



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Menaces sur le mouvement HLM

Question écrite n° 4683

Texte de la question

M. Loïc Prud'homme alerte M. le ministre de la cohésion des territoires sur les lourdes menaces qui pèsent sur le mouvement HLM. Le Gouvernement attaque durement le secteur du logement social. D'abord dès l'été 2017 avec la baisse de 5 euros des APL, puis avec la loi de finances qui supprime dès 2018 plus d'un milliard et demi d'euros de ressources aux bailleurs sociaux. Devant la fronde généralisée de tous les bailleurs, publics et privés, des habitants, des élus locaux de tous bords et des professionnels de la construction, le Gouvernement n'a choisi de dialoguer qu'avec les seuls bailleurs privés dont les représentants sont aussi de hauts dirigeants du MEDEF, en laissant de côté les bailleurs publics. Avec 2,4 millions de biens au service des ménages les plus modestes, les offices publics de l'habitat possèdent pourtant la majorité des logements sociaux en France et seront beaucoup plus en difficulté car ils accueillent beaucoup plus d'allocataires des APL. Des conséquences catastrophiques sont à prévoir dès 2018. D'abord, les offices HLM ne pourront pas investir pour entretenir et renouveler leur patrimoine, et renonceront à de nombreux programmes de construction dont les plus modestes ont urgemment besoin. L'Union sociale pour l'habitat estime que 3 500 logements programmés ne seront pas réalisés en Nouvelle Aquitaine en 2018 tandis que 6 600 logements ne seront pas réhabilités alors qu'ils auraient dû l'être. Ensuite, les bailleurs sociaux, à bout de souffle, seront absorbés par des groupes privés, moins nombreux et plus gros. La relation de proximité avec les habitants sera sacrifiée et le logement social laissé au libre jeu du marché qui préférera miser sur les ménages les plus solvables plutôt que ceux qui auront davantage besoin d'un logement social. Il lui demande s'il compte revenir sur ces dispositions dans projet de loi à venir pour démarrer une vraie politique du logement, juste, ambitieuse et solidaire.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a initié une réforme ambitieuse du secteur du logement social afin de le consolider et de le renforcer. La mise en place du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) avec la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a effectivement impacté les finances des bailleurs sociaux mais sa dynamique a été immédiatement adaptée suite à des accords conclus avec des représentants du secteur. Des réformes structurelles ont été également initiées avec la loi ELAN qui simplifie et facilite l'action des bailleurs et les conduit à opérer des regroupements pour les rendre plus performants. Par ailleurs, des mesures d'accompagnement très significatives ont été mises en place pour les bailleurs, parmi lesquelles un plan d'accompagnement de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) portant sur 10 Md€ de financements et le gel du taux du livret A pendant 2 ans puis la révision de sa formule de calcul, qui induit une réduction très sensible des charges financières des organismes de logement social. Un dispositif de péréquation de la RLS a également été créé afin de ne pas pénaliser les bailleurs accueillant une proportion plus élevée de ménages très modestes. Dressant le bilan de la mise en œuvre de la RLS, un pacte constructif a été négocié et signé par le Gouvernement le 25 avril 2019 avec les représentants des bailleurs, "Action Logement" et la CDC, afin d'accompagner, pour la période 2020-2022, l'effort financier qui leur est demandé. Les signataires de ce pacte se sont engagés sur des objectifs ambitieux d'investissement, en termes de production neuve (110 000 logements annuels) et de rénovation thermique (125 000 par an, impliquant une accélération du nombre de «

passoires thermiques » éradiquées). L'État s'est engagé à une stabilisation de la RLS à 1,3 Md€, au lieu des 1,5 Md€ inscrits dans la trajectoire des finances publiques à compter de 2020, à un retour de la TVA à 5,5 % pour les opérations financées par PLAI, les opérations d'acquisitions-améliorations financées en PLUS, et les opérations menées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), ainsi qu'à des mesures favorables à l'accompagnement vers et dans le logement. "Action Logement" appuie pour sa part les bailleurs sociaux en prenant en charge 300 M€ de contributions CGLLS des bailleurs au fonds national des aides à la pierre (FNAP) ainsi que des financements pour l'investissement et la restructuration des organismes de logement social (300 M€ de dotations en fonds propres et de titres participatifs, 250 M€ de subventions pour la démolition, 250 M€ de prêts à la reconstruction). Enfin, la CDC s'engage notamment à renforcer l'éco-prêt logement social (1 Md€ supplémentaire) pour la rénovation énergétique des logements sociaux, tout en mettant à disposition une enveloppe annuelle de 50 M€ de remises commerciales d'intérêt pendant 3 ans, une pérennisation des prêts à taux fixes (4 Mds€), ou encore la mise en place de 800 M€ de titres participatifs (principalement pour les offices publics de l'habitat - OPH). Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État se tient aux côtés des organismes de logement social, aussi bien via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur, qu'à travers les discussions qui seront menées au niveau local par les préfets de région et de départements, pour qu'aucun territoire ne soit délaissé.

Données clés

Auteur : [M. Loïc Prud'homme](#)

Circonscription : Gironde (3^e circonscription) - La France insoumise

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4683

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 29 avril 2019

Question publiée au JO le : [23 janvier 2018](#), page 450

Réponse publiée au JO le : [15 octobre 2019](#), page 8800