



**HAL**  
open science

# Quelles plus-values économiques et sociales du logement social ?

Pierre Madec

► **To cite this version:**

Pierre Madec. Quelles plus-values économiques et sociales du logement social ?. [Rapport de recherche] Union sociale pour l'habitat. 2018, pp.3 - 22. hal-03614763

**HAL Id: hal-03614763**

**<https://hal-sciencespo.archives-ouvertes.fr/hal-03614763>**

Submitted on 21 Mar 2022

**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.

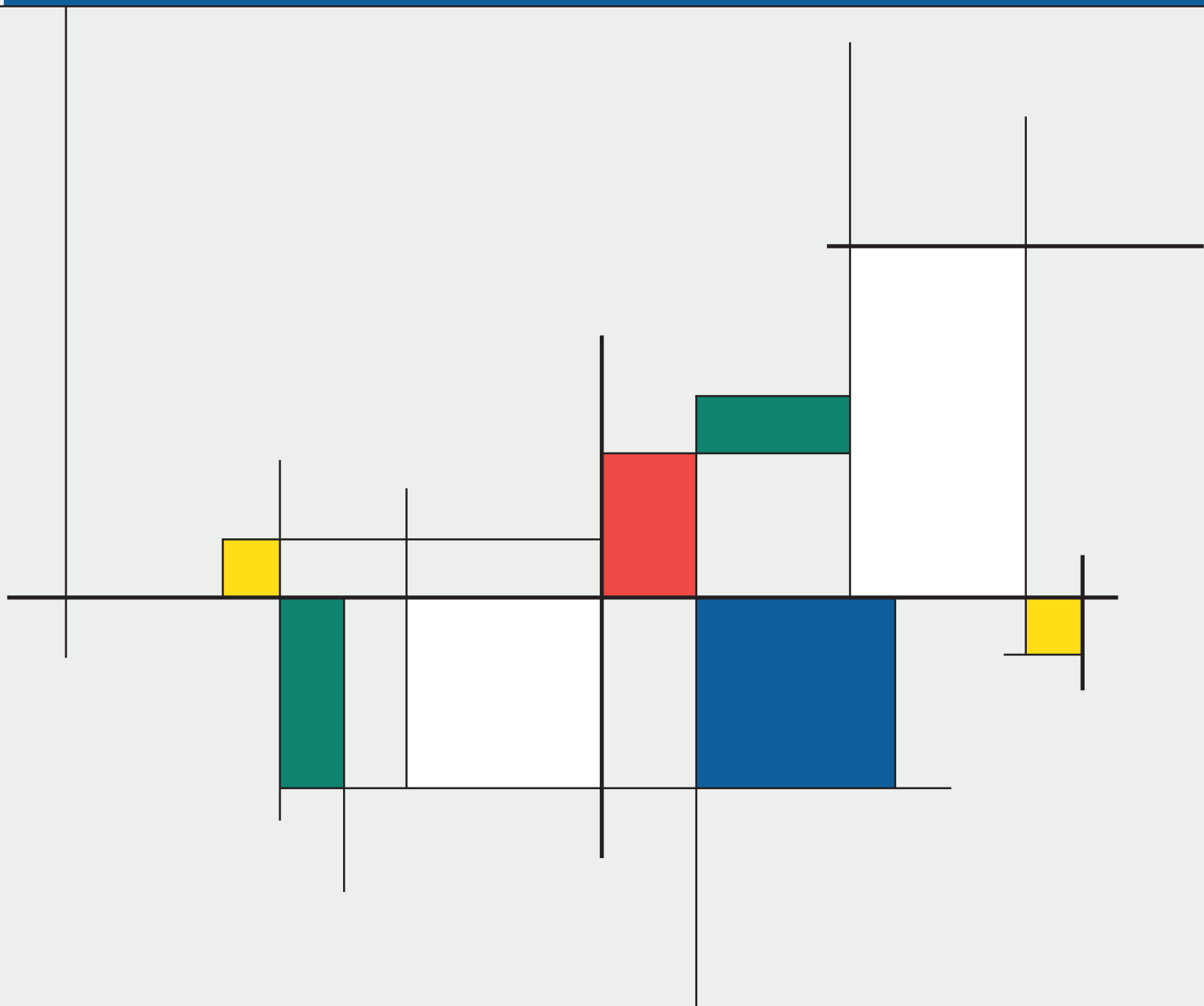
**Pierre Madec**

Économiste à l'Observatoire français  
des conjonctures économiques (OFCE) – Sciences Po

**1**

# Quelles plus-values économiques et sociales du logement social ?

# 1 | Un rôle socioéconomique majeur



## Un rôle socioéconomique majeur

**E**n 2017, le nombre de logements du parc locatif des bailleurs sociaux s'établissait à près de 5 millions en France métropolitaine, soit 17 % du nombre de résidences principales. Bien que ce parc continue de croître, sa part dans le parc des résidences principales reste relativement stable. En 2016, ce sont près de 120 000 logements sociaux qui ont été agréés<sup>1</sup>, et plus de 110 000 ces dernières années. Pour cette même année, selon le Compte du Logement, l'investissement des bailleurs sociaux en logements neufs s'est élevé à près de 12 milliards d'euros, soit 20 % du total. Ils ont également participé à hauteur de 14 % à la réalisation de travaux sur bâtiments existants, pour un montant total investi de près de 7 milliards d'euros. De fait, le parc social occupe une place centrale dans l'activité du secteur du bâtiment, particulièrement intense en emplois.

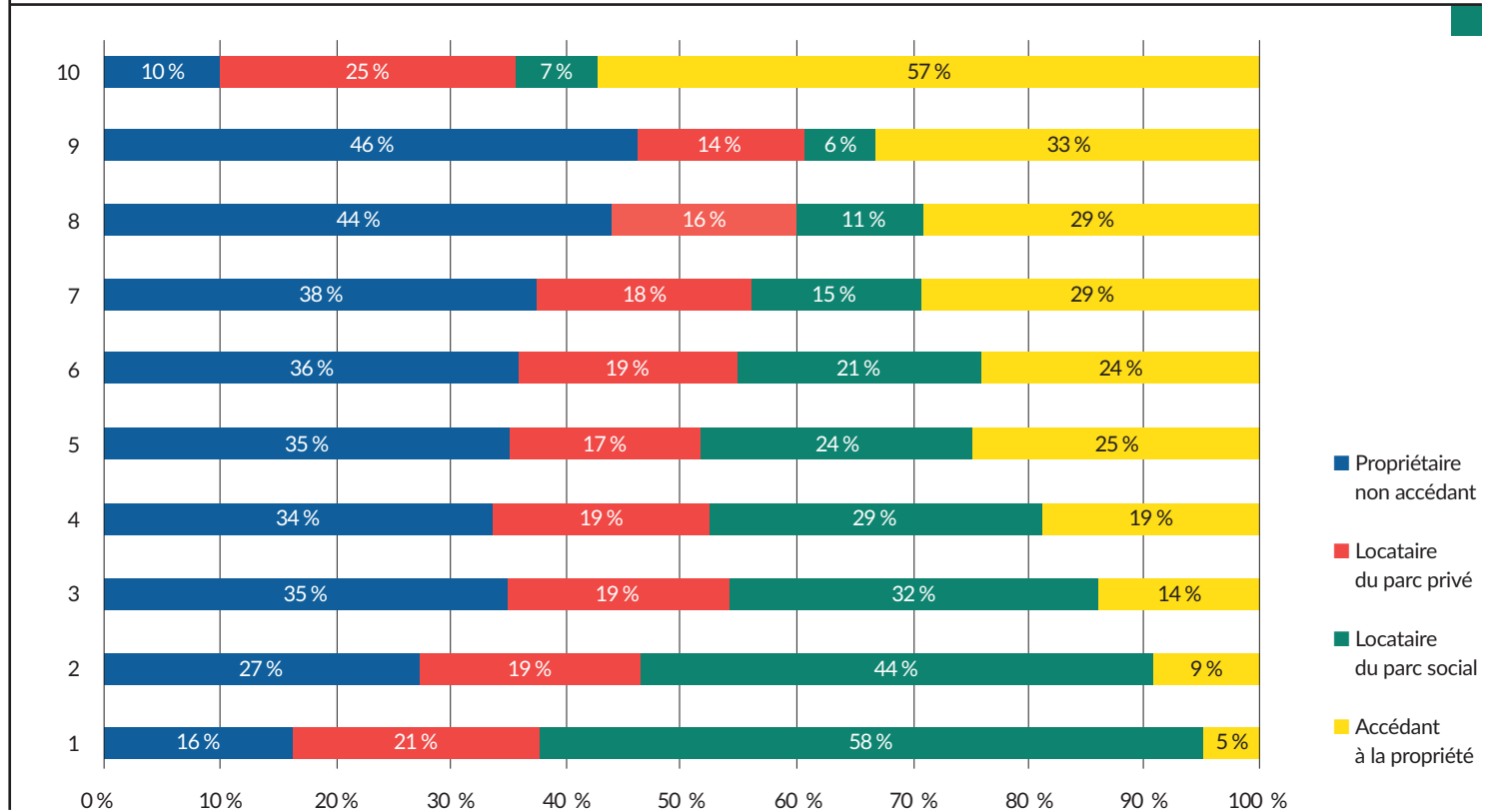
En plus de son poids économique indéniable, le secteur social a pour vocation première de pallier certaines insuffisances du marché privé dans sa capacité à loger les ménages aux revenus les plus modestes.

## Un rôle socioéconomique majeur

Selon la dernière Enquête nationale Logement de l'Insee, le niveau de vie<sup>2</sup> des ménages locataires du parc social était en 2013 inférieur de 20 % à celui des locataires du parc locataire

privé, pourtant bien plus jeunes. Ainsi, 58 % des ménages appartenant aux 10 % les plus modestes résident dans le parc social, contre 21 % dans le parc locatif privé (cf. graphique).

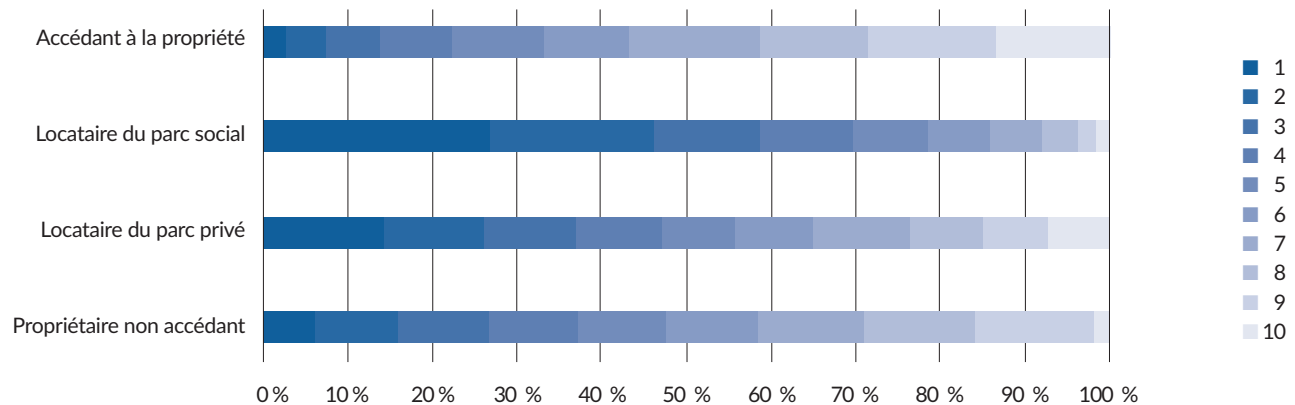
Composition des déciles de niveau de vie par statut d'occupation



Sources : Enquête nationale Logement, Insee, calculs de l'auteur.

Près d'un ménage sur deux (44 %) du 2<sup>e</sup> décile de niveau de vie est logé dans le parc social, contre 19 % dans le parc privé. Signe supplémentaire de l'importance du secteur social pour le logement des ménages modestes, près d'un ménage sur deux du parc social (47 %) se situe dans les deux premiers déciles de niveau de vie. À titre de comparaison, ces ménages ne représentent qu'un quart des ménages du parc locatif privé.

Composition des statuts d'occupation par décile de niveau de vie

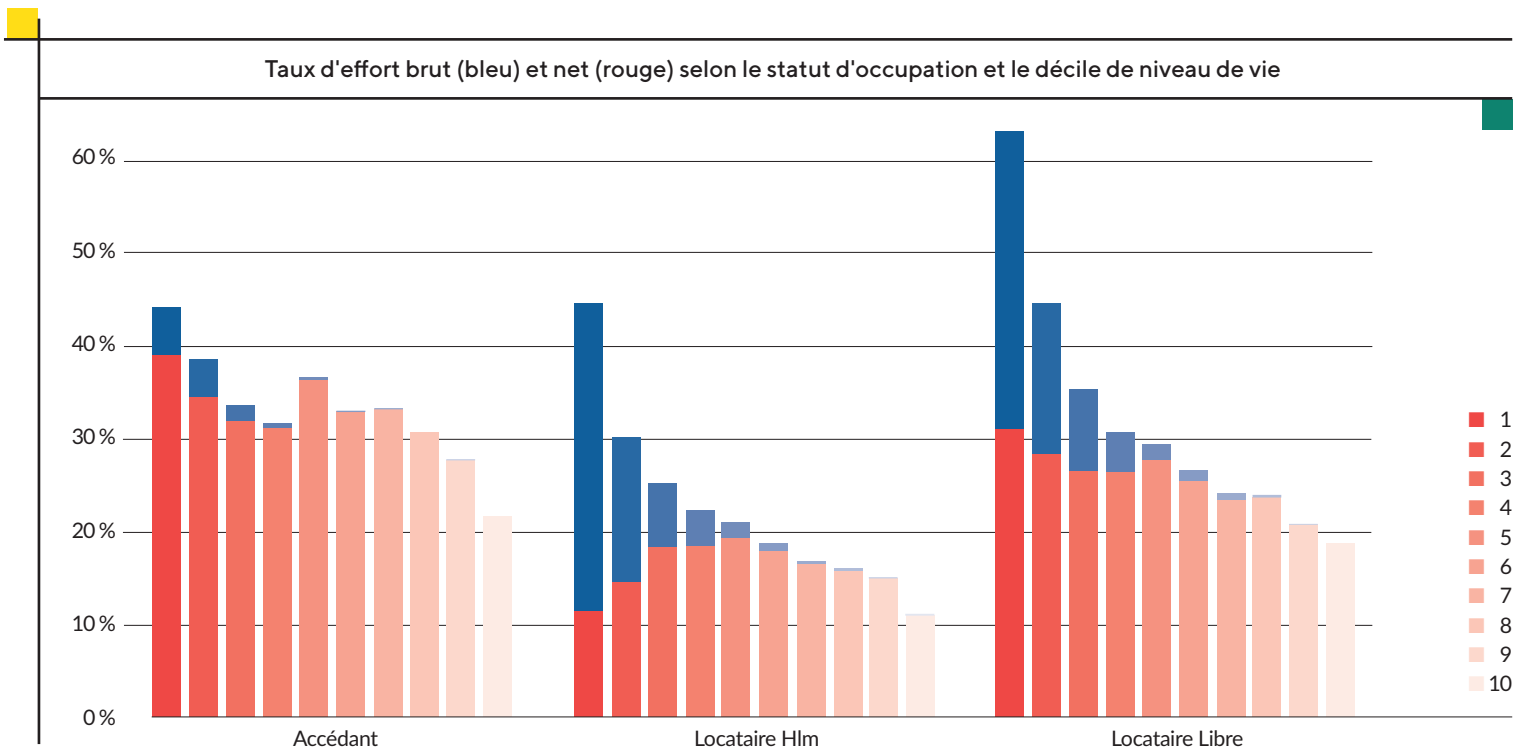


Sources : Enquête nationale Logement, Insee, calculs de l'auteur.

## Un rôle socioéconomique majeur

Grâce à des loyers bien plus bas que dans le parc privé<sup>3</sup>, les taux d'effort dits nets<sup>4</sup> des locataires du parc social sont bien moins élevés que ceux enregistrés dans le parc privé, et ceci quel que soit leur niveau de vie (graphique ci-dessous). Le phénomène est particulièrement marqué pour les ménages les plus modestes.

Les aides personnelles permettent, contrairement à ce qui a lieu dans le parc privé, d'inverser le lien qui préexiste entre niveau de vie et taux d'effort des ménages. Avant perception des aides au logement, les ménages les plus modestes enregistrent les taux d'effort les plus élevés, et ceci quel que soit leur statut d'occupation. Après



Sources : Enquête nationale Logement, Insee, calculs de l'auteur.

perception des aides personnelles, si cette assertion reste vraie dans le parc locatif privé, elle ne l'est plus dans le parc social, où les ménages les plus pauvres voient leur taux d'effort s'établir en dessous de celui de ménages plus aisés.

Si le mode de calcul des aides personnelles est désormais largement déconnecté des réalités des marchés locatifs privés, ces éléments mettent en lumière la capacité des aides personnelles à détendre dans le parc social la contrainte budgétaire des ménages les plus modestes, et à lutter ainsi contre la principale composante du mal-logement.

En proposant aux ménages modestes des loyers plus bas que ceux du marché, le parc social fournit à ses locataires un « avantage financier » non négligeable par rapport à la situation qu'ils auraient dans le parc locatif privé. Cet « avantage Hlm » a fait l'objet de diverses tentatives de chiffrage.

Selon Trévien (2014)<sup>5</sup>, « l'avantage monétaire mensuel lié à l'occupation d'une habitation à loyer modéré (Hlm) » s'établit à 261 euros en moyenne en 2006. Cela se traduirait par un « avantage » agrégé de l'ordre de 15 milliards d'euros par an pour l'ensemble des locataires du parc social.

Selon une étude du CGDD/SOeS sur la base des Comptes du logement de 2011, l'avantage monétaire procuré par le logement social s'élèverait plutôt en 2011 à quelque 13 milliards d'euros<sup>6</sup>.

Les différents ordres de grandeur macroéconomiques sont donc cohérents et soulignent l'importance du phénomène.

En moyenne, et à caractéristiques de logement similaires, les locataires du parc social s'acquitteraient d'un loyer 41 % inférieur au loyer du marché privé. Cet écart est extrêmement variable selon les territoires, il est notablement plus marqué dans les zones de tension, et parfois faible ailleurs.

L'étude du CGDD/SoeS prend en compte cela et note que l'écart de loyer entre parc social et parc privé est « de 33 euros par m<sup>2</sup> par an en moyenne pour un logement Hlm situé dans un quartier modeste contre 47 euros par m<sup>2</sup> par an pour un logement localisé dans un environnement aisé ». Autrement dit, le parc social joue correctement son rôle de compensation de la surévaluation du marché locatif privé dans les zones tendues en conférant un « avantage » supérieur aux ménages logeant dans les zones les plus chères. Au travers de ce mécanisme, le logement social joue un rôle important dans la mixité sociale des territoires en





## Un rôle socioéconomique majeur

permettant aux ménages modestes de loger dans des zones d'où ils seraient exclus par les forces des marchés locatifs non réglementés.

Il est tout de même à noter que, contrairement à celui apporté par les aides personnelles, l'avantage conféré par le parc social est relativement comparable pour l'ensemble des ménages, quelle que soit leur place dans l'échelle des revenus. Comme le note l'étude du CGDD/SOeS, puisque le loyer au m<sup>2</sup> est plus élevé à mesure que le niveau de vie du ménage augmente, « *bien que les écarts relatifs soient proches, les différences de loyer au m<sup>2</sup> augmentent en fonction du quintile de niveau de vie* » et « *les 20 % des ménages les plus modestes disposent d'une différence de loyer de 34 euros par m<sup>2</sup> par an contre 42 euros par m<sup>2</sup> par an pour les 20 % de ménages au niveau de vie plus élevé* ». Bien évidemment, compte tenu de la forte surreprésentation des ménages modestes dans le parc social, la majorité de « l'avantage Hlm » est bien concentrée sur les ménages les plus modestes.

En l'absence de logement social, les ménages locataires perdraient cet « avantage » mais en plus, à modalités d'APL inchangées, les aides personnelles en ressortiraient plus élevées. À l'heure actuelle, 50 % des bénéficiaires de l'APL

dans le parc social, soit quelque 1,3 million de ménages, ont un loyer inférieur au loyer plafond utilisé dans le calcul de l'APL. Pour ceux-ci, le fait de loger dans le parc social se traduit directement par le versement d'une aide moindre que celle qu'ils percevraient s'ils logeaient dans le parc privé. S'il est complexe d'évaluer finement « l'économie d'aides » ainsi réalisée par l'État, elle doit se situer autour de 1 milliard d'euros<sup>7</sup>.

En plus de cet avantage monétaire, il semblerait que le parc social fournisse en général un service de logement de meilleure qualité que le parc privé. Ainsi, selon la dernière Enquête nationale Logement de l'Insee, alors que 6 % des locataires du parc privé déclarent au moins deux défauts dans leur logement, ils ne sont « que » 3,8 % dans le parc social. Du fait des caractéristiques sociodémographiques des ménages qui y résident, le parc social est, par nature, plus enclin à accueillir des ménages précaires. Sans correction statistique de ces spécificités, les situations de suroccupation y sont donc naturellement légèrement surreprésentées : les familles nombreuses étant largement surreprésentées dans le parc social, les situations de suroccupation y sont logiquement plus nombreuses. Une fois ce biais statistique corrigé, la probabilité d'être en situation de suroccupation est plus faible dans le parc social que dans le parc privé.

1. Les logements sociaux incluent à la fois la construction neuve (100 000 mis en chantier en 2016) et l'acquisition-amélioration.

2. Entendu comme le revenu disponible des ménages rapporté au nombre d'unités de consommation.

3. Selon l'ENL, le loyer moyen des locataires Hlm s'élève à 5,90 €/m<sup>2</sup>, contre 10,70 €/m<sup>2</sup> dans le parc privé.

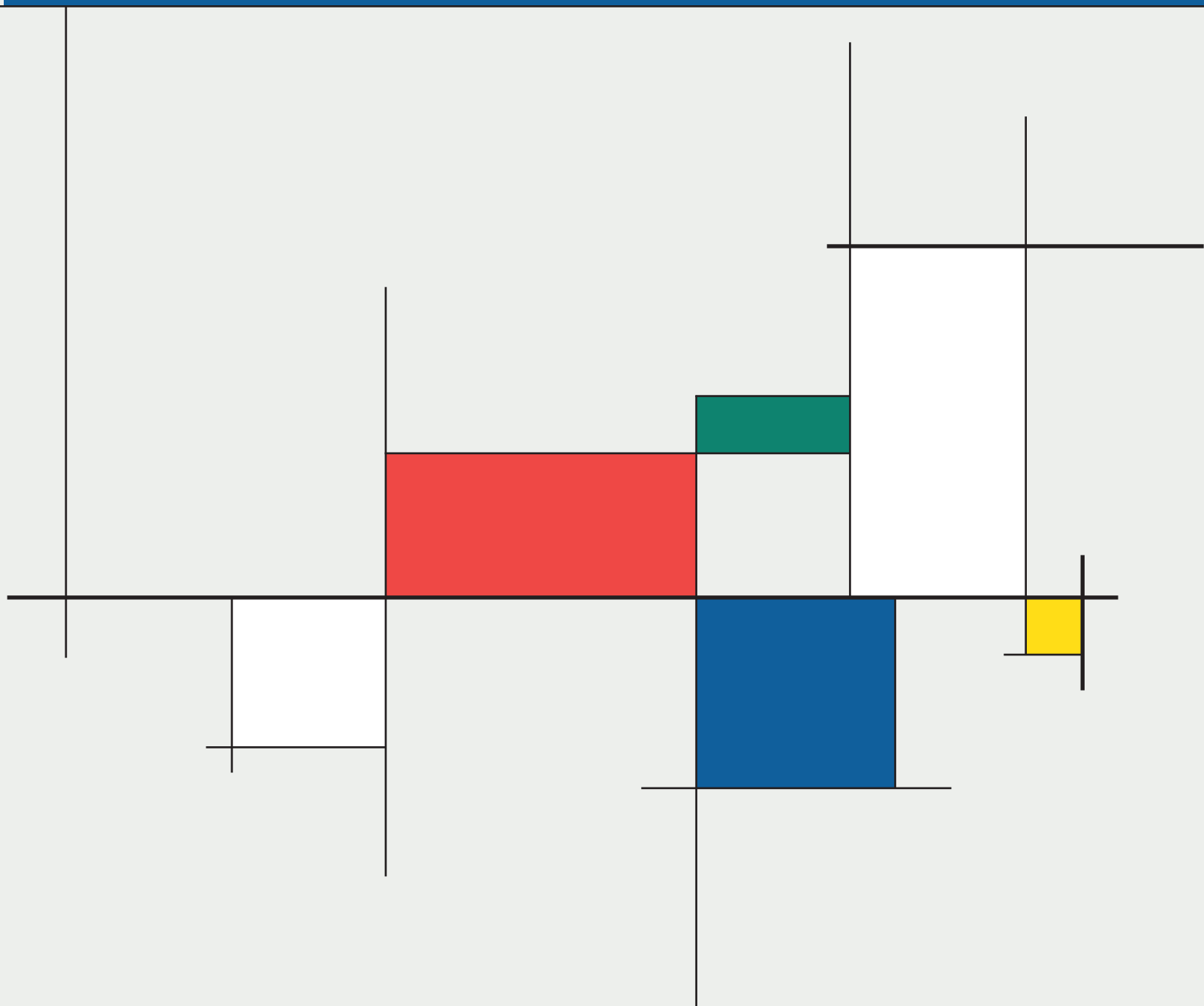
4. En prenant en compte un loyer diminué du montant des aides personnelles.

5. C. Trevien, « Habiter en Hlm : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? », *Économie et Statistique*, n° 471, 2014.

6. CGDD/SOeS, « *Économie, en termes de loyers, des locataires du parc social à travers la mesure du service de logement du parc social au prix de marché* », Premiers résultats 2012, Comptes du logement 2011.

7. Étude de M. Chodorge pour l'Union sociale pour l'habitat.

# 1 | Un rempart contre le mal-logement



## Un rempart contre le mal-logement

Selon la Fondation Abbé Pierre, la France comptait en 2016 près de 4 millions de ménages mal logés. En ajoutant à ces chiffres les ménages fragilisés dans leurs conditions de logement, ce sont ainsi près d'un Français sur six qui seraient confrontés, de près ou de loin, à des situations de logement anormales. S'il n'existe pas aujourd'hui de définition arrêtée de ce qu'est le « mal-logement », de nombreux rapports et de multiples études se sont attelés, depuis maintenant plusieurs années, à le qualifier et le quantifier. Poursuivant cet objectif, un groupe de travail du Conseil national de l'information statistique (Cnis) a tenté de cerner la notion de mal-logement à partir du croisement de différentes dimensions (le type d'habitat, le statut d'occupation, la qualité du logement, la précarité/stabilité dans le logement, l'environnement du logement, la comparaison du logement et du ménage qui l'occupe). Malgré tout, définir le mal-logement reste complexe. Des situations les plus extrêmes touchant les publics les plus fragiles (sans-abri, exclusion sociale...) à celles les plus répandues telles que la suroccupation, des dépenses du logement trop élevées ou encore des difficultés

de chauffage, les manifestations de mal-logement sont multiples et variées. De fait, la qualification et la quantification de l'impact de ces dernières sont donc des plus complexes, d'autant plus que les données statistiques à la disposition du monde scientifique ne permettent pas d'analyser aisément l'ensemble des formes prises par le « mal-logement ».

En partenariat avec l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (ONPES) et le Plan urbanisme, construction, architecture (Puca), l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) a tenté d'éclairer la mesure du coût économique et social du mal-logement sous tous ses aspects<sup>1</sup>.

Les coûts directement imputables aux situations de mal-logement sont de nature relativement diverse. Les dépenses inscrites au programme n° 177 de la loi de finances au titre du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires ne représentent qu'une partie des coûts imputables directement aux situations de mal-logement. D'une part, parce ce qu'une



## Un rempart contre le mal-logement

bonne partie des coûts d'hébergement est à la charge des collectivités locales ou des associations travaillant sur les situations d'exclusion. D'autre part, parce que d'autres postes de la politique du logement visent à réduire les situations de mal-logement.

Par exemple, les aides personnelles au logement (APL, ALS, AFS) ont pour objectif de solvabiliser les ménages les plus modestes confrontés à des dépenses en logement trop élevées. De même, conditionnées à des caractéristiques de dignité du logement, elles visent aussi explicitement à lutter contre l'habitat dégradé. Une partie de leur coût global semble donc pouvoir être affectée au coût économique et social du mal-logement.

Dans la même optique, le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), dont le coût estimé pour la période 2004-2012 était de 45 milliards d'euros, vise aussi, du moins pour partie, à lutter contre l'habitat dégradé. Une fraction des dépenses qui en résulte pourrait donc être logiquement considérée comme un coût de réparation ou de lutte contre le mal-logement.

Évidemment, ces postes budgétaires constituent en priorité une contribution à la production de services de logement.

On ne peut donc pas les affecter entièrement et unilatéralement au traitement du mal-logement. À cet égard, leur impact positif sur la qualité du logement constitue une externalité positive, l'objectif principal des dépenses publiques en faveur du logement étant de fournir un service de logement abordable à l'ensemble de la population.

Plus complexe encore est d'identifier et de mesurer les coûts indirects du mal-logement.

Nous avons cherché à quantifier l'impact des situations de mal-logement sur l'éducation, l'insertion dans l'emploi et la santé.

L'analyse économétrique employée conclut à un impact significatif des principales conditions de logement, tant sur la réussite scolaire des élèves que sur la probabilité de retrouver un emploi ou celle de se déclarer en mauvaise santé.

Toutes choses égales par ailleurs, un élève vivant dans un logement suroccupé a 40 % de chances de plus d'être en situation de retard scolaire qu'un autre élève. S'il est confronté au bruit dans son logement, la probabilité de retard scolaire augmente de 30 %. Ces deux composantes expliqueraient chacune entre 4 % et 5 % du retard scolaire (voir tableau ci-contre).

De la même façon, les mécanismes d'exclusion sociale liés au mal-logement ont des impacts significatifs importants sur l'insertion dans l'emploi. Vivre dans un logement suroccupé augmenterait de 60 % la probabilité d'être au chômage. Vivre dans un logement bruyant ou humide l'accroîtrait, toutes choses égales par ailleurs, de 30 % à 50 %.

Enfin, les résultats de recherches antérieures visant à démontrer l'impact des conditions de logement sur l'état de santé sont largement confirmés. Être en situation de sur-occupation, de précarité énergétique ou en présence de bruit ou d'humidité accroît fortement la probabilité de se déclarer en état de santé dégradé, bonne approximation de l'état de santé réel (+ 40 %, + 50 %, + 40 %, et + 40 % respectivement).

Risques relatifs et fractions attribuables par champ d'étude et composante du mal-logement

Composante du mal-logement		Suroccupation	Précarité énergétique	Contrainte budgétaire dépassée	Bruit	Humidité
Impact sur le retard scolaire (en 2014*)	Risque relatif	1,4	Non significatif	Non significatif	1,3	Non significatif
	Fraction attribuable	Entre 4 % et 5 %	Non significatif	Non significatif	Entre 4 % et 5 %	Non significatif
Impact sur le chômage (en 2014)	Risque relatif	1,6	Non mesuré	Non mesuré	1,3	1,5
	Fraction attribuable	Entre 4 % et 16 %	Non mesuré	Non mesuré	Entre 4 % et 7 %	Entre 9 % et 13 %
Impact sur l'état de santé (en 2002)**	Risque relatif	1,4	1,5	Non mesuré	1,4	1,4
	Fraction attribuable	Entre 1 % et 9 %	Entre 7 % et 8 %	Non mesuré	Entre 5 % et 8 %	Entre 3 % et 5 %

Note de lecture: toutes choses égales par ailleurs, un individu en situation de suroccupation a 1,6 fois plus de probabilité d'être au chômage qu'un individu à la situation de peuplement « normale ».

\* Les risques relatifs émanent de l'ENL 2002, mais les prévalences sont celles issues de l'ENL 2014.

\*\* Pour ce champ d'étude, les situations de mal-logement ne sont captées qu'au travers des variables déclaratives.

Sources: ENL, 2002 et 2013, Enquête Santé 2002, Insee, calculs des auteurs.

## Un rempart contre le mal-logement

La quantification, monétaire ou non, de ces impacts négatifs des conditions de logement, bien que fragile compte tenu des données accessibles et de la méthode employée, permet d'apporter toutefois un éclairage nouveau sur les conséquences que peuvent avoir les conditions de logement sur les conditions de vie des ménages pris dans leur intégralité,

sur la société tout entière, et ceci à court mais également à moyen et à long terme.

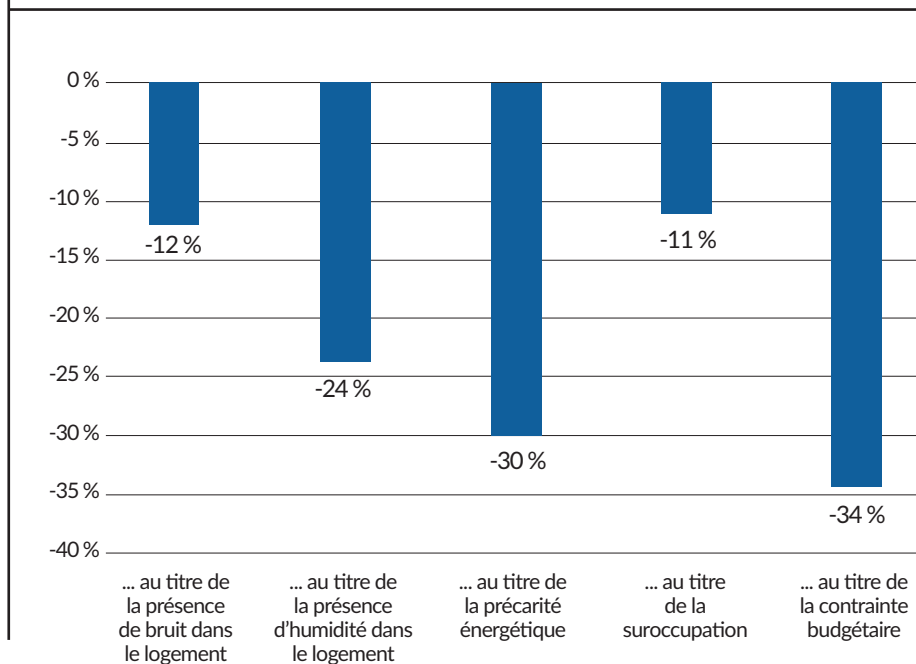
Au final, le coût économique et social indirect des situations de mal-logement s'avère bien plus important que les coûts de prévention ou de traitement des situations de mal-logement (hébergement d'urgence, aides personnelles, aides au secteur social...).

En logeant, dans des conditions décentes et à moindre coût, les ménages les plus modestes, le parc social français permet d'éviter nombre des coûts indirects mis en évidence.

Un locataire du parc privé<sup>2</sup> type voit sa probabilité d'être mal logé au titre de la contrainte budgétaire, c'est-à-dire de cumuler taux d'effort élevé et reste à vivre faible, réduite d'un tiers par le fait de résider dans le parc social.

L'impact de résider dans le parc social sur la probabilité d'être en situation de précarité énergétique est quasiment identique.

Impact du logement social sur la probabilité d'être mal logé...



Sources : Enquête nationale Logement, Insee, calculs de l'auteur.

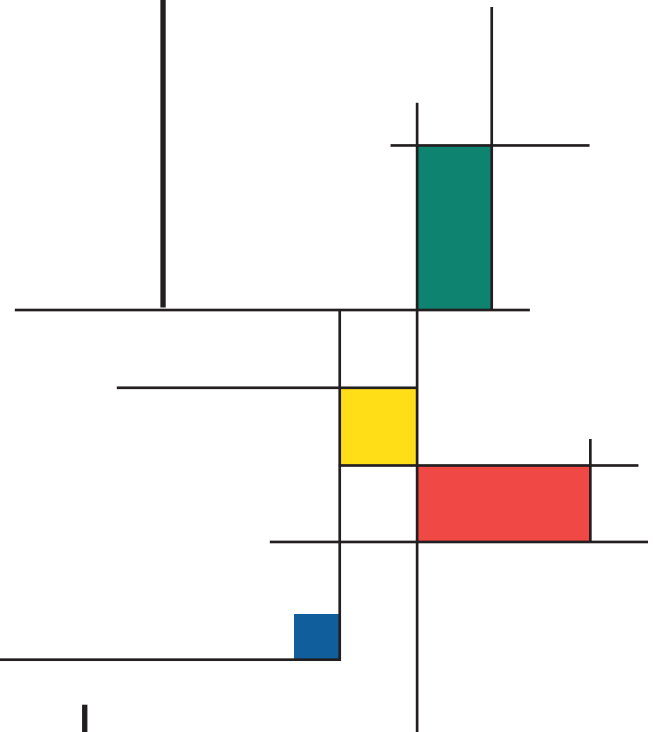
De même, le parc social réduit la probabilité de loger dans un logement dégradé (humidité ou bruit) et d'être en situation de suroccupation.

Bien évidemment, ce constat ne doit en aucun cas occulter les difficultés rencontrées par certains ménages logeant dans le parc social. Du fait des caractéristiques socioéconomiques des ménages qui y résident, les situations de mal-logement y existent. Néanmoins, en protégeant une partie des ménages des risques du mal-logement, le logement social permet à la collectivité des économies significatives sur les coûts directs et indirects du mal-logement. Les résultats mis en lumière induisent que le logement social a un impact positif très significatif sur la réussite scolaire, l'insertion sur le marché de l'emploi et l'état de santé des ménages qui y résident. *A contrario*, une réduction du parc social aurait pour conséquence toutes choses égales par ailleurs, un accroissement du retard scolaire, du chômage et une dégradation de la santé des ménages.

Outre ces effets, on ne peut réduire le rôle du parc social français au simple fait qu'il permette de loger les ménages les plus modestes, quand bien même il le fasse dans de meilleures conditions.

1. P. Madec, « Quelle mesure du coût économique et social du mal-logement ? », *Revue de l'OFCE*, n° 146, 2016.

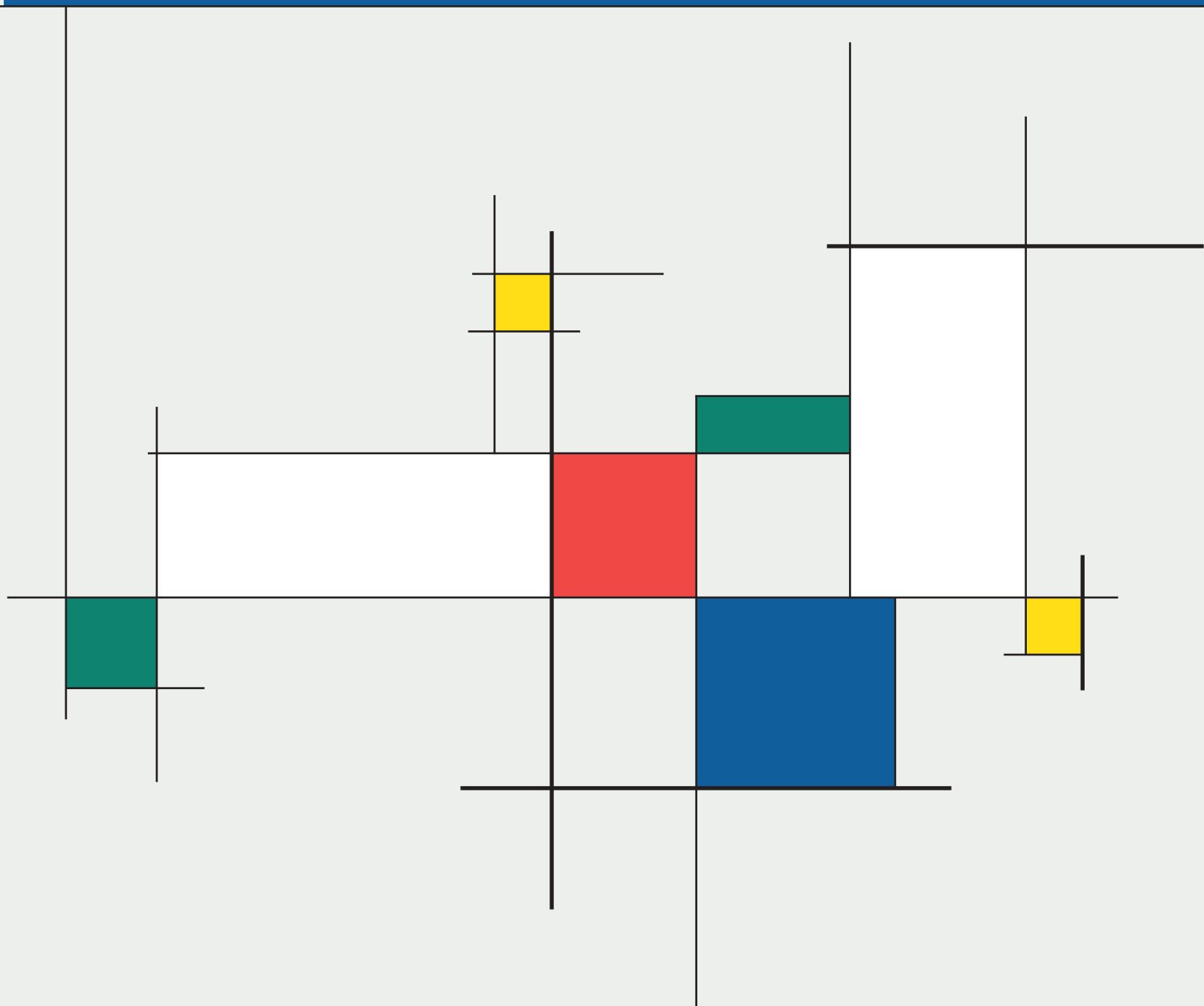
2. Les autres variables de contrôle sont l'âge de la personne de référence du ménage, la taille de l'unité urbaine, le niveau de vie du ménage et le nombre d'enfants dans le ménage.





# 1

## Un rôle majeur dans la cohésion sociale et celle des territoires



## Un rôle majeur dans la cohésion sociale et celle des territoires

**E**n proposant aux ménages des conditions de logement plus dignes, le logement social répond à l'une des principales aspirations des Français. Selon une étude du Crédoc réalisée pour le compte du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires en 2014, le logement constitue la troisième « priorité » des Français après la famille et... le cadre de vie, composante certes annexe mais indissociable du logement lui-même. En proposant aux ménages les plus modestes des loyers accessibles, le parc social est également en capacité de répondre, si les pouvoirs publics s'en donnent les moyens, à la problématique du logement (trop) cher, dénoncée, dans la même étude, par 50 % des Français quand un tiers d'entre eux incitait les pouvoirs publics à faire de l'« accessibilité de tous à un logement décent » une priorité. Notons enfin qu'à la question de savoir quelles politiques publiques devaient être encouragées, les mêmes Français étaient 18 % à répondre « Développer le parc social », quand « Favoriser l'accession à la propriété » arrivait en tête avec 21 % des réponses.

En proposant, dans les zones plus tendues, des logements abordables aux ménages exclus du marché privé, qu'il soit à l'accession ou à la location, le parc social se pose dans nombre de territoires comme le garant de la mixité sociale. Si, bien évidemment, celle-ci est loin d'être atteinte partout, réserver dans l'ensemble des territoires une part de logements accessibles aux ménages les plus modestes reste indispensable. Pour la mixité dans le logement mais aussi pour la mixité sociale, notamment à l'école. Par-là, la mixité sociale dans le logement constitue le premier pas du « vivre-ensemble ».

Le logement social participe au bon fonctionnement de l'activité économique d'un territoire en permettant de loger l'ensemble des ménages quel que soit leur niveau de revenu<sup>1</sup>, mais également en constituant un rouage essentiel de l'activité économique, en améliorant par exemple le pouvoir d'achat des locataires, mais aussi via les commandes passées aux entreprises locales.



## Un rôle majeur dans la cohésion sociale et celle des territoires

Le rôle du logement social s'exprime aussi par ses apports directs et indirects au marché de l'immobilier et à la qualité du bâti en France. De par leur taille et le fait qu'ils sont à l'heure actuelle les seuls « institutionnels » ou « professionnels » à l'œuvre sur le marché du logement (production locative, accession sociale, gestion de syndic, gestion locative dans la durée), les bailleurs permettent de fournir une qualité de service aux locataires généralement meilleure que le parc privé, où les bailleurs sont le plus souvent des propriétaires isolés. En l'absence de logement social et sans apport massif d'aides aux locataires ou aux bailleurs, l'offre du marché pour les ménages modestes serait d'un niveau de qualité plus faible.

Leur taille suffisante permet également de faire face de façon plus efficace que les bailleurs privés aux lourds travaux de rénovation demandés par les grandes copropriétés. Ils peuvent ainsi participer efficacement aux politiques d'amélioration thermique et de développement durable.

Liés au tissu productif local, les bailleurs sociaux jouent également un rôle essentiel dans le développement de l'insertion professionnelle des publics en difficulté et dans la promotion de l'économie sociale et solidaire. Par exemple, selon les chiffres de l'Union sociale pour l'habitat, en 2013,

pour les 180 organismes qui mettent en œuvre des clauses dans leurs marchés, on peut estimer à 4 millions le nombre annuel d'heures d'insertion pour un montant de marchés d'environ 4,5 milliards d'euros.

Bien que monétariser l'ensemble de la valeur générée par le parc social, c'est-à-dire estimer la valeur économique des services rendus par les organismes, soit complexe, il convient de reconnaître l'existence de ces services. La mixité sociale ne s'échange pas sur un marché, et n'a, en conséquence, pas de prix. Pour autant, sa détérioration et le renforcement de la « ghettoïsation », celle des plus modestes ou des plus aisés, peuvent avoir des conséquences économiques et monétaires, sur les prix immobiliers par exemple.

Dans un article publié dans la Revue *Droit et Villes*, Varenio et Limousin<sup>2</sup>, tout en reconnaissant les difficultés méthodologiques d'une telle démarche, proposent quelques pistes d'évaluation de la valorisation des services rendus par le parc social.

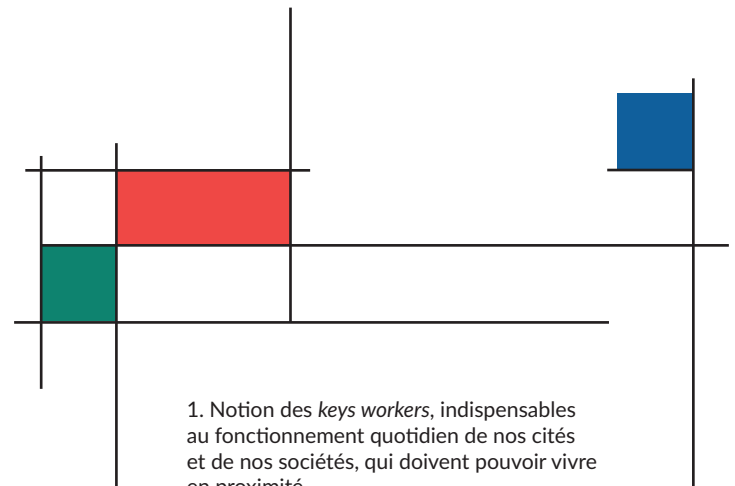
Dans le cadre d'une recherche similaire, l'Institut Delphis a tenté d'arrêter un choix d'indicateurs visant à suivre dans le temps la valorisation en services produits par le parc social.

Valeur économique, sociale ou environnementale, bénéficiaire productif, public ou résidentiel, nature monétaire ou non de l'indicateur, Delphis a ainsi recensé 58 postes de valorisation des services non monétaires rendus par le parc social :

- contribution du bailleur à l'offre de logement social (part du parc social géré par le bailleur en %);
- contribution de l'organisme aux objectifs de mixité sociale à travers une programmation diversifiée (en %);
- contribution de l'organisme à la mixité générationnelle;
- équivalent de l'écart de loyers en termes de mois de revenus pour un ménage au revenu médian de l'organisme;
- gain en potentiel de consommation alimentaire (dépenses locales) pour un locataire du parc de l'organisme par rapport à s'il était logé dans une même surface dans le privé (en €/an);
- nombre total de logements adaptés au vieillissement dans le parc de l'organisme sur le territoire;
- dépenses et investissements réalisés sur le territoire concerné (en € et en % des dépenses globales);
- nombre d'associations ou d'entreprises de l'économie sociale et solidaire ayant bénéficié des dépenses et investissement de l'organisme;
- différentiel d'émissions de GES pour la totalité du parc de l'organisme par rapport aux émissions du parc locatif du département (en millions de KWh/an) et du parc locatif social;
- ...

Si ces travaux sont préliminaires, l'importance du sujet pousse à développer ces recherches et à aller plus loin non pas dans l'opposition mais dans la comparaison précise des services rendus entre parcs social et privé, et ce, selon les publics.

C'est bien toutes ces « chaînes » de valeur, leur importance pour les locataires et pour les territoires, mais aussi leur fragilité, qu'il conviendrait de bien prendre en compte au moment où de lourdes réformes du secteur sont impulsées.



1. Notion des *keys workers*, indispensables au fonctionnement quotidien de nos cités et de nos sociétés, qui doivent pouvoir vivre en proximité.

2. « La place du logement social dans l'économie : premiers éléments d'analyse », Revue *Droit et Villes*, C. Varenio et C. Limousin.



