

Communiqué de presse

Perspectives, édition 2026 de l'étude sur le logement social.

Analyse financière rétrospective & prospective des bailleurs sociaux

Paris, le 10 septembre 2026

En première ligne face à la persistance de la crise du logement qui touche l'ensemble du continent européen, les bailleurs sociaux jouent, par leur niveau d'investissement, un rôle déterminant dans le soutien à l'économie immobilière. Si cette dynamique démontre la robustesse du modèle français du logement social, son maintien à long terme sera confronté à de nombreux défis. À politique publique constante, les bailleurs sociaux devront procéder à des arbitrages de plus en plus complexes entre production et rénovation, mais également définir des stratégies optimales de gestion patrimoniale afin de rendre leur parc plus résilient, tant sur le plan énergétique que climatique. Pour éclairer les prises de décision des acteurs du secteur, différents scénarios de sensibilité sont proposés pour la deuxième année consécutive dans cette édition de Perspectives.

Au 1er janvier 2025, les bailleurs sociaux détiennent environ **5,4 millions de logements** sur l'ensemble du territoire (au sens du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)). Malgré un ralentissement de sa croissance nette observé au cours de ces dernières années, le parc continue de croître, avec une augmentation nette de près de 30 000 logements en 2024. Les bailleurs sociaux jouent ainsi un rôle important dans la production de nouveaux logements : la mise en chantier de logements sociaux pèse en 2024 pour 29 % des nouvelles mises en chantier, soit 8 points de plus qu'en 2021. Cette proportion augmente encore plus significativement en 2025 traduisant une dynamique d'investissement très élevée des **bailleurs sociaux, qui jouent un rôle contracyclique déterminant dans l'économie avec des investissements massifs, estimés à près de 29 Mds€ pour 2024¹**.

Sur le plan énergétique, 12 % des logements détenus par les bailleurs sociaux devront faire l'objet d'une réhabilitation d'ici 2034 afin d'éviter, le cas échéant, les interdictions de location applicables aux logements classés E/F/G. Cette proportion de logements à réhabiliter a diminué d'environ un quart par rapport à la précédente édition de Perspectives, en raison d'une réforme du DPE², qui a conduit à reclasser une partie des logements chauffés à l'électricité.

Dans la présente édition de Perspectives, près de 20 % des logements détenus par les bailleurs sociaux sont définis comme étant alignés sur les objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC). Sont considérés comme alignés sur les objectifs de la SNBC les logements avec DPE A/B, ainsi que les logements avec DPE C dont l'étiquette climat est A/B. Bien que la performance énergétique du parc social apparaisse supérieure à celle du parc privé, l'atteinte des objectifs climatiques nationaux exige une transformation profonde du parc social, impliquant la réhabilitation de près de 80 % de l'ensemble du parc (incluant notamment des travaux

¹Source : ANCOLS : Panorama du Logement Social 2026 (Septembre 2026).

²Entrée en vigueur le 1er janvier 2026, cette réforme a entraîné un abaissement du coefficient de conversion de l'énergie primaire de l'électricité de 2,3 à 1,9.

d'adaptation aux vagues de chaleur). La transformation nécessaire du parc existant devra permettre d'assurer à la fois l'éradication des passoires thermiques, la décarbonation et l'électrification d'une partie du parc, ainsi que son adaptation au changement climatique, notamment face aux canicules mais aussi aux autres risques climatiques croissants. Ces enjeux décisifs pèseront sur la programmation des bailleurs sociaux et sur le niveau des investissements à mobiliser.

L'analyse financière rétrospective met en évidence une dégradation significative de la situation économique du secteur entre 2020 et 2024. Si les loyers demeurent la principale source de revenus des bailleurs sociaux, l'augmentation des charges d'exploitation et surtout des charges de financement a fortement réduit les marges dégagées par l'activité locative. L'autofinancement locatif est ainsi passé de 10,0 % des loyers dus en 2020 à seulement 3,5 % en 2024, après un point bas de 1,7 % en 2023.

Cette dégradation s'explique principalement par la période inflationniste de 2022-2023 et par la hausse du taux du Livret A qui en a découlé. Cette hausse est restée relativement modérée au regard de l'évolution des taux de marché, grâce notamment au mécanisme de double révisibilité. Toutefois, l'augmentation du taux du Livret A, conjuguée à celle des coûts de construction, s'est traduite par une hausse significative des coûts d'exploitation et des charges de financement. Pour la première fois sur la période observée, le montant des intérêts versés par les bailleurs sociaux dépasse celui du remboursement du capital. Malgré ces difficultés, l'autofinancement global est resté à un niveau plutôt confortable (15,3 % en 2024) grâce aux produits non locatifs, notamment les ventes de logements et la progression des produits financiers.

Le bilan des bailleurs sociaux continue de croître en volume. Dans le même temps, l'endettement augmente fortement sous l'effet du maintien des investissements et du ralentissement de l'amortissement de la dette. Cette évolution contribue à réduire progressivement les marges de manœuvre financières disponibles : le potentiel financier par logement diminue entre 2020 et 2024, engendrant un affaiblissement de la capacité d'absorption des chocs futurs.

Les projections réalisées à l'horizon 2064 montrent que les prochaines décennies seront marquées par un arbitrage complexe entre transformation du parc, maintien de l'effort de construction et soutenabilité financière. Le nombre de réhabilitations thermiques et de décarbonation devra augmenter massivement afin de répondre aux exigences de la loi Climat et résilience et de la SNBC, tout en renforçant l'adaptation du parc de logements aux épisodes de forte chaleur. Dans le scénario central, l'élimination des logements classés E/F/G apparaît atteignable à l'horizon 2034, mais les objectifs complets de la SNBC ne seraient atteints qu'en fin de période de projection (2064).

À court terme, les conséquences du choc inflationniste récent et l'ampleur des investissements à engager pour assurer la transformation du parc limitent fortement les capacités de développement du parc social. Les projections montrent, dans le cadre d'un scénario alternatif, qu'une augmentation importante de la production de logements sociaux (500 000 unités d'ici 2030), conduirait à une plus forte dégradation de la situation financière des bailleurs sociaux en début de période. Dans ce scénario, les bailleurs sociaux reporteraient une partie des réhabilitations des logements DPE E/F/G de 2034 à 2039, tout en maintenant cependant les objectifs de réhabilitation à terme en 2050.

À moyen terme, la production puis la cession progressive d'une partie des logements intermédiaires apparaissent comme un levier de reconstitution des marges financières. Les ventes de logements intermédiaires génèrent des ressources supplémentaires qui contribuent à soutenir l'autofinancement et à restaurer progressivement le potentiel financier du secteur. Les analyses de sensibilité réalisées montrent a contrario qu'à long terme, l'absence de logement intermédiaire pourrait réduire les capacités d'investissement et de développement du parc social. La stratégie consistant à s'appuyer sur le logement intermédiaire pour reconstituer des marges financières dépend cependant de la capacité du secteur à vendre ces logements à un prix satisfaisant.

Enfin, les simulations soulignent le rôle déterminant des coûts de construction dans la soutenabilité économique du secteur. La progression durable des coûts de construction plus rapide que l'inflation pèse

fortement sur les capacités d'investissement et limite la production future de logements. À l'inverse, une évolution plus modérée de ces coûts améliorerait très significativement les perspectives de développement du parc.

In fine, l'étude met en évidence un secteur disposant d'un patrimoine important et de revenus relativement sécurisés, mais confronté à une réduction de ses marges de manœuvre financières. Dans les décennies à venir, la capacité des bailleurs sociaux à concilier rénovation énergétique du parc, adaptation aux enjeux écologiques, développement de l'offre nouvelle et maintien de leur équilibre économique dépendra principalement du niveau d'indexation des loyers sur l'IRL, des modalités de vente et du volume effectif des produits de cession, de l'évolution des coûts de construction et du coût du financement, ainsi que de leur capacité à mobiliser de nouvelles sources de création de valeur à long terme, notamment à travers le logement intermédiaire.

Pour consulter l'intégralité de l'étude, [cliquez ici](#).

A propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr



Contacts presse :

Nathalie Police – nathalie.police@caissedesdepots.fr – 06 07 58 65 19

Aurélien Imbert – aurélien.imbert@caissedesdepots.fr – 06 77 56 38 82