



16ème législature

Question N° : 4904	De M. David Habib (Non inscrit - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Difficultés des bailleurs sociaux des Pyrénées-Atlantiques	Analyse > Difficultés des bailleurs sociaux des Pyrénées-Atlantiques.
Question publiée au JO le : 24/01/2023 Réponse publiée au JO le : 04/04/2023 page : 3211		

Texte de la question

M. David Habib attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux de son département. À l'heure où la tension immobilière sur le département des Pyrénées-Atlantiques ne se dément pas, beaucoup de concitoyens rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger, en location ou en accession à la propriété. Ce ne sont plus seulement les populations les plus fragiles qui sont touchées, mais également les classes moyennes, face à une offre locative insuffisante ou des prix immobiliers inaccessibles. Dans ce contexte, les bailleurs sociaux sont conscients de l'importance des besoins significatifs de production de logements et de rénovation énergétiques des logements inexistantes. Mais cette production de logements est mise en péril par une augmentation sans précédent des coûts de production, qui vient s'ajouter à celle du montant des acquisitions foncières. Les fonds propres des organismes HLM venant équilibrer les opérations locatives ont été quasiment multipliés par 4 en l'espace de deux ans. Ils peuvent désormais dépasser les 80 000 euros par logement et se révèlent parfois supérieurs au montant des emprunts, dont les annuités doivent être solvabilisées par des loyers qui n'ont que peu évolué. Dans le même temps, les prix de vente sur les opérations en accession sociale ont dû être significativement réajustés à la hausse et flirtent désormais avec des prix plafonds, alors même que les acquéreurs subissent de plein fouet la détérioration des conditions de crédit. L'autofinancement, ressource financière principale pour les bailleurs sociaux, va durement être affecté par la remontée forte du livret A, qui est le principal index de la dette souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Ainsi, le taux a été revu tout dernièrement de 1 % à 2 %. Or les annuités d'emprunt représentent le premier poste de dépense d'un organisme HLM. L'ensemble de ces éléments pourrait être de nature à restreindre les objectifs de logements et de rénovation des logements existants. Il lui demande donc quelles mesures d'exceptions visant à soutenir les organismes HLM dans leur politique de développement de l'offre sociale et de réhabilitations énergétiques du parc social vont être mises en œuvre.

Texte de la réponse

La production de nouveaux logements locatifs sociaux et la rénovation énergétique du parc existant sont des objectifs prioritaires de la politique du logement. La programmation annuelle de ces objectifs et des aides à la pierre afférente est votée conjointement par des représentants de l'Etat, des bailleurs sociaux, et des collectivités locales dans le cadre du Fond National des Aides à la Pierre (FNAP). Ainsi, le conseil d'administration du FNAP a voté pour 2023 une augmentation de 5,4% des montants moyens de subvention attribués au titre des aides à la pierre pour l'offre nouvelle. Cette revalorisation est modulée entre les régions, et à l'échelle infrarégionale, en



fonction de la hausse des coûts de construction et de la tension sur le territoire. Cette augmentation doit permettre la production de 110 000 logements, objectif auquel s'ajoute environ 18 000 logements reconstruits au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). En outre, à la suite des mesures menées dans le cadre du Plan de relance, une enveloppe de 200 M€ a été votée lors conseil d'administration du FNAP du 2 mars 2023 pour la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux. Cette enveloppe sera répartie en fonction des besoins remontés par les services déconcentrés de l'Etat après enquête auprès des bailleurs sociaux. Elle doit permettre la rénovation de plus de 37 000 passoires thermiques du parc social sur l'année 2023. Enfin, dans le contexte actuel de remontée des taux d'intérêt, des mesures ont été prises pour préserver la capacité d'investissement du secteur. Le Gouvernement a ainsi limité la hausse du taux du livret A au 1er février 2023 à 3 %. La Banque des Territoires a également prévu de renforcer son soutien aux bailleurs dès 2023. Ces aides incluent notamment le déploiement d'un bouclier financier permettant aux nouvelles opérations de PLAI, PLUS et PLS de bénéficier en 2023 d'un taux réduit de 100 points de base à la première échéance annuelle du prêt. Ces mesures visent à accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre d'une politique de développement de l'offre sociale et de rénovation énergétique à la hauteur des enjeux.