

éclairage



Édito

“ Prendre de la hauteur pour construire dès aujourd'hui le logement social public de demain ”

Michel Ménard • Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Les grandes transformations de notre société nous obligent à regarder au-delà des échéances immédiates. C'est cette conviction qui a guidé les travaux de notre Convention annuelle, organisée les 4 et 5 juin derniers à Vannes.

À travers la démarche **Habiter 2040 | Co-construire 2027**, les adhérents de la Fédération ont choisi de prendre de la hauteur. Ensemble, ils ont confronté leurs expériences, partagé leurs analyses et dessiné les contours d'une vision commune de l'avenir du logement social public. Une conviction s'est affirmée :

dans un monde plus incertain, le logement social public constitue plus que jamais une infrastructure de protection, au service des habitants, de la cohésion sociale et de l'équilibre des territoires.

Les travaux engagés à Vannes ne s'arrêtent pas avec cette Convention. Ils nourriront les propositions que la Fédération portera dans le débat public à l'approche des échéances de 2027. Parce qu'une politique du logement ne se juge pas seulement à sa capacité à répondre aux crises, mais aussi à sa capacité à préparer l'avenir.

À la Une

Retour sur le projet de loi logement

Projet de loi logement : une première étape qui en appelle d'autres.

Présenté au conseil des ministres du 24 juin, le projet de loi visant la relance du logement entame le chemin de son examen parlementaire.

Ce texte ne permettra pas de répondre à la crise du logement même s'il apporte des réponses intéressantes à quelques questions. **C'est la loi de finances pour 2027 qui indiquera si la question du logement est véritablement considérée comme une priorité politique.**

La Fédération soutient deux dispositions structurantes du texte : le lancement d'un troisième programme national de renouvellement urbain (ANRU 3) et le renforcement des compétences des Autorités organisatrices de l'habitat (AOH). Elle a également exprimé plusieurs points de vigilance, notamment sur les dispositions relatives au financement de l'offre nouvelle, disposition heureusement retirée du texte, et aux modalités d'attribution des logements sociaux, afin de préserver les équilibres qui fondent le modèle du logement social public.

Au-delà de ces positions, la Fédération souhaite enrichir le débat parlementaire en proposant plusieurs amendements.

Une conviction guide cette démarche : **la décentralisation des politiques de l'habitat ne peut être pleinement efficace que si elle s'accompagne de moyens d'action adaptés.**

C'est dans cet esprit qu'elle propose notamment de donner aux AOH des moyens effectifs, en leur confiant la gestion d'une partie des financements de la PEEC consacrés au logement social. Elle défend également une expérimentation permettant aux territoires confrontés à une vacance durable d'adapter certaines règles nationales à leurs besoins, ainsi qu'un renforcement des capacités d'intervention **des organismes du logement social public** en matière de rénovation énergétique, d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, ou encore d'accompagnement des collectivités dans leurs projets de développement et de renouvellement urbain.

Au fil des débats parlementaires, la Fédération poursuivra ce travail de proposition auprès des sénateurs et des députés. Car l'efficacité des politiques du logement repose autant sur l'ambition nationale que sur la capacité des collectivités et des organismes du logement social public à agir ensemble dans les territoires.



Nora Segaud-Labidi

Ancienne adjointe au maire d'Annecy, administratrice d'Haute-Savoie Habitat et membre du Conseil fédéral de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Pourquoi avoir défini un socle du logement social public ?

Avec *Habiter 2040* / *Co-construire 2027*, la Fédération prépare l'avenir. Le socle en est le point de départ. Avant de définir ce qui doit évoluer, il nous fallait identifier ce qui fonde durablement notre modèle et ce que nous refusons de voir disparaître. Les Offices

“ Le logement social public conditionne notre capacité à faire société ”

incarnent une certaine idée de l'action publique : ancrée dans les territoires, proche des habitants, guidée par l'intérêt général et inscrite dans le temps long. C'est cette identité qui nous permettra d'évoluer sans nous perdre.

Que révèle ce socle de la singularité des Offices Publics de l'Habitat ?

Il montre que la force des Offices ne réside pas dans chacune de leurs caractéristiques, mais dans l'équilibre qu'elles forment ensemble. L'ancrage territorial nourrit la proximité. Leur modèle, qui ne repose pas sur la rémunération d'un capital, permet de faire du logement un bien d'usage avant une valeur marchande. Le temps long permet d'investir, d'innover et de préparer l'avenir. L'indépendance garantit une responsabilité exercée au seul service de l'intérêt général. Notre époque oppose trop souvent ce qui devrait être tenu ensemble. Or c'est précisément dans cet équilibre que réside notre force.

Quel message souhaitez-vous adresser aux décideurs publics ?

Le logement social public n'est pas une politique parmi d'autres. Il conditionne notre capacité à faire société. Dans un contexte de fractures sociales, territoriales et démocratiques, nous avons besoin d'acteurs profondément ancrés dans les territoires, capables d'agir dans le temps long et de faire prévaloir l'intérêt général sur les logiques de court terme. C'est ce que porte le modèle des Offices Publics de l'Habitat. Les conforter, ce n'est pas préserver un héritage. C'est faire le choix d'un modèle qui a plus que jamais sa place dans l'avenir de notre pays.



Étude

Vente HLM : objectiver le débat

La vente HLM suscite des positions souvent tranchées. Pour les uns, elle constitue un levier de financement de la construction et de la rénovation ; pour les autres, elle fragilise durablement le patrimoine du logement social. Face à ce débat, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a choisi d'apporter des éléments d'analyse économiques et objectivés.

Confiée à Pierre Madec, économiste à l'OFCE – Sciences Po, l'étude analyse, à partir des données financières des organismes

adhérents, les conditions dans lesquelles la vente est préférable au recours à l'endettement. Elle intègre notamment le coût d'opportunité, c'est-à-dire la perte des loyers futurs liée à la vente d'un logement, un critère rarement pris en compte. Son objectif : dépasser les positions de principe pour éclairer les décisions par les faits. Les conclusions de l'étude seront présentées lors du Congrès Hlm, à Bordeaux, du 22 au 24 septembre 2026.

Question > Réponse

Pourquoi l'autoconsommation collective s'impose-t-elle comme une solution d'avenir pour nos territoires et les locataires du parc social ?

Face à la volatilité des prix de l'énergie, l'autoconsommation collective permet de produire et de partager de l'électricité localement (via l'énergie solaire, par exemple) pour alimenter des logements, des parties communes ou des équipements publics.

Les chiffres-clés

82 %

Taux de satisfaction globale des locataires de nos adhérents

450 €/mois

Loyer moyen en Île-de-France des logements de nos adhérents

376 €/mois

Loyer moyen hors Île-de-France des logements de nos adhérents

L'agenda fédéral

du 22 au 24 septembre 2026

86^e Congrès Hlm de l'USH, à Bordeaux

15 octobre 2026

Journée nationale des sociétés de coordination, à Paris

5 novembre 2026

Journée professionnelle des DAF, à Paris

du 24 au 26 novembre 2026

Salon des maires et des collectivités locales, à Paris

@ Recevez cette lettre en version digitale

Vous pouvez vous abonner en nous envoyant vos nom, prénom et adresse mail à contact@foph.fr en précisant en objet de mail « éclairage ».