



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 64447

Texte de la question

Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont souhaiterait attirer l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la grave crise du logement que nous traversons. L'état des lieux de l'offre locative est calamiteux : flambée des loyers, bailleurs de plus en plus exigeants, spéculation immobilière, tri sévère des locataires, disparition progressive de la loi de 1948. Chaque année près de 100 000 jugements ordonnant l'éviction des locataires sont rendus par les tribunaux dont près de 80 % pour impayés de loyers. Mais au-delà de cette actualité, c'est un mouvement de fond qui s'aggrave depuis vingt ans qui inquiète les associations de locataires : la crise du logement caractérisée par un manque d'offre locative et des dispositions législatives libéralisant le secteur de l'habitat ont profondément modifié la donne en faveur des bailleurs. Pour répondre à cette crise, le Gouvernement a fait adopter la loi de cohésion sociale. Cette loi vise à accroître massivement l'offre locative pour la période 2005-2009 par la production de 500 000 logements sociaux, le renforcement des incitations en faveur des propriétaires privés pour remettre sur le marché locatif 100 000 habitations vacantes, le financement de 200 000 logements « à loyers maîtrisés » dans le parc privé, etc. Sur le plan des intentions, ce « programme d'urgence » peut paraître séduisant. Mais les objectifs de ce plan seront difficiles à atteindre. Ainsi, le fait de vouloir produire 90 000 logements sociaux en 2005, alors que 58 000 ont été financés l'an passé, relève quasiment de la gageure sachant qu'un tel saut quantitatif intervient au moment même où les entreprises du bâtiment sont au bord de la surchauffe. Ces dernières utilisent plus de 92 % de leurs capacités de production et leurs carnets de commandes sont déjà très garnis. En outre, les trois quarts d'entre elles rencontrent des difficultés pour trouver de la main-d'oeuvre (un pourcentage en hausse de cinq points depuis un an, d'après la fédération française du bâtiment). Autre goulot d'étranglement : le foncier. Les terrains à bâtir sont devenus rares et chers, car les politiques d'aménagement ont perdu de leur vigueur depuis une vingtaine d'années. La hausse des prix du foncier et des coûts de construction complique également la tâche des organismes HLM. En outre, les entreprises du bâtiment sont plus enclines à répondre aux commandes de la promotion privée, car celles-ci sont, à l'heure actuelle, plus rémunératrices que la production de logements sociaux. Enfin, le plan de cohésion sociale est lancé au moment même où les règles encadrant la politique du logement sont bouleversées. En vertu de la loi sur les « responsabilités locales » du 13 août 2004, les aides à la pierre peuvent, désormais, être déléguées aux intercommunalités ou aux conseils généraux. Or, de tels bouleversements n'entrent pas en vigueur du jour au lendemain. Aussi elle souhaiterait connaître les mesures concrètes urgentes qu'il entend prendre afin de faire face à cette situation.

Texte de la réponse

En adoptant le plan de cohésion sociale et la loi de programmation correspondante, le Gouvernement a placé le logement au rang de ses priorités majeures. Afin de combler le déficit accumulé depuis une décennie, le volet logement de ce plan prévoit le financement en cinq ans de 500 000 logements locatifs sociaux, hors programme national de rénovation urbaine, ainsi que la réhabilitation par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) de 200 000 logements à loyers maîtrisés dans le parc privé. L'année 2005, première année de mise en oeuvre du plan de cohésion sociale, s'est traduite par des résultats très encourageants, en très nette

progression : 410 000 mises en chantier ; 80 000 logements sociaux financés dans le parc public et près de 28 000 logements à loyers maîtrisés financés par l'ANAH dans le parc privé. Pour aller plus loin dans les efforts entrepris, le Gouvernement a dégagé au travers du Pacte national pour le logement des moyens exceptionnels supplémentaires pour accroître le rythme de production. Le Pacte national pour le logement prévoit la mise en oeuvre de mesures fortes pour relancer le foncier et la construction, encourager les maires à construire, mieux financer le logement social et intermédiaire, développer l'accession à la propriété, favoriser l'accès au logement et répondre à l'urgence pour les mal-logés. Ce changement de rythme sera en particulier assuré par : de nouveaux moyens apportant une amélioration significative des conditions de financement des opérations : allongement de la durée des prêts, baisse des taux, compensation intégrale par l'État de l'exonération de la taxe foncière pour les logements locatifs et sociaux ; TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; un ensemble de mesures ambitieuses destinées à libérer du foncier : celui de l'État qui s'est engagé à céder des terrains permettant la mise en chantier de 30 000 logements en trois ans ; celui des propriétaires par la majoration possible de la taxe foncière sur les terrains constructibles non bâtis. Par ailleurs, la réussite de l'action gouvernementale dans sa lutte contre la crise du logement repose sur la capacité de l'ensemble des acteurs et bien entendu sur la mobilisation de l'outil de production ; c'est en ce sens qu'a notamment été conclu, en juin 2005, un accord entre l'union sociale pour l'habitat et la fédération française du bâtiment afin d'améliorer les conditions de réponse aux appels d'offres. Enfin, le bilan de l'année 2005 a montré que le processus de délégation de compétence n'avait pas été un frein à l'atteinte des objectifs du plan de cohésion sociale. En effet, les 16 délégataires ont atteint leurs objectifs respectifs à hauteur de près de 95 %. En 2006, 66 nouveaux délégataires se sont engagés à mettre en oeuvre sur leur territoire le volet « logement » du plan de cohésion sociale, ce qui constituera un facteur de réussite de ce plan.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Françoise Pérol-Dumont](#)

Circonscription : Haute-Vienne (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64447

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 mai 2005, page 4463

Réponse publiée le : 16 mai 2006, page 5193