

Habitat & Collectivités Locales N° 795

Informations du 17 au 23 janvier 2026

Nouvelle formule – n° 795 – 26 janvier 2026. – **Tiré-à-part (Tribune de F. Paul)**

Editorial

2 millions de logements en 2030 ! Quel beau slogan... Hélas, un peu de réalisme conduit à relativiser : Augmenter la production actuelle d'un bon tiers et maintenir ce rythme 5 années durant, est-ce vraiment crédible dans ce contexte économique (taux) et politique (3 échéances électorales majeures) ? Poser la question, c'est déjà y répondre au moins un peu.

A supposer que tout se passe au mieux, même avec le calendrier le plus optimiste, on parvient difficilement à moins de 3 ans pour produire 1 logement... et les promoteurs et signataires de ce nouvel engagement le savent, bien sûr.

Reste que le message politique à l'égard de la filière est positif : pour l'heure, c'est bien là le principal, non ?

Et puis, « concordance des temps » comme l'écrit Frédéric Paul dans sa tribune : le très sérieux et réputé « think tank » Terra Nova annonce la publication, par épisode, d'un important travail sur la nécessaire réfonte de la politique du Logement. On reste très attentif à ce qui sera publié, ayant déjà pointé quelques faiblesses, mais aussi quelques prises de positions fortes (« priorité au logement des jeunes », « statut unique pour les bailleurs sociaux », etc.).

Enfin, le Groupe Action Logement présentait ses vœux et ses (plutôt) bons résultats (notre « dossier de la semaine »), sur fond de « campagnes », tant politique que pour bien des renouvellements de mandats de la gouvernance paritaire et de certains exécutifs. Le soutien de l'Etat qui semblait garanti par la précédente ministre Valérie Létard n'apparaît plus autant assuré, sans parler des (très discrètes) rares mais réelles dissensions avec les organisations syndicales et celles, (plus visibles) avec le Mouvement HLM...

Vous le constaterez, cette édition est copieuse, dense et pleine d'information(s) intéressante(s) !

Guy Lemée



La plume à ... Frédéric Paul

Frédéric Paul, on le sait, continue de suivre de près - en tant qu'observateur averti- le sujet Logement, lui qui en fût, tout au long de sa carrière, un acteur engagé. Il réagit cette semaine aux annonces du Gouvernement ainsi qu'aux projets de propositions de Terra Nova.

CONCORDANCE DES TEMPS

Concordance des temps : au moment où le 49.3 vient à bout du budget pour 2026, le premier ministre annonce un dispositif « Relance Logement » et le Think tank Terra Nova dévoile les grandes lignes du travail de son groupe logement : Quels objectifs pour la politique du logement ?

Dossier de long terme et pilier de notre modèle social s'il en est avec l'école, la santé, la défense... pour lesquels des réformes de fonds ne seront pas engagées avant 2027, date de l'élection du nouveau Président de la République.

Logement : Le budget de 2026 est un budget de court terme, comme le sera celui pour 2027

C'est le journal *Le Monde* qui résume le mieux la situation dans laquelle nous sommes à travers son article du 21 janvier intitulé « Budget 2026, autant d'impôts, davantage de dépenses, de déficit et de dette » et dans le corps de l'article : « *La France va devoir s'endetter plus que prévu, la dette publique devrait culminer à 118,2 % du PIB fin 2026. Avec les taux d'emprunt imposés à la France par ses créanciers, le seul paiement des intérêts va bondir de 7 milliards d'euros en un an. Autant d'argent en moins pour des usages productifs.* » On ne voit pas dans les conditions politiques actuelles comment les choses ne se répéteraient pas pour le budget de 2027.

Le secteur du logement social a des raisons d'être satisfait puisque la RLS est abaissée de 1,1 milliard à 900 millions d'euros et le FNAP, porté de 75 à 275 millions d'euros permettant de tenir un rythme de production de 115 000 logements sociaux. Des nuages demeurent cependant concernant l'avenir du décompte de la loi SRU et le rôle des acteurs dans les attributions de logements.

Les dispositifs d'aide à l'investissement privé du plan « Relance logement » qui vient d'être annoncé s'inscrivent dans la funeste lignée des dispositifs Périssol, Besson, Robien, Borloo, Scellier, Duflot, Pinel de défiscalisation. L'actuel ministre du logement se réjouira qu'il porte son nom.

Doit-on rappeler que la Cour des Comptes a largement expliqué dans ses rapports à quel point ces dispositifs sont coûteux pour les finances publiques et inefficaces sur le plan économique ?

Doit-on rappeler qu'un logement produit dans ce cadre coûte 2 à 3 fois plus cher qu'un logement social ?

Doit-on rappeler que ces logements retournent sur le marché au bout de 10 ans à l'inverse des logements sociaux qui restent sociaux ?

Le stock des logements intermédiaires ne sédimente pas à l'inverse du parc social puisqu'à la dixième année la production remplace celle qui sort.

Doit-on rappeler que ce dispositif avait été supprimé par Elisabeth Borne première ministre ?

« *Ce dispositif va être encore plus favorable que le Pinel* » se réjouit le président de la fédération des promoteurs immobiliers. Que sera le coût de ce dispositif ? demande-t-on au ministre. Il répond : « *Il est bien trop tôt pour répondre* » !

En fait dans la situation actuelle d'accroissement des inégalités, d'accroissement de la précarité, de mal logement, de crise des finances publiques, le rétablissement de ce dispositif est proprement incompréhensible. Une sorte d'abus de bien (public) social.

Le logement, comme les finances publiques, est un sujet de long terme et les sauts de puce de budget en budget, les mesures prise dans la précipitation et à l'approche des élections comme celles du rétablissement d'un dispositif de défiscalisation ne règleront rien.

Vers une (vraie ?) nouvelle politique du Logement ?

Le secteur du logement, les objectifs de la politique du logement ont effectivement besoin de réformes comme le développe la note de Terra Nova. Cette note avance de nombreuses propositions auxquelles les personnes de progrès adhèrent. Elle appelle cependant, nous semble-t-il, sur certains sujets une série de remarques et de propositions dont nous pensons qu'il faut les mettre en débat.

Tout d'abord le groupe logement de Terra Nova affirme à juste titre que le modèle social français doit désormais composer avec la réduction de la dette publique. Mais on ne voit pas les propositions qu'il formule.

Il sera difficile, malgré notre vieille culture jacobine, de demander plus au budget de l'Etat compte tenu de la situation du pays : faible croissance, désindustrialisation, explosion de la pauvreté. En revanche, il faut à ce stade obtenir de sa part le maintien du pouvoir solvabilisateur de l'APL, ainsi que le maintien de son versement en tiers payant. Pas seulement parce que les organismes y tiennent mais parce que cette forme de versement facilite l'accès des plus pauvres au logement social et leur maintien dans les lieux en réduisant le risque d'impayé de loyer.

Renforcer les HLM : un statut unique proposé

La piste s'ouvre avec l'unification du statut (nouveau statut *sui generis* et à but non lucratif) des organismes de logement social : OPH, ESH, EPL.

L'auteur du présent texte se réjouit que Terra Nova reprenne cette idée qu'il avait avancée dès 2020 dans son livre « [HLM, mon amour](#) » (co-édition [Aube](#) et HCL). Mais Terra Nova s'arrête là. Il faut ensuite tirer le fil.

Cette unification appelle une suite : réforme des instances de gouvernance du [mouvement HLM](#) par l'ouverture de celles-ci aux organisations de collectivités territoriales, aux associations, à Action logement réformée, à la Caisse des dépôts. Il s'agira notamment dans ce nouveau cadre d'organiser sous une forme ou sous une autre la circulation des fonds propres inemployés des organismes pour que ceux-ci se portent là où sont les besoins.

... et revenir (au moins un peu) aux aides à la pierre

Une seconde piste de renforcement des aides à la pierre nous paraît devoir être recherchée du côté de celles des collectivités territoriales dont les efforts en faveur du logement social sont insuffisants. L'idée d'une sorte de contribution obligatoire de celles-ci (qui ne sont pas en général les plus démunies) aux aides à la pierre pourrait être approfondie. Il s'agirait d'une recette fiscale affectée. La nécessité de produire de plus en plus de logements sociaux à très bas loyers exige des aides à la pierre massives.

sans oublier de réfléchir à la place d'Action Logement

Un troisième point concerne Action Logement. Le lien emploi-logement est une évidence et doit, comme cette ressource, être préservé. Pour poursuivre les réflexions et les propositions de Terra Nova, la question du sens de la [PEEC](#) dans l'économie de la France d'aujourd'hui doit être approfondie. Elle doit être modernisée, rendue plus contemporaine.

Est-il possible de penser un lien entre la PEEC et réindustrialisation du pays ?

Est-il possible de penser un lien entre la PEEC et la création d'entreprises en général (elles sont petites à leur naissance) alors que le versement de la PEEC ne concerne que les entreprises de plus de 50 salariés ?

Est-il possible de penser (dispositif alternatif à la défiscalisation privée trop coûteuse en fonds publics) à partir du [PLS](#) et avec le soutien de la PEEC la confection d'un logement intermédiaire à durée indéterminée et à but non lucratif porté par les organismes de logement social ?

et de réformer l'Anru !

Enfin, un dernier point concerne les quartiers et la rénovation urbaine. Effectivement le modèle de l'ANRU est à bout de souffle. Centré sur l'immobilier et l'urbain, il touche ses limites. Ce n'est pas parce que le dernier [rapport](#) de Jean-Louis Borloo de 2018 ([celui des « deux mâles blancs »](#)) a été enterré par le Président de la République qu'il n'est pas actuel. La question centrale des quartiers est celle de l'inégalité des chances et de l'accès aux services publics. C'est à partir de cet enjeu qu'il faut revoir le sujet de la rénovation urbaine.

Faut-il, compte tenu de la situation de la demande de logement social et des besoins d'hébergement, poursuivre les démolitions dans les quartiers ? La réforme de l'ANRU s'impose.

Ces perspectives, propositions et réflexions devraient être mises en débat, non ?

Frédéric Paul

nb : les intitulés et les liens insérés sont de la rédaction HCL



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

© 2025/2026 - ® Habitat & Collectivités Locales - **Tous droits réservés**

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