

16ème législature

Question N° : 9924	De M. Idir Boumertit (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Quelles garanties pour un logement pour toutes et tous ?	Analyse > Quelles garanties pour un logement pour toutes et tous ?.
Question publiée au JO le : 11/07/2023 Réponse publiée au JO le : 09/04/2024 page : 2861 Date de changement d'attribution : 19/03/2024		

Texte de la question

M. Idir Boumertit interroge 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 mesures que compte prendre le Gouvernement pour garantir un logement aux demandeurs qui y ont droit et pour soutenir les organismes de logements sociaux. Le 5 juin 2023 se tenait le Conseil national de refondation du logement (CNR logement) où le Gouvernement présentait les 19 propositions retenues sur les 150 formulées par les multiples acteurs du logement. Les mesures annoncées sous-estiment la réalité de la crise auxquelles le pays doit faire face. En effet, d'après les récents chiffres publiés par la Fondation Abbé Pierre, 2,3 millions de ménages sont en attente d'un logement social dans le pays. Or depuis le premier quinquennat du président Emmanuel Macron, la loi de finances de 2018 a empêché la construction de 140 000 logements, pourtant indispensables à l'atténuation de la crise actuelle. D'après le rapport « Perspectives 2022 » de la Banque des territoires, l'ambition de production de logement social est de 100 000 logements pour cette année 2023. Cette politique restrictive de production de logement social neuf est de nature à amplifier la conjoncture défavorable du parc HLM et des bailleurs sociaux. Les mesures du Gouvernement annoncées le 5 juin 2023 dans le compte rendu du CNR logement minimisent la nécessité de faire face à un déficit d'offre de logements pour les ménages sensibles en attente de logement. En effet, il est seulement question d'un rachat des invendus de la part de CDC habitat (17 000) et Action logement (30 000) auprès des promoteurs. M. le député rappelle à M. le ministre que ce dernier avait annoncé des mesures supplémentaires à celle du 5 juin 2023 suite aux déceptions de ces premières annonces. La seconde version du plan logement apporte une certaine avancée pour le sans-abrisme, mais très en deçà en matière de logement social, notamment du fait de la faible production de logement : 10 000 en logement pension de famille et 30 000 logements en intermédiation dans le parc locatif privé, alors que la Fondation Abbé Pierre préconisait la production de 150 000 logements très sociaux parmi les six grands axes permettant réellement de contrer le mal-logement en France. M. le député déplore des annonces peu significatives sur la question de la production de logements sociaux neufs afin de réduire significativement le nombre de ménages en attente de logement. Le parc immobilier privé ressort bien favorisé de ce CNR en dépit de mesures significatives pour le parc locatif social. En outre, comme toutes les composantes de la société, les bailleurs sociaux sont sujets à une inflation incontrôlée à laquelle s'ajoutent les coupes budgétaires au travers de l'évolution du taux de livret A à 3 % et de la baisse des allocations personnalisées au logement (APL), diminuant encore davantage la capacité d'investissement des bailleurs sociaux. Cela contribuera à creuser l'encours de la dette des bailleurs sociaux, représentant déjà 150 milliards d'euros d'après le rapport de la Fondation Abbé Pierre paru en janvier 2023. Par conséquent, il l'interroge sur les engagements que compte prendre le Gouvernement pour garantir un logement à



tous les Français aujourd'hui en attente d'un logement social et quelles seront les mesures déployées au soutien des organismes de logements sociaux.

Texte de la réponse

L'accès au logement de tous est une priorité du Gouvernement depuis 2018 et le lancement du premier plan pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme. Entre 2018 et 2022, 440 000 personnes sans domicile ont accédé à un logement social ordinaire, à une pension de famille ou à un logement privé mobilisé en intermédiation locative (une association agréée facilite et sécurise la relation locative). Sur le parc locatif social, cela représente 122 000 attributions réalisées au profit de ménages hébergés ou sans-abri, avec une progression constante de leur part dans les attributions totales. Le Gouvernement a donc fait le choix de prioriser les ménages sans domicile parmi l'ensemble des ménages en attente de logement, en mobilisant le contingent préfectoral en ce sens, mais aussi en portant cet enjeu auprès des autres réservataires. Le 2ème plan Logement d'abord traduit la volonté d'inscrire cette ambition et ces efforts dans la durée. Sur 2023-2027, l'objectif a été fixé de réaliser 144 000 attributions à des ménages hébergés ou sans abri (+18 % par rapport au quinquennat précédent) dans un contexte où la rotation dans le parc continue de baisser. La question de l'investissement dans des solutions nouvelles de logement abordable et adapté est également une priorité avec des objectifs de productions de pensions de famille, de résidences sociales généralistes, de places en intermédiation locative. Dans un contexte de tension sur les équilibres économiques des opérations nouvelles de logement social, le ministre délégué chargé du logement a décidé de soutenir au maximum les projets en autorisant un assouplissement sur la fin de gestion 2023 des niveaux de subvention pouvant être octroyées au moment de l'agrément (notamment Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour soutenir la production de logements pour les ménages les plus modestes). Face à une crise multifactorielle, le Gouvernement propose une réponse multifactorielle, car il n'existe pas de mesure miracle de court terme quand une industrie cyclique est soumise à une multiplication par 3 des taux d'intérêt. Ainsi, le Gouvernement agit pour offrir le cadre d'une relance des parcours résidentiels des Français. Pour les Français qui travaillent, pour les jeunes, le Gouvernement souhaite développer le logement locatif intermédiaire, qui donne accès à des logements à loyers décotés proches des transports dans les villes grandes ou moyennes. 16 000 ont été produits en 2022, et le Gouvernement a créé de nouveaux outils pour accroître ce développement, en loi de finances, par le reclassement flash de 209 communes au titre du zonage ABC le 2 octobre 2023, par la mobilisation d'un fonds de 1 Md€ co-financé par les assureurs, ou par la signature d'un pacte pour le logement intermédiaire. Pour les Français qui souhaitent s'ancrer dans un territoire, dans un projet familial, qui commencent une retraite, le Gouvernement maintient le prêt à taux zéro pour le neuf dans les zones tendues et l'ancien en zones détendues, dans lesquelles la résorption de la vacance est une priorité. Le Gouvernement travaille aussi à faciliter l'accès au crédit : il y a encore aujourd'hui 70 000 crédits attribués par mois, c'est plus que dans beaucoup d'autres pays européens, grâce à un système robuste, et le Gouvernement continue à travailler avec les banques pour maintenir cette dynamique. Et, pour les Français qui ont besoin d'un logement à un loyer abordable, avec un taux d'effort adapté à leurs ressources, le Gouvernement augmente 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. La reconquête des friches urbaines constituant également un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires, le fonds friches est pérennisé au sein du fonds vert afin d'accompagner les collectivités locales en finançant des opérations de recyclage de friches et la transformation de foncier déjà artificialisé, notamment pour produire du logement. Il convient également de favoriser la relance de la construction en levant les freins à la délivrance des autorisations d'urbanisme en zone tendue, mais aussi de fluidifier les différentes étapes du parcours résidentiel, que ce soit au niveau de la location (développement du logement intermédiaire, doublement des bénéficiaires de la garantie Visale) ou de l'acquisition (prolongation et transformation du prêt à taux zéro et développement du bail réel solidaire).