

# Les nouveaux bailleurs sociaux

Loïc PERRÉ

VA APU -Promotion 64

Maitre de TFE : Fabrice Bardet

## Introduction

Le logement social représente aujourd’hui près de 20% des logements en France et constitue l’une des politiques publiques les plus importantes autant symboliquement, économiquement que politiquement parlant. En 2018, la promulgation de la loi ELAN a inscrit un nombre important d’outils favorisant les ventes de logements sociaux. Pour autant, comment justifier cette incitation à vendre une partie du patrimoine public alors même que la Fondation Abbé-Pierre rappelait en 2019 que subsistent en France 4 millions de mal-logés et 12 autres millions de personnes fragilisées par le coût du logement ?

En repartant des échanges parlementaires lors de la loi ELAN sur ces problématiques, nous avons souhaité retracer les évolutions de la politique du logement qui ont mené à inscrire les ventes au cœur du financement du logement social, alors même qu’elles étaient considérées il y a vingt ans comme un « tabou ». À travers, les analyses de discours mettant en valeur les représentations du logement social et de la population qui y habite, nous avons souhaité montrer comment la vente de logements sociaux s’est imposée comme la seule solution audible pour continuer à produire massivement.



En prenant les outils inscrits dans la loi comme des instruments de politiques publiques, nous avons ainsi questionné les récentes évolutions du métier de bailleur social. La vente contre-intuitive pour l’image historique du bailleur social, considéré comme le gestionnaire sur tout le cycle de vie du parc de logements sociaux, semble ainsi déplacer le cœur du métier de bailleur en le rapprochant du métier de promoteur.

## Principaux résultats

Ce travail souhaite révéler que la vente de logement sociaux s'inscrit dans une mutation de la politique du logement social engagée depuis une vingtaine d'année. L'introduction de nouvelles représentations telles que la mixité sociale et d'une population spécifique logeant dans le parc social a participé à la levée du tabou des ventes de logements sociaux au sein du champ du logement social. Dans un même temps, le coût de production d'un logement a doublé produisant un rééquilibrage des sources de financements du logement social laissant une place croissante aux fonds propres de bailleurs sociaux. Ces phénomènes sociaux et économiques ont permis à la vente de logement social d'apparaître comme utile pour répondre à l'injonction ininterrompu de produire massivement du logement social.



Dans un second temps, l'élection présidentielle de 2017 a facilité l'émergence d'une fenêtre d'opportunité pour élargir la cible de ces ventes jusqu'alors très régulée. Nous révélons qu'une minorité d'acteurs aux trajectoires semblables se sont simultanément

retrouvés à la gouvernance de plusieurs institutions importantes de la production de logements sociaux. Des accords signés entre ces partenaires centrés sur la vente de logements sociaux ont ainsi constitué, ce que l'on appelle une fenêtre d'opportunité.

Finalement, nous observons que la critique de ces ventes n'a pas su s'imposer dans l'arène médiatique et politique menant à l'adoption d'une « boîte à outils » facilitatrice de ventes.

Ces processus d'inscriptions questionnent le rôle que l'on attribue aux bailleurs sociaux et l'évolution de leurs pratiques. La prise en compte croissante d'injonctions économiques et productivistes nous mène à penser que ces ventes peuvent constituer la bascule vers un modèle où la valorisation du parc public serait prise en compte. Ce qui constituerait un important rapprochement entre la promotion privée et promotion publique. Aussi, le « circuit fermé » du financement de logement social semble de plus en plus perméable aux investissements privés.