CAISSE D'EPARGNE

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

7 élus locaux sur 10 envisagent de développer l'offre de logement social dans leur commune

Paris, le 24 novembre 2026

À l'occasion du Salon des maires et des collectivités locales 2026, Caisse d'Epargne et le Groupe Habitat en Région dévoilent les résultats d'une étude Ifop consacrée au regard croisé des élus et des Français sur le logement social, avec une attention particulière portée aux communes concernées par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains). Vieillissement de la population, évolutions sociétales, logement des actifs : autant d'enjeux qui font évoluer et diversifient les besoins en matière de logement social. Parallèlement, les élus expriment de fortes attentes en matière d'accompagnement : 66 % pour le financement de leurs projets et 39 % pour leur montage technique, juridique ou réglementaire.

Étude Ifop pour Caisse d'Epargne et le Groupe Habitat en Région, les chiffres à retenir :

- 70 % des élus envisagent de poursuivre le développement du logement social dans leur commune.
- 54 % des élus jugent l'offre de logements sociaux équilibrée ou supérieure à la demande dans leur commune, mais 76 % de ceux des communes SRU (parmi les plus densément peuplées) la considèrent insuffisante.
- 52 % des élus identifient les personnes âgées comme un public prioritaire, devant les familles monoparentales (50 %), les jeunes actifs (47 %) et les salariés modestes et les travailleurs essentiels (42 %).
- 47 % des élus citent le manque de financements ou de subventions comme un frein, devant le manque de foncier disponible (40 %).
- 66 % des élus expriment un besoin d'accompagnement pour le financement de leurs projets de logement social, une proportion qui atteint 69 % dans les communes SRU.
- 65 % des Français ne se déclarent pas opposés à la construction de logements sociaux dans leur commune, tandis que 12 % des élus identifient les réticences des habitants comme un frein aux projets.

Ainsi, quelques mois après les élections municipales de mars 2026, le logement s'impose parmi les premières priorités des élus pour ce nouveau mandat : 70 % envisagent de développer l'offre de logements sociaux dans leur commune, une proportion qui atteint 87 % dans les communes SRU. Si plus de la moitié des communes déclarent une offre équilibrée ou supérieure à la demande, ceci masque d'importantes tensions dans les territoires les plus densément peuplés. Parallèlement, le vieillissement de la population et les évolutions sociétales renforcent la nécessité d'adapter le parc existant, alors que les collectivités font face à des contraintes financières et foncières. L'étude éclaire également les attentes des Français concernant l'intégration des projets et l'entretien des logements dans la durée.

Le logement social, une priorité pour répondre à des besoins contrastés et en pleine évolution

Le logement figure parmi les trois principaux enjeux de l'action municipale pour 46 % des élus, à égalité avec l'école (46 %) et devant la sécurité (41 %). Cette priorité est encore plus marquée dans les communes concernées par la loi SRU, où 70 % des élus citent le logement parmi leurs préoccupations majeures.

Le sujet occupe également une place importante pour les Français : 29 % le considèrent comme l'un des principaux enjeux de leur commune, à égalité avec l'emploi, derrière la sécurité (46 %).

Cette priorité se traduit déjà dans les politiques locales : 61 % des communes intègrent le logement social à leur stratégie d'urbanisme et d'habitat.

Au cours des cinq dernières années, 48 % des communes ont engagé, soutenu ou accompagné au moins un projet de logement social, une proportion qui atteint 86 % parmi celles concernées par la loi SRU. Si la construction de nouveaux logements reste le type d'opération le plus fréquent (58 %), la rénovation énergétique et la réhabilitation du parc existant occupent également une place importante (50 % chacune).

À l'échelle nationale, 54 % des élus estiment que l'offre de logements sociaux dans leur commune est équilibrée ou supérieure à la demande. Ce constat reflète notamment la situation des petites communes, tandis que les tensions se concentrent davantage dans les bassins de population les plus importants : 76 % des élus des communes concernées par la loi SRU jugent l'offre insuffisante, contre 40 % dans l'ensemble des communes.

L'étude met également en lumière l'évolution des besoins auxquels les collectivités doivent répondre. Les personnes âgées arrivent en tête des publics prioritaires (52 % des élus, et 73 % dans les communes SRU), devant les familles monoparentales (50 %, et 68 % dans les communes SRU) et les jeunes actifs (47 %). Les salariés modestes et travailleurs essentiels (42 %) rappellent parallèlement la vocation historique du logement social : permettre aux actifs de se loger sur leur territoire.

Ces résultats illustrent la nécessité d'adapter le logement social aux transitions démographiques et sociétales. Face au vieillissement, l'enjeu est notamment de favoriser le maintien à domicile en adaptant les logements existants. Les évolutions sociétales et des structures familiales invitent également à adapter la typologie des logements, notamment grâce à la transformation et à la réhabilitation du bâti au-delà de la seule construction neuve.

Des ambitions freinées par le manque de financements et de foncier

Malgré les ambitions affichées par les collectivités en matière de logement social, la réalisation des projets se heurte à plusieurs obstacles. Le manque de financements ou de subventions constitue le premier frein identifié par les élus (47 %), devant le manque de foncier disponible (40 %) et le coût du foncier ou de la construction (29 %).

Ces difficultés varient toutefois selon les territoires. Dans les communes concernées par la loi SRU, le manque de financements ou de subventions est moins fréquemment cité (38 %), tandis que la disponibilité du foncier et son coût constituent les principaux obstacles au développement de nouveaux logements sociaux.

Face à ces contraintes, les élus expriment avant tout un besoin d'accompagnement extérieur pour le financement de leurs projets (66 %, et 69 % dans les communes SRU). Ils sollicitent également un appui pour le montage technique, juridique ou réglementaire (39 %) et pour la transformation ou la rénovation énergétique de bâtiments existants (39 %, et 45 % dans les communes SRU). Le soutien attendu concerne d'abord l'État (59 %), les régions et départements (48 %), puis les partenaires financiers (28 %).

Les bailleurs sociaux jouent également un rôle central dans l'accompagnement des collectivités. 68 % des élus jugent satisfaisante leur coopération avec ces acteurs, une proportion qui atteint 94 % dans les communes concernées par la loi SRU. La solidité de ces partenariats figure d'ailleurs parmi les principaux facteurs de réussite des projets pour 28 % des élus, soulignant l'importance d'une coopération étroite entre collectivités, bailleurs et partenaires financiers.

Des préoccupations différentes entre élus et habitants sur l'intégration des projets

Si les élus mettent principalement en avant les difficultés financières et foncières, l'étude révèle également l'importance des conditions d'intégration des logements sociaux dans leur environnement.

65 % des Français ne se déclarent pas opposés à la construction de logements sociaux dans leur commune, tandis que 35 % expriment une opposition. De leur côté, seuls 12 % des élus identifient les réticences des habitants comme un frein au développement de leurs projets, une proportion qui atteint 19 % dans les communes concernées par la loi SRU.

Parmi les élus confrontés à ces oppositions, les principales inquiétudes attribuées aux habitants concernent une possible dégradation du cadre de vie (64 %), une hausse de l'insécurité (57 %) ou une dévalorisation du patrimoine immobilier (35 %).

Au-delà de ces réticences, les conditions de réussite des projets font apparaître des attentes complémentaires. Pour les Français, les garanties de gestion et d'entretien des logements dans la durée constituent le premier facteur de réussite (49 %), devant une taille des projets adaptée à la commune ou au quartier (42 %) et une bonne répartition géographique des logements sociaux (42 %).

Les élus mettent, pour leur part, principalement en avant une taille de projet adaptée au territoire (32 %), la solidité des partenariats avec les bailleurs sociaux (28 %) et une bonne intégration architecturale (26 %). Dans les communes concernées par la loi SRU, la bonne répartition des logements sociaux sur le territoire apparaît comme un enjeu particulièrement important (41 %), rejoignant ainsi les attentes exprimées par les Français.

La concertation apparaît ainsi comme un levier important pour favoriser l'acceptation des projets. 59 % des élus envisagent de renforcer les échanges avec les habitants en amont des opérations, une proportion qui atteint 70 % dans les communes SRU, afin de mieux prendre en compte les attentes des habitants et de faciliter l'intégration des projets dans leur environnement.

Caisse d'Epargne, 140 ans d'engagement pour accompagner les besoins en logement des territoires

Face aux besoins de financement exprimés par les élus et aux évolutions démographiques et sociétales des territoires, Caisse d'Epargne s'appuie sur un modèle associant financement et activité d'opérateur de logement social. Premier financeur privé du secteur, elle accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux depuis 140 ans, avec 2,1 milliards d'euros de financements accordés en 2025 et 11,8 milliards d'euros d'encours moyen-long terme.

À travers le Groupe Habitat en Région, troisième groupe de logement social en France, Caisse d'Epargne agit également comme opérateur pour construire de nouveaux logements, rénover et adapter le parc existant aux besoins des habitants. Fort de 270 000 logements pour près de 600 000 personnes logées, le Groupe a investi près de 1,4 milliard d'euros dans les territoires en 2025, avec notamment 6 000 logements mis en chantier et 4 800 logements réhabilités. Ces réalisations s'inscrivent dans son plan stratégique Habiter 2030, qui prévoit 7 milliards d'euros d'investissements à horizon 2030.

Pour Sylvain Vial, directeur du Développement Caisse d'Epargne : « *Cette étude confirme que le logement social est une priorité pour les élus, mais aussi que les besoins des territoires évoluent et se diversifient. Vieillissement de la population, évolution des structures familiales, logement des actifs : le logement social reste un véritable laboratoire du logement de demain, où se dessinent des réponses aux transitions démographiques, sociétales et environnementales. Depuis 140 ans, Caisse d'Epargne accompagne ces évolutions aux côtés des collectivités et des bailleurs sociaux, avec une même ambition : répondre aux besoins des habitants et des territoires.* »

Pour François Rieu, président du Groupe Habitat en Région : *« Cette étude confirme que le logement social constitue un levier essentiel face aux défis démographiques, sociaux et environnementaux de nos territoires. Les résultats témoignent également de la volonté des élus de poursuivre son développement et soulignent leurs attentes en matière d'accompagnement. Avec ses 14 sociétés ancrées dans les territoires, le Groupe Habitat en Région se tient aux côtés des collectivités pour transformer cette volonté en réalisations concrètes. Notre responsabilité est de mobiliser nos expertises pour accompagner leurs projets, en conjuguant développement de l'offre, réhabilitation du patrimoine existant et adaptation des logements aux transitions démographiques et climatiques. »*

Méthodologie de l'étude

L'étude a été réalisée par l'Ifop pour Caisse d'Epargne et le Groupe Habitat en Région en deux volets complémentaires :

Un volet collectivités locales, mené par téléphone du 1er juillet au 18 septembre 2026 auprès de 1 257 collectivités. Les résultats ont fait l'objet d'un redressement selon le territoire et la taille des communes afin d'assurer leur représentativité à l'échelle de l'ensemble des communes françaises. Une analyse spécifique a également été consacrée aux communes concernées par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), qui impose à certaines collectivités des obligations de

production de logements sociaux. 6,3 % des communes françaises sont concernées par la loi SRU et elles concentrent près de 58 % de la population française.

Un volet grand public a été réalisé dans le cadre d'une enquête omnibus auprès de 1 003 Français âgés de 18 ans et plus, représentatifs de la population française. Cette enquête a été menée en ligne du 15 au 17 juillet 2026. L'échantillon a été constitué selon la méthode des quotas et a fait l'objet d'un redressement. Le questionnaire, administré sur trois jours, comprenait cinq questions communes au volet collectivités afin de permettre une comparaison des perceptions des élus et des Français.

Vous trouverez ci-joint les résultats de cette étude réalisée par l'Ifop pour Caisse d'Epargne et le Groupe Habitat en Région.

Toute utilisation de ces données doit s'accompagner de la mention « Étude Ifop pour Caisse d'Epargne et le Groupe Habitat en Région ».

Dans le cadre de son Contrat d'Utilité, Caisse d'Epargne entend être 100 % utile au développement économique, social et environnemental des territoires, et apporter des réponses utiles aux besoins des Français.

À propos de Caisse d'Epargne

Les 15 Caisses d'Epargne sont des banques coopératives au service de leur région. Avec 16,2 millions de clients (dont 4,5 millions de sociétaires), elles accompagnent toutes les clientèles : particuliers, professionnels, entreprises, acteurs de l'économie sociale, institutions et collectivités locales. Elles privilégient le meilleur niveau de service dans tous les domaines : collecte et gestion de l'épargne, versement des crédits, équipements en moyens de paiement, gestion de patrimoine, projets immobiliers, assurances. Les Caisses d'Epargne font partie du Groupe BPCE, 2e groupe bancaire en France et 4e de la zone euro par les fonds propres.

À propos du Groupe Habitat en Région

Le Groupe Habitat en Région est l'opérateur d'immobilier social des Caisses d'Epargne. Troisième Groupe de logement social en France, le Groupe Habitat en Région représente aujourd'hui 14 entreprises, 270 000 logements pour près de 600 000 personnes logées et compte 3 700 collaborateurs.
En savoir plus : www.habitat-en-region.fr

Contacts presse Caisse d'Epargne
Matthieu Meunier : 06 26 59 49 05
Emilie de Chezelles : 07 77 26 24 60
caissedepargne@clai2.com

Contact presse Groupe BPCE - Caisse d'Epargne
Mélissa Bourguignon : 06 17 56 95 37
melissa.bourguignon@bpce.fr
groupebpce.com

caisse-epargne.fr