

Conférence X-Ponts Pierre

Le modèle économique du logement social

22 septembre 2025



Serge Bossini

I.G.P.E.F.

Directeur Général

Agence Nationale de Contrôle du Logement Social



François Rochon

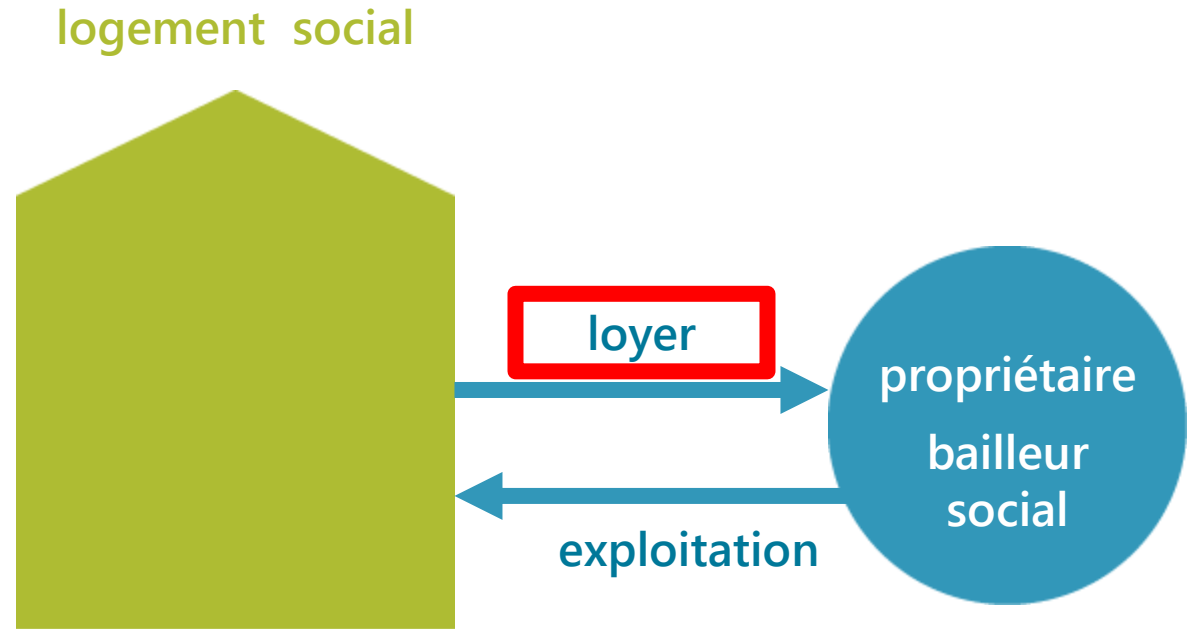
Urbaniste, docteur des Ponts et Chaussées
Auteur d'essais sur la politique du logement



Présentation du modèle économique du logement social en France

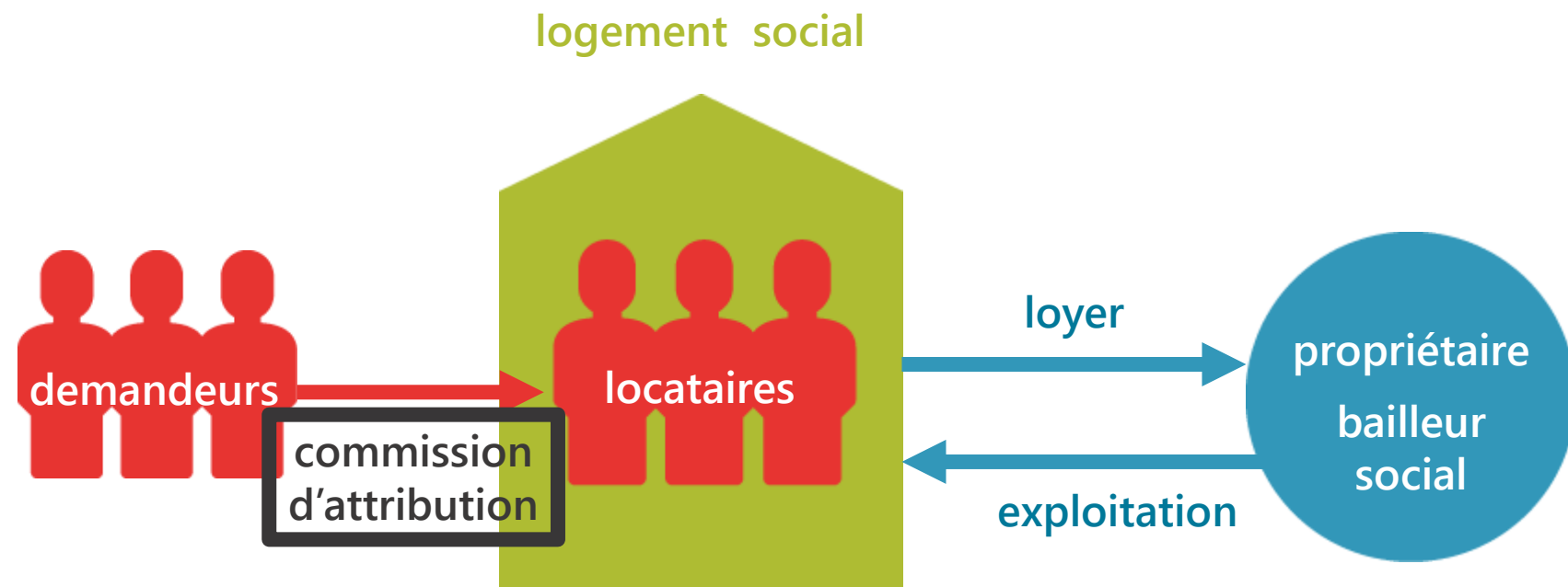
Serge Bossini

Le logement **locatif social**



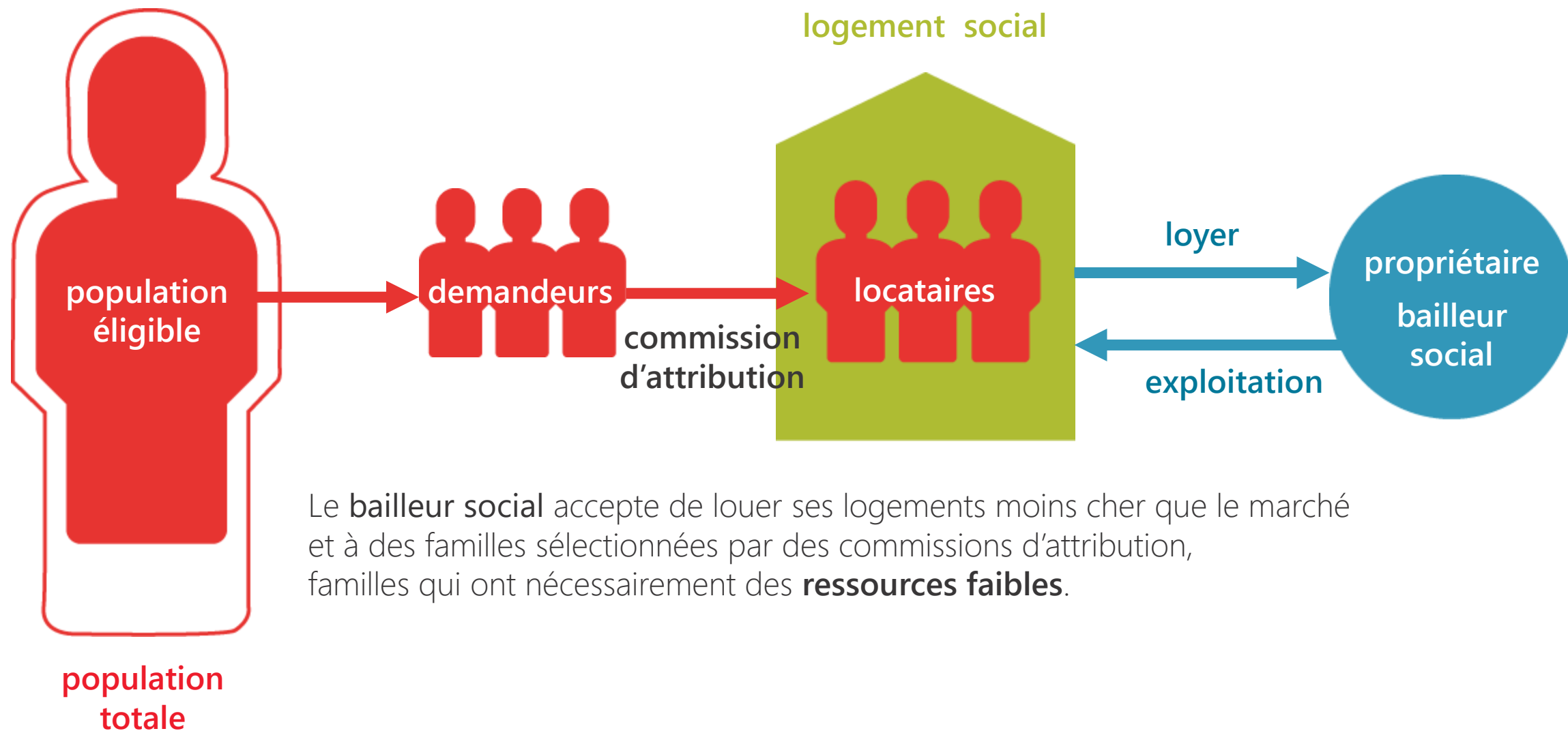
Le bailleur social accepte de louer ses logements **moins cher que le marché**

Le logement **locatif social**

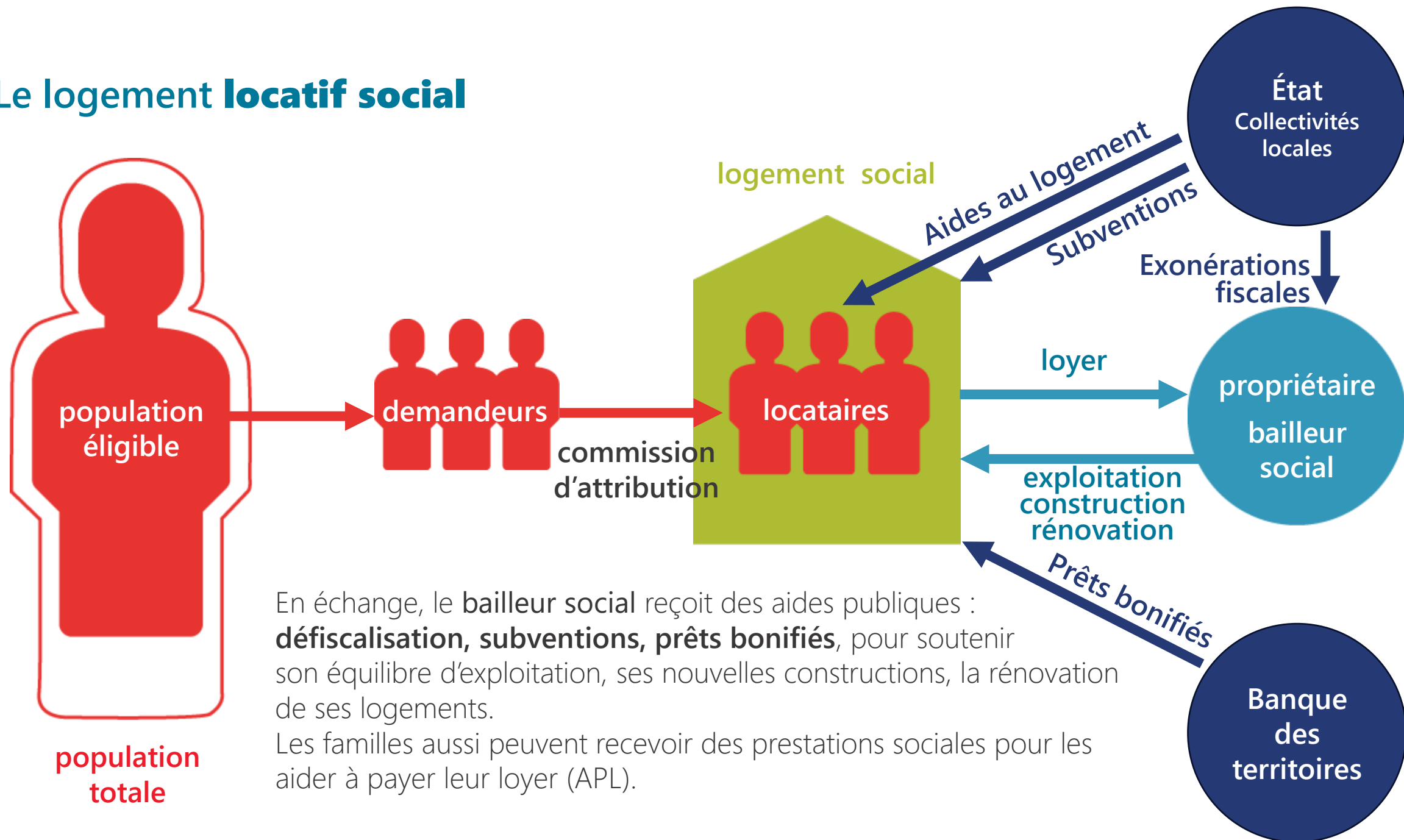


Le **bailleur social** accepte de louer ses logements moins cher que le marché et à des **familles sélectionnées par des commissions d'attribution**

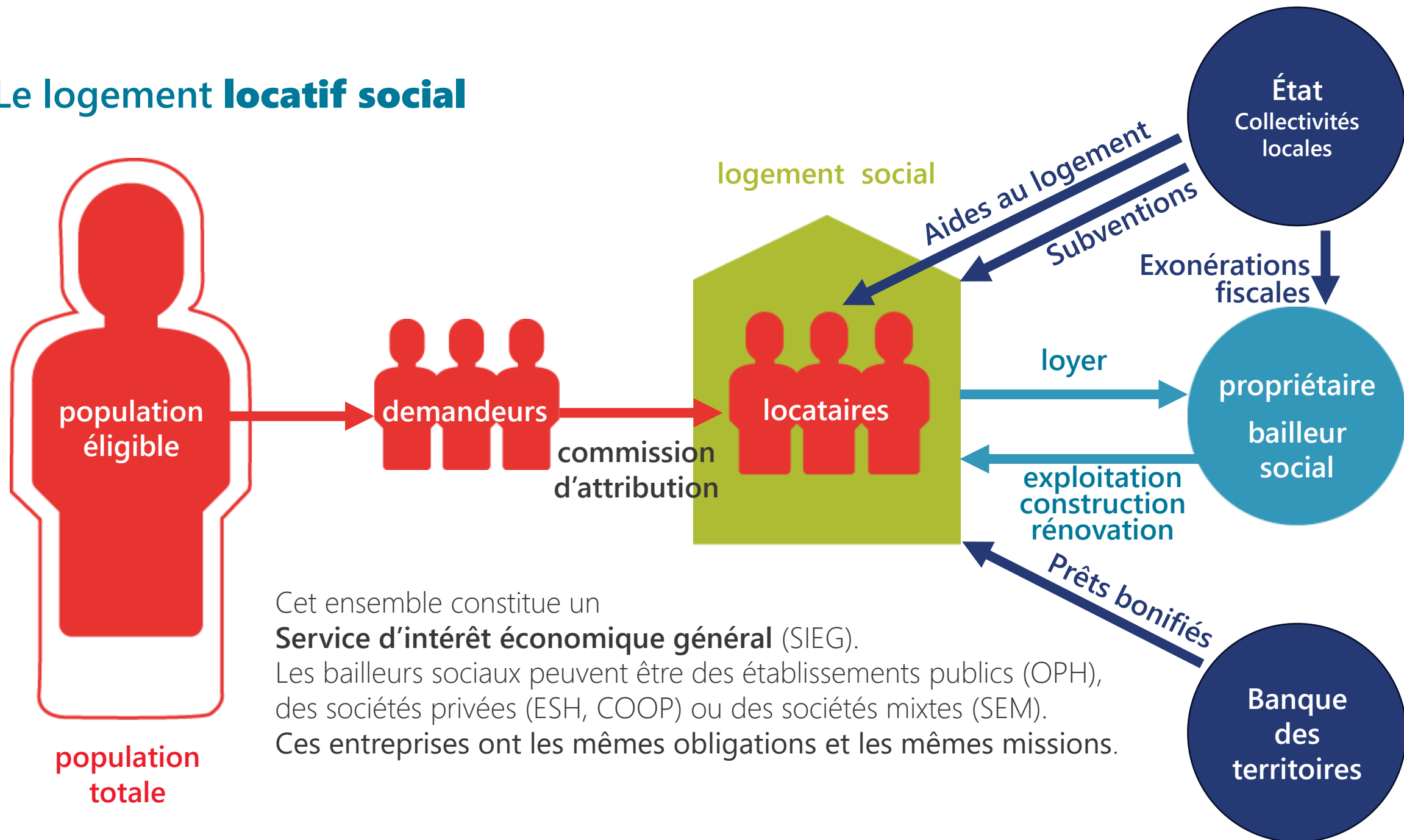
Le logement **locatif social**



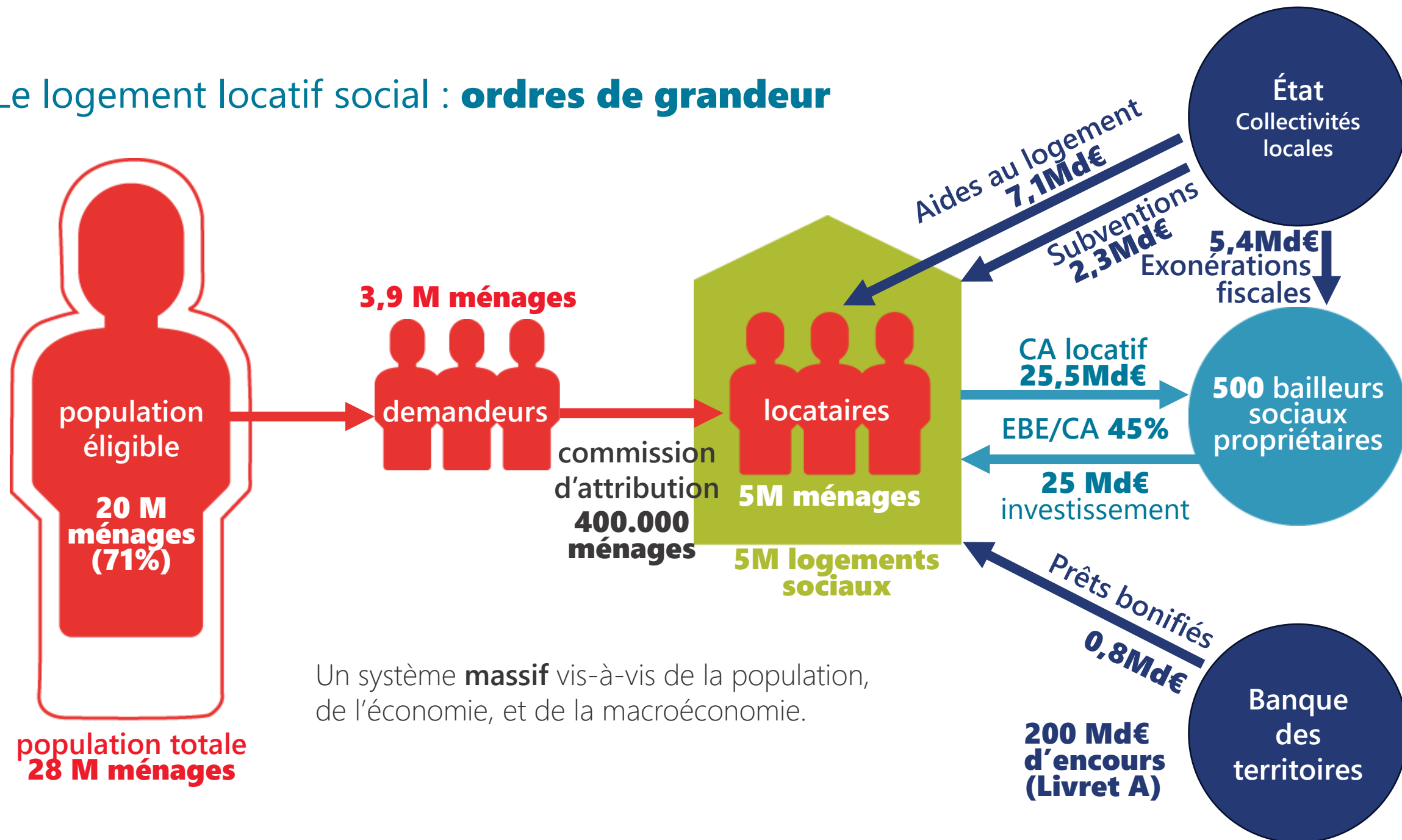
Le logement **locatif social**



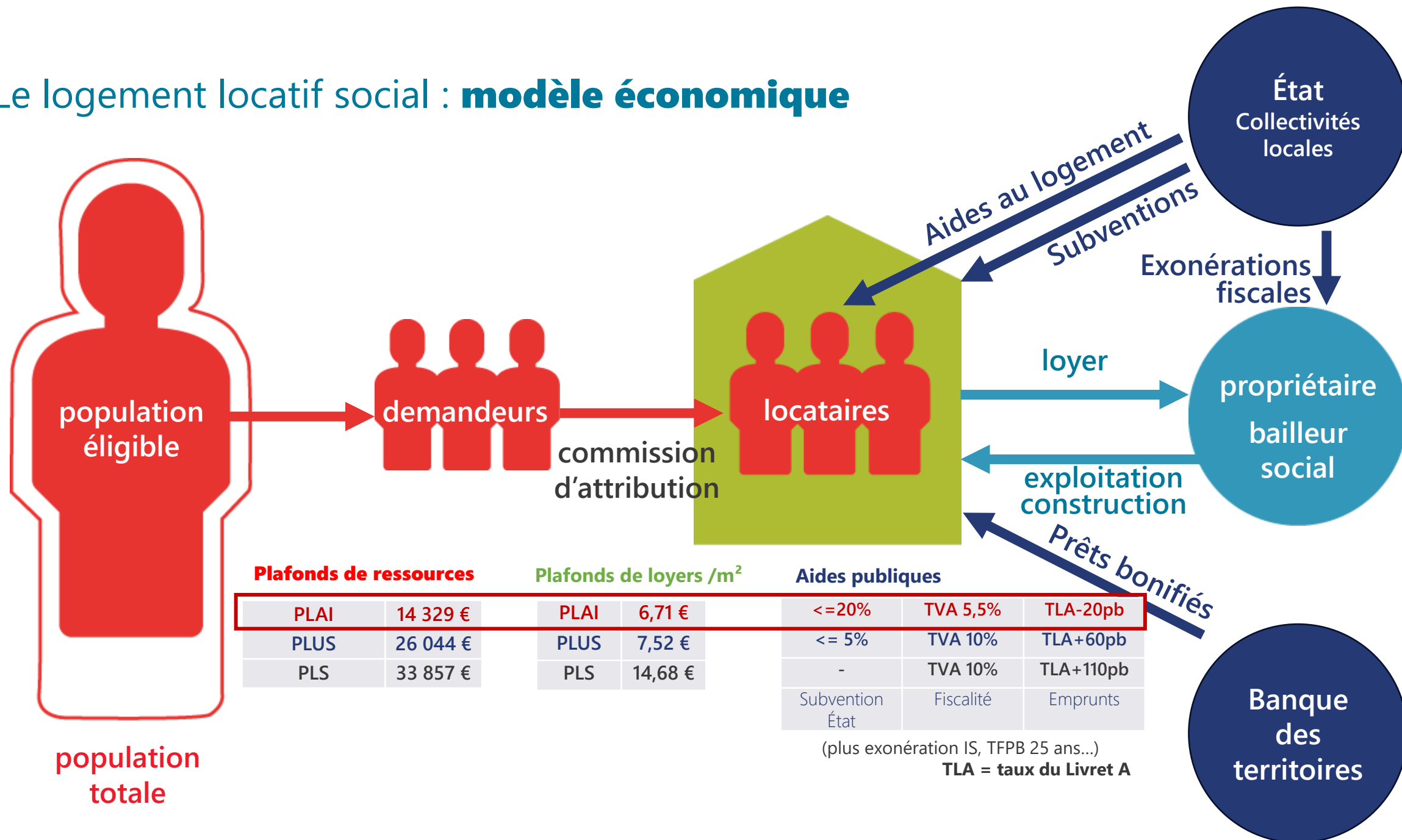
Le logement **locatif social**



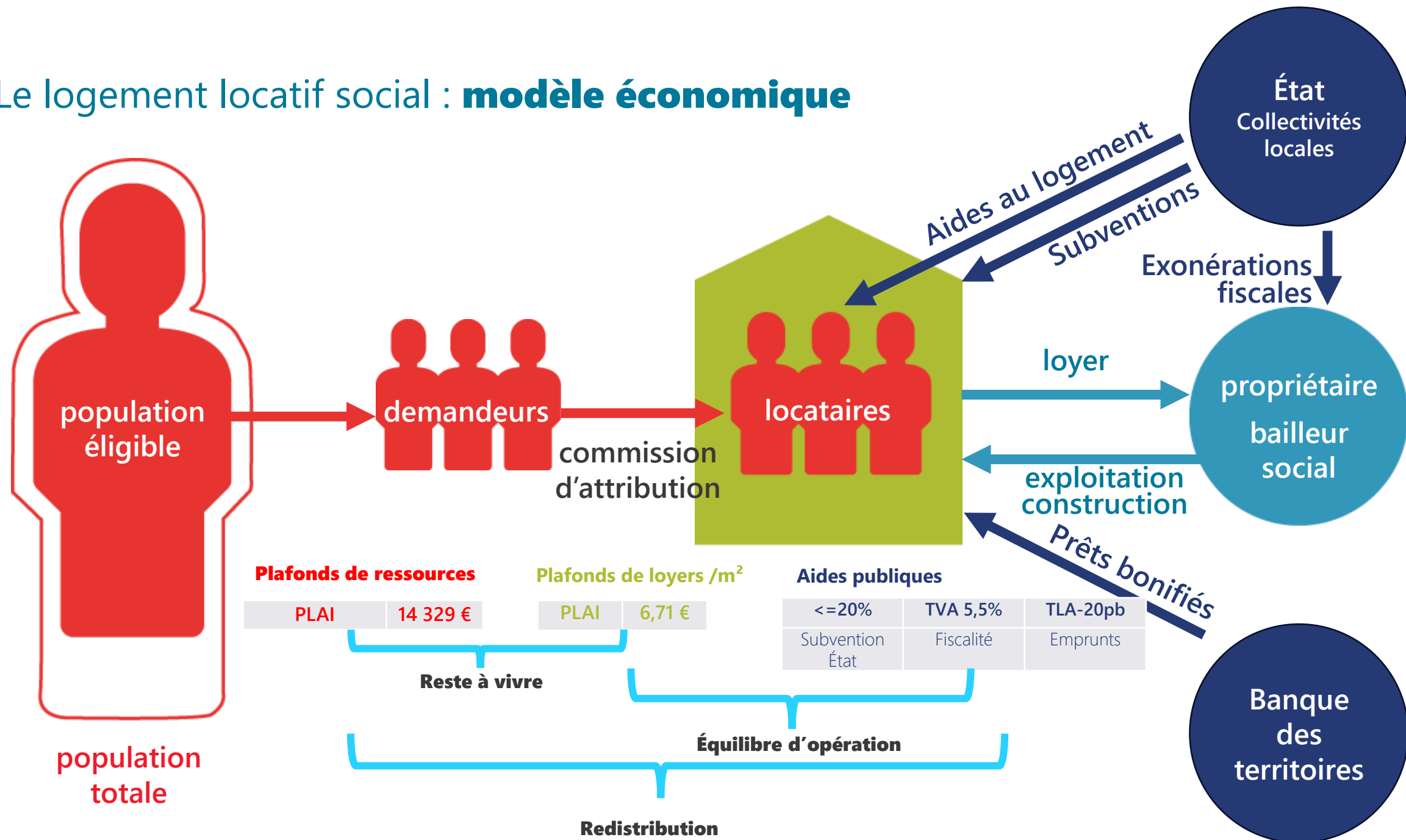
Le logement locatif social : **ordres de grandeur**



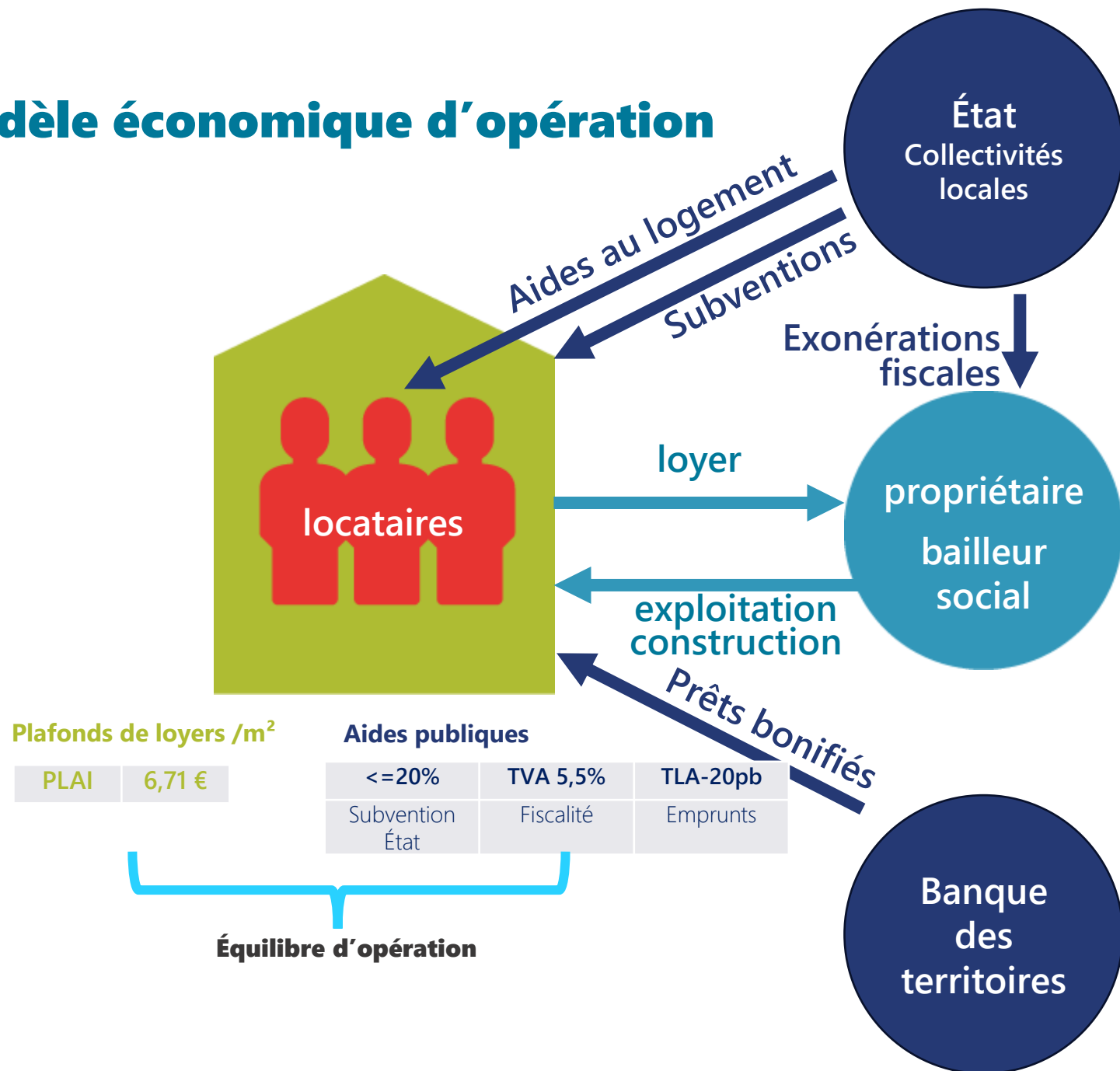
Le logement locatif social : **modèle économique**



Le logement locatif social : **modèle économique**

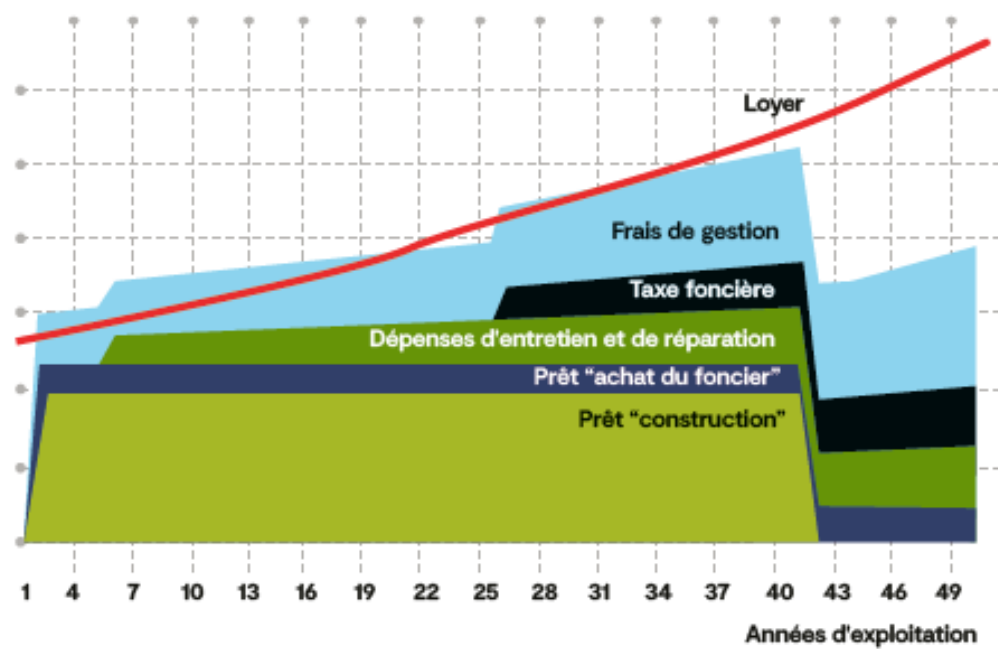


Le logement locatif social : **modèle économique d'opération**

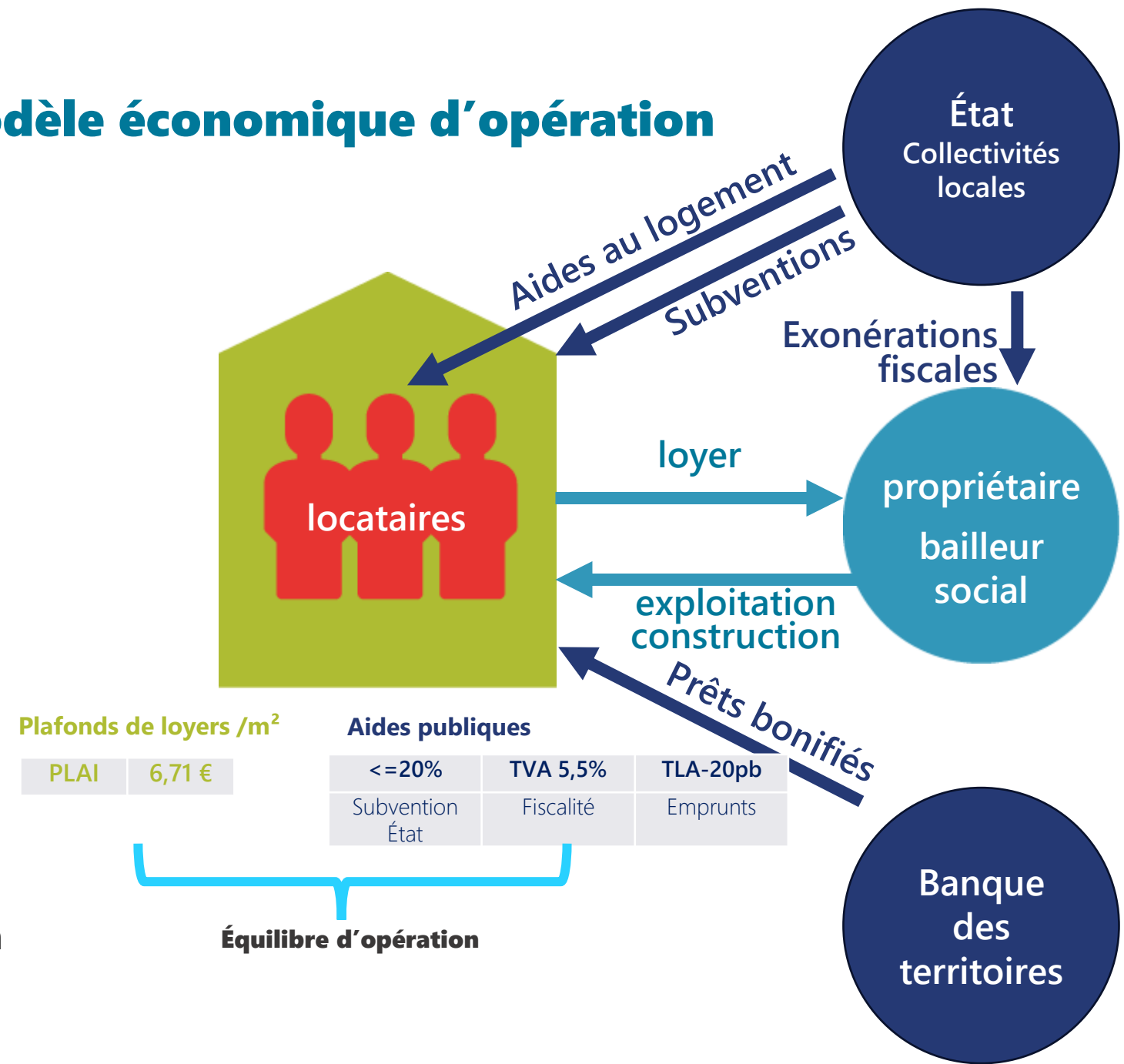


Le logement locatif social : **modèle économique d'opération**

Construction neuve { Fonds propres ~15 %
Subventions ~10 %
Emprunt ~75 %



Un système fondé sur l'**agrément préalable à l'opération** et sur le **temps long** : reconstitution des fonds propres après 40 ans.



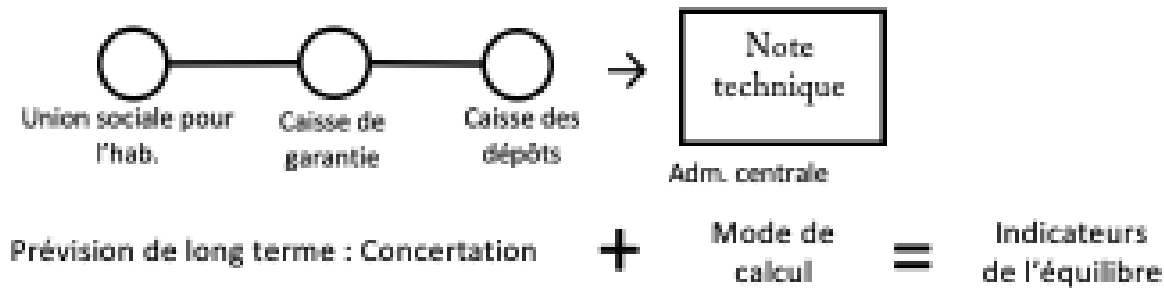
Présentation du modèle économique du logement social en France

Zoom sur l'équilibre d'opération

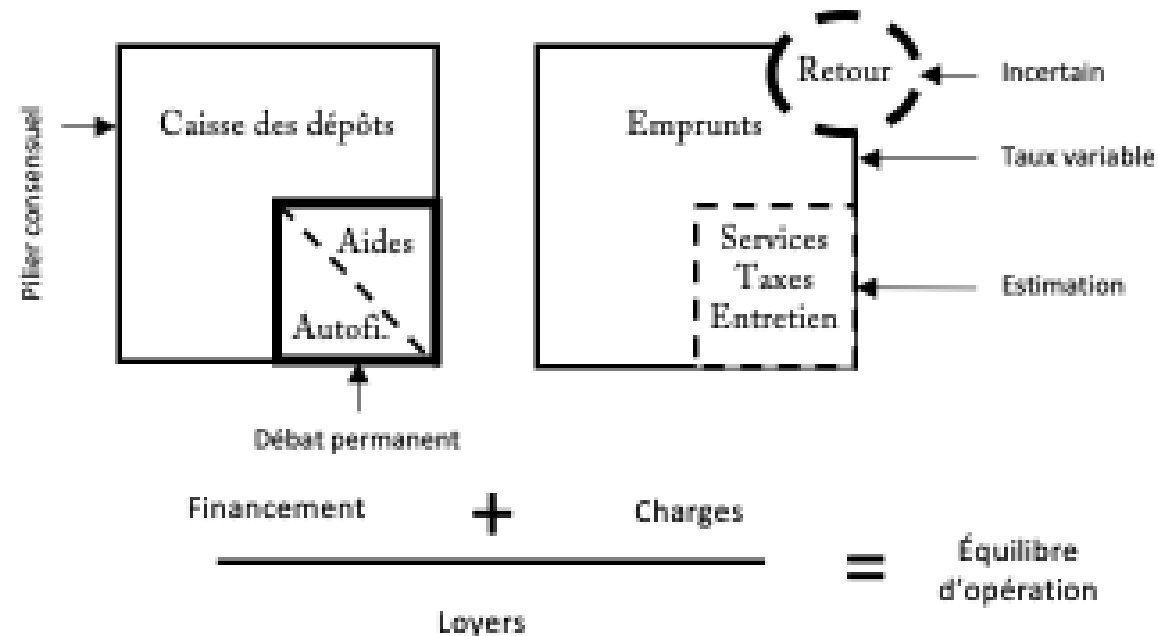
François Rochon

Un modèle économique **tourné vers la production de l'offre neuve** Selon le principe historique d'**équilibre d'opération**

1. Cadre normatif / ÉCHELLE NATIONALE

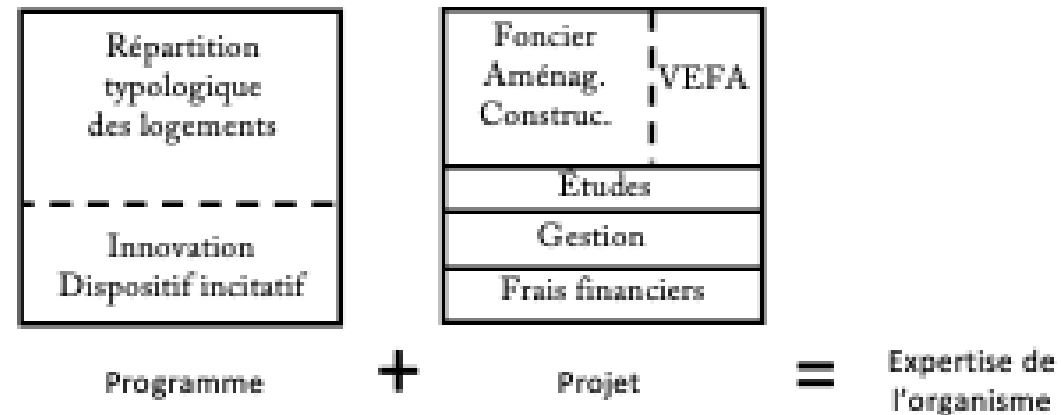


2. Principe directeur de l'équilibre d'opération / ÉCHELLE MICRO THÉORIQUE

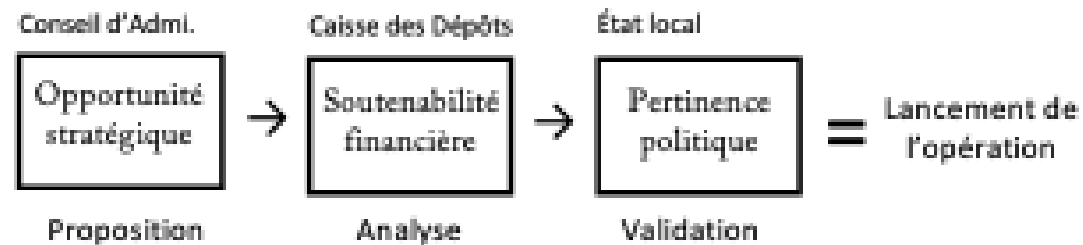


Un **savoir-faire artisanal**, de terrain Jusqu'à la **validation** de l'Etat local

3. Savoir faire Montage d'opération / ÉCHELLE INTERNE À L'ORGANISME

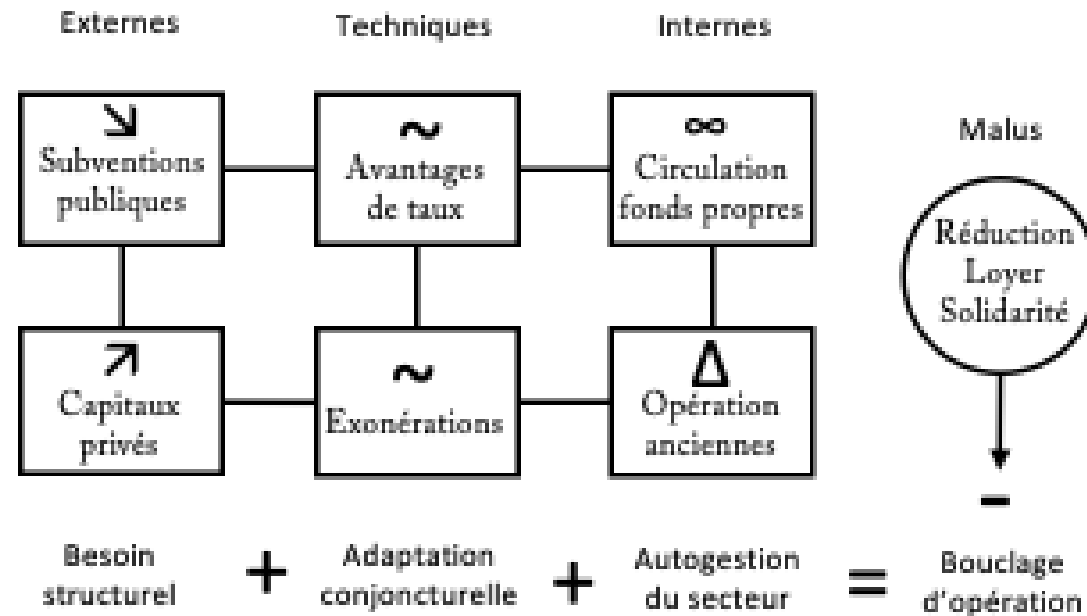


4. Processus fonctionnel de certification / ECHELLE LOCALE ET DÉCONCENTRÉE



Recherche de **stabilité** à l'échelle **nationale** **système d'ajustement**

5. Aides et contrainte / MODALITÉS DE BOUCLAGE



Pour quels résultats?

Les deux missions principales des entreprises du Service d'intérêt économique général (SIEG) :

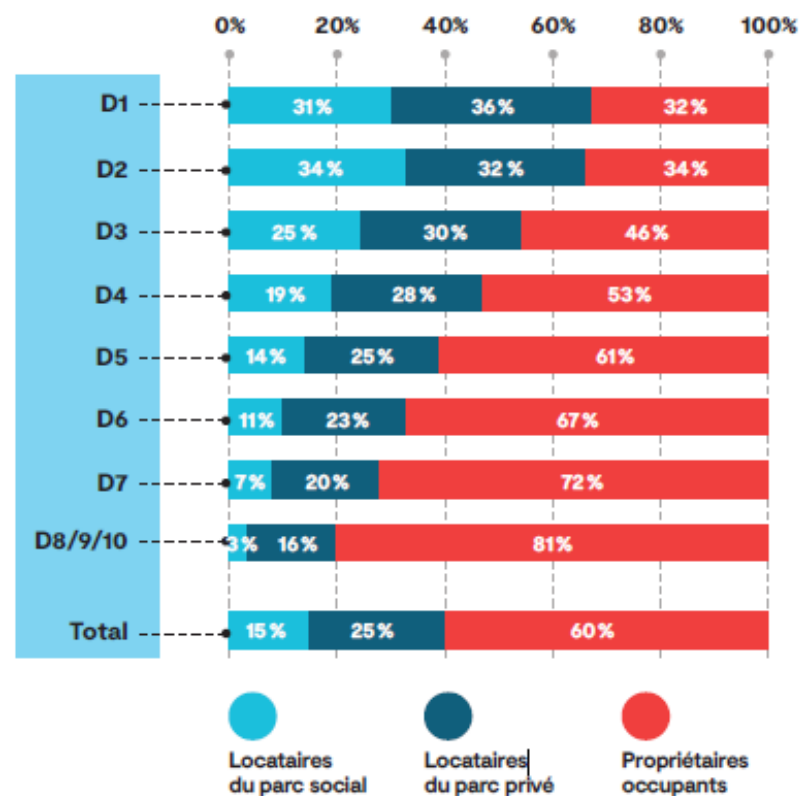
1. Loger des ménages modestes ;
2. Produire des logements sociaux neufs.

Serge Bossini

Le logement locatif social : quels résultats ?

Loger des ménages modestes : premier ordre

Part des ménages vivant dans le parc social, ventilé par décile de niveau de vie



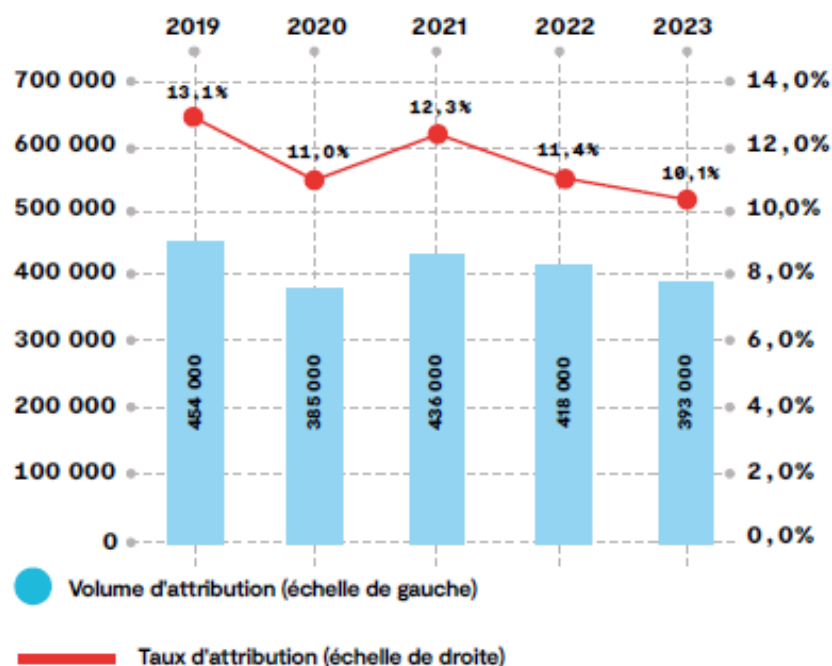
Note de lecture : parmi les 10 % de l'ensemble des ménages français ayant le plus faible niveau de vie (D1), 30 % sont locataires dans le parc social.

Source : Fidéli 2022

Le logement locatif social : quels résultats ?

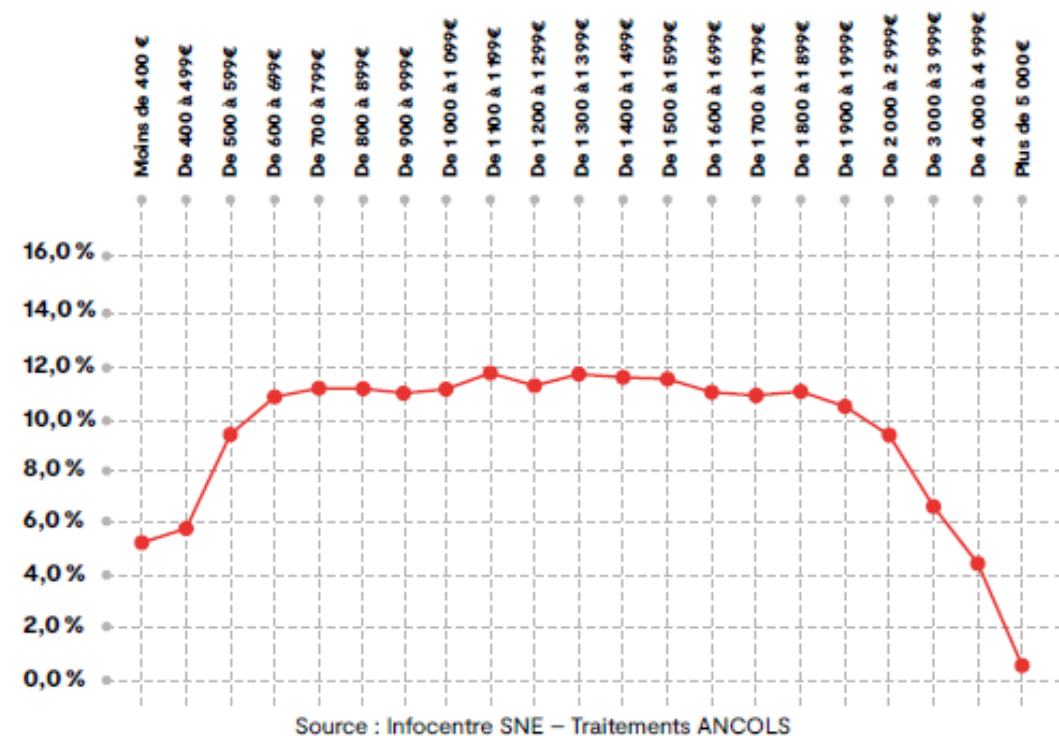
Loger des ménages modestes : deuxième ordre

Volume et taux d'attributions de logement social (2019-2023)



Files d'attente en forte hausse (demandeurs augmentent et attributions diminuent)

Taux d'attribution selon les ressources par UC en 2023

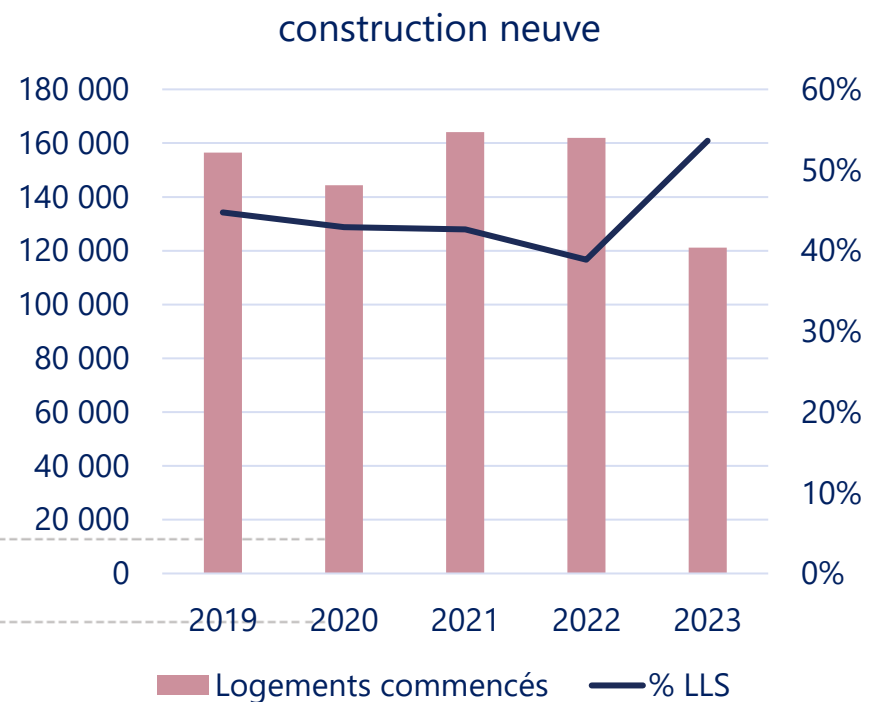
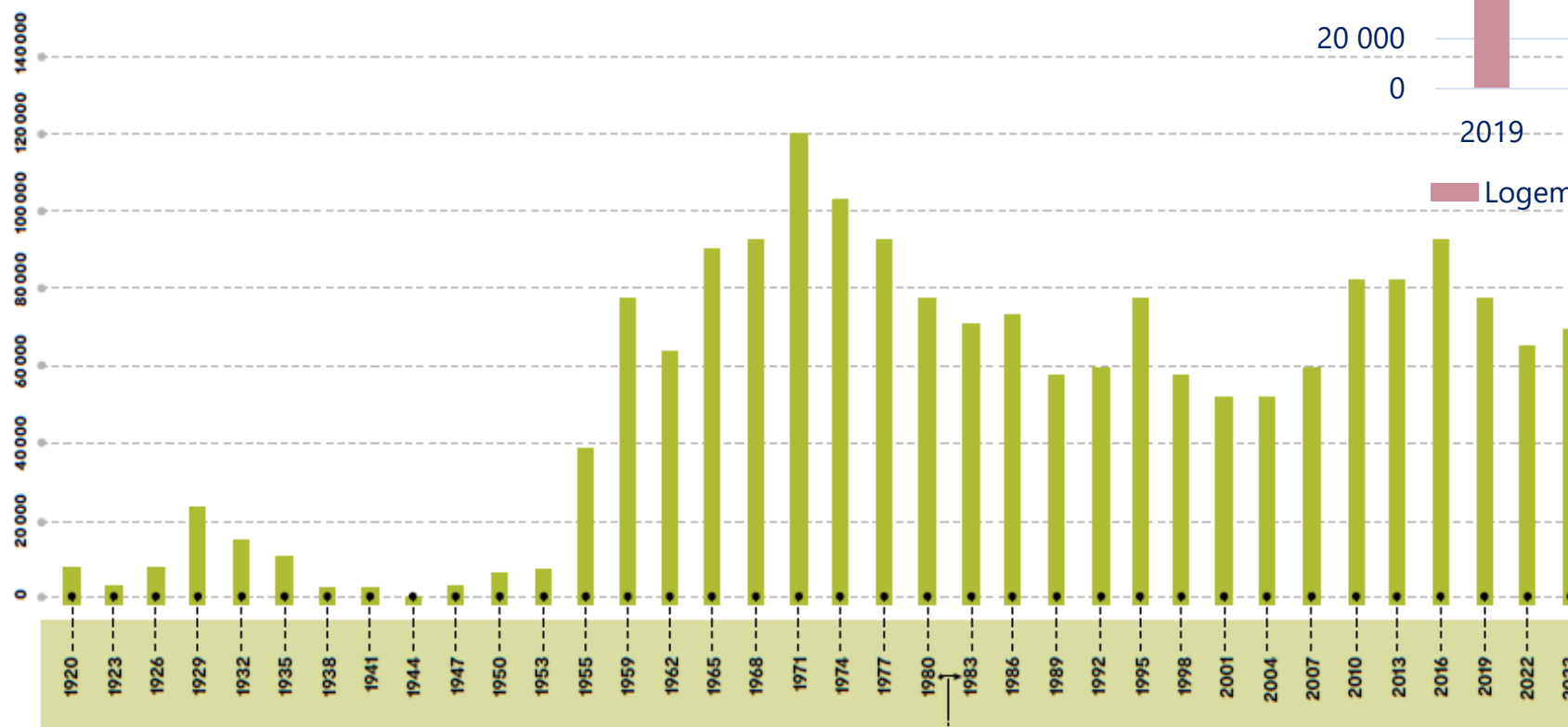


Les demandeurs les plus modestes sont moins souvent attributaires

Le logement locatif social : quels résultats ?

Produire des logements neufs : premier ordre

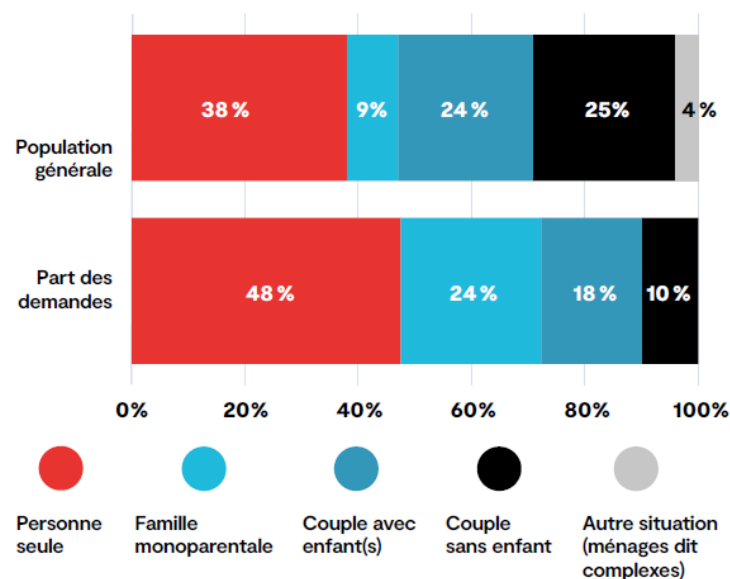
Répartition du parc social actuellement
en activité selon l'année de mise en service



Le logement locatif social : quels résultats ?

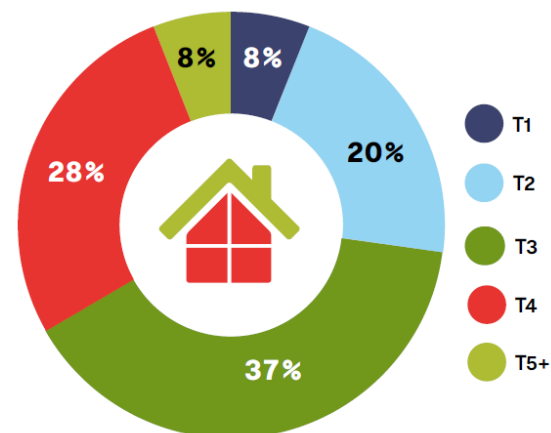
Produire des logements neufs : deuxième ordre

Répartition de la population générale et des demandes actives en 2023 par composition familiale

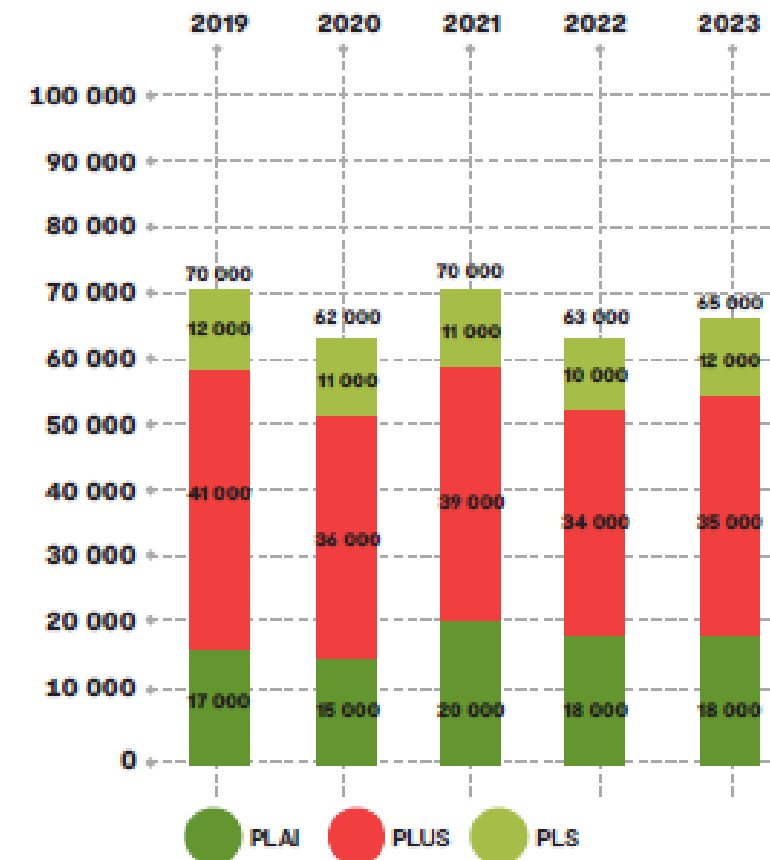


Les typologies sont mal adaptées à la demande

La répartition des logements collectifs sociaux selon le nombre de pièces



Les mises en service selon les plafonds de ressources sur la période 2019-2023

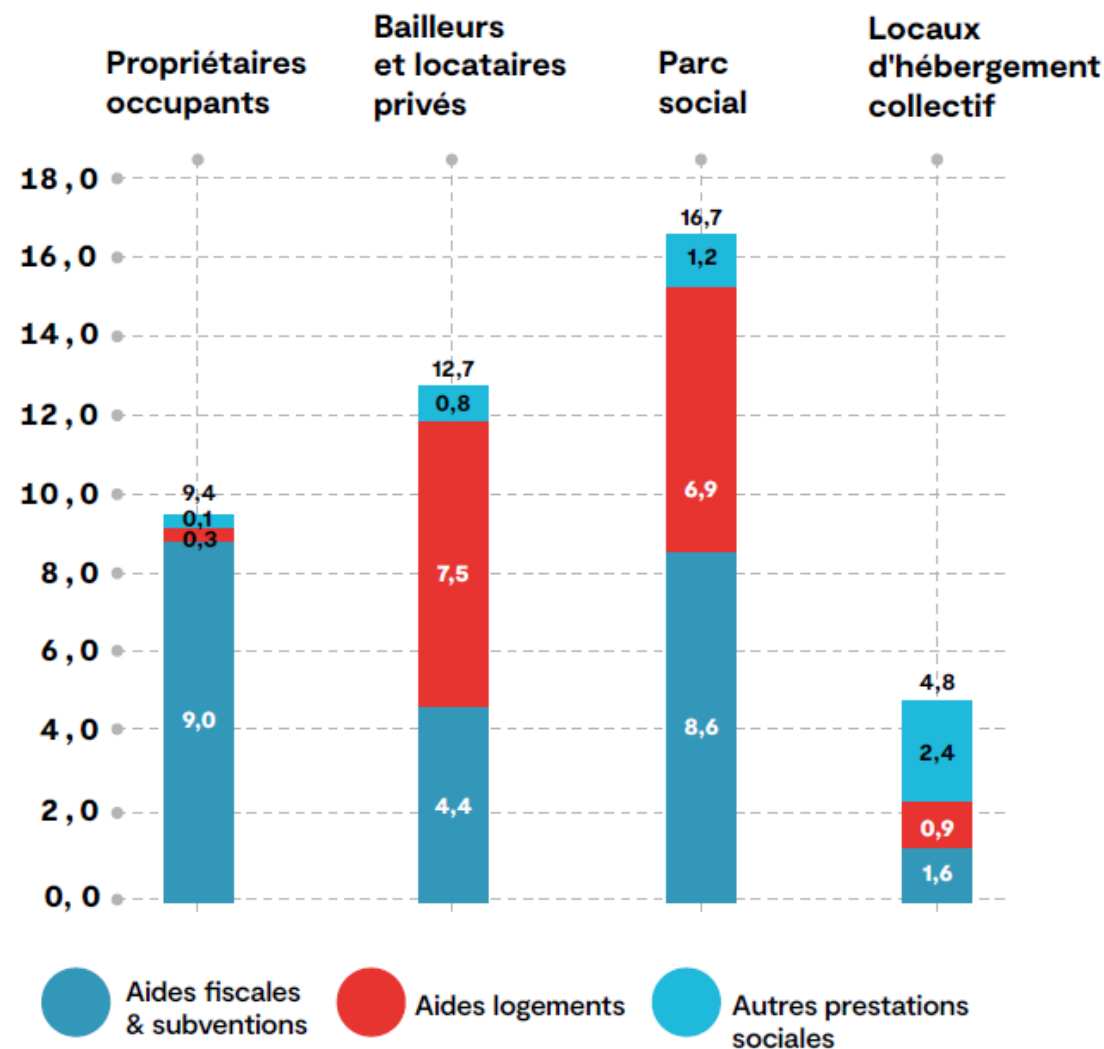


Les niveaux de loyer sont mal adaptés à la demande

Le logement locatif social : à quel coût (public) ?

- **le secteur du logement social reçoit 16,7 Md€ d'aides publiques par an.**
 - Il construit pour 12 Md€ de patrimoine public chaque année.
 - La moindre dépense des ménages locataires du parc social par rapport à ce qu'ils auraient dû payer dans le parc privé est estimée à 13 Md€ annuels ([SDES](#)), en sus des 7,1 Md€ de prestations sociales (incluses dans les 16,7 Md€).
- **Le reste du secteur du logement** (bailleurs privés, propriétaires occupants, locataires du parc privé) **reçoit 22,1 Md€ d'aides publiques par an.**
 - Il ne contribue pas à la constitution d'un patrimoine public.
 - Les ménages modestes reçoivent une redistribution réduite au versement des prestations sociales (8,3Md€, inclus dans les 22,1Md€).

aides publiques et prestations sociales (Md€ 2023)



Présentation du modèle économique du logement social en France

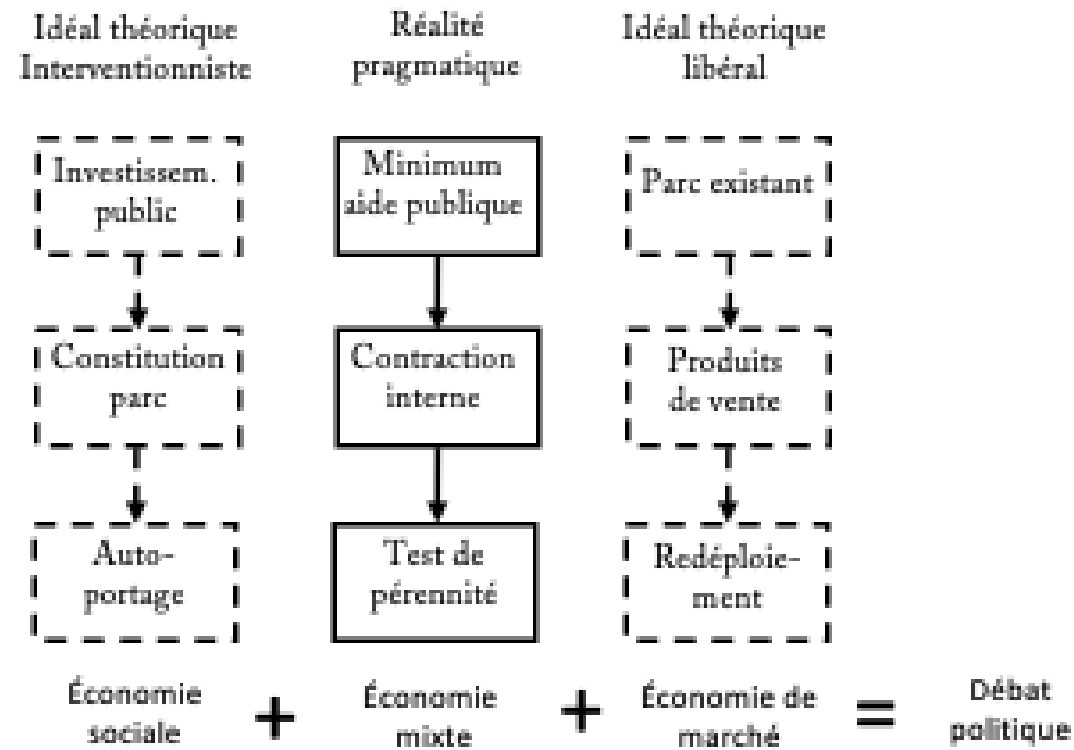
Zoom sur la projection du modèle

François Rochon

Recherche de **pérennité à terme** : ce qui se passe après le premier cycle de financement

Tend vers un débat politique

6. Recherche de pérennisation optimisée / PROJECTION DU MODELE



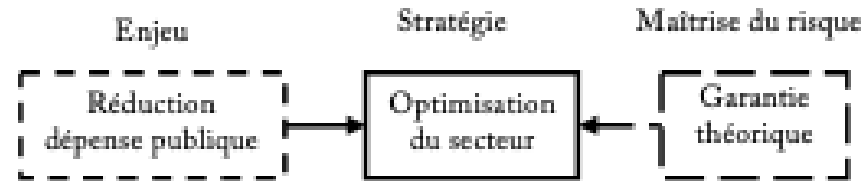
Recherche de **pérennité à terme** interprétation des limites du modèle

7. Formule originelle / GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT D'UN SECTEUR



$$\frac{\text{Filière en développement}}{n} + \left(\text{Équilibre d'opération} \times N \right) = \text{Équilibre du secteur}$$

8. Adaptation actuelle / CHERCHER L'AUTONOMIE DU SECTEUR



$$\frac{\text{Équilibre d'organisme}}{N} + \left(\frac{\text{DÉSéquilibre d'opération}}{n} \times n \right) = \text{Incertitude modérée}$$

9. Problématique nouvelle / INTÉGRER UN DÉFI IMPÉRIEU



$$\frac{\text{Péréquation Secteur entier}}{1} + \left(\frac{\text{DÉSéquilibre d'opération}}{n} \times N \right) = \text{Déséquilibre avéré}$$

Débat

15 minutes

Le Logement social face à l'avenir

Pistes et propositions

François Rochon

A.

Le **RLS** pause en creux l'équation non connue
du 2^e cycle d'investissement sur le patrimoine existant

B.

Le **regroupement des organismes** pause en creux
L'efficacité entre approche **par le financement** et approche **par le territoire**

C.

**La loi SRU a un quart de siècle, 1 millions de logement sociaux construits :
Quelle suite ?**

Du binaire : logement social / résidences principales
Au ternaire : (logement social + locatif privé) / propriété occupante

Le Logement social face à l'avenir

Un modèle victime de son succès?

Et en 2065?

Comment piloter le secteur?

Serge Bossini

Un modèle victime de son succès ?

Une hausse importante des demandeurs de logement social

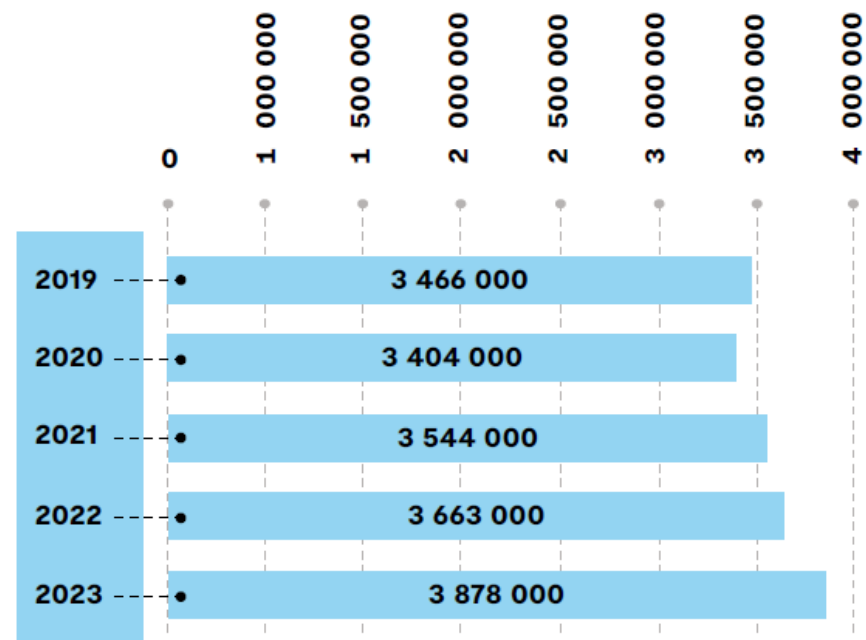
Une baisse de la rotation externe

Quelles solutions à court terme ?

Un modèle victime de son succès ?

Une hausse importante des demandeurs de logement social

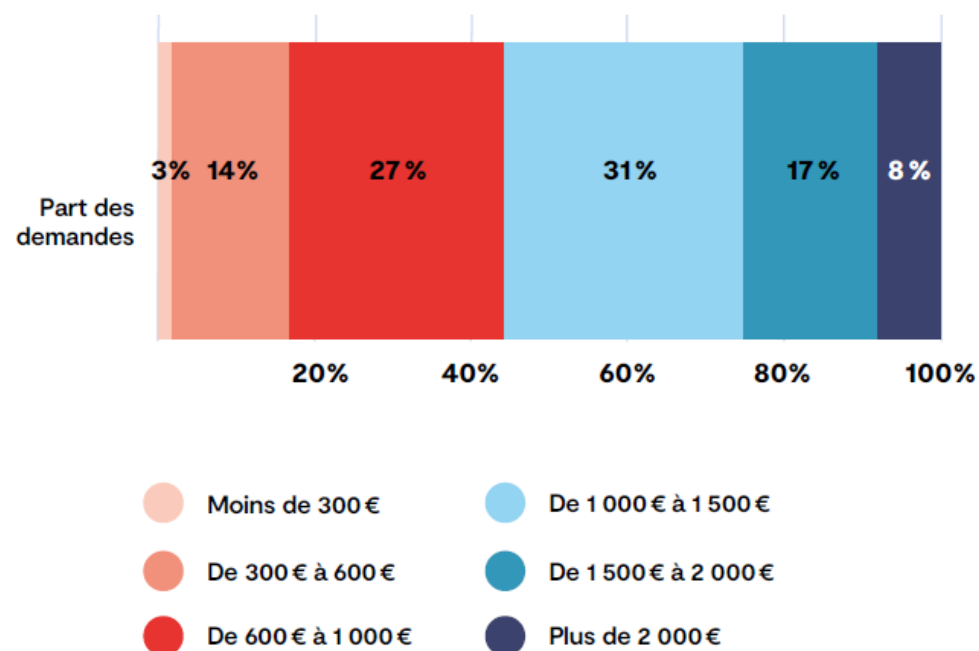
Nb de demandes actives dans l'année



Un modèle victime de son succès ?

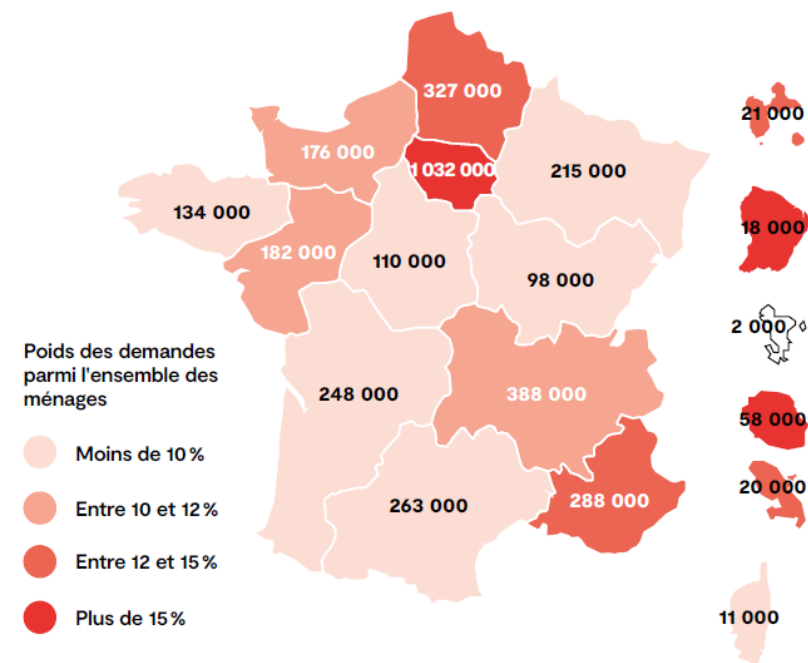
Une hausse importante des demandeurs de logement social

Répartition des demandes selon les revenus des demandeurs par UC (2019-2023)



75% des ménages demandeurs gagnent moins de 1500€/mois/UC

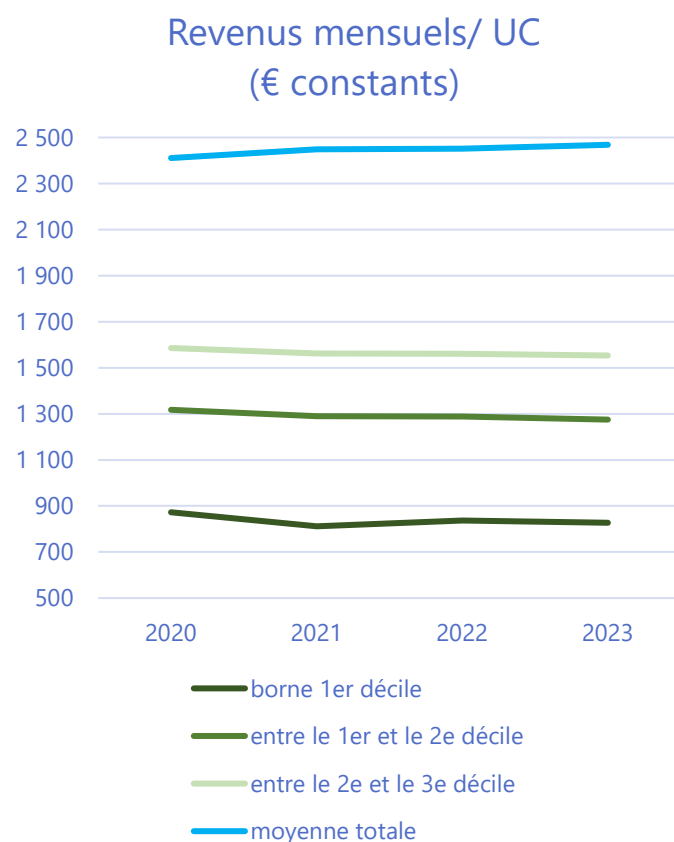
Poids des demandes actives / ménages totaux



30% des demandeurs sont en Île-de-France (contre 17% des ménages)

Un modèle victime de son succès ?

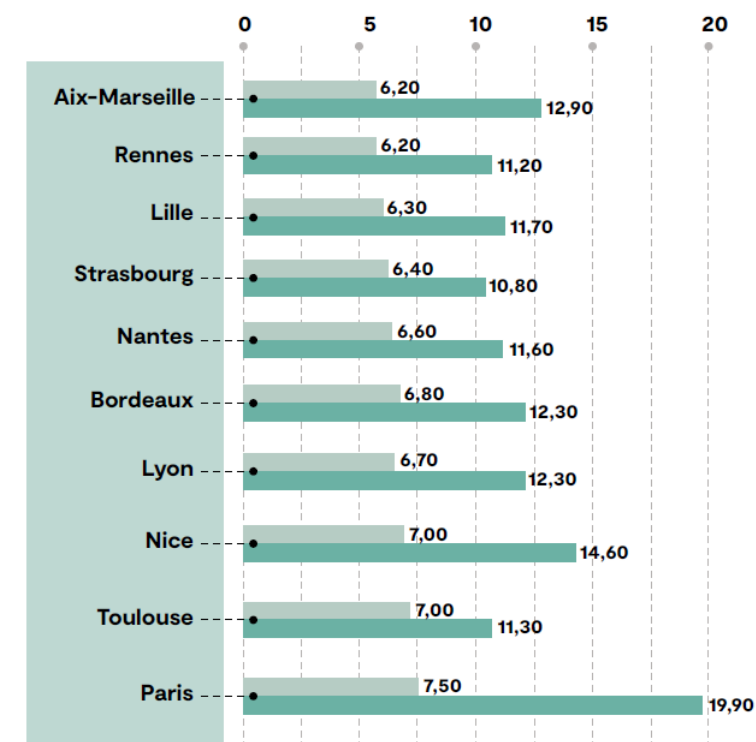
Une hausse importante des demandeurs de logement social :
des déterminants qui relèvent d'autres politiques



**la moitié des emplois créés
entre 2014 et 2020 l'ont été
dans 3,5% du territoire.**

11 zones d'emploi sur 307 :
Paris, Lyon, Bordeaux,
Toulouse, Nantes,
Montpellier, Rennes, Lille,
Strasbourg, Aix-en-Provence,
Marseille.

**Loyers médians du parc locatif social
et du parc locatif privé (en euros)**



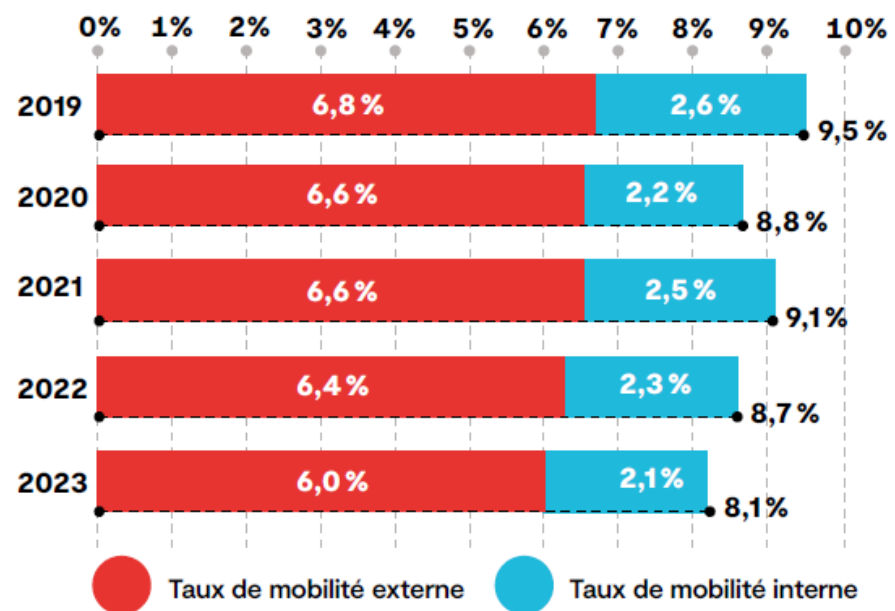
Source : Observatoires locaux des loyers 2023
(à part Nice, dernières informations en 2022) et RPLS au 1^{er} janvier 2024 –
Traitements ANCOLS

- Parc locatif social
- Parc locatif privé

Un modèle victime de son succès ?

Une baisse de la rotation externe

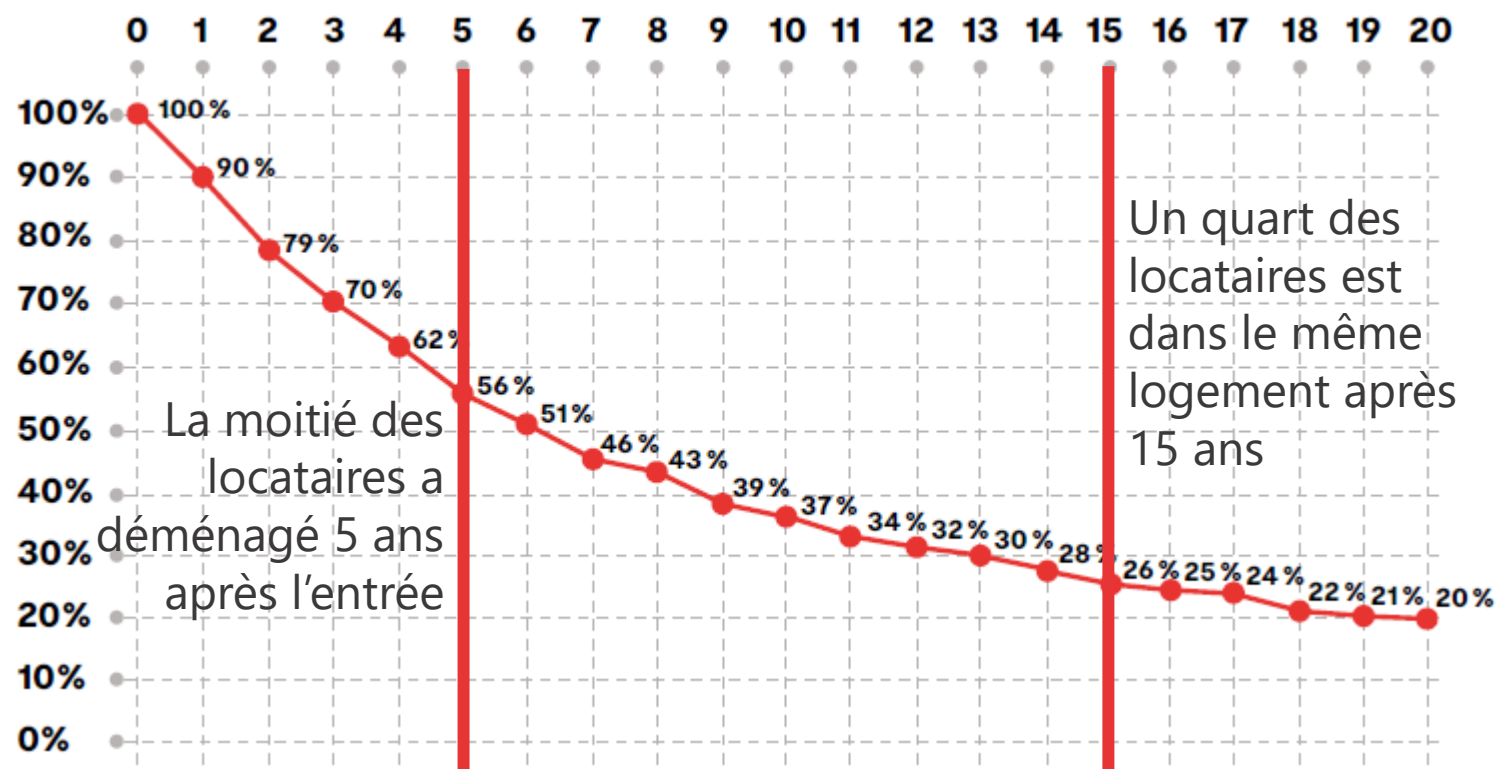
Taux de mobilité dans le parc social, ventilé entre mobilité interne et externe (2019-2023)



Un modèle victime de son succès ?

Une baisse de la rotation externe : une mobilité différenciée

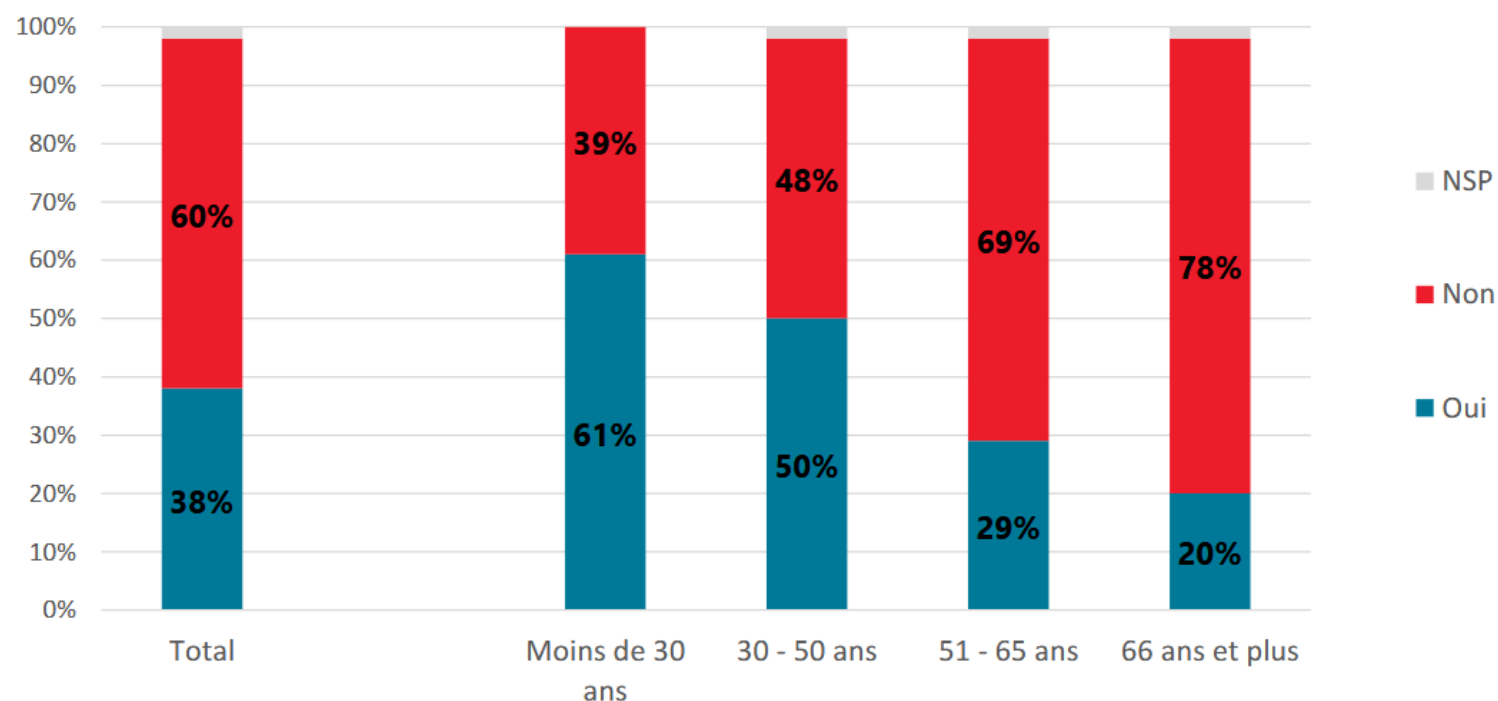
Part des ménages encore présents dans leur logement social au cours du temps



Un modèle victime de son succès ?

Une baisse de la rotation externe : une question d'âge...

aux locataires du parc social :
« Aujourd'hui, envisagez-vous de
déménager? »



Baromètre de la satisfaction des locataires du parc social, sur le site de l'Ancols

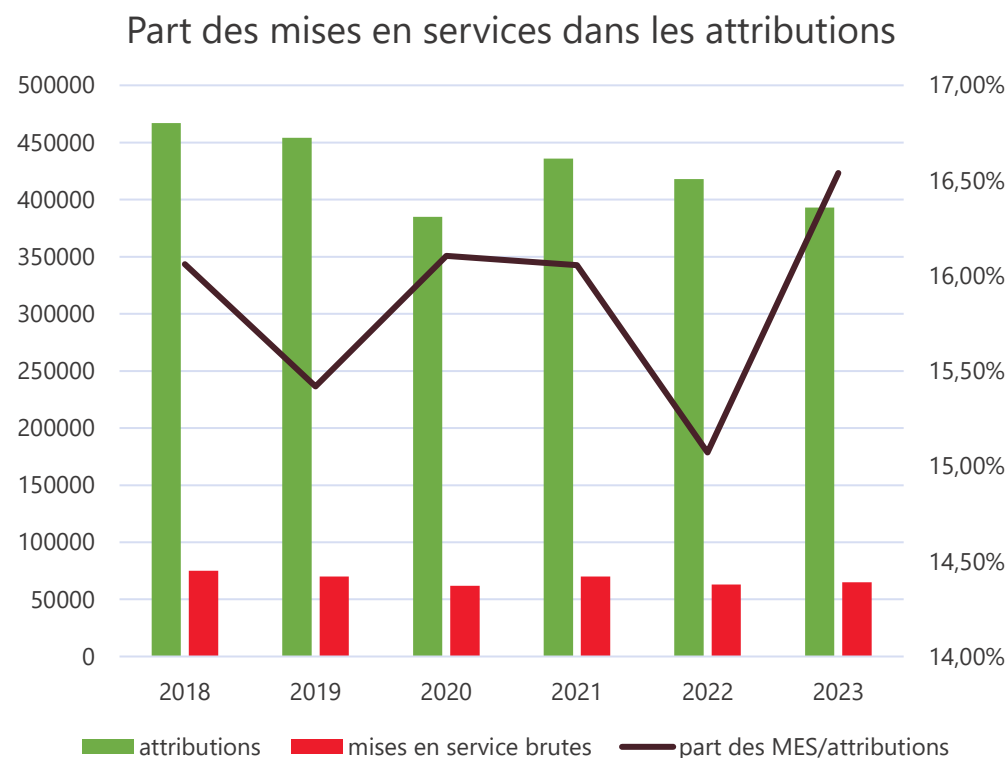
Un modèle victime de son succès ?

Une hausse importante des demandeurs de logement social

Une baisse de la rotation externe

Quelles solutions à court terme ?

Pour diminuer la file d'attente à court terme, le seul levier qu'on peut activer, c'est de **construire plus de logements locatifs sociaux, en petites typologies, en zones tendues, en filière PLAI.**



Construire, est-ce encore financièrement possible pour les bailleurs sociaux ?

Étude annuelle de la Banque des territoires : *Perspectives 2025*

hypothèses	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2063
inflation	1,80%	1,30%	1,60%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
taux livret A	3,0%	2,20%	1,70%	1,80%	1,90%	2%	2%	2%
IRL	3,50%	2,80%	1,30%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%
ICC	3,0%	-1,0%	1,70%	2,10%	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%

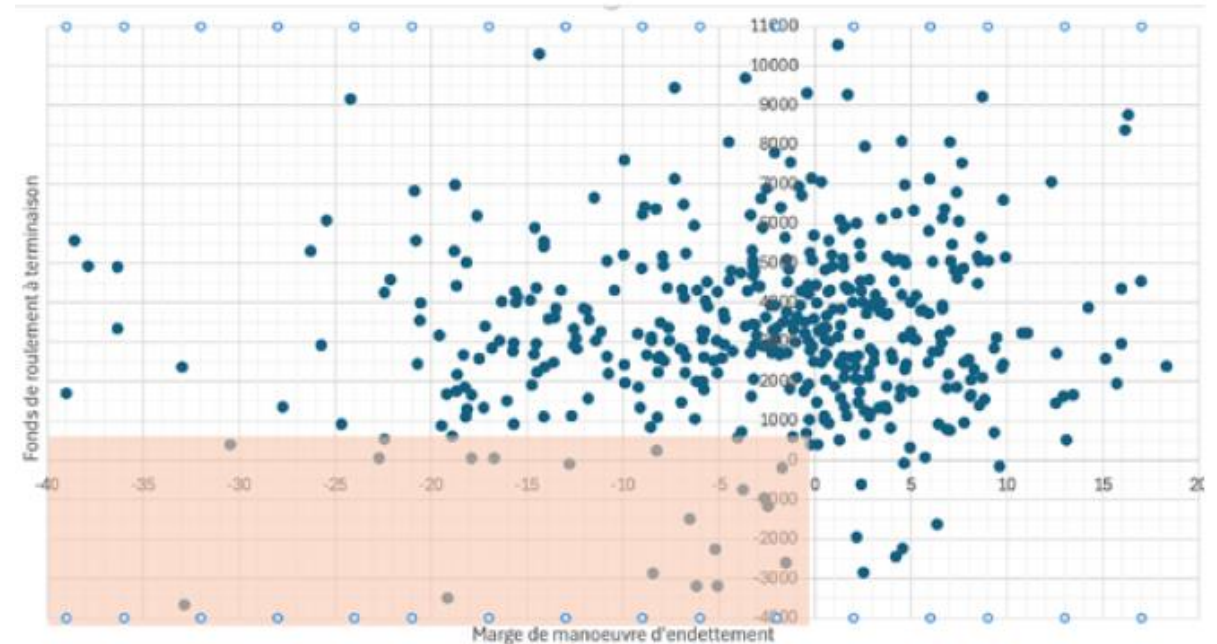
Sous ces conditions, le « macro-organisme » peut :

- Produire 75 000 nouveaux logements par an
- Respecter les échéances de la loi Climat-énergie et 60% des objectifs SNBC à 2050.

Mais alors, comment y arriver?

Passer du « macro-organisme » au « nuage de points » : la question de la régulation du secteur

- Construire où il faut les logements qu'il faut : SRU, PLH, CUS, fonciers : c'est moins une question d'annonces nationales que de négociations territoriales...
- La politique des loyers est à réexaminer (taux d'effort, reste-à-vivre)... et donc le modèle économique à l'opération...
- Le capital n'est pas bien alloué dans le secteur... il doit mieux circuler...



La plupart des données présentées :
ANCOLS Panorama du logement social 2025



<https://www.ancols.fr/page/panorama-du-logement-social-2025>

Débat