'installation sur la métropole.

De l'analyse du besoin à l'intégration, nous prenons en charge chaque étape avec réactivité, expertise... et le sourire.

### CONTACTEZ-NOUS !

+33 (0)5 56 31 25 17

contact@home-explorer.com

www.home-explorer.com

