

DÉBATS CRISE DU LOGEMENT

« Les politiques publiques qui se dessinent confortent le mouvement de financiarisation du logement amorcé il y a deux décennies »

TRIBUNE

Gwenaëlle d'Aboville

Urbaniste et architecte

Catherine Sabbah

Déléguée générale d'Idheal

Il ne revient pas aux maires de choisir leur population. Pourtant, le détricotage amorcé de la loi SRU et les attaques régulières contre le logement social semblent encourager l'inversion de cette logique démocratique, expliquent, dans une tribune au « Monde », Gwenaëlle d'Aboville, urbaniste et architecte, et Catherine Sabbah, déléguée générale du laboratoire d'idées Idheal.

Publié le 13 février 2026 à 10h00, modifié le 13 février 2026 à 12h58 | Lecture 3 min.

Article réservé aux abonnés

En 2000, par souci de cohésion sociale, après un long travail d'analyse exposé dans le rapport du sénateur Jean-Pierre Sueur, « Demain, la ville » (1998), le législateur affirmait que tous les territoires avaient vocation à accueillir tous les ménages, quel que soit leur pouvoir d'achat.

Dans son article 55, la loi solidarité et renouvellement urbains, dite « SRU », imposait alors 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, de plus de 3 500 dans le reste du pays. En 2013, ce seuil a été relevé à 25 % dans la plupart des villes concernées, en raison de l'inaccessibilité du marché privé. En France, quelque 10,5 millions de personnes sont aujourd'hui logées grâce au logement social, qui accueille les enseignantes, les infirmiers, les aides à domicile, les musiciens, les chauffeuses de bus, les restaurateurs et parfois même les enfants de ministres. En effet, le logement social a une vocation universelle : 70 % des ménages, compte tenu de leurs revenus, y sont éligibles.

La loi SRU, pilier de la politique du logement, a résisté à bien des attaques depuis vingt-cinq ans. Son application a permis la production d'environ 2 millions de logements sociaux, là où il en manquait. Le texte a convaincu nombre de responsables politiques, d'abord méfiants, que l'idée de vivre ensemble est le projet de société républicain et le sens de la vie urbaine. Pas tous, ni toutes : la moitié des édiles des villes concernées par la loi ne la respectent pas.

Lire aussi la tribune | [Logement : « La loi SRU fait partie des grands textes qui structurent notre démocratie »](#)

Déjà affaibli par la baisse des aides publiques en 2017, le logement social est à nouveau menacé. Les attaques ne sont pas frontales, ce qui les rend plus dangereuses. La première est sémantique. Elle tente de généraliser la notion de logement « *abordable* », terme flou sans définition juridique qui s'adresse à un autre ensemble flou, les « *classes moyennes* ». Certains élus se servent du mot « *abordable* » pour confondre à dessein le logement social, très réglementé notamment dans ses attributions, avec le logement intermédiaire aux loyers plafonnés, mais dont le fonctionnement se rapproche de la location privée. L'idée en vogue dans la dernière série de gouvernements consiste à défendre la comptabilisation des logements intermédiaires dans les quotas de logements sociaux obligatoires, faisant mécaniquement baisser le taux de logements aux loyers les plus bas.

LA SUITE APRÈS CETTE PUBLICITÉ

Cette idée, déjà présente dans un texte de juin 2024 effacé par la dissolution, a refait surface dans la proposition de loi dite « CHOC », adoptée au sénat le 20 janvier. Le texte est porté par la sénatrice (Les Républicains) des Alpes-Maritimes Dominique Estrosi Sassone, fine connaisseuse du logement, qui n'agit pas au hasard. Il contient un article offrant au maire un droit de veto sur le choix des candidats au logement social. S'il fallait un signe de plus que l'offensive est lancée : un décret en date du 29 janvier vient d'autoriser une liste de villes à viser 20 % au lieu de 25 % de logements sociaux, en fonction d'une tension du marché dont rien ne démontre qu'elle soit apaisée.

Lecture plus politique

Urbanistes et scientifiques, comme nombre d'associations, alertent sans relâche sur la profondeur de la crise et la menace que constitue le mal-logement pour la cohésion sociale. Tous et toutes recommandent de soutenir et d'accélérer la production de logements sociaux, en répartissant les efforts sur le parc ancien, à rénover ou à transformer, et sur la construction neuve qui demeure nécessaire. Comment comprendre alors ces attaques contre le logement social, qu'elles proviennent des élus ou des habitants et habitantes eux-mêmes ?

Lire aussi | [Logement : le gouvernement change de doctrine et lance un plan pour sortir de la crise](#)

En contexte de disette budgétaire, les politiques publiques qui se dessinent confortent le mouvement de financiarisation du logement amorcé il y a deux décennies. Elles comptent sur la mobilisation d'investissements privés considérant le logement surtout pour sa valeur financière. En témoigne le nouveau dispositif de défiscalisation adopté avec la loi de finance pour 2026, après l'abandon il y a un an à peine d'un système similaire, le Pinel, jugé trop coûteux. Le logement n'est pourtant pas une marchandise : au-delà de l'enjeu évident du droit humain à avoir un toit, c'est un bien situé dans l'espace qui appelle une planification. C'est aussi un héritage matériel qui subit de plein fouet la nouvelle donne écologique. La « *main invisible* » [expression de l'économiste Adam Smith (1723-1790) selon laquelle les actions individuelles guidées par l'intérêt personnel contribuent au bien commun] est malhabile à relever ces défis.

Mais, au-delà, le mouvement de dilution du logement social dans le logement abordable se prête à une lecture plus politique. Il offre aux maires une possibilité légale de maîtrise du peuplement, ou plutôt de dépeuplement, par l'exclusion ou l'interdiction d'accès à des ménages considérés comme non rentables ou indésirables, pour le dire clairement les plus pauvres et les immigrés.

Lire aussi l'analyse | [La pénurie de logements nourrit le vote d'extrême droite](#)

Comme la « loi littoral » et la « loi montagne », la loi SRU structure le rapport de la République à son territoire, « patrimoine commun de la nation », d'après le code de l'urbanisme. Elle forme un rempart contre les tentations de sécession sociale et pose le principe qu'en France tout le monde peut avoir un égal accès au territoire. La production de logements sociaux est la mise en œuvre dans les faits de cette égalité d'accès. Ceux qui attaquent ce droit fragilisent la cohésion sociale et le projet républicain.

¶ **Gwenaëlle d'Aboville** est urbaniste et architecte, associée de l'agence Ville ouverte et enseignante à l'ENSA Paris-Est. Elle est l'autrice, avec Nicolas Binet, de « Réparer et construire la ville » (Le Moniteur, 2024) ; **Catherine Sabbah** est déléguée générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement, laboratoire d'idées et institut de formation.

Gwenaëlle d'Aboville (Urbaniste et architecte) et **Catherine Sabbah** (Déléguée générale d'Idheal)

Le Monde Ateliers

Découvrir

L'Heure du Monde

Assistez à un enregistrement en public à l'occasion des 5 ans du podcast

Cours du soir

L'Europe à l'heure du divorce transatlantique

Cours du soir

Regarder un tableau quand...

Voir plus

Partenaire