

Publié le 13 octobre 2023

L'Etat et les HLM s'accordent sur un important soutien immédiat au logement

Les propositions faites par le ministre du Logement à l'Union sociale pour l'Habitat ont été approuvées mercredi soir 5 octobre par le comité exécutif. Les principales mesures financières avaient déjà été communiquées : la Banque des Territoires y prend la place essentielle, à côté de 1,2 milliard promis par le gouvernement pour soutenir la rénovation des logements sur trois ans. Il semble cependant qu'il ne s'agirait pas de création d'engagements budgétaires nouveaux, mais de redéploiement de crédits non consommés dans le champ de la transition écologique. Toujours est-il que ces fonds sont maintenant fléchés vers les organismes HLM. Les HLM ont donc signé, tout en réitérant deux demandes susceptibles d'améliorer un peu plus la situation des organismes : la fin de la réduction de loyer de solidarité, et l'application d'une TVA à 5,5%. Dont le ministre n'a rien dit... Le prochain congrès est convoqué du 24 au 26 septembre 2024, à Montpellier.



Une forme d'énergie, et pour tout dire d'optimisme, se dégageait de ce congrès très fréquenté, malgré le contexte de crise du logement. Emmanuelle Cosse elle-même s'estimait moins pessimiste que l'étude prospective de la Banque des Territoires, alertant sur le risque de voir tomber l'agrément HLM à 66 000 unités par an en 2025.

Le mouvement HLM est une famille diverse, une confédération dont les composantes peuvent s'opposer parfois - le président de la FOPH a ainsi récemment porté personnellement un recours contre Action Logement. Mais personne ne manquait sur la photo de famille après avoir signé un accord unanime d'engagement avec le nouveau ministre du Logement. Un accord qui engage avant tout les pouvoirs publics, et au premier chef la Caisse des Dépôts, dont chacun a salué l'effort. En effet, les propositions du ministre apportent des facilités financières importantes, qui ont été détaillées dès le 5 octobre (> lire notre édition). Les organismes, eux, s'engagent à consommer les milliards mis sur la table.

Le gouvernement a pris la mesure des enjeux

C'est une grande bouffée d'air qui est apportée sans nul doute au mouvement HLM. Le ministre a pu dire lors de son intervention en clôture du congrès quelle importance le gouvernement accordait à ce monde particulier, au financement si français, qui va fêter ses cent ans.

Emmanuelle Cosse pouvait estimer dans son discours de fin de congrès que Le gouvernement, par les engagements qu'il a proposé, a pris la mesure des enjeux de rénovation énergétique : la création dans le budget de l'Etat d'un fonds rénovation dédié à la transition écologique de 1,2 milliard d'euros sur trois ans, une bonification par la Caisse des Dépôts des prêts à la production de logements de 8 milliards d'euros, et le maintien d'un PTZ pour l'accession sociale sur tout le territoire. Par l'accord signé jeudi 5 octobre, annonce sa présidente, le Mouvement Hlm aura les moyens de tout mettre en œuvre pour être au rendez-vous du calendrier fixé par la loi Climat et Résilience.

« Des engagements pour la transition écologique et la production de logements »

« Les dispositifs d'aides de taux qui nous sont proposés sont un outil que nous mobiliserons », assure Emmanuelle Cosse. Qui réitère la demande du Mouvement Hlm de voir l'ensemble de la production de logements sociaux bénéficier d'un taux de TVA réduit, et de supprimer la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS). La présidente y a ajouté, en tribune, « les menaces sérieuses qui pèsent sur le financement des aides à la pierre ».

« Aujourd'hui, a averti Emmanuelle Cosse, nous ne signons pas un pacte de confiance qui règle tous les sujets, mais des engagements pour la transition écologique et la production de logements sociaux. C'est une étape. Notre comité exécutif en a débattu. Il les accepte en responsabilité. »

« Les HLM, c'est un pilier de l'Etat providence à la française », a résumé Patrice Vergriete, après qu'Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH, a rappelé les 11 millions de locataires logés, les 5,6 millions de logements gérés. Pour le ministre, le logement social « apporte une réponse qualitative à des populations qui ne pourraient pas se loger à des conditions équivalentes sur le marché, et participe de fait à la redistribution, via la modération des loyers. Il constitue à la fois une protection contre la précarité et l'exclusion, mais aussi un tremplin vers la promotion sociale. »

Les professionnels du logement sont tombés de haut : Patrice Vergriete pointe les excès des hausses de prix permises par la facilité du crédit

« Le modèle économique de production de logement est déstabilisé », analyse le ministre. Et de détailler : « entre 2000 et 2023, les prix des logements anciens ont progressé de 178% à l'échelle nationale, avec des hausses jusqu'à 200% dans les villes centres, tandis que ceux du logement neuf s'envolaient de 151% ! »

Le ministre pointe la cause de cet enrichissement des vendeurs : « Tout cela a été rendu possible par des taux d'intérêt exceptionnellement bas et l'allongement de la durée des emprunts, qui ont permis de solvabiliser une demande d'accession toujours plus soutenue. »

Le choc a été brutal pour la promotion privée, et il emporte la production de logement social. « Un moment de rupture est donc arrivé avec l'augmentation brutale des taux d'intérêt et du coût des matériaux consécutive au conflit ukrainien. »

Le ministre a aussi montré une conscience de la profondeur de la crise qui touche, au-delà des HLM, la filière du logement. Une crise qu'il a détaillée. Et c'est un discours que l'on n'avait pas entendu depuis longtemps, qui pointe la nécessaire relance de la production neuve de logements.

Patrice Vergriete donne les chiffres prévisionnels pour 2023 : « Alors qu'entre 2010 et 2019, le nombre de logements commencés était en moyenne de 390 000 par an, nous envisageons moins de 320 000 en 2023. » Quant aux agréments de logements sociaux, l'USH elle-même s'attend à moins de 80 000, hors reconstitution de l'offre Anru, laquelle a de plus en plus de mal à s'opérer. Et cette baisse affecte plus particulièrement les territoires les plus tendus, Ile-de-France, PACA, Auvergne-Rhône-Alpes en tête.

Une seconde vie pour 10 000 logements en 2024

« Ce niveau de production ne peut pas rester aussi bas », conclut-il, faisant le lien avec les politiques de développement de l'emploi - Emmanuelle Cosse avait plaidé un peu plus tôt « pour le plein logement », pendant du « plein emploi ». Mais le ministre refuse de suivre « les prêcheurs de renoncement » pour qui renoncer à l'ambition écologique serait source d'économie pour restaurer leur modèle.

Pour « relever le double défi » de la production d'immeubles durables et de la rénovation énergétique, Patrice Vergriete a repris la liste des mesures qui ont fait consensus avec l'USH.

Au nouveau « fonds dédié à la rénovation des logements sociaux », et aux mesures portées par la Caisse des Dépôts, il ajoute, pour les rénovations les plus lourdes, le dispositif dit « de seconde vie », qui sera pérennisé en 2024. Lancé par la Caisse des Dépôts, expérimenté en 2023 pour 900 logements, le dispositif représentera un soutien de 160 M€ pour 10 000 logements, avec l'exonération de taxe foncière, sans compter les taux préférentiels sur les prêts et la TVA à 5,5%.

Jusqu'à 20% de logements intermédiaires dans les parcs

Les mesures plus spécifiques de relance de la production de logements sociaux commencent par le plafonnement du taux du Livret A - dont Eric Lombard, directeur de la Caisse des Dépôts, vient d'annoncer qu'il a dopé la demande de prêts en août et septembre (+40%). Le ministre y ajoute 1,7 milliard d'euros sur cinq ans par Action Logement pour l'investissement par les bailleurs en logement social et intermédiaire, et 1 milliard pour Action Cœur de Ville.

Les bailleurs sociaux vont d'ailleurs se voir autoriser « dans les jours qui viennent » à détenir jusqu'à 20% de logements intermédiaires dans leur parc, et non plus seulement 10%. De plus, un coup de pouce devrait aussi être donné au BRS, dont les plafonds de revenus vont être alignés sur ceux du PLS accession, comme annoncé en juin par la Première ministre.

Patrice Vergriete ajoute que la prochaine génération de contrats de ville maintiendra l'exonération de taxe foncière, une mesure estimée à 300 millions d'euros d'aide indirecte.

Un logement social sur deux produit par le privé

Enfin, le ministre du Logement a rappelé les annonces faites mardi 4 par Christophe Béchu devant les congressistes, du lancement de la concertation pour une décentralisation des politiques du logement, vue comme une étape pour la relance de la production à plus long terme, en changeant radicalement le modèle de gouvernance - bien que l'Etat veuille toujours rester garant de grands principes, comme ceux de la loi SRU. > Voir le détail de l'architecture institutionnelle proposée par Christophe Béchu

Les engagements pris ne règlent évidemment pas le marasme global de la construction de logement en France. Et comment le pourraient-ils ? Lorsqu'un logement social sur deux est produit par la promotion privée aujourd'hui en forte baisse de régime, c'est bien à une échelle plus globale que les questions doivent se poser. Patrice Vergriete n'a pas évité le sujet, sans pour autant apporter de solutions à date.

Le congrès HLM a été le moment de s'attaquer aux problèmes spécifiques du monde du logement social, tout en évoquant les enjeux territoriaux, et la réinvention du modèle et des métiers des promoteurs privés, qui sont encore sur le bureau du ministre.

D'autres articles, publiés par Cadre de Ville (accessibles aux seuls abonnés de la plateforme) peuvent vous intéresser :

[Christophe Béchu annonce la loi de décentralisation des politiques du logement pour la mi-2024](#)

[Sept expériences de forêts urbaines et de nature en ville](#)

[Décrets ZAN de 2022 : seule la définition de l'échelle des zones artificialisées est censurée par le Conseil d'État](#)

Par Stéphane MENU