



Habitat & Collectivités Locales N°790

Informations du 6 au 12 décembre 2025

Nouvelle formule – n° 790 – 15 décembre 2025 – **Tiré-à-part (gratuit)**

La plume à ... François Rochon

François Rochon, continue ici de décrire, en tant que *système*, la question du Logement et particulièrement celle du *logement social* et leur place relative dans les préoccupations politiques du moment. Il résitue les grands enjeux, pour, finalement, parvenir à en tirer une note optimiste ! Une tribune utile et qui devrait contribuer aux réflexions du secteur, non ? (les intitulés sont de la rédaction HCL)

Logement : l'État est déjà de retour

Le Logement toujours en crise ?

À moins d'un an et demi des prochaines élections présidentielles, il apparaît peu probable que les résultats de la politique du logement s'inversent brutalement et modifient les effets cumulés des actions menées depuis 2017. En ce sens, le bilan des années Macron est sous nos yeux. La « crise du logement » demeure dans le débat public la qualification usuelle de la question contemporaine du logement en France, ce qui témoigne d'une continuité certaine et donc d'une stabilité dans le traitement de cette question par l'action publique.

Nombre d'indicateurs pointent toutefois une crise plus grave qu'à l'ordinaire, si l'on considère la liste d'attente d'un logement social d'un côté, le volume d'activité de la promotion privée de l'autre. On peut donc avancer qu'au terme de ces presque dix ans de continuité des effets de la politique du logement, le diagnostic initial est renforcé : le logement social est engorgé parce que le marché ne répond pas à la demande, dans la mesure où les prix à élasticité faible correspondent de moins en moins aux revenus des ménages. La situation est dès lors clarifiée. Sommes-nous de retour à la case départ, celle de 1995 et sa « fracture sociale » ? Puisque nous faisons maintenant face, d'un côté, à une France de multipropriétaires qui s'inquiète pour son patrimoine parce qu'elle en a un, et de l'autre une France déçue (en partie en colère) qui s'écarte, parce qu'elle s'engage dans des projets beaucoup plus lourds financièrement que ceux de ses parents, en location comme en accession, voire d'une France bloquée dans son logement auquel elle est cependant attachée, d'autant plus attachée qu'elle sait que basculer vers moins bien est devenu un risque courant ?

Une crise inédite ...

Non, la situation est différente. D'abord, parce que le débat politique dominant a très largement écrasé la question sociale comme celle des inégalités, du fait d'une orientation néolibérale affirmée, où les différentes facettes de la concurrence supplacent la fraternité. Ensuite, parce que la situation ainsi décrite est incomplète, même présentée schématiquement. Aujourd'hui, le bilan financier de notre pays est incontournable. L'endettement public n'a pas été résorbé et aucune voie durable de redressement ne se dessine. Notons au passif de cette aggravation la part qui revient au logement avec la suppression de la taxe d'habitation qui pèse quelques milliards dans la balance. Compte tenu du retour en force des questions de défense, qui coûtent cher et pour longtemps, des fragilités admises en matière de santé ou d'éducation, le logement continuera de rester secondaire dans les débats budgétaires du prochain quinquennat. Voilà un autre résultat prospectif clair, qui complète le diagnostic. La définition de l'orientation stratégique de la mandature à venir en est donc grandement facilitée : il s'agira uniquement de trouver les voies pour contenir les réductions de financements publics. C'est ici que la question de l'État devient déterminante, en ce qu'elle permet de résoudre l'ambivalence des exhortations au « retour de l'État » dans les discours qui confondent le rôle de l'Administration et celui du Gouvernement. Plusieurs avancées discrètes, mais majeures, ont été obtenues du côté de l'Administration et donc de l'État, qu'il convient de souligner, d'autant plus qu'elles contrastent avec la lente mue du secteur du logement, et ce indépendamment du regard porté sur l'action des gouvernements.

... mais des outils nouveaux !

Premièrement, le calcul des besoins en logement a opéré une révolution copernicienne dans les services statistiques, résultat d'un débat de fond conséquent. Désormais, ce n'est plus l'État dans sa majesté qui donne un chiffre unique de référence. La modélisation combine plusieurs paramètres, dont le poids varie en fonction du point de vue de l'analyse. À l'injonction centralisatrice et univoque « il faut construire tant de logement », sans aucune garantie d'y parvenir, se substitue l'ambition pondérée d'une pragmatique : « comment construire les logements les plus utiles, là où il le faut ? ». Les propositions des candidats à la présidentielle pourront en tenir compte pour se renouveler en la matière.

Deuxièmement, le suivi du secteur du logement social a considérablement évolué : son agence de contrôle qui revendique davantage un rôle de régulateur, avec une direction d'études renforcée. Les progrès techniques obtenus dans le traitement des bases de données permettront progressivement de mieux comparer les performances entre le logement social et le logement privé. Ainsi, le biais cognitif du débat public qui consiste à concentrer l'attention sur le logement social parce qu'il est le mieux documenté et le plus unify sera limité. Les propositions des candidats à la présidentielle devront donc porter sur les interactions entre les différents segments du parc du logement, dans une approche systémique.

Troisièmement, le Conseil national de l'habitat, l'instance de concertation et de dialogue du ministère avec les représentants du secteur a repris l'initiative de se saisir de sujets, comme celui du logement des jeunes, en publiant un rapport récemment. Cette volonté d'impulser une logique propositionnelle à cette institution, de la faire gagner en visibilité, en plus des prises de positions formelles sur la production législative et réglementaire, témoigne d'une volonté accrue de faire bouger les lignes. Cette instance pourrait être utilisée, lors de la prochaine mandature, pour reconstruire le partenariat stratégique entre l'État et le secteur, devenu tendu sous l'effet des orientations gouvernementales.

Quatrièmement, tout un ensemble de programmes de recherche-action sur des territoires ou des projets innovants, tournés vers la qualité et la fabrique partenariale des dynamiques locales, arrivent à maturité. Plutôt que d'en lancer de nouveaux, l'opportunité est offerte de procéder à la capitalisation des connaissances rassemblées, afin de les diffuser dans tout le pays. Le but consisterait à dépasser la logique des appels à projet, pour se concentrer sur une stratégie de diffusion, où l'État central reprendrait tout son rôle moteur pour la montée en compétence locale. Les programmes présidentiels pourront donc s'appuyer sur une capacité technique à renouer avec l'aménagement du territoire.

Le retour de l'État : une chance à saisir !

En définitive, la France connaît une crise du logement sérieuse et à tout le moins exacerbée ces dernières années. L'instruction politique de ce dossier est à la peine et la prochaine élection présidentielle pourrait être une occasion de porter un projet de société en la matière. Mais d'ores et déjà, l'État dispose de capacités renforcées à sa conception et à sa mise en œuvre. Ainsi, l'État est déjà de retour, là où il le peut. Saisissons cette chance pleinement.

François Rochon



Illustration, souhaitée par l'auteur, issue de son ouvrage « [Visages du logement, images de l'Etat](#) »



Habitat & Collectivités Locales

*L'information professionnelle indépendante
pour les acteurs du logement et de l'habitat dans les territoires*

LA LETTRE HEBDOMADAIRE

Recevez votre lettre HCL chaque semaine sur tous vos postes de travail via Internet - document imprimable ou consultable à l'écran

LES ARCHIVES

Toutes les publications accessibles : www.habitat-collectivites-locales.info

LES ALERTES

Recevez les informations importantes en temps réel

HABITAT/LOGEMENT :

Territoires • Acteurs • Réglementation • Politique • Économie • Finance • Évolutions

La Lettre HCL depuis 2009 :

- un outil de travail et un accès classé aux informations
- une veille juridique, administrative et documentaire unique
- un suivi de l'actualité de vos secteurs et de ses divers acteurs
- des décryptages et des mises en perspective

Essai gratuit :

<https://www.habitat-collectivites-locales.info/sabonner/>

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : contact@lettre-hcl.fr

Site Internet dédié : <https://www.habitat-collectivites-locales.info>

Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1226 W 90099

Adhérent : www.spiil.org

© 2025 - ® Habitat & Collectivités Locales - Tous droits réservés

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des [CGV-CGU](#).