

Le parc locatif social doit être préservé

Société

Par Jean Bosvieux

Économiste, éditeur du site politiquedulogement.com

Publié le 29 septembre 2026

Bernard Coloos

Économiste, coordonnateur du groupe logement de Terra Nova

Marine Le Pen a consacré son meeting de rentrée à Hénin-Beaumont au logement le 13 septembre dernier. Après une réaffirmation offensive de sa volonté d'imposer la priorité nationale dans l'accès au logement, elle a formulé une série de propositions, dont celle de vendre une partie du parc social. Il est illusoire de croire qu'une telle mesure permettrait de dégager des marges financières pour la construction de nouveaux logements ou de penser qu'elle correspond à une attente de habitants des HLM. Explications.

A

vec quelques 5,4 millions de logements, le parc locatif social français est, relativement à la taille des pays, l'un des plus importants d'Europe. Il loge 10,4 millions de personnes, soit environ 15% de la population résidente, pour des loyers modiques (6.8 €/m² en moyenne soit

deux à trois fois moins que les loyers privés en zones tendues). S'il est en théorie, en termes de revenu, ouvert à deux tiers des ménages, les locataires sont dans leur immense majorité modestes, voire pauvres.

Ce parc représente une très importante réserve de valeur. Dans l'hypothèse d'un prix moyen de 100 000 € par logement, sa valeur brute peut être estimée à 1 000 milliards d'euros. Les organismes de logement social sont toutefois lourdement endettés, car la construction et les travaux d'entretien et de réhabilitation sont largement financés à crédit. Il s'agit pour l'essentiel de prêts de très longue durée (de l'ordre de 50 ans) attribués par la Caisse des dépôts et consignations et assis sur les fonds du livret A. Le montant global de la dette étant de l'ordre de 172 milliards d'euros (en 2025, soit 7 années de loyers), la valeur nette du parc locatif social n'est donc « que » d'environ 800 milliards d'euros, somme considérable si on rapporte cette somme à l'endettement de l'Etat de 3500 milliards.

On comprend qu'un tel montant suscite les convoitises. Ainsi, il a été récemment proposé de vendre à des opérateurs privés le parc locatif social pour financer les retraites^①. Plus classiquement, d'autres préconisent d'utiliser à grande échelle la vente à prix fortement décotés de logements sociaux pour favoriser l'accession à la propriété^②. Ces propositions sont irréalistes. Voici pourquoi.

Pour vendre le parc social au privé, il faut le brader

Évacuons tout d'abord l'hypothèse de la vente à des particuliers. Ce type de vente est pratiqué de longue date par les organismes, mais les volumes restent limités malgré des prix décotés. Les occupants des logements – prioritaires dans ce type de vente – n'ont pas forcément les moyens, ni le désir d'acheter le logement qu'ils occupent pour un loyer modique,

alors qu'ils bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux. Et même en proposant la vente des logements vacants à des ménages ne résidant pas dans le parc social, les candidats à l'achat ne se bousculent pas. Il faut, en effet, avoir à l'esprit que la mobilité dans le parc est faible et que nombre de ces logements, notamment ceux construits dans les années 1960-70 sont situés dans des quartiers de « grands ensembles », peu attractifs. Ainsi, et bien que l'Etat affiche depuis plusieurs années des objectifs ambitieux, le nombre annuel de ventes n'a jamais dépassé 15 000, et oscille dans les années récentes entre 10 000 et 12 000 unités par an, soit un flux d'environ 0,25% du parc par an.

La proposition de Marine Le Pen rappelle le « right to buy » anglais, où le locataire est à l'initiative de la vente du logement qu'il occupe, d'autant que la prise en compte des loyers versés dans le prix de vente conduirait, comme en Angleterre, à accorder des décotes considérables. Rappelons toutefois à cet égard que le parc social anglais était très majoritairement constitué de maisons individuelles, ce qui explique largement le succès initial du dispositif. Il n'en va pas de même en France.

Cette proposition est, au demeurant, une aberration économique puisque le loyer n'est rien d'autre que la contrepartie du droit d'occupation, dans le secteur social comme dans le secteur privé, dans les locaux résidentiels comme non résidentiels. Les dispositifs de location-accession font d'ailleurs bien la distinction entre la part locative et la part acquisitive dans les redevances des occupants.

Reste donc la vente à des investisseurs institutionnels.

Remarquons en préalable que ces derniers se sont depuis plusieurs décennies détournés, en France comme ailleurs, du secteur immobilier résidentiel, en raison de la faiblesse des rendements qu'il offre. Quelles raisons pourraient les inciter à s'intéresser au locatif social, dont les loyers sont notablement inférieurs à ceux du secteur privé ? Et accessoirement, de la

même façon, quelles raisons pourraient inciter les particuliers à faire de même ?

Nous en voyons deux, non exclusives.

La première consisterait à abolir, à terme plus ou moins proche, la contrainte du conventionnement, la fixation des loyers devenant progressivement libre. Dans cette hypothèse, comment et dans quelles conditions les ménages les plus modestes seraient-ils logés ?

La seconde, incontournable, serait de vendre à des prix fortement décotés, la décote étant fonction de la proximité de la sortie du conventionnement. Le rendement effectif de l'opération serait donc bien inférieur à la valeur théorique du parc.

A l'étranger, des expériences catastrophiques

Deux de nos voisins, le Royaume-Uni et l'Allemagne, ont mis en œuvre la vente massive de leur parc locatif social.

Au Royaume-Uni, le gouvernement de Margaret Thatcher a institué en 1980 le *right to buy* (droit à l'achat). L'objectif était idéologique (promouvoir la propriété) et politique (affaiblir les municipalités travaillistes qui détenaient une large part des logements sociaux). Les locataires pouvaient devenir propriétaires de leur logement à un prix très fortement décoté. Les logements concernés étant pour beaucoup des maisons individuelles, le *right to buy* a eu un grand succès. Le taux de propriétaires occupants parmi l'ensemble des ménages a fait un bond, mais à terme, cette politique a eu pour conséquence le développement du parc locatif privé pour répondre à une demande en hausse, émanant notamment des jeunes ménages

à revenu modeste n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété alors que l'offre locative sociale avait chuté. Elle a en outre contribué à l'insuffisance de l'offre, aggravant une pénurie devenue aigue. Le taux de propriétaires est en baisse depuis une dizaine d'années et le gouvernement tente de nouveau de développer le locatif social.

En Allemagne, les difficultés financières de l'Etat fédéral et des collectivités locales, à la suite de la réunification, ont conduit nombre de villes à se dessaisir – à un prix là aussi fortement décoté – des logements qu'elles détenaient en régie au profit d'investisseurs privés. Les investissements en logements neufs ont chuté et les loyers ont fortement augmenté, suscitant un vif mécontentement des locataires. Face à la pénurie, le gouvernement fédéral a rétabli le système d'aide qu'il avait aboli en 1990 et certaines villes – c'est le cas de Berlin ou Dresde – rachètent au prix fort des logements qu'elles avaient cédé à bas prix.

L'importance du rôle du parc locatif social peut également être illustrée, en négatif, par l'exemple de l'Espagne, qui depuis le franquisme a outrageusement privilégié la propriété et ne dispose pas de logements locatifs sociaux. Le régime franquiste a activement promu la propriété privée – « nous ne voulons pas une Espagne de prolétaires, mais de propriétaires », selon des propos attribués au ministre José Luis de Arrese dans les années 1950 – et cette orientation a été maintenue et renforcée pendant la Transition et les décennies démocratiques qui ont suivi.^③ Cette carence se traduit notamment par la difficulté des jeunes adultes à s'émanciper. De plus en plus nombreux sont effet ceux qui, faute d'une offre locative adaptée, se voient contraint de résider chez leurs parents jusqu'à un âge relativement avancé.

Notre pays a la chance de disposer d'un parc locatif social important, géré de façon professionnelle par des organismes spécialisés. Certes tout n'est pas parfait. Il est nécessaire, entre autres, d'augmenter l'offre de petits logements, de mener à

bien l'unification des statuts des organismes et de rationaliser la hiérarchie des loyers. Plutôt que d'aggraver la crise en bradant ce parc, tâchons plutôt de le consolider.

Notes

- ① Retraites et logement social : faire d'une pierre deux coups Tribune de JC Simon Les Echos du 26 mai 2026.
- ② C'est le cas notamment de Marine Le Pen dans son discours de rentrée à Hénin-Beaumont, le 13 septembre 2026 : « Nous devons également ouvrir aux locataires l'accès de la propriété à leur logement HLM en considérant les loyers déjà versés comme une sorte d'apport pouvant être pris en compte lors du rachat ». Ce n'est pas, loin s'en faut, le seul aspect critiquable de son discours.
- ③ Francisco Rodriguez Fernandez, « Politiques du logement en Europe : effets à long terme et enseignements pour l'Espagne », politiquedulogement.com, juin 2026.