



16ème législature

Question N° : 14346	De Mme Karen Erodi (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Tarn)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Sous-investissement par l'État dans les organismes HLM	Analyse > Sous-investissement par l'État dans les organismes HLM.
Question publiée au JO le : 16/01/2024 Date de changement d'attribution : 09/04/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

Mme Karen Erodi attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur le sous-investissement par l'État dans les organismes HLM. Aujourd'hui, 12,1 millions de personnes connaissent des difficultés à se loger et 4,1 millions de personnes doivent vivre dans des logements de mauvaise qualité, selon la Fondation Abbé Pierre. Depuis 2012, le nombre de personnes sans domicile fixe a plus que doublé, passant de 143 000 à 330 000. On peut le dire, la crise du logement qui dure depuis des décennies a atteint un seuil critique. Les besoins n'ont jamais été aussi importants avec un niveau de demandeurs de logement HLM qui n'a jamais été aussi haut, atteignant 2,42 millions de personnes à la fin de l'année 2022, un million de plus qu'il y a 20 ans. Cette situation est notamment liée aux tensions accrues sur le marché du logement, avec de grandes agglomérations comme Paris ou la Seine-Saint-Denis, dans lesquels se loger devient quasi impossible. Cette crise est le résultat de décennies de sous-investissements du parc immobilier, accumulant un déficit qui résulte à un million de logements manquants aujourd'hui. Les bailleurs sociaux n'ont plus les moyens pour s'employer, à la rénovation et à la construction de nouveaux logements, notamment par la baisse des crédits budgétaires de l'État, consacrés aux aides à la pierre. Le coût du logement social passe de moins en moins par l'État, mais par des prêts auxquels recourent les organismes de logement social. La part de leur fond propre est également en diminution, alors même qu'elle était passée de 5 % à 15 % entre 2000 et 2018. Cette diminution s'explique par l'instauration de la RLS, dont la perte de fond propre qu'elle provoque n'a pas été compensée par des aides de l'État. Les ressources manquantes aux bailleurs sociaux sont remplacées par de la dette, ce qui augmente leur dépendance à l'emprunt et les expose aux variations des taux d'intérêts. Dans un rapport du 22 décembre 2020, la Cour des comptes alertait déjà sur ce sujet. Cette dette des bailleurs étant indexée sur le livret A, dont les taux d'intérêts ont fortement augmentés ces derniers mois, les charges d'intérêts ont explosées. Pour maintenir leur trésorerie, les bailleurs HLM sont contraints de vendre. Au mieux, des commerces et parkings, ou, au pire, de céder des logements du parc social, allant à contre-sens de la crise du logement actuelle et de la forte demande de logement social. Cette situation n'est pas à la hauteur des enjeux actuels, faisant face à deux nécessités complémentaires : la rénovation du parc existant et la construction de nouveaux logements. La rénovation est primordiale pour des questions écologiques - par la rénovation thermique - et sociale, améliorant grandement des cadres de vie souvent très dégradés. Cependant, l'ensemble des acteurs du logement tirent la sonnette d'alarme depuis des mois face au désinvestissement de l'État, sur le plan économique et idéologique, selon l'idée que la rénovation - elle aussi sous-financée - répondrait à elle seule aux besoins. Face à la crise, la construction de nouveaux logements sociaux est primordiale, or la construction est tombée à son niveau le plus bas depuis 15 ans. Dans une étude d'octobre 2023, l'Union sociale pour l'habitat évaluait à 518 000 le nombre de nouveaux logements



qu'il faudrait construire par an pour répondre aux évolutions de la demande, dont 198 000 logements sociaux. Or les indicateurs montrent que pour l'année 2023, moins de 90 000 ont été construits. Cet abandon du service public du logement, c'est aussi la conséquence de la politique néo-libérale du Gouvernement, qui porte une croyance absolue envers le secteur privé. L'échec de cette politique - en démontre la crise actuelle - doit provoquer un changement drastique de la politique de logement. Mme la députée rappelle à M. le ministre que le logement est la condition d'une vie digne. C'est un facteur de changement social et d'émancipation. Le logement permet d'exercer son emploi, de jouir de la santé et du bien-être. Elle l'alerte sur cette situation désastreuse et lui demande quand des investissements seront enfin décidés.