

## **Les réformes du logement sous l'ère Macron : économies budgétaires ou changement de modèle ?**

**Jean-Claude Driant**

*Annoncées de façon inattendue au milieu de l'été 2017 par le gouvernement, les réformes du logement ont suscité des oppositions très vives. Alors que les discussions se poursuivent, Jean-Claude Driant retrace les étapes et les enjeux de cette polémique, tout en s'interrogeant plus profondément sur la nature, les objectifs et la portée des mesures proposées.*

Depuis la fin du mois de juillet 2017, le monde du logement est secoué par une succession d'annonces gouvernementales, d'autant moins attendues que la question du logement avait été très peu présente dans les campagnes électorales du printemps et ne constituait pas un axe central de la candidature d'Emmanuel Macron. Alors que ces mesures ont suscité une intense polémique et donné lieu à une vigoureuse campagne médiatique du milieu professionnel des HLM, il semble utile d'éclairer les enjeux et les composantes d'un affrontement qui est loin d'avoir atteint son dénouement : s'agit-il simplement d'organiser des économies budgétaires ou d'engager une réforme de fond du secteur ?

### **De l'affaire des cinq euros à la baisse des loyers HLM : chronique d'un affrontement inattendu autour du « choc de l'offre »**

C'est au cœur de l'été que le gouvernement annonce à la surprise générale une baisse des différents régimes des aides au logement<sup>1</sup> de cinq euros par mois pour l'ensemble des bénéficiaires, aussi bien dans le secteur social que dans le parc privé. La mesure apparaît alors comme un pur ajustement technique voulu par le ministère en charge des comptes publics pour passer le cap budgétaire difficile de la fin 2017. Elle permettait, en effet, d'économiser une centaine de millions d'euros sur les trois derniers mois de l'année. La maladresse de l'annonce, alors que commençaient à se dessiner les contours d'une baisse – autrement plus importante – de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), ainsi que la sommation faite aux bailleurs privés de baisser subitement leurs loyers de cinq euros, suscitent un tollé dans les milieux politiques (de gauche comme de droite) et chez les défenseurs des plus pauvres. Plus profondément, elle ouvre à nouveau le débat sur les vices supposés d'aides personnelles ayant coûté en 2016 un peu plus de 18 milliards d'euros<sup>2</sup>, soit 0,8 % du PIB<sup>3</sup>, et jugées par certains responsables de la hausse des loyers depuis les années 1990 (Cavailhès 2017 ; Coloos 2017).

---

<sup>1</sup> Ce que l'on a coutume d'appeler « les APL » recouvre en fait trois régimes d'aides personnelles aux histoires très différentes, mais aujourd'hui unifiés par un barème de calcul identique : d'une part, l'allocation logement familiale (ALF) et l'allocation logement sociale (ALS), toutes deux couvrant pour l'essentiel les locataires du parc privé ; de l'autre, l'aide personnalisée au logement (APL), principalement versée aux locataires du parc social.

<sup>2</sup> Source : *Compte du logement 2017* (rapport de la Commission nationale des comptes du logement).

<sup>3</sup> Source : INSEE, *Comptes nationaux*.

Il faut attendre les derniers jours de l'été pour que le ministère en charge du logement reprenne la main et annonce son intention d'engager un vaste programme de réformes du secteur dans une logique qui n'est plus seulement celle de dégager des économies budgétaires, mais aussi de permettre de « construire plus, mieux et moins cher », afin de « répondre aux besoins de chacun » et « d'améliorer le cadre de vie »<sup>4</sup>. Sans entrer dans les détails de ces mesures destinées à constituer l'ossature d'un projet de loi attendu pour février 2018, nous pouvons en dégager deux axes principaux. Le premier vise à favoriser une reprise de la production de logements neufs dans les zones dites tendues en levant des barrières fiscales et juridiques afin de faciliter la mise à disposition de ressources foncières. Le second se donne pour objectif de favoriser la fluidité des parcours résidentiels dans le parc privé et dans le secteur social. Dans tous les cas, il s'agit de provoquer un « choc de l'offre » par la production nouvelle et l'accroissement des mobilités résidentielles, afin de détendre les marchés et de faire baisser prix et loyers.

Le 27 septembre, alors que se tient à Strasbourg le congrès annuel de l'Union sociale pour l'habitat (USH), fédération de tous les acteurs des HLM, le Conseil des ministres examine le projet de loi de finances pour 2018. Dans son article 52, intitulé « Réforme des aides au logement et de la politique des loyers dans le parc social », est prévue, entre autres mesures, la création d'un nouveau dispositif s'appliquant aux locataires du parc social : la « réduction de loyer de solidarité » (RLS). D'un montant variable – de, par exemple, 50 euros par mois pour une personne seule et 71 euros pour un couple avec un enfant –, elle s'appliquera obligatoirement aux locataires dont les ressources sont inférieures à des plafonds fixés par arrêté. Pour les locataires qui en bénéficieront, le montant de l'APL sera réduit à hauteur de 90 % à 98 % de la RLS. Concrètement, les locataires du parc social touchant des aides au logement verront leur loyer et leur APL baisser conjointement, ce qui devrait être à peu près neutre, voire légèrement gagnant pour eux. Tel qu'énoncé dans l'exposé des motifs, il s'agit principalement pour l'État de réduire la dépense publique d'APL d'1,5 milliard d'euros dès 2018, le financement de cette économie étant intégralement à la charge des bailleurs sociaux par le biais du RLS. Autant dire qu'en plein congrès, une telle annonce met le feu aux poudres, conduisant les représentants des HLM à quitter la table des négociations engagées avec le gouvernement depuis quelques semaines et à manifester bruyamment leur mécontentement le 28 septembre lors de la venue du secrétaire d'État Julien Denormandie pour la séance de clôture du congrès.

Les pertes de recettes qui résultent de ce dispositif sont très inégalement réparties entre les bailleurs puisque proportionnelles à leur taux de locataires touchant l'APL<sup>5</sup>. Selon l'USH, elles fragilisent notamment les plus sociaux d'entre eux, dont la survie même serait en jeu, et privent les autres d'une part de leurs moyens d'autofinancement nécessaires à leurs investissements, tant dans la réhabilitation que dans la construction neuve. Cette position est soutenue par de nombreuses agglomérations, par les associations d'élus<sup>6</sup> et même par les associations de locataires, qui dénoncent des politiques à courte vue et les risques qu'elles font peser sur l'entretien du patrimoine<sup>7</sup>. Face à ces oppositions, le président de la République répond, dans son intervention télévisée du 15 octobre 2017, que « dans le monde HLM, il y a des réserves, il y a des acteurs qui ont beaucoup d'argent », à qui on va « demander de faire un effort » et qu'il « y a près de 800 organismes HLM : vous ne trouvez pas que c'est trop ? ».

---

<sup>4</sup> Ces termes constituent les têtes de chapitre du dossier de presse diffusé lors de l'annonce de cette *Stratégie logement du gouvernement* le 20 septembre 2017.

<sup>5</sup> Le taux moyen national est proche de 50 %, mais il varie considérablement entre des bailleurs implantés dans des villes plutôt riches (où il approche des 30 %) et ceux qui ne logent que des ménages pauvres (où il dépasse souvent 80 %).

<sup>6</sup> Voir, par exemple, les signataires de la pétition « Sauvons le logement social » sur la plate-forme *Change.org* : [www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social](http://www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social).

<sup>7</sup> Voir, par exemple, les points de vue énoncés sur le site de la Confédération nationale du logement (CNL), principale organisation nationale représentant les locataires : [www.lacnl.com/fait-le-point-en-vid%C3%A9o-sur-la-baisse-des-apl-et-ses-cons%C3%A9quences](http://www.lacnl.com/fait-le-point-en-vid%C3%A9o-sur-la-baisse-des-apl-et-ses-cons%C3%A9quences). La CNL organise le 9 décembre 2017 une table ronde intitulée « Défense des locataires et défense des HLM, même combat ».

Les constats sont donc contradictoires, entre, d'un côté, une vision d'un secteur HLM riche et mal organisé dans lequel il resterait d'importantes marges de manœuvre économiques et, de l'autre, la nécessité de préserver un niveau élevé d'autofinancement pour mettre à niveau le parc et poursuivre son développement. La réalité n'est évidemment pas aussi binaire. En outre, même si le retentissement médiatique de ces débats a atteint un niveau rarement connu pour un domaine aussi technique que les politiques du logement, aucun d'entre eux n'est véritablement nouveau. Tentons donc d'en donner quelques clés de lecture, nécessairement schématiques, en partant de quelques idées fondatrices des projets gouvernementaux.

## **Les aides à la personne sont-elles coûteuses et inflationnistes ?**

Le point de départ des mesures annoncées se fonde sur le constat du décalage entre l'ampleur de la dépense publique en matière de logement (41,7 milliards d'euros en 2016, soit 1,8 point de PIB<sup>8</sup>) et la capacité à produire une réponse satisfaisante aux besoins des habitants du pays en la matière. Outre le caractère très réducteur de cette assertion<sup>9</sup>, rappelons que les 18 milliards d'euros des aides à la personne en représentent le premier poste. Or, si en euros courants ce poste ne cesse d'augmenter (7,5 milliards en 1990, 12,3 en 2000, 15,7 en 2010), il est remarquablement stable depuis le début des années 1990 quand il est rapporté au PIB (0,8 %).

Un autre procès couramment fait aux aides à la personne concerne leur caractère inflationniste. Ainsi, selon Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, « quand on met un euro de plus sur l'APL, ça fait 78 centimes de plus sur les loyers » (RTL, 27 juillet 2017). Reprise depuis des années, cette affirmation est tirée de la thèse d'économie de Gabrielle Fack (2007). Il convient ici de rappeler que ces analyses portaient exclusivement sur le parc privé et principalement sur la période du début des années 1990, marquée par de profondes réformes des aides. De plus, cette estimation portait sur des situations extrêmes de petits logements et non sur l'ensemble de l'offre. Enfin, ces résultats sont aujourd'hui de plus en plus controversés et ne peuvent être considérés comme une vérité incontestable (Cavailhès 2017). Et ce d'autant plus que, même si une part de cet effet inflationniste était réelle, se poserait la question de sa réversibilité : il semble bien, comme le montre l'exemple britannique (Le Goff, Drozd et Desforges 2016), que la baisse des aides à la personne n'entraîne pas mécaniquement une baisse des loyers. Par ailleurs, il semble nécessaire de rappeler l'importance des effets positifs des aides à la personne, qui comptent parmi les aides les plus redistributives du système français de prestations sociales. En effet, relativement aux montants dépensés, ces aides ont un impact sur la réduction du taux de pauvreté plus fort que l'ensemble des minima sociaux<sup>10</sup>. Leur réduction, même modeste, aurait donc un lourd impact sur le budget des ménages les plus pauvres ; en 2014, elles représentaient 15,7 % du budget des ménages du premier décile de niveau de vie et 7,9 % du deuxième (DREES 2016).

Reste enfin la question des étudiants, qui regroupent environ 14 % des allocataires. Un rapport de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) de 2012 estimait que les allocataires étudiants captaient une dépense publique de plus de 1,3 milliard d'euros par an, alors que moins d'un tiers de ces étudiants étaient boursiers et que 65 % restaient fiscalement à la charge de leur famille (IGAS 2012). Le rapport concluait aux caractères « inéquitable » et « inefficace » d'une aide sociale finalement plus favorable aux étudiants intégralement soutenus par leurs parents qu'à ceux contraints de travailler pour financer leurs études. De fait, nos propres analyses, fondées sur

---

<sup>8</sup> Source : *Compte du logement 2017*. Ce chiffre comprend tous les mécanismes d'aides nationales et locales, directes ou fiscales et même les « avantages de taux » perçus par les bénéficiaires de prêts à conditions plus avantageuses que celles du marché.

<sup>9</sup> Voir la tribune que j'ai signée sur le site web du *Monde*, mise en ligne le 2 septembre 2017 : [www.lemonde.fr/idees/article/2017/09/20/aides-au-logement-attention-aux-simplifications-dangereuses\\_5188439\\_3232.html](http://www.lemonde.fr/idees/article/2017/09/20/aides-au-logement-attention-aux-simplifications-dangereuses_5188439_3232.html).

<sup>10</sup> Les aides au logement réduisent de 2,3 points le taux de pauvreté, contre 2,1 points pour l'ensemble des minima sociaux, qui représentent une dépense de 24,3 milliards d'euros. Source : DREES 2016.

l'enquête *Conditions de vie* de l'Observatoire national de la vie étudiante (OVE), montrent que les étudiants dont les parents relèvent des catégories supérieures touchent des aides au logement plus élevées que ceux issus des milieux populaires<sup>11</sup>. Curieusement, cette piste d'économies est restée peu explorée par le gouvernement : pour ne pas fâcher une jeunesse prompte à descendre dans la rue ?

## **Le choc de l'offre : pensée magique ou vieille formule ?**

Le terme de « choc de l'offre » revient régulièrement dans le vocabulaire des acteurs politiques pour justifier des politiques visant à accroître la production de logements neufs, surtout dans les villes où la tension du marché se traduit par des prix élevés. Il était, par exemple, omniprésent dans le programme de Nicolas Sarkozy lors de la campagne présidentielle de 2012. Après quelques années de pause, il fait son retour et justifie tout un ensemble de mesures du plan logement présenté le 20 septembre 2017. Celles-ci posent au moins deux grandes séries de questions relatives à l'efficacité des mesures envisagées pour accroître la production et à la réalité des effets de cet accroissement sur la détente des marchés.

Ainsi, d'une part, les dispositions législatives et financières annoncées le 20 septembre comportent deux grandes familles de propositions. Les premières préconisent un recentrage sur les territoires les plus tendus des deux dispositifs qui ont fait leurs preuves en matière de soutien à la production privée : le prêt à taux zéro (PTZ) pour l'accession à la propriété et la défiscalisation de l'investissement locatif (dite défiscalisation Pinel). Sous leur forme actuelle, il s'agit d'héritages de la seconde moitié du quinquennat de François Hollande, qui ont largement contribué à la reprise depuis 2015 de la construction neuve, principalement du fait des promoteurs privés. Ce recentrage territorial se faisant sans modification des conditions des aides, on peut penser qu'en zone tendue leur effet sera préservé, mais stable. La seconde famille de propositions vise à lever des blocages fiscaux ou juridiques : réduction du risque de recours contre les permis de construire ; pause dans l'énoncé de normes coûteuses ; incitations fiscales à céder le foncier constructible ; cession de foncier public ; intéressement financier à la construction pour les collectivités. Les modalités techniques de ces mesures restent à préciser, mais nombre d'entre elles rappellent aussi bien les dispositions prises en son temps par Benoist Apparu (ministre du Logement de juin 2009 à mai 2012) que certains aspects de la loi dite Duflo 1 de janvier 2013<sup>12</sup> et de la série d'ordonnances destinées à accélérer la construction de logement prises entre juillet 2013 et février 2014. Bref, rien de très nouveau sous le soleil, si ce n'est quelques dispositions techniques dont il serait fort exagéré d'attendre un sursaut majeur. Où sont passées les grandes opérations d'intérêt national promises par le candidat Macron lors de son intervention devant la Fondation Abbé-Pierre le 31 janvier 2017 ?

D'autre part, l'idée que l'apport d'une construction neuve abondante permettra rapidement (c'est le principe du choc) de détendre le marché, puis de faire baisser les prix de vente et les loyers, se fonde sur un schéma purement théorique et fortement contesté. D'abord, Île-de-France mise à part, la construction neuve a déjà atteint un niveau élevé dans la plupart des métropoles du pays ; les marges de progression en la matière sont faibles. Ensuite, l'offre neuve occupe une part marginale dans le marché du logement : on construit chaque année en moyenne 1 % du stock de logements existants<sup>13</sup> ; ainsi, 80 % des logements du parc de 2037 existent déjà. À l'échelle nationale, si l'on

---

<sup>11</sup> Analyses à paraître en 2018 dans l'ouvrage de synthèse de l'OVE sur l'enquête sur les conditions de vie étudiantes de 2016.

<sup>12</sup> Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

<sup>13</sup> Le niveau moyen de la construction neuve (mises en chantier) au cours des 20 dernières années se situe entre 340 000 et 350 000 unités par an pour un parc total de 34,8 millions de logements en 2014. En Île-de-France entre 1996 et 2015, le nombre moyen annuel de mises en chantier est de 42 300 unités, pour un parc en 2014 de 5,6 millions d'unités, soit un rythme de 0,8 %. Sources : Sitadel (Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux) et INSEE, recensement.

parvenait à accroître durablement la production neuve – par exemple, de 30 %, ce qui constituerait un sursaut majeur –, l'impact annuel sur le stock (110 000 logements) serait de 0,3 %, soit 1,5 % sur l'ensemble d'un quinquennat. En Île-de-France, si on atteignait plusieurs années de suite l'objectif de 70 000 énoncé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, cela signifierait un supplément moyen annuel d'un peu plus de 27 600 logements, soit 0,5 % du stock et 2,5 % sur un quinquennat. Quant à l'effet de cette production sur les prix de vente, il resterait faible puisque, selon les années, seuls 35 % à 45 % de la production neuve est destinée à la vente<sup>14</sup>. Certes, ces considérations ne mettent pas en cause la pertinence de telles politiques, notamment en Île-de-France, où le déficit de production est notoire depuis de nombreuses années, mais elles invitent à relativiser fortement la notion même de « choc d'offre » : détendre le marché du logement est une affaire de très longue haleine qui suppose surtout une constance dans les politiques publiques, bien au-delà de la durée des mandats électifs, qu'ils soient locaux ou nationaux.

### **Existe-t-il un trésor caché des HLM ?**

La perspective d'un choc de l'offre s'éloigne d'autant plus que la ponction sur l'autofinancement des bailleurs sociaux risque de les conduire à ralentir leurs investissements. Certains évoquent même un « choc d'offre à l'envers ». La mesure prévue par l'article 52 du projet de loi de finances a relancé le débat sur la richesse des organismes de logement social et sur leur capacité à la mutualiser au service du développement de leurs missions sociales. Avec un peu moins de 4,5 millions de logements, le secteur HLM génère chaque année un chiffre d'affaires de 21 milliards d'euros (USH 2017), composé pour l'essentiel de recettes de loyers. Cette somme est principalement consacrée au remboursement de la dette, à la gestion et à l'entretien du patrimoine, ainsi qu'au paiement de la taxe foncière. La capacité d'autofinancement ne représente que 2,2 milliards, réinvestis dans la construction de logements neufs ou l'amélioration du parc<sup>15</sup>. Le caractère désormais presque systématique de l'injection de fonds propres dans l'investissement des HLM résulte du recul des subventions de l'État depuis le début des années 2000 (Driant et Li 2012). Au niveau national, ces fonds représentent 28 % des plans de financement des travaux et réhabilitations et 12 % de ceux de la construction neuve. Ce changement de modèle économique a imposé chez de nombreux bailleurs des efforts intenses de rationalisation financière. Mais il a aussi mis en lumière l'importance des inégalités entre organismes, tant en matière d'aptitude à dégager des fonds propres que de capacité à les dépenser. Rien de commun, en la matière, entre des géants nationaux possédant 200 000 appartements ou plus et investissant chaque année dans la construction de plusieurs milliers de logements neufs (par exemple, le groupe Immobilière 3F, ou la Société nationale immobilière, contrôlée par la Caisse des dépôts), et de petits offices municipaux gérant quelques centaines d'unités souvent anciennes, amorties et confinées dans leur territoire communal.

Ainsi, l'enjeu est désormais de mutualiser au moins partiellement cet autofinancement. Après plusieurs tentatives plus ou moins volontaristes, la création du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) en 2016 a apporté une première réponse en réunissant, pour l'année 2017, 180 millions d'euros venant du budget de l'État et 270 millions d'euros en provenance des organismes HLM<sup>16</sup>. La poursuite du développement du parc social et la mise à niveau du patrimoine, notamment en matière d'efficacité énergétique, sont donc désormais conditionnées par la capacité de ses acteurs à générer de l'autofinancement et à en mutualiser une partie. La perte de recettes d'1,5 milliard d'euros induite par la création de la RLS remet en cause ce fragile modèle économique et fait peser

---

<sup>14</sup> Le reste étant composé de maisons individuelles construites par des particuliers et de logements sociaux.

<sup>15</sup> Rappelons que les bailleurs sociaux sont des organismes sans but lucratif et que, même lorsqu'il s'agit de sociétés de droit privé, les organismes d'HLM ne distribuent pas de dividendes et ne rémunèrent pas leurs administrateurs.

<sup>16</sup> Une annulation de crédits en juillet 2017 a conduit l'État à réduire sa participation à 83 millions d'euros, entraînant la démission du président du FNAP.

une menace de ralentissement de l'investissement. Elle met aussi en danger l'existence même des bailleurs sociaux les plus fragiles.

Tel est en tout cas le scénario pessimiste que le milieu du logement social présente dans les médias et apporte à la table des négociations. De son côté, l'État défend la nécessité de réformes et d'économies. Force est toutefois de constater que ces dernières ne compenseront pas, au moins dans l'immédiat, l'ampleur de la ponction et que si l'État souhaite maintenir une ambition de développement de l'offre sociale et de mise à niveau du parc, il faudra trouver d'autres moyens de financement pour se passer des fonds propres perdus.

C'est seulement à moyen terme que le choc produit par cette perte de recettes pourrait favoriser les économies de gestion et la rationalisation des pratiques, en somme agir sur la transformation de ce que l'on appelle le « tissu des organismes ». Il y a aujourd'hui, selon les fédérations, 264 offices publics de l'habitat (OPH) et 230 sociétés anonymes d'HLM, soit un peu moins de 500 organismes construisant et gérant des logements locatifs sociaux<sup>17</sup>. Si ce chiffre reste très élevé, il masque des tendances lourdes à l'œuvre depuis plusieurs années. Du côté du secteur privé des HLM, le nombre de sociétés rend mal compte de la constitution progressive de groupes puissants d'ampleur nationale. C'est ainsi, par exemple, qu'Action Logement Immobilier réunit 70 entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et près de 920 000 logements sociaux ou qu'Habitat en Région, créé à l'initiative du groupe BPCE et des Caisses d'épargne, comporte 11 filiales ESH et gère 150 000 logements. C'est sans doute du côté des offices publics, particulièrement des offices municipaux d'Île-de-France, que beaucoup reste à faire. Placés sous tutelle intercommunale à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les 39 offices situés dans la métropole du Grand Paris ont beaucoup tardé à s'engager dans le processus d'intercommunalisation, désormais bien avancé partout ailleurs en France. De ce point de vue, la contrainte financière introduite par l'article 52 du projet de loi de finances pour 2018 pourrait ouvrir la voie à quelques fusions salutaires.

À l'heure où nous concluons cet article, seule la réduction de cinq euros des aides à la personne a été acquise et même confirmée par le Conseil d'État, qui, le 27 octobre 2017, a rejeté le recours du collectif d'associations « Vive l'APL ». L'examen par le Conseil des ministres du projet de loi sur le logement a été repoussé de décembre 2017 à février 2018 et l'article 52 du projet de loi de finances a été voté en première lecture par l'Assemblée nationale le 3 novembre 2017 dans une version modifiée qui étale sur trois ans la ponction sur les loyers des HLM. Les négociations sont en cours et de nouveaux rebondissements sont à prévoir.

À ce stade, il est donc difficile de trancher sur le fond des intentions gouvernementales. La précipitation des annonces de septembre et l'insertion d'une partie des mesures dans le projet de loi de finances indiquent bien la prégnance de considérations budgétaires, mais la teneur des débats qui accompagnent ces mesures suggèrent aussi une intention de réformes plus profondes du modèle français du logement social, qui reste éminemment perfectible. Les réformes à venir devront donc plutôt le renforcer que le fragiliser.

## Bibliographie

Cavailhès, J. 2017. « Aides personnelles locatives et à l'accèsion à la propriété : un point sur l'état des connaissances », *Politiques du logement. Analyses et débats* [en ligne]. Consulté le 8 novembre 2017, URL : <http://politiquedulogement.com/PDF/Q&C/Aides%20au%20logement.%20Le%20point-Cavailh%C3%A8s.pdf>.

---

<sup>17</sup> Le chiffre parfois avancé de 800 organismes intègre dans le compte les coopératives HLM et les Sacicap (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété) vouées à favoriser l'accèsion à la propriété, ainsi que les associations régionales qui regroupent l'ensemble des acteurs HLM dans chacune des régions.



- Coloos, B. 2017. « Les aides au logement : nécessité ou gâchis ? », *Politiques du logement. Analyses et débats* [en ligne]. Consulté le 8 novembre 2017, URL : <http://politiquedulogement.com/PDF/Q&C/Aides%20au%20logement.pdf>.
- Driant, J.-C. et Li, M. 2012. « The Ongoing Transformation of Social Housing Finance in France: Towards a Self-Financing System? », *International Journal of Housing Policy*, vol. 12, n° 1, p. 89-101.
- Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES). 2016. *Minima sociaux et prestations sociales*, 208 p.
- Fack, G. 2007. *Formation des inégalités, politique du logement et ségrégation résidentielle*, thèse en sciences sociales et sciences économiques, École des hautes études en sciences sociales (EHESS), 292 p.
- Inspection générale des affaires sociales (IGAS). 2012. *Évaluation des aides personnelles au logement*, rapport de synthèse, 76 p.
- Le Goff, W., Drozd, M. et Desforges, R. 2016. « La consolidation conservatrice en matière d'aides et de logement social » *Politiques du logement. Analyses et débats* [en ligne]. Consulté le 8 novembre 2017, URL : <http://politiquedulogement.com/2016/12/la-consolidation-conservatrice-en-matiere-daides-et-de-logement-social>.
- Union sociale pour l'habitat (USH). 2017. *Les HLM en chiffres*, édition de septembre 2017, 32 p.

**Jean-Claude Driant** est professeur à l'École d'urbanisme de Paris (EUP, université Paris-Est) et chercheur au Lab'Urba. Ses travaux portent sur les articulations entre les marchés du logement et les politiques de l'habitat, tant à l'échelle nationale que dans la diversité des territoires. Il codirige avec Françoise Navarre le master "Habitat et renouvellement urbain" à l'EUP. Il est membre de la Commission nationale des comptes du logement et de l'Observatoire national de la vie étudiante (OVE). Il a été entre 2014 et 2017 membre du conseil de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES), et contribue aux travaux du comité de pilotage du rapport annuel sur le mal-logement de la Fondation Abbé-Pierre. Il a notamment publié *Les Politiques du logement en France* (La Documentation française, 2015).

**Pour citer cet article :**

Jean-Claude Driant, « Les réformes du logement sous l'ère Macron : économies budgétaires ou changement de modèle ? », *Métropolitiques*, 9 novembre 2017. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-reformes-du-logement-sous-l-ere-Macron-economies-budgetaires-ou-changement.html>.