



**HAL**  
open science

## **Le logement social : Et si notre regard changeait ?**

Chohdi Hamadi, Frédéric Teulon

► **To cite this version:**

| Chohdi Hamadi, Frédéric Teulon. Le logement social : Et si notre regard changeait ?. 2025. <hal-04871833>

**HAL Id: hal-04871833**

**<https://hal.science/hal-04871833v1>**

Preprint submitted on 7 Jan 2025

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

# **Le logement social : Et si notre regard changeait ?**

## **Chohdi Hamadi**

Fondateur Associé chez Bellivo  
Enseignant Paris Ecole de Management

## **Frédéric Teulon**

Direction de la recherche  
Paris Ecole de Management

*Mots clés : Logement social, Loi SRU, Mixité sociale, Paris Habitat, HLM, Politique publique du logement*

Les logements sociaux sont destinés à des ménages les plus modestes dont les revenus n'excèdent pas un certain plafond. Les premières initiatives sociales dans le logement datent du XIX<sup>ème</sup> siècle, elles correspondaient à des préoccupations d'hygiène et de salubrité, voire dans une optique paternalisme à une volonté de contrôler, en dehors du temps de travail, la vie des ouvriers. La première initiative étatique d'ampleur date de 1894 avec la loi conçue par le député Jules Siegfred qui crée les Habitations à Bon Marché (HBM). Cette construction sera relancée par la loi Loucheur de 1928. Après la Seconde Guerre mondiale, un vaste mouvement de construction se met en place sous l'impulsion du ministre de la Reconstruction et de

l'Urbanisme Eugène Claudius Petit. En 1950, les HBM deviennent les HLM (Habitations à Loyers modérés). Il faut attendre 1977, avec loi Barre, pour que l'Etat commence à se désengager avec la volonté de passer de l'aide à la pierre à l'aide à la personne. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains, 2000) correspond à un niveau revirement, elle impose un taux de logements sociaux de 20 % par commune (taux qui passe à 25 % en 2013) dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Certaines communes traînent des pieds et restent largement en dessous du ratio de 25% (Neuilly-sur-Seine, Rueil Malmaison...). D'autres communes affichent des objectifs très volontaristes (Nanterre, Gennevilliers...). C'est le cas de la ville de Paris et de Paris Habitat (le principal bailleur social de la capitale), qui a retenu un objectif de 40% de logements publics d'ici à 2035 (30% de logements locatifs sociaux et 10% de logements abordables).

### **La loi ELAN**

Adoptée en 2018, la loi ELAN s'efforce de regrouper les organismes HLM, les doter de nouveaux outils, et d'améliorer leur gestion et leur solidité, afin qu'ils puissent construire un plus grand nombre de logements sociaux. Par ailleurs, la vente de logements sociaux aux locataires occupants est élargie.

Le logement social en France repose sur un accès privilégié pour les opérations de construction (circuit de la Caisse des dépôts et consignation et des Caisses d'épargne), sur une spécificité des structures juridiques des opérateurs HLM et sur des baux d'habitation particuliers (absence de limite temporelle, le détenteur d'un logement social peut y rester à vie, voire dans certains cas transmettre ce droit à ses enfants). Au total, 16 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,3 millions de logements sociaux.

Récemment, plusieurs articles ont critiqué la ville de Paris pour avoir préempté sur les deux dernières années 650 millions d'euros de biens immobiliers afin de favoriser la création de logements sociaux. Certains y ont vu une atteinte au droit de propriété. Pourquoi la création de logements

sociaux est-elle mal vue ? Pourquoi on entend souvent « Je ne souhaite pas de logements sociaux dans ma ville, dans mon quartier ou dans mon immeuble ? »

Les clichés perdurent sur les personnes qui peuvent prétendre à un logement social, mais cette vision est, aujourd’hui, totalement décorrélée de la réalité. Un des exemples marquants est qu’une personne au chômage ou au RSA a très peu de chances de prétendre à un logement social.

Rappelons que l’objectif principal des bailleurs sociaux aujourd’hui est de loger la classe moyenne qui travaille !

Faisons une étude simple, en prenant un couple avec un ou deux enfants qui cherchent un « 3 pièces ». Le tableau ci-dessous met en exergue la situation suivante :

Cette famille peut prétendre à un logement social tout en ayant la possibilité d’acheter un bien immobilier dans les communes où le prix de vente d’un T3 est inférieur à :

o **6 216 €/m<sup>2</sup> pour Paris et ses communes limitrophes**

o **5 617 €/m<sup>2</sup> pour le reste de l’Ile-de-France**

o **4 433 €/m<sup>2</sup> pour les autres régions**

	Commune dont	Plafond de revenus mensuels pour bénéficier d'un T3 social (PLS)	Capacité d'emprunt pour ce revenu sur 25 ans	Prix au m <sup>2</sup> pour un 60m <sup>2</sup>
Paris et les communes limitrophes	66 333 €/an	5 527 €/mois	373 000 €	6 216 €/m <sup>2</sup> HAB
Reste de l'Ile-de-France	60 826 €/an	5 000 €/mois	337 000 €	5 617 €/m <sup>2</sup> HAB
Les autres régions	47 271€/an	3 940 €/mois	266 000 €	4 433 €/m <sup>2</sup> HAB

Contrairement aux idées reçues, peut-on conclure que le logement social d’aujourd’hui apporte à la ville une population active qui permet le développement de l’économie locale (tels que les commerces, les crèches,

les infirmiers, les professeurs) ? Peut-on dire que le logement social est donc un bienfait ?

D'autres questions se posent : les logements sociaux sont-ils toujours attribués à ceux qui en ont le plus besoin ? Est-ce que l'impératif initial de mixité sociale n'a pas été remplacé par une tendance au communautarisme ? Dans un contexte de crise (difficulté des Français à se loger), ne faut-il pas revoir complètement la politique publique du logement ? Peut-on s'inspirer de l'exemple anglais, pays qui dans les années 1980 a procédé à des ventes massives de logements sociaux afin de transformer les locataires de ces logements en propriétaires ?

## **Lectures**

Collos Bernard & Bosvieux Jean, *Logement social : les enjeux du modèle français*, Institut pour l'Innovation Economique et Sociale, 2021.

Flamand Jean-Paul, *Loger le peuple : essai sur l'histoire du logement social en France*, La Découverte, 1989.

Graëffly Romain, *Le logement social : étude comparée de l'intervention publique en France et en Europe occidentale*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (LGDJ) , 2006.

Guerrand Roger-Henri, *Les origines du logement social en France. 1850-1914*, coll. « Penser l'espace », La Villette éditeur, 2010.

Segaud Marion, Bonvalet Catherine & Brun Jacques & (sous la direction de), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, La Découverte, 1998.

Stébé Jean-Marc, *Le Logement social en France*, Presses Universitaires de France, coll. « Que sais-je ? », 2022.

Wertenschlag Bruno, *Le logement social en action*, Dalloz, 2019.

**Pour citer cet article :**

Hamadi Chohdi, Teulon Frédéric, « Le logement social : et si notre regard changeait ? », Document de travail, HAL-science, 2025.

---

**Des mêmes auteurs :**

**Faut-il interdire les logements Airbnb ?**, Document de travail, HAL-science, 2025.

**Quid des pistes pour dynamiser l'offre de logements à destination des ménages : surélever les immeubles et transformer les bureaux vacants en logements ?**, Document de travail, HAL-science, 2025.

**Accessibilité des logements : après les Jeux paralympiques, quelle place pour l'inclusion des personnes handicapées ?**, Document de travail, HAL-science, 2025.

**Des propositions iconoclastes pour l'immobilier : construire plus des parkings souterrains, réduire la vitesse des voitures sur le périphérique.** Document de travail, HAL-science, 2025.

---