

16ème législature

Question N° : 8434	De M. Mickaël Bouloux (Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES) - Ille-et-Vilaine)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Nécessité de relancer le logement social et très social	Analyse > Nécessité de relancer le logement social et très social.
Question publiée au JO le : 30/05/2023 Réponse publiée au JO le : 24/10/2023 page : 9473 Date de changement d'attribution : 21/07/2023		

Texte de la question

M. Mickaël Bouloux appelle 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 la construction de nouveaux logements sociaux. Dans une *interview* à l'hebdomadaire *Challenges* publiée le 10 mai 2023, le chef de l'État avait affirmé qu'il était nécessaire de « regarder comment développer beaucoup plus de logements locatifs intermédiaires pour baisser les prix, parce que la crise du logement se situe là ». Or s'il importe que le pays compte davantage de logements intermédiaires, la véritable crise du logement se situe dans la pénurie criante de logements sociaux et très sociaux. De fait, en 2023, selon le système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE), 2,3 millions de foyers français sont dans l'attente d'un logement social, avec pour certains des situations de mal-logement, voire d'urgence. Ainsi, par exemple, le SNE recense 17 % seulement des sans-abri qui obtiennent une solution de logement en HLM dans l'année. De manière générale, la très grande majorité des demandeurs de logement HLM (73 % d'entre eux) sont éligibles à du logement « très social », d'après les chiffres de la dernière enquête sur l'occupation du parc social (OPS) de mars 2023. À Rennes, ville de la circonscription de M. le député, il faut désormais compter trois ans d'attente en moyenne pour obtenir une réponse favorable à sa demande. Le logement très social, de type HLM, représente pour les ménages modestes la seule option financièrement viable de trouver un toit. Or depuis 2016, les aides publiques au logement diminuent : elles représentaient 42,2 milliards d'euros en 2016 contre 38,8 milliards d'euros en 2021. En parallèle, la construction de logement sociaux est elle aussi en baisse, plombée par les remontées des taux du Livret A et par la spéculation foncière. La Banque des territoires a revu ses objectifs de financement de logements sociaux à 90 000 par an, contre 150 000 il y a seulement quelques années. Au même moment, le dispositif « Pinel » d'aides fiscales aux investisseurs immobiliers privés atteint des montants de subventions aux alentours de 32 000 euros par nouvelle construction, un niveau plus important que les aides publiques aux plans de logements sociaux, estimées à 30 000 euros en moyenne. Alors que le taux de satisfaction des demandes de logement sociaux plafonne autour de 20 % chaque année et que le rythme de construction des HLM, lui, s'effondre, il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte mettre en œuvre pour satisfaire les exigences de la loi SRU qui fixe une obligation pour les communes de se doter d'au moins 20 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales.

Texte de la réponse

Les obligations de production de logements sociaux issues de la loi SRU sont applicables depuis plus de vingt ans

et constituent aujourd'hui encore un pilier fondamental des politiques du logement et de la mixité sociale portées par le Gouvernement. Ces obligations participent pleinement à la démarche de développement d'une offre sociale répartie équitablement sur l'ensemble des territoires où le besoin est avéré, renforçant d'ailleurs leur attractivité. Ce dispositif a été confirmé et pérennisé au-delà de son échéance initialement prévue en 2025 par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS ». Le législateur a également amplifié les sanctions financières associées à la carence, en instaurant un plancher de majoration. Par ailleurs, en cette période de bilan triennal portant sur les années 2020 à 2022, le Gouvernement, dans son instruction du 28 mars 2023, a appelé les préfets de département à apprécier avec rigueur et fermeté la situation des communes éloignées de l'atteinte de leurs objectifs. Si l'analyse de cette période implique que soient prises en compte les circonstances liées à la crise sanitaire et au contexte inflationniste, une attention toute particulière devra être apportée aux dynamiques de développement communal du logement social et sur la comparaison entre la production sociale et l'activité observée sur le parc privé. Dans le même temps, le Gouvernement entend faire droit au nouvel équilibre induits par la loi dite « 3DS », qui tend à renforcer la soutenabilité des objectifs fixés aux communes et à intégrer des démarches de différenciation et de contractualisation, sans remettre en cause l'ambition globale de production. Dans ce contexte, le Gouvernement appelle ainsi les préfets à mobiliser, vis-à-vis des communes qui refusent de prendre leur juste part à l'effort de solidarité nationale, toute la palette des mesures pouvant accompagner un constat de carence, en particulier la reprise des autorisations d'urbanisme, la reprise du droit de préemption urbain et la majoration du prélèvement. Enfin, dans le contexte actuel de remontée des taux d'intérêt, le Gouvernement préserve la capacité d'investissement des bailleurs sociaux en signant avec l'ensemble du Mouvement HLM un document d'engagements qui a été unanimement salué. Cet accord prévoit 1,2 Md€ sur 3 ans pour rénover près de 400 000 logements sociaux. Il prévoit aussi 650 M€ de bonifications d'intérêt pour 8 Md€ de prêts : après la limitation du taux du livret A à 3%, qui évite une charge de 1,4 Md€ pour les bailleurs sociaux, c'est près de 650 M€ par an qui seront redonnés aux bailleurs qui investissent dans la rénovation ou dans la production.