

QUELS EFFETS DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LES RESSOURCES DES COMMUNES ?

Valentin SAUQUES
Chargé d'études Finances locales

SEPTEMBRE 2026



Construire en contexte métropolitain

Constat d'un déficit chronique de logements

- **Loi sur le Grand Paris : objectif de construction annuelle de 70 000 logements dans la région**
- Un accroissement de la production de logements qui s'est essouffé après le COVID
- **Des travaux portés au Département Habitat et Société de l'Institut Paris Region pour mieux caractériser les ressorts de la construction en Île de France**



Maires bâtisseurs, maires battus : en finir avec un adage réducteur

Chronique du logement n° 10 [Sommaire](#)

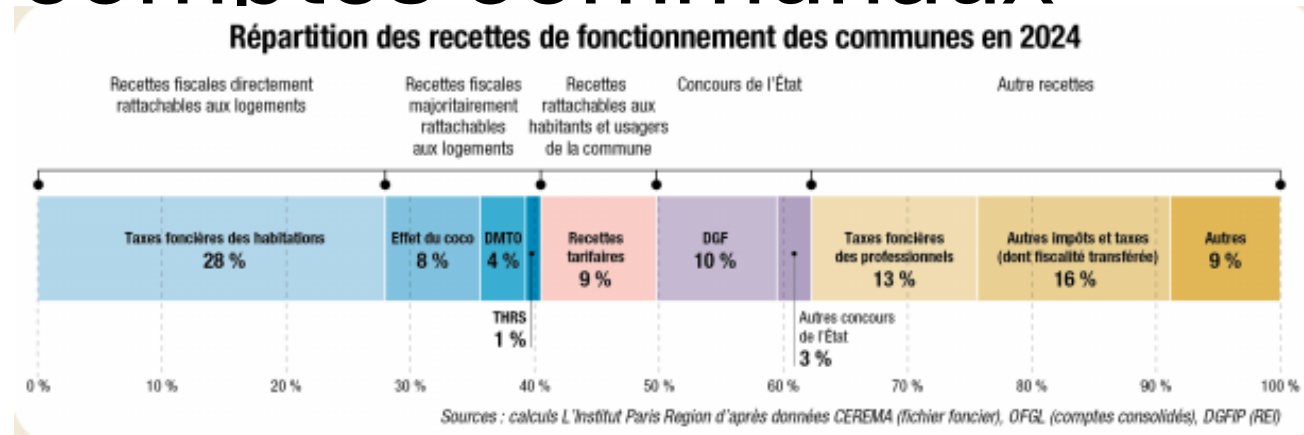
📅 23 avril 2026 | ✉ Contact | 👤 Anne-Claire Davy, Tanguy Le Goff



Croissance des logements = Croissance des ressources pour les communes ?

- Des liens théoriques *a priori* évidents entre la construction de logements et les recettes associées* :
 - Croissance des bases foncières → croissance des bases de taxation de la première ressource des communes (taxe foncière sur les propriétés bâties)
 - Augmentation de la probabilité d'obtenir d'autres recettes
 Objectif : Interroger ces liens à partir des différences sources fiscales, directes (DMTO) financières et surtout foncières
 - Plus de logements → Plus d'habitants ? → Plus de DGF ?

Recettes associées aux logements dans les comptes communaux



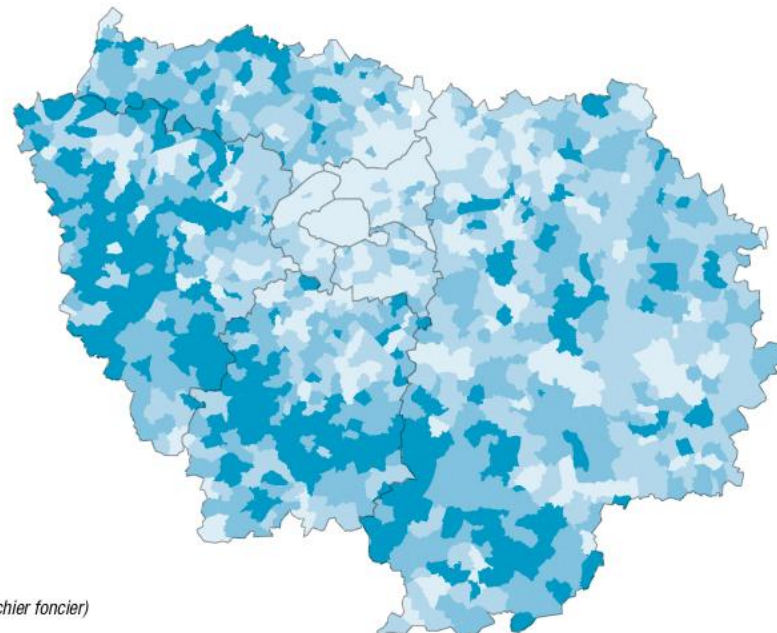
- Recettes fiscales associées aux logements : entre 35 et 40%

Poids de la part «habitations» de la taxe foncière* dans les recettes de fonctionnement des communes (2024)

En % des recettes de fonctionnement



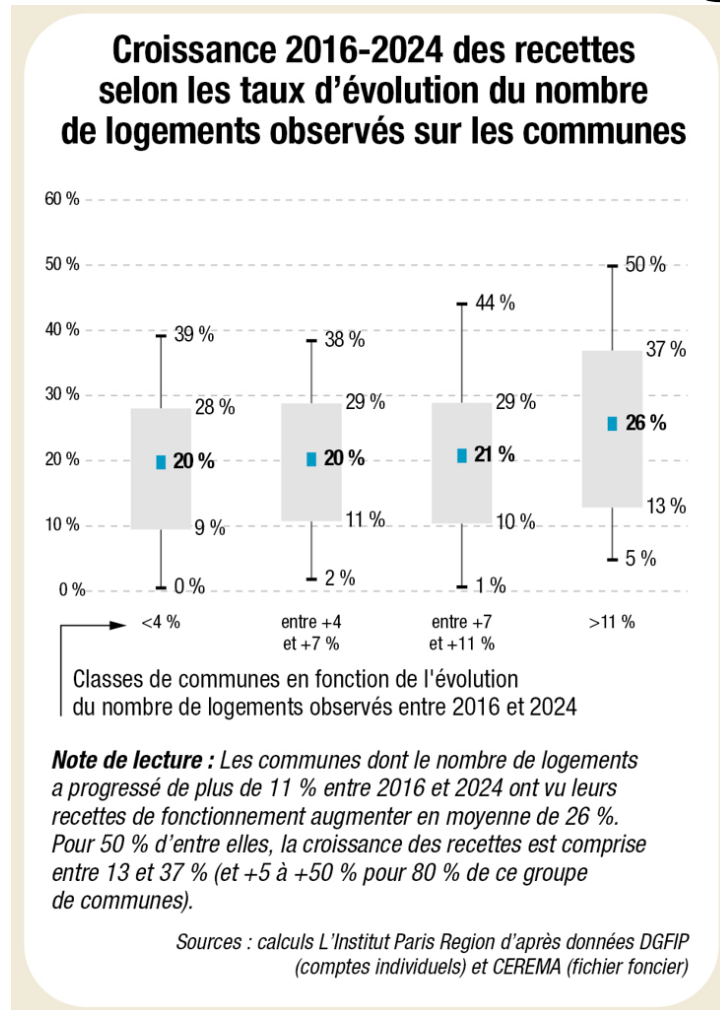
* Locaux pris en compte dans le fichier foncier : appartements, maisons et leurs dépendances



Géographie du poids de la taxe foncière « habitations » dans les recettes communales : 4 éléments de compréhension :

- Composition du tissu résidentiel/économique
- Contributions directes/indirectes des recettes fiscales tirées des activités économiques ;
- Poids de la péréquation/ part de logements sociaux
- Valorisation fiscale des valeurs locatives cadastrales (Est/Ouest)

Dynamique des ressources communales et croissance des logements



- Constat :
 - Les communes les plus bâtitseuses voient leurs ressources progresser davantage tendanciuellement...
 - ... mais les variations observées sont notables

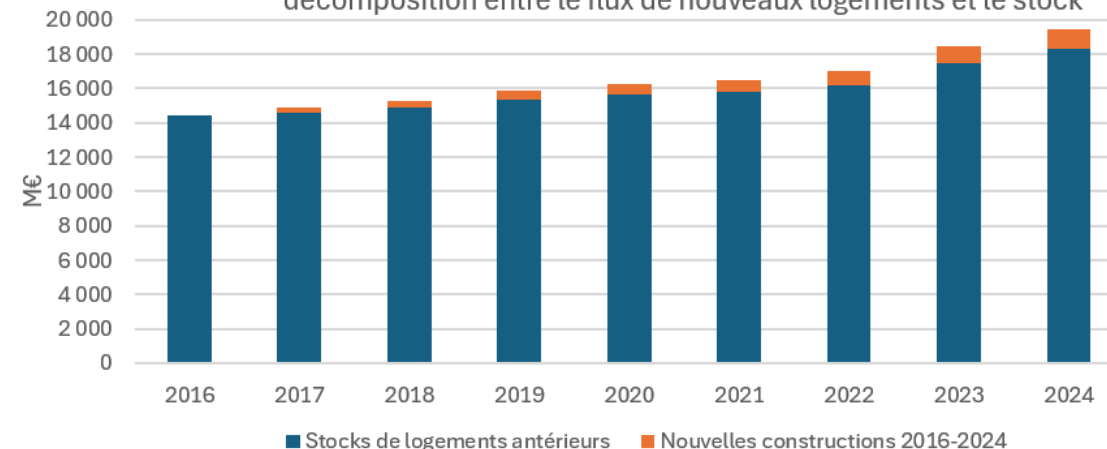
Constats généraux – Foncier bâti

La contribution des nouveaux logements dans la croissance des bases foncières est relative (+6%), loin des effets de l'actualisation forfaitaire des bases sur la période 2016-2024 (22%)

Un effet notable sur les droit de mutation à moyen terme

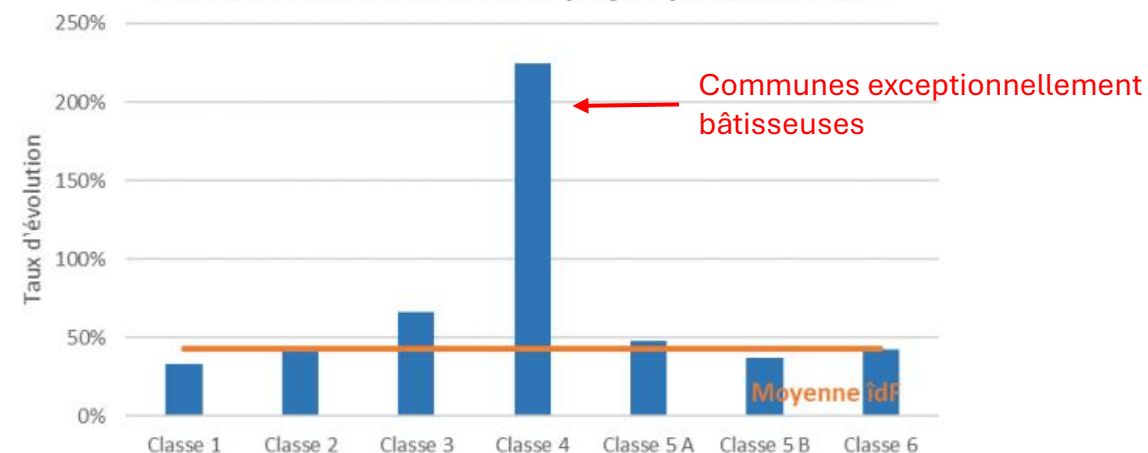
Construction de logements :
quels effets sur les ressources
des communes ?

Evolution de l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties :
décomposition entre le flux de nouveaux logements et le stock



Sources : calculs L'Institut d'après
données CEREMA (fichier foncier)

Evolutions 2016-2022 des DMTO perçues par les communes



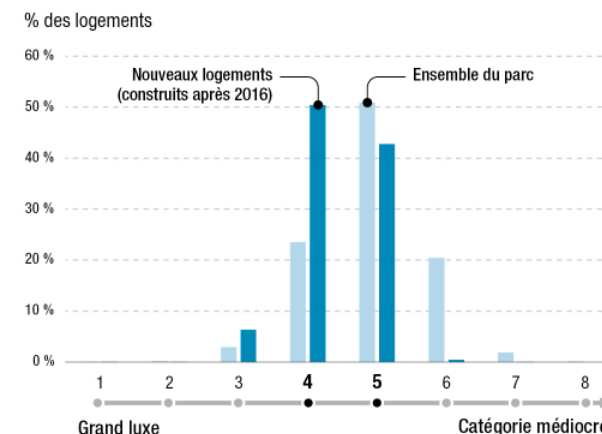
Sources : calculs L'Institut d'après données DGFIP
(balances comptables)

Les mécanismes en œuvre sur le foncier bâti

Un effet « qualité » des logements permettant un meilleur rendement fiscal au m2 des nouveaux logements

Des effets décalés dans le temps court...ou très long

Répartition des logements en fonction de leur catégorie de confort



Sources : calculs L'Institut Paris Region d'après données CEREMA (fichier foncier)

Parc privé

- Exonération totale ou partielle (2 ans)

Logements sociaux

- Exonération de 15 à 30 ans
- Compensation très faible par l'Etat
- Impact ++ avec la suppression de la THRP

Suppression de la thrp : UNE DISTORSION ACCRUE DU RENDEMENT FISCAL DE LA CONSTRUCTION

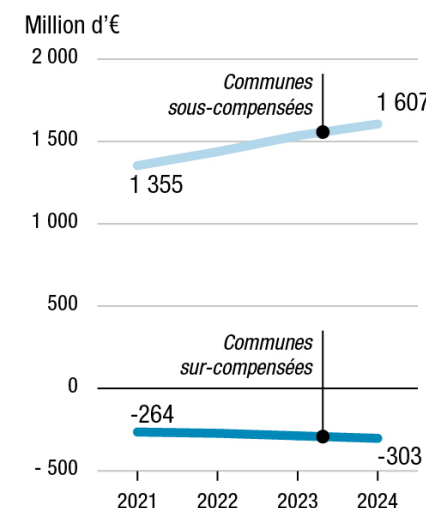
Rappel : suppression de la taxe d'habitation sur les RP compensée par :

- Le rattachement de la part départementale de la taxe foncière
- Un mécanisme pour compenser « à l'euro prêt » les communes qui auraient été gagnantes ou perdantes du dispositif :
 - Le coefficient correcteur (coco)
 - Un effet « booster » ou « frein » appliqué aux nouvelles constructions

Simulation sur 100 logements construits dans 2 communes (même taux, même valeurs locatives) :

- Ecart de produit de 20 000€ entre deux communes sur/sous compensées :
- Un cumul sur plusieurs exercices qui a un coût pour certaines communes et pour l'Etat
- Une pérennité du dispositif à interroger ?

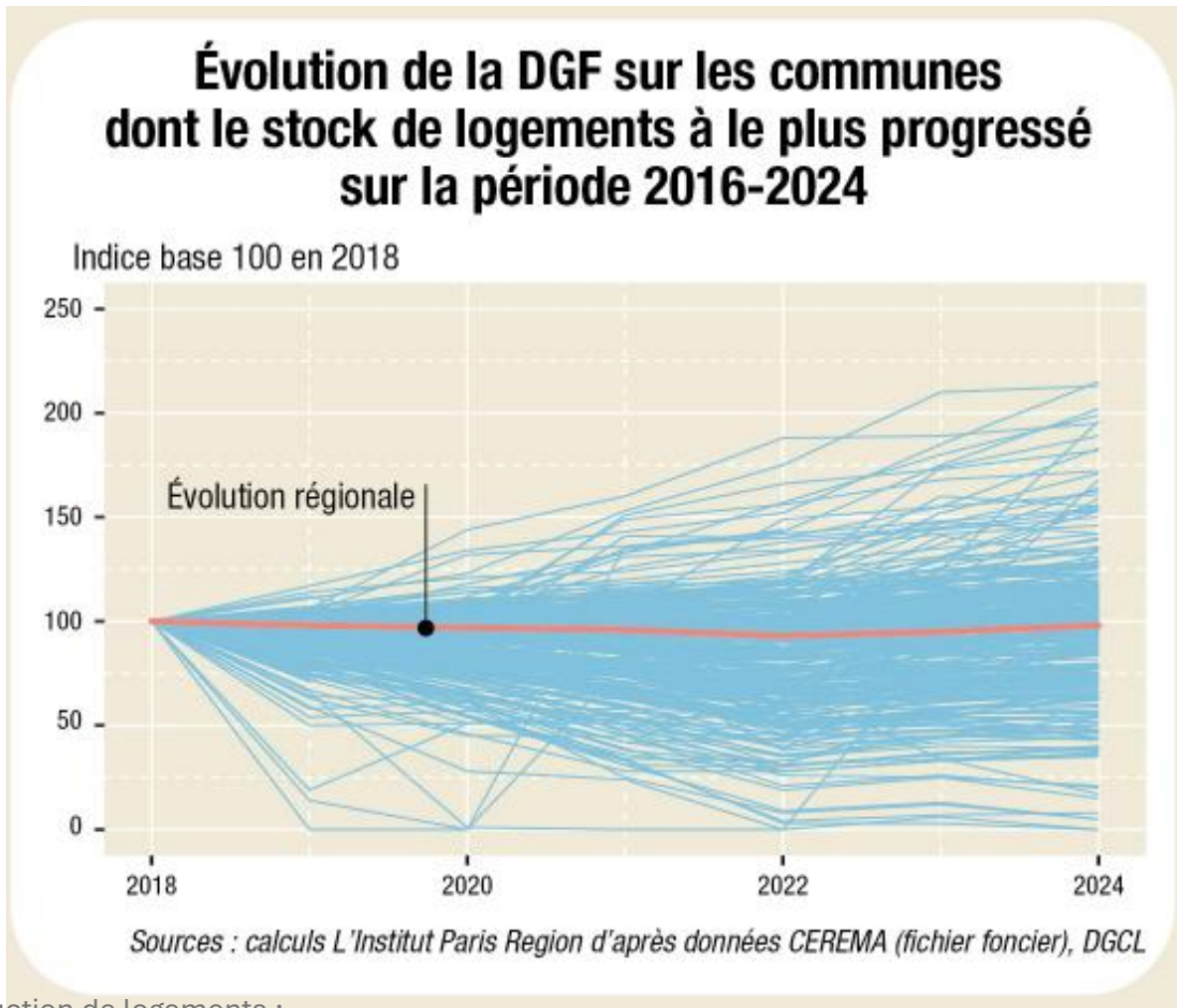
Effets des corrections sur les communes franciliennes



© L'INSTITUT PARIS REGION 2026
Source : Recensement
des éléments d'imposition (DGFiP)



Croissance de logements → croissance de la population → croissance de la dgf ?

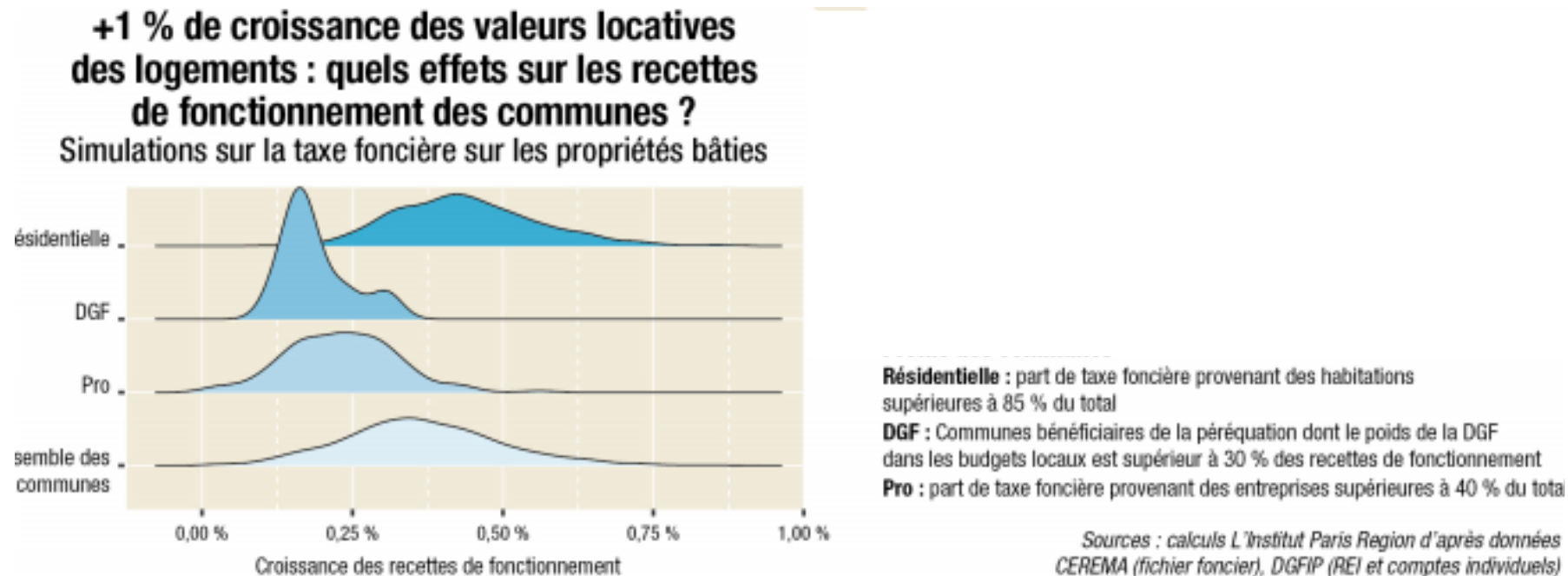


Evolution de la population ne croit pas linéairement avec celle du parc immobilier

Des mécanismes de détermination de la DGF plus puissants que l'évolution de la population : répartition des composantes de la DGF, écrêtement de la dotation forfaitaire

Conclusion

- Un effet réel de la construction sur les dynamiques des ressources ...
- ... Atténué par les effets en chaine de la suppression de la THRP
- Une sensibilité de la construction sur les ressources différente selon les profils des communes



L'IPR

Campus Pleyad 4
66-68 rue Pleyel
93200 Saint-Denis

Valentin SAUQUES, chargé d'études finances locales

@ valentin.sauques@institutparisregion.fr



01 77 49 75 37