



**HAL**  
open science

## Le financement du logement social en France : un modèle sans équivalent en Europe

Christian Tutin

► **To cite this version:**

Christian Tutin. Le financement du logement social en France : un modèle sans équivalent en Europe. Séminaire franco-coréen Le logement social en France, une expérience centenaire et ses leçons, Mar 2017, Séoul, Corée du Sud. halshs-01683908

**HAL Id: halshs-01683908**

**<https://shs.hal.science/halshs-01683908>**

Submitted on 14 Jan 2018

**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.

# **Séminaire franco-coréen**

## **Le Logement social en France : une expérience centenaire et ses leçons**

LH (Corean Land and Housing Corporation)/Lab'Urba/Paris Habitat

Séoul Press Center, 17 mars 2017

### **Le financement du logement social en France : un modèle sans équivalent en Europe**

Christian Tutin (Lab'Urba, Université de Paris Est Créteil)

#### **Introduction**

Dans le domaine du logement social comme dans bien d'autres, il n'existe pas véritablement de « modèle » européen, mais une très grande diversité de situations, tant en ce qui concerne le poids du secteur locatif social qu'en ce qui concerne ses modes de financement, ses modes de propriété, ses conditions d'accès, etc. On peut distinguer trois situations-types, résultant de trois trajectoires historiques bien distinctes : celle des pays méditerranéens, celle des pays d'Europe centrale et orientale et celle de l'Europe du Nord-Ouest ; dans les deux premiers groupes, le secteur locatif social est résiduel, voire inexistant. La France fait partie du troisième groupe, au même titre que le Danemark, la Suède, la Finlande, l'Autriche, où les deux secteurs locatifs, privé et public, coexistent dans des proportions proches avec un secteur de la propriété occupante majoritaire mais pas écrasant. Tout en s'en démarquant sur certains points, la Grande-Bretagne et les Pays-Bas s'en rapprochent par la part élevée du logement social.

Qu'il s'agisse des formes de propriété, des règles d'attribution des logements ou de fixation des loyers, les caractéristiques du système français se retrouvent dans d'autres pays. Par contre, il existe bien une « exception » française, qui tient à la fois au modèle de financement du logement social, unique en son genre, et au maintien d'un rythme important - et inégalé en Europe - de construction de logements sociaux que ce modèle a permis. Ce rythme a même augmenté de façon considérable après la crise financière de 2007-2008, et il ne sera soutenable financièrement que pour quelques années encore. Pour autant, ce niveau de production élevé, inédit depuis le début des années 1970, ne suffit pas à faire face à la fois aux problèmes d'exclusion de et par le logement, ni au manque de logement locatif intermédiaire à destination des classes moyennes, lié à la dérive des prix et des loyers depuis une vingtaine d'années.

Après avoir présenté le système de financement « à la française » du logement social, nous montrerons comment l'équilibre de gestion est réalisé, et en quoi il est fragilisé par

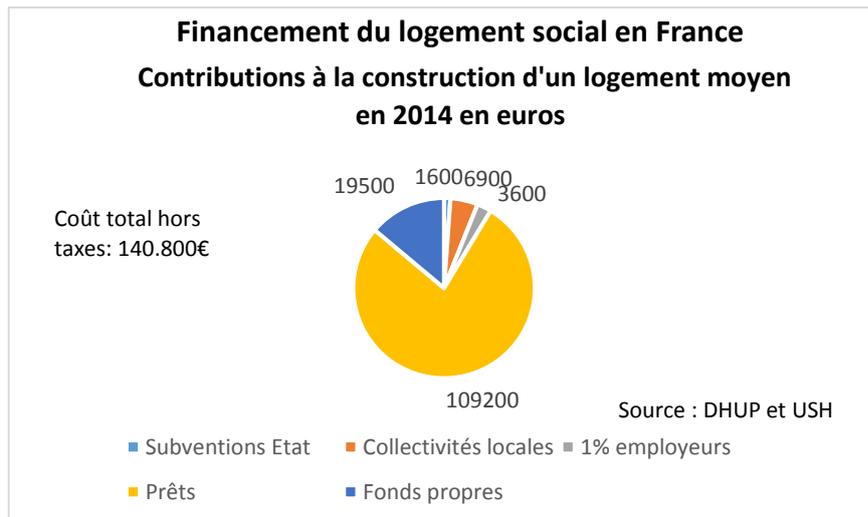
l'évolution actuelle des marchés, avant de terminer par un bilan général et quelques réflexions sur les perspectives d'avenir.

## **I – LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE : DE L'ÉPARGNE PRIVÉE POUR DES LOGEMENTS PUBLICS**

La grande majorité des financements, que ce soit pour la construction neuve ou pour la réhabilitation du parc ancien – provient des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), institution financière publique à 100% propriété de l'Etat. Créée en 1816, la CDC est, avec la Banque de France, la plus vieille institution financière française, et elle reste aujourd'hui, avec la BPI (Banque Publique d'Investissement) le principal « bras armé » financier de l'Etat. Elle tire les ressources avec lesquelles elle finance les prêts au logement social de trois types de dépôts d'épargne privés : Livrets A, CDD (Comptes de Développement Durable) et LEP (Livrets d'Epargne Populaire) qui ont tous en commun d'offrir aux épargnants, au prix d'une faible rémunération, une très grande liquidité et une parfaite sécurité. Le plus important d'entre eux, le Livret A, est un compte d'épargne entièrement défiscalisé, au taux d'intérêt réglementé. Tout ménage français peut en ouvrir un auprès de sa banque. La collecte est effectuée dans l'ensemble du réseau bancaire, et l'épargne ainsi récoltée est centralisée pour un peu moins des deux tiers à la CDC, au sein de son Fonds d'épargne. Une redevance est versée par la Caisse aux banques concernées.

Une autre source de financement spécifique – beaucoup moins importante - consiste dans la "Participation des employeurs à l'effort de logement", couramment dénommée "1% logement", parce qu'elle était fondée à l'origine (en 1948) sur un prélèvement de 1% de la masse salariale des entreprises, actuellement ramené à 0,42%. Cette contribution des entreprises peut être utilisée à des prêts aux bailleurs sociaux, ou aux salariés des entreprises contributrices. Les fonds sont gérés au niveau régional par des organismes collecteurs regroupés dans "Action logement". En échange de leur contribution au financement du logement social, les entreprises disposent, à côté de l'Etat et des collectivités locales, d'un « droit de réservation » d'une partie des logements offerts.

Dans les deux cas, il s'agit d'une épargne privée mise à disposition du logement social. C'est en quelque sorte *l'épargne populaire qui finance le logement populaire*. En 2014, les prêts de la CDC représentaient environ 74% du financement des investissements dans le logement social, et ceux d'Action logement 2,5%. Les fonds propres des organismes y contribuaient pour près de 15%, les collectivités locales pour 5% et l'Etat pour 1% seulement en aides directes. C'est cependant l'obtention de ces dernières qui déclenche tout le reste. Le financement bancaire, qui est récemment apparu, ne représente encore que 2% à 3% du total (mais parfois plus dans certaines configurations locales). Le graphique ci-dessous illustre cette structure de financement pour un logement social moyen, qui coûtait un peu plus de 140.000€ en 2014.

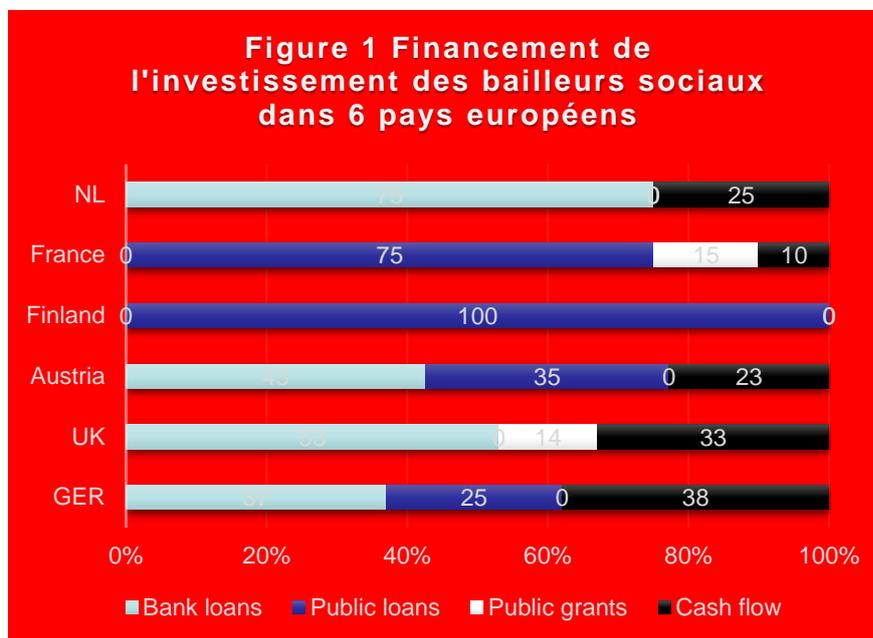


Le financement du logement social ne repose ainsi que pour une faible part sur une dépense publique, même en tenant compte des aides indirectes que représentent les avantages fiscaux consentis aux organismes HLM. Ceux-ci sont au nombre de trois : une exonération de taxe foncière pendant 25 ans, un taux de TVA réduit sur les travaux (7% au lieu de 21%), et une exemption d'impôt sur les bénéfices, qui se traduisent par une perte de recettes pour l'Etat et une économie pour les organismes. Le montant de ces économies fiscales (environ 1,5 milliard annuellement) équivaut aujourd'hui à près de la moitié des subventions directes. Elles ne contribuent pas au financement de l'investissement, mais représentent une économie de charges qui permet d'assurer l'équilibre de gestion une fois les programmes achevés. Les aides de taux, enfin, sont presque aussi importantes que les aides directes, qui ne comptent que pour le tiers des aides publiques, et au sein desquelles celles des collectivités locales sont trois à quatre fois plus importantes que celles de l'Etat. Toutes formes d'aides confondues, les bailleurs HLM ont bénéficié de 8,4 milliards d'euros en 2015, équivalant à un peu plus de la moitié de leurs emprunts.

La structure de financement du logement social français est ainsi très différente de celle qu'on observe dans les autres pays européens. Ce qui le distingue n'est pas tant le fait que les prêts soient publics, ce qui est également le cas en Finlande (à 100%), et à un moindre degré en Autriche (à 35%) et même en Allemagne (à 25%), mais d'une part le caractère centralisé du système de rassemblement des fonds et de distribution des prêts, qui est décentralisé dans les autres pays, et surtout *le caractère privé de l'épargne mobilisée* en faveur du logement social.

Dans la plupart des autres pays Européens, les bailleurs sociaux sont amenés soit à recourir massivement à l'emprunt bancaire, soit à lever des fonds sur les marchés en émettant eux-mêmes des titres. Dans les deux cas, ils doivent alors se soumettre à une notation, et s'efforcer d'atteindre le « triple A ». Les prêts bancaires représentent ainsi environ 67% du financement au Royaume-Uni et 75% aux Pays-Bas. La Finlande est le seul pays où les prêts publics assurent la totalité du financement.

Avec le Royaume-Uni, la France est aussi l'un des rares pays européens où les subventions directes, bien qu'en baisse tendancielle, persistent. Elles ont totalement disparu aux Pays-Bas, de même que les avantages fiscaux qui y étaient encore consentis aux bailleurs sociaux il y a quelques années.



La Caisse des Dépôts prête également aux collectivités locales pour le financement d'équipements publics ou de projets urbains, mais le logement social reste de loin son principal emprunteur. Les encours sur livrets (LA + LDD + LEP) représentaient 403 milliards d'euros en 2015, dont 238 (59%, qui représentent 6% de l'épargne financière totale) étaient centralisés à la Caisse des Dépôts<sup>1</sup>. En 10 ans, de 2005 à 2015, le volume de l'activité de prêt de la Caisse a été quintuplé, passant de 5 à 25 milliards d'euros.

L'encours de la dette HLM était de 152 milliards en 2015, contre 84 en 2006, soit une hausse de 81% sur une décennie. Près de 80% de cette dette a été contractée auprès de la Caisse. Depuis 2011, le montant annuel des nouveaux prêts consentis par la Caisse, qui jusqu'en 2006 n'excédait pas 5 milliards, dépasse les 20 milliards d'euros, dont 12 à 15 pour les organismes HLM. En 2015, ceux-ci ont bénéficié de près de 13 milliards de prêts de la CDC, dont 10,4 pour la construction et 2,3 pour la réhabilitation. Les prêts d'autres organismes s'élevaient à 1 milliard et les fonds propres mobilisés étaient de 3 milliards. Les nouveaux prêts accordés aux HLM représentent chaque année moins de 15% de ceux qui sont accordés aux ménages pour leur logement.

En situation normale, les prêts de la CDC sont plus avantageux que ceux des banques ; mais dans le contexte de taux d'intérêt exceptionnellement bas qui a suivi la grande crise financière de 2007, ceci est devenu de moins en moins vrai, ce qui explique le recours

<sup>1</sup> Pour situer ce chiffre, le PIB de la France s'établit à environ 2.200 milliards d'euros, et l'épargne financière détenue par les ménages à 4.460 milliards..

croissant – et très récent – aux prêts bancaires, dont l'encours approche aujourd'hui les 20 milliards d'euros.

## Caractéristiques des prêts

Le gouvernement central fixe chaque année le nombre de prêts susceptibles d'être accordés par La Caisse, ainsi que leurs conditions d'utilisation (objet, tarification, durée maximale, liste des emprunteurs éligibles, calibrage des enveloppes). Ces prêts sur Fonds d'épargne de la Caisse ont deux caractéristiques majeures :

- d'une part, ils sont *adaptés au financement de projets de long terme* ; ils sont en effet accordés pour des durées très longues (32 ans en moyenne, 40 ans pour le bâti et jusqu'à 50 ans pour le foncier par exemple). C'est cette très longue durée d'amortissement qui rend le coût de construction ou de réhabilitation compatible avec les plafonds de loyers qui s'imposent aux HLM. Parce qu'elles se traduiraient par des annuités beaucoup plus fortes, des durées plus courtes ne permettraient pas d'équilibrer la gestion courante des organismes.
- d'autre part, ils sont déconnectés d'une stricte logique de marché, dont ils s'éloignent sous au moins trois aspects:
  - ils sont accordés le plus souvent *au coût de la ressource ou même en-dessous*
  - dans la plupart des cas, le *taux des prêts est indépendant des durées offertes*
  - enfin, leur *tarification est fonction du caractère social* plus ou moins affirmé des biens financés (PLUS, PLAI ou PLS<sup>2</sup>), mais pas de la situation de l'organisme.

Le coût de la ressource principale (les dépôts sur Livrets A), dont dépend le taux des prêts CDC, est fixé par le gouvernement. En principe celui-ci applique une formule, dont l'application a dû être suspendue, en raison de la chute conjointe des taux d'inflation et d'intérêt, afin d'éviter une chute des dépôts. La formule consiste à appliquer le plus élevé des deux taux entre la moyenne des taux monétaires européens (Eonia + Euribor) et du taux d'inflation, et le taux d'inflation augmenté de 0,25%, si celui-ci est supérieur à la moyenne des taux monétaires. Tant que les taux monétaires sont supérieurs à l'inflation, le taux du livret A est donc normalement situé entre le taux d'inflation et les taux d'intérêt du marché monétaire (moyenne de l'eonia<sup>3</sup> et de l'euribor<sup>45</sup>). Tel a bien été le cas jusqu'en 2010. Mais depuis 2010 et la mise en place par la BCE de politiques monétaires hyper-accommodantes, en réponse à la crise financière, le taux monétaire est devenu inférieur à l'inflation, malgré la faiblesse de celle-ci, et celui du livret A est juste au-dessus du taux d'inflation. Il est « sorti du tunnel » dans lequel il est en principe contenu.

---

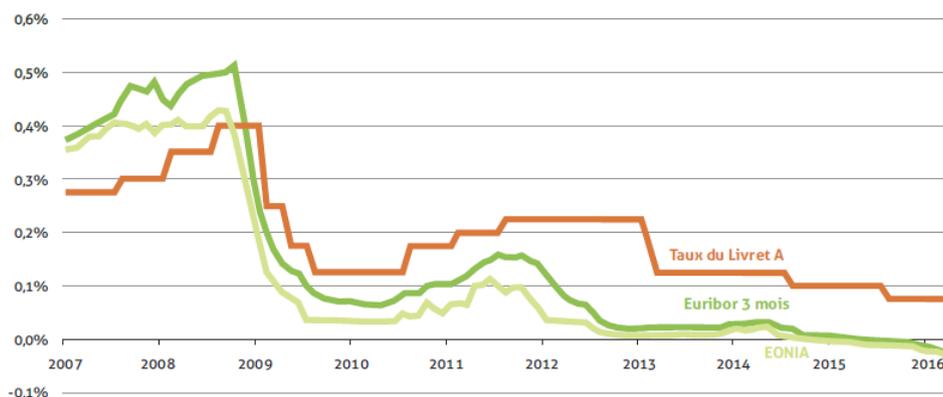
<sup>2</sup> Voir ci-dessus l'article de Jean-Claude Driant.

<sup>3</sup> Eonia = Euro Over Night Index Average, taux de référence quotidien pour la zone euro sur les dépôts interbancaires « en blanc » (ie non gagés sur des titres).

<sup>4</sup> Euribor = Euro interbank offered rate, autre taux de référence du marché monétaire en euro.

<sup>5</sup>

Graphique 4



Les prêts aux organismes HLM sont garantis par les collectivités locales, et il existe une caisse de garantie du logement social, la CGLLS, dont les interventions sont rarissimes.

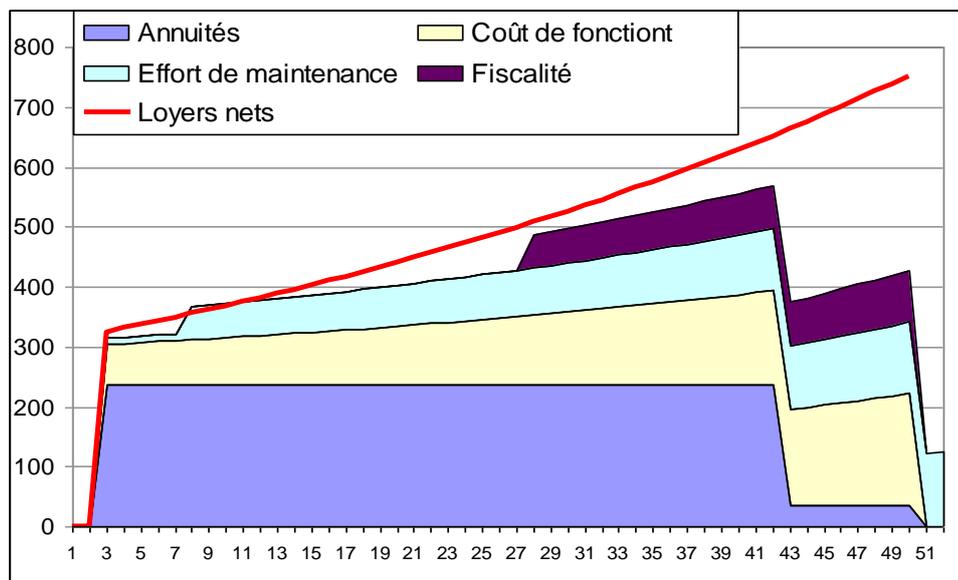
## II – Coûts de construction, loyers d'équilibre et charges d'endettement

### Les loyers d'équilibre

La gestion des HLM repose sur des loyers dits « d'équilibre » qui doivent permettre aux organismes de faire face à l'ensemble de leurs charges courantes, y compris celle de la dette, jusqu'à extinction de celle-ci. Les annuités financières représentent en moyenne, au niveau national, la moitié environ des recettes de loyers. Le montant de la dette dépendant du coût d'investissement initial, qu'elle couvre à 70% au moins, cela signifie que les loyers dépendent essentiellement des coûts « historiques » de construction. Étant donné la dérive de ces derniers au cours du temps, les logements les plus récents ont aussi les loyers les plus élevés. En même temps, ces loyers doivent respecter des plafonds légaux<sup>6</sup>. Le fait que les prêts soient de très longue durée, et les taux d'intérêt très bas, est donc essentiel pour que les loyers restent en-dessous des plafonds. Le loyer à la date de livraison du programme, et sa progression au cours du temps, doivent intégrer les coûts de gestion, les dépenses d'entretien des immeubles, les risques de vacance et d'impayés (un certain pourcentage de loyers « perdus ») et l'assujettissement à la taxe foncière au bout de 25 ans.

<sup>6</sup> Voir ci-dessus l'article de Jean-Claude Driant.

Le schéma ci-dessous, établi en 2012 par la Caisse des Dépôts, illustre le calcul pour un programme de 65 logements destinés à un couple avec un enfant dans la région de Toulouse, ayant coûté 7,2 millions d'euros (soit 111.000€ par logement) et financé à hauteur de 77% par des prêts PLUS CDC (HLM « standard ») à 40 ans, de 12% par des aides directes (Etat et collectivité locale) et de 11% par des fonds propres. L'équilibre de la gestion locative est établi pour un loyer de départ de 310€, qui doublerait sur une période de 40 ans.



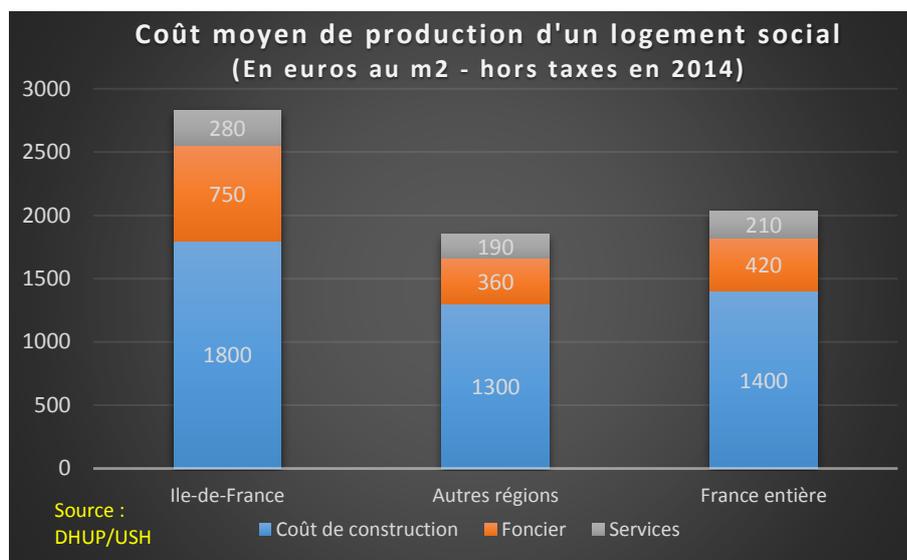
Ces loyers d'équilibre pour les organismes sont rendus abordables par les ménages les plus modestes, de plus en plus nombreux dans le secteur locatif social, par l'existence d'aides personnelles aux locataires, qui représentaient en moyenne 230€ par logement, soit 22% de leur dépense en logement, et 45% d'un total de 17,3 milliards d'euros.

### Les limites du modèle

Le modèle économique du secteur locatif social a été confronté à un sérieux défi, avec l'envolée des prix du logement (150% de hausse nominale – soit un peu plus de 100% en termes réels) intervenue entre 1997 et 2007), qui a provoqué une flambée plus forte encore du prix de terrains, sans commune mesure avec la hausse des loyers intervenue sur la même période, alors que dans le même temps les subventions d'Etat se réduisaient, passant en moyenne de 5500 à 1600 euros par logement.

Compte tenu du caractère régulé des loyers, cette hausse du foncier, principal facteur de hausse du prix de revient des logements neufs, a pesé sur la capacité de construction des bailleurs sociaux. Le coût unitaire d'un logement locatif social s'est en effet accru de plus de 80% en moyenne en 15 ans sur l'ensemble du territoire, passant de moins de 80.000 euros à plus de 140000. Cela vaut en particulier pour l'Île-de-France, où le coût de construction est supérieur de près de 40% à ce qu'il est dans les autres régions. La différence est encore plus grande sur la charge foncière, qui est plus de deux fois plus

importante dans la région capitale qu'ailleurs. Et elle atteint des sommets dans la ville de Paris.

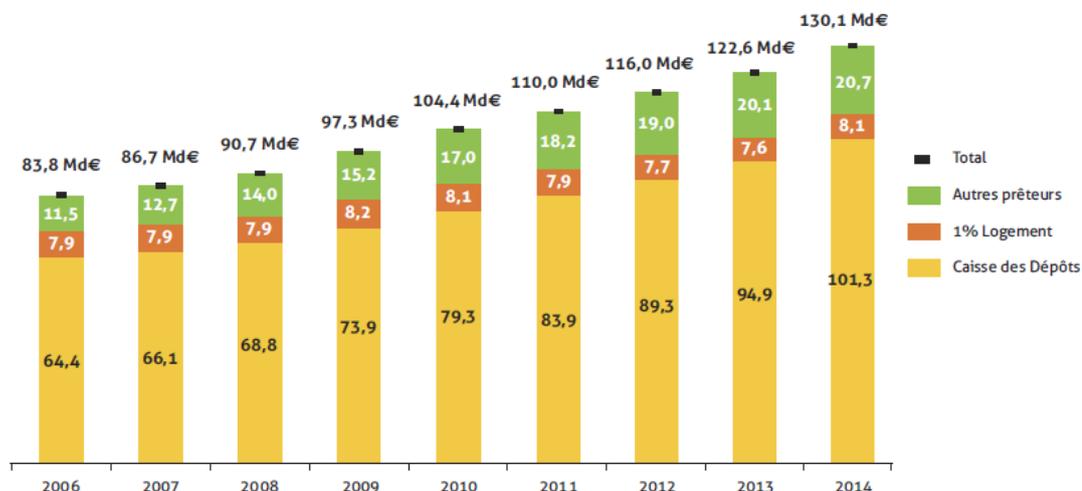


Même si la part de l'endettement a baissé en pourcentage, son montant pour réaliser un logement a augmenté en moyenne de plus de 75% en 15 ans, approchant aujourd'hui les 110.000€ en moyenne, contre un peu plus de 62.000 en 2000. Or, dans le même temps, à partir de 2004, la production de logements sociaux neufs s'accroissait de façon spectaculaire. Sous le double effet de la croissance des coûts et de la hausse de la construction, la dette des organismes a donc connu elle aussi une croissance spectaculaire, passant de 84 milliards d'euros en 2006 à 130 milliards en 2014. Mais cet endettement accru n'a pas permis à lui seul de financer le « choc d'investissement » intervenu à partir de 2008.

Graphique 6

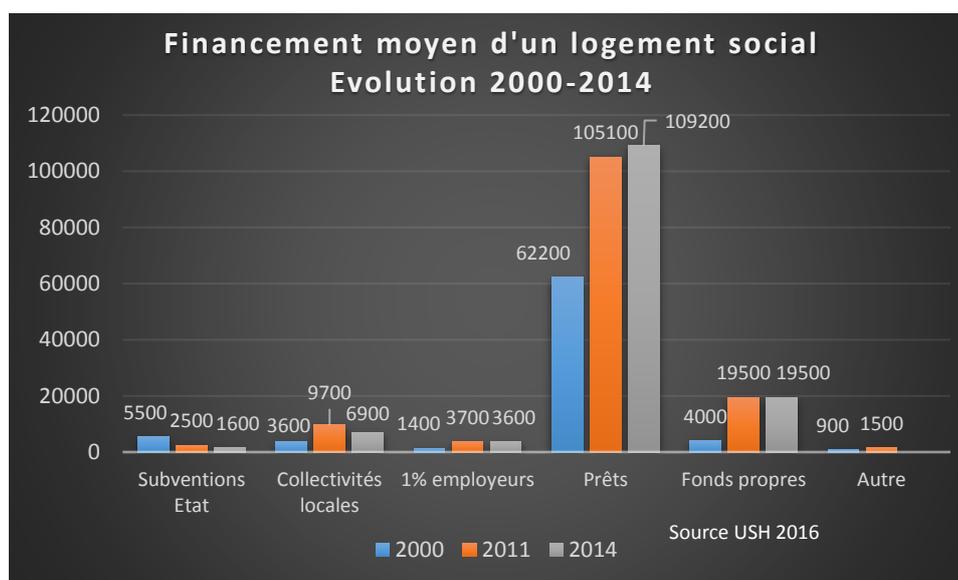
### Encours de la dette des organismes Hlm

Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



Comme on le voit sur le graphique ci-dessous, ce sont à la fois le recours croissant aux fonds propres (passés de 5% à 14% du total du financement), et l'augmentation significative des contributions des collectivités locales qui ont fourni les ressources complémentaires qui ont permis de faire face à cette hausse conjointe des volumes et des coûts, les difficultés financières des communes ayant cependant ramené en 2014 cette dernière contribution à son niveau de 2000. A Paris, seul l'engagement financier de la municipalité a permis de soutenir le rythme élevé de construction souhaité par la Mairie.

La mobilisation de terrains publics au profit des bailleurs sociaux, accélérée à partir de 2012, a également facilité la réalisation de certains programmes.



Les bailleurs sociaux ont également pu jouer sur trois autres éléments :

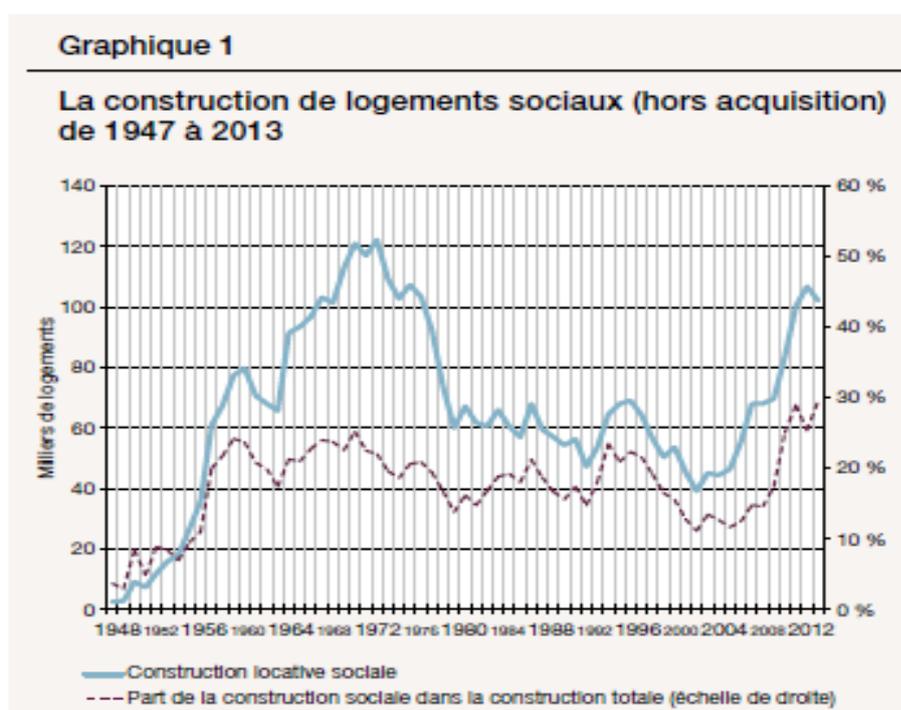
- La réalisation d'opérations d'acquisition-réhabilitation, qui permet de pallier à la pénurie d'offre foncière dans les zones urbaines denses ;
- Le rachat, dans le cadre de ce qu'on appelle la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'une partie de leur production à des promoteurs privés. Ce mode de production, en rupture avec la pratique traditionnelle des bailleurs sociaux, représente maintenant jusqu'à 30% de la production dans certaines régions, notamment l'agglomération lyonnaise ;
- Enfin, dans le contexte de très bas taux d'intérêt qui prévaut depuis 2012, les HLM ont pu préférer les emprunts bancaires, moins coûteux, et également restructurer leur dette auprès de la CDC.

Ces infléchissements récents ne constituent pas une modification fondamentale du système de financement du logement social, mais traduisent une certaine fragilisation du modèle. Les HLM sont ainsi devenus plus dépendants de l'engagement en leur faveur des municipalités, qui peut varier en fonction des alternances politiques, et leur endettement a considérablement augmenté. La réduction des dotations budgétaires aux communes

depuis 2015 a également rendu plus difficile le maintien par ces dernières de leur soutien au logement social.

### III – RESULTATS ET PERSPECTIVES D’AVENIR

Avec l’Autriche et le Danemark, la France est l’un des trois seuls pays européens où les conditions de financement et de production du logement social n’ont pas connu de bouleversement majeur au cours des trente dernières années. Partout ailleurs en effet, le secteur locatif social a enregistré une réduction de son périmètre, comme au Royaume-Uni et à un moindre degré aux Pays-Bas, ou une banalisation de son statut comme en Suède.



**Un niveau de construction inégalé depuis quarante ans**

Avec plus de 100.000 logements sociaux financés en 2014, plus de 110.000 en 2015 et 97.000 en 2016, la production de HLM a atteint des niveaux inédits depuis le début des années 1970. En 2014 et 2015, la construction sociale a ainsi représenté près de 30% du total, avec 100.000 mises en chantier, et sa part restait supérieure à 25% en 2016, où la production de logements privés a connu une nette reprise (+10% sur l’année). Compte tenu des acquisitions (11.000), des démolitions (environ 10.000) et des ventes (8.000) cela a correspondu à une augmentation du parc de 75.000 unités en 2015. La performance réalisée est d’autant plus remarquable qu’elle succède à une longue période de déclin de la production de logements sociaux, descendue à moins de 30.000 unités par an dans la première moitié des années 1990, et qu’elle constitue une exception en Europe, où seule l’Autriche affiche un pareil dynamisme de la construction sociale.

**Une dette qui reste soutenable**

La position financière du secteur HLM s'est dégradée depuis la fin des années 2000, mais son endettement reste soutenable. Pour 100 € de loyers nets perçus par un bailleur social, la moitié environ sont dédiés aux charges courantes d'exploitation et un peu plus de 40% au paiement de l'annuité de la dette, ce qui dégage un autofinancement net de 8% environ. En tenant compte des produits autres que les loyers, la capacité d'autofinancement globale s'élève à environ 14% des recettes de loyers, en baisse de 4% depuis 2010. Cette moyenne cache des disparités, mais très peu d'organismes ont un autofinancement négatif.

La charge de l'endettement a cependant augmenté dans la dernière décennie : plus de 40% des remboursements en capital sont liés à des emprunts contractés après 2006, et ceux-ci représentent plus de 70% de l'encours de dette HLM. Dans une étude de 2014, actualisée en 2016, consacrée à l'analyse prospective de la situation financière des bailleurs sociaux, la Caisse des Dépôts concluait que la position financière du secteur devrait recommencer à s'améliorer dans la seconde moitié des années 2020, et que le choc d'investissement enregistré depuis 2010 était donc soutenable, à condition toutefois que les niveaux de construction repassent en-dessous de leurs niveaux actuels, que le secteur ne subisse pas de choc majeur sur les loyers ou les taux, et que l'engagement de l'Etat et des collectivités territoriales soit maintenu. Cette dernière condition est peut-être la plus problématique, compte tenu de la tendance à la baisse des aides directes de l'Etat, et de la difficulté (ou de la réticence) de certaines collectivités à soutenir la construction de logements sociaux.

**En conclusion**, le système français de financement du logement social fonctionne à plein régime, sans pour autant priver l'économie productive de ressources financières qui restent largement disponibles sur le marché libre. Non seulement il a bien résisté à la crise financière de 2007-2008, mais il a de plus permis d'accompagner à partir de 2009 une relance sans équivalent dans les autres pays de la construction sociale. Pour autant, les organismes peinent de plus en plus, en raison des coûts fonciers élevés et des restrictions budgétaires au niveau de l'Etat comme des collectivités locales, à assurer le bouclage financier de leurs programmes d'investissement. Et sauf à fragiliser financièrement les organismes, l'effort consenti depuis 2010 ne pourra être maintenu indéfiniment, alors même que la demande de logements sociaux ne faiblit pas, et que les prix sur le marché de l'accession restent déconnectés des revenus.

### **Bibliographie**

Caisse des Dépôts (2016), « Analyse rétrospective et prospective de la situation financière des bailleurs sociaux - Le choc d'investissement dans le logement social est-il soutenable ? », première édition : *Perspectives*, Septembre 2014, réactualisation : septembre 2016.

Cecodhas (2013), *Le financement du logement social dans 6 pays Européens*, Bruxelles.

Driant Jean-Claude (2011), « Les mutations en sourdine du financement du logement social », *Regards croisés sur l'économie*, N°9, p. 187-197. DOI : 103917/rce.009.0187

CORDIER M. et DRIANT J.-C. (2009), « La délégation des aides à la pierre. Bilan d'étape », *Études Foncières*, n°141.

GHEKIERE L. (2007), *Le développement du logement social dans l'Union européenne*, DEXIA.

LÉVY-VROELANT C. et TUTIN C. (DIR.) (2010), *Le logement social en Europe au début du XXI<sup>e</sup> siècle : la révision générale*, Presses universitaires de Rennes.

HERBERT B. et DELPECH C. (2001), *Les politiques de l'habitat des communautés urbaines et d'agglomération depuis la loi libertés et responsabilités locales. Formes d'intervention et budgets*, ANIL/ADCF.

HOUARD N. (DIR.) (2011), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses états*, La Documentation française.

Scanlon K. et Whitehead C.M.E. (2014), *Social Housing in Europe*, Londres : Routledge.



Dent creuse à Belleville

Photo C. Tutin



Parc social d'avant 1948 – 20<sup>e</sup> arrondissement

Photo C. Tutin



Acquisition réhabilitation dans Paris 19°

Photo C. Tutin