



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Situation des bailleurs sociaux publics

Question écrite n° 16737

Texte de la question

M. David Taupiac alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la situation alarmante des bailleurs sociaux publics, illustrée notamment par l'Office public de l'habitat (OPH) du Gers. Celle-ci découle d'une conjonction de facteurs déstabilisants qui ont un impact direct sur la capacité des bailleurs à remplir leur mission essentielle dans la société. Comme le souligne le 29e rapport annuel sur l'état du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre, la crise du logement est en train d'atteindre des proportions critiques. L'effondrement de la production de logements, la mobilité résidentielle en berne, la hausse des taux d'intérêt et des coûts des travaux, ainsi que la raréfaction des terrains à construire, ne sont que quelques-uns des indicateurs alarmants qui nécessitent une action urgente. Le conseil d'administration de l'Office public de l'habitat du Gers a récemment voté à l'unanimité une motion intitulée « crise du logement social », dans laquelle sont proposées des solutions à court terme pour répondre à l'urgence de la construction et de la rénovation énergétique. Parmi les éléments contribuant à cette crise dont ils témoignent : la réduction de loyer de solidarité depuis la loi de finances 2018 ; l'augmentation de la TVA sur les opérations locatives depuis le 1er janvier 2020 ; la hausse conséquente des charges d'intérêt bancaire liée à la hausse du taux du livret A malgré son plafonnement à 3 % ; l'inflation des coûts de construction atteignant plus de 20 % en trois ans et l'augmentation des coûts de l'énergie. Ces éléments ont un impact direct sur leur santé financière, compromettant leur capacité à répondre aux besoins croissants en logements sociaux. Par exemple, depuis son instauration en 2018, la réduction de loyer de solidarité déduite des loyers de l'OPH du Gers s'élève à 2,502 millions d'euros, tandis que l'évolution des taux d'intérêt a alourdi la dette de 1,87 million d'euros en deux ans seulement. Face à cette situation critique, les bailleurs sociaux, dont l'OPH du Gers, sont contraints de faire des choix difficiles. La baisse de leur activité représente non seulement un risque pour la filière du BTP mais aussi pour l'emploi dans les territoires. C'est pourquoi il souhaite connaître quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour remédier aux impacts des mesures adoptées jusqu'à maintenant et soutenir les bailleurs sociaux publics.

Texte de la réponse

Face à une crise multifactorielle, le Gouvernement propose une réponse multifactorielle, notamment pour accompagner et soutenir l'activité des bailleurs sociaux. Il n'existe pas de mesure unique de court terme qui soit capable de résorber à elle seule la crise, surtout lorsqu'une industrie cyclique comme le secteur du logement, est soumise à une multiplication par 5 des taux d'intérêt, contraignant ainsi fortement la demande. Le Gouvernement agit sur tous les leviers pour relancer et accompagner la demande. En ce sens, un travail approfondi avec les banques a été initié pour développer de nouvelles sources de financement capables de combler l'écart entre le prix du logement et le salaire. En parallèle, le crédit immobilier classique repart à la hausse ces derniers mois. Enfin, le Gouvernement soutient toutes les initiatives permettant l'accès à la propriété innovante (bail réel solidaire, démembrement, co-investissements...). En parallèle, la priorité fixée par le Premier ministre dans sa déclaration de politique générale est la création d'offre nouvelle capable de faire baisser les prix et de répondre à la crise. Ainsi, dès la mi-février, 22 "Territoires engagés pour le logement" ont-

ils été désignés, pour construire 30 000 logements d'ici 2027. La loi relative à l'accélération du traitement de l'habitat dégradé et des opérations d'aménagement, adoptée à la quasi-unanimité au Parlement, prévoit également des accélérations de procédure d'urbanisme et environnementale, inspirées par la méthode mise en œuvre pour la création de logements dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Une proposition de loi de la majorité présidentielle a également été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée nationale début mars et sera prochainement examinée au Sénat : elle prévoit de transformer des bureaux en logements plus rapidement, et de créer un permis réversible. Un fonds de 1 Md€ pour le logement locatif intermédiaire a été mis en place le 15 mars 2024, financé notamment par 14 assureurs et un pacte de confiance a été signé le 19 mars avec les acteurs institutionnels du logement intermédiaire pour construire 75 000 logements d'ici 2027. Au-delà des actions engagées pour relancer la demande et l'offre de logements, le Gouvernement entend plus particulièrement libérer la capacité d'investissement des bailleurs sociaux. En octobre 2023, le Gouvernement a signé avec l'ensemble du Mouvement HLM un document-cadre d'engagements en faveur du logement social. 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 % pour éviter une charge de 1,4 Md€ aux bailleurs sociaux, c'est donc près de 650 M€ par an qui sont mis à disposition des bailleurs souhaitant investir dans la rénovation ou dans la production de logements. Enfin, le Gouvernement poursuivra son action pour par un projet de loi qui sera présenté en mai en Conseil des ministres, et qui sera examiné au Parlement à partir de juin. Ce projet de loi visera à augmenter le développement de logements abordables, de tous types, en donnant notamment plus de marges de manoeuvre financières aux bailleurs sociaux.

Données clés

Auteur : [M. David Taupiac](#)

Circonscription : Gers (2^e circonscription) - Libertés, Indépendants, Outre-mer et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16737

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2541

Réponse publiée au JO le : [23 avril 2024](#), page 3303