

**AGIR ENSEMBLE
POUR SORTIR
DURABLEMENT
DE LA CRISE
DU LOGEMENT:**

RECOMMANDATIONS
DE LA FÉDÉRATION
DES ESH



Message de la Présidente



Valérie Fournier
Présidente de la fédération des esh

Le logement social n'est pas une dépense : c'est un investissement. Il constitue un pilier essentiel de la cohésion nationale, un levier économique puissant. Or, aujourd'hui, la France traverse une crise du logement sans précédent. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : près de **3 millions de demandeurs attendent un logement social** ; **8 maires sur 10 estiment qu'il est devenu difficile de se loger dans leur commune** et 1 Français sur 3 a déjà renoncé à un emploi faute d'accès au logement. Tandis que le foncier manque et que la construction ralentit, les familles monoparentales ou les seniors sont eux de plus en plus nombreux.

Le modèle français du logement social a fait ses preuves : il protège, il régule, il innove. Mais aujourd'hui, il s'essouffle.

Cette crise n'est pas une fatalité. Elle est le résultat de choix collectifs, d'un désengagement progressif, d'une complexification réglementaire qui freine la construction et l'accès au logement abordable.

Elle appelle une mobilisation collective, un sursaut politique et social à la hauteur de l'enjeu. Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) en sont convaincues : pour sortir durablement de cette situation, il faut agir ensemble, État, collectivités, bailleurs, entreprises et habitants, dans une logique de co-construction et de responsabilité partagée.

La Fédération des ESH appelle à une mobilisation nationale et propose dix recommandations pour sortir durablement de la crise.

**Le logement social
est un investissement.**

L'approche esh

Dans la continuité de ses « Rencontres du 29 janvier », dont le thème était : « pour répondre à la crise du logement : renouer le lien entre les élus et l'acte de construire », la Fédération des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH), organisation professionnelle nationale, présidée par Valérie Fournier, qui regroupe 170 entreprises esh de droit privé à but non lucratif, a mis en place trois commissions de travail afin de produire des recommandations sur l'avenir du logement social en France.

La première commission a traité des questions ayant trait aux locataires, la deuxième de la politique du logement et des politiques économiques et sociales liées, la dernière de la construction de nouveaux logements sociaux. Dans le cadre de ces commissions, ont été auditionnés des experts et élus de terrain qui ont apporté un éclairage aux réflexions sur l'avenir du logement social qui nous ont permis d'élaborer des recommandations. Et enfin, trois sondages menés en juin 2025, en partenariat avec Harris interactive, ont complété cet éclairage.

L'ensemble des acteurs du logement social, dont les esh, traversent désormais une crise sans précédent. Elles doivent faire face à de nombreux enjeux dont le déficit de construction de logements, conjugué au vieillissement du parc locatif et de ses habitants, et surtout à une croissance continue du nombre de demandeurs qui approche les 3 millions annuellement, etc.

Cette crise est aussi un problème structurel de l'accès au logement en France et en Europe. Elle touche tout le parc (locatif et accédants) et de ce fait, enraille le parcours résidentiel des ménages.

**Dans le cadre
de ces commissions,
ont été auditionnés
des experts
et élus de terrain**

Top 10 des recommandations pour sortir de la crise du logement



Pour faire face à l'urgence

1. Relancer la mobilité dans le parc social, grâce à des dispositifs permettant aux locataires de changer de logement sur tout le territoire selon l'évolution de leurs besoins.
2. Accroître l'offre de logement disponible pour mieux l'ajuster à la demande des ménages et apporter une réponse effective en termes de pouvoir d'achat.
3. Soutenir les bailleurs dans leur rôle de créateurs de lien social, en valorisant les métiers de proximité et en adaptant les textes qui les encadrent.



Pour corriger la trajectoire

4. Repenser et renforcer le modèle économique, notamment en fléchant les fonds européens FEDER vers le logement abordable.
5. Simplifier les règles fiscales et administratives, pour fluidifier les attributions et alléger la commande publique.
6. Créer des atlas fonciers intercommunaux afin d'identifier et de mobiliser les réserves foncières publiques et privées.
7. Relancer la construction en instaurant une contractualisation territoriale sur trois ans, adaptée aux spécificités locales.



Pour poursuivre la dynamique

8. Repenser l'aménagement du territoire autour du logement, en rendant les documents de planification (PLU, PLH) glissants et plus contraignants. Mettre en place une fiscalité incitative pour les projets d'intérêt général portés par les Collectivités.
9. Structurer un dialogue partenarial fort entre bailleurs et élus locaux, dans une logique de co-responsabilité.
10. Poursuivre le dialogue inter-acteurs, en partageant les diagnostics et en traduisant les visions communes en actions concrètes.

Le logement social, c'est la promesse d'un avenir collectif plus juste. Ensemble, acteurs publics et privés, élus, bailleurs et habitants, nous devons agir pour que cette promesse redevienne une réalité : celle d'une France où chacun puisse, dignement, se loger, vivre et s'épanouir.

Les chiffres du logement social en disent long...

... un parcours résidentiel presque à l'arrêt

- 8 maires sur 10 estiment qu'il est difficile de se loger dans sa commune dont 1/3 que cela est très difficile¹.
- 2 locataires sur 3 du parc social émettent le souhait de déménager dans les années à venir s'ils le pouvaient, en particulier les foyers avec enfant¹.

... le besoin de relancer l'accès à la propriété et dégager des fonds propres via la vente HLM

- 8 élus locaux sur 10 se déclarent favorables à la vente d'une partie des logements sociaux aux locataires afin de financer la construction de nouveaux logements¹.

... des locataires vieillissants et une surreprésentation des familles monoparentales

- 28 % des locataires ont 65 ans ou plus, et, les familles monoparentales représentent 22% des locataires et 25% des demandeurs².

... le manque de logement devient un frein à l'emploi et à la formation

- 1 français sur 3 a déjà renoncé à un emploi faute de transport adéquat entre leur logement et leur lieu de travail, sondage Harris Interactive sur les investissements dans les infrastructures de transports.

... les freins à la construction de nouveaux logements sociaux

- 70 % des élus locaux répondent que le premier frein à la construction est le manque de foncier disponible, sondage¹.

... un parc à la pointe en matière environnementale

- 50% du parc social est classé en étiquette énergétique A, B ou C contre environ 30% pour l'ensemble du parc résidentiel français³.

... des bailleurs sociaux qui sont créateurs de lien social

- + 50% des locataires du parc social déclarent bénéficier d'activités organisées par leur bailleur, notamment des réunions de rencontre, d'informations mais aussi des animations et moments festifs¹.

¹ Harris interactive, sondage 2025 réalisé par Harris Interactive pour la fédération des esh.

² Chiffres INSEE.

³ Chiffres de l'Ush.

Les trois commissions fédérales

Commission 1

Les locataires d'aujourd'hui et demain

Présidence : Karine JULIEN ELKAÏM, Conseillère fédérale, Présidente du Directoire de LogiRep et Présidente du Comité exécutif du Groupe Polylogis

Cette commission a interrogé la typologie démographique et sociale du locataire du parc social, aujourd'hui et demain. L'enjeu a été de mieux saisir les caractéristiques des demandeurs et locataires de logements sociaux dans le futur et permettre de poser la question de l'adaptation de l'offre de logements aux mutations de la demande.

Commission 2

Vivre le parc d'aujourd'hui et de demain

Présidence : Béatrice GAULARD, Conseillère fédérale et Directrice Générale d'Habellis

La commission a auditionné des experts représentant une variété d'acteurs dans le domaine du logement social afin d'élaborer des recommandations pour une intégration renforcée de la question du logement social dans les politiques d'aménagement du territoire (transport, infrastructure petite enfance/scolaire, accès à la santé), les politiques économiques (emploi et réindustrialisation) et les politiques sociales (mixité, insertion, vie de quartier, lutte contre la délinquance).

Commission 3

Construire le parc social aujourd'hui et demain

Présidence : Patrice TILLET, Conseiller fédéral et Directeur Général du Groupe Arcade-Vyv

Cette commission a eu pour ambitions de traiter des moyens et réformes permettant de relancer la construction de logements sociaux tout en s'interrogeant sur les caractéristiques du logement social de demain. La problématique de l'attribution a également été abordée.



**Entreprendre ensemble par l'habitat abordable,
pour une société plus durable, solidaire et humaine.**

LES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT

Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'HLM

14, rue de Lord-Byron, 75008 Paris

Tél. : 01 40 75 68 40 - Fax : 01 40 75 68 04

Site internet : www.esh.fr

Twitter : @FederationESH

Association membre de l'Union sociale pour l'habitat