

Publié le 9 février 2024

Gabriel Attal annonce un nouveau « choc d'offre » pour sortir le logement de la crise

Choc d'offre, simplification des normes et accélération des procédures, portage foncier de long terme, élargissement par le haut de la gamme de logement social... Dans sa déclaration de politique générale à l'Assemblée nationale, mardi 30 janvier, Gabriel Attal a annoncé « 5 mesures immédiates » pour sortir le secteur du logement de la crise. Certaines sont conjoncturelles, comme la désignation prochaine de « 20 territoires engagés pour le logement », où 30 000 logements seraient produits d'ici trois ans, et d'autres structurelles, comme la simplification des normes, l'accélération des procédures ou encore la création d'une nouvelle offre de portage foncier de long terme, via 2 Md€ de prêts accordés par la Banque des Territoires. Le logement social verra aussi sa gamme élargie, avec notamment l'inclusion, pour une part, du LLI dans le calcul des 25% de logement social imposés par la loi SRU aux communes. Le nouveau Premier ministre a également annoncé son intention « d'accélérer encore la transition écologique » et l'adaptation des territoires aux effets du dérèglement climatique.



S'il est un secteur qu'il faut déverrouiller, c'est bien le logement », a pointé Gabriel Attal devant les députés, mardi 30 janvier, y consacrant une large part de sa déclaration de politique générale. « Pouvoir se loger, acquérir son logement, c'est pour tant de Français le projet d'une vie, l'assurance d'une retraite sereine », a-t-il rappelé, alors même que le parcours résidentiel de ces derniers se grippe toujours plus. Pour satisfaire ce besoin essentiel, le Premier ministre a annoncé « 5 solutions immédiates » dont « un choc d'offre » qui rappelle celui promis par Emmanuel Macron en 2017, à l'aube de son premier quinquennat.

Confié à Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, celui-ci visait alors à construire 500 000 logements par an, une « suroffre » censée faire baisser les prix des logements, même si cette prédiction ne s'est pas réalisée.

Accélérer la production de logements et simplifier les normes

Un quinquennat et demi plus tard, cette solution est donc remise au goût du jour par l'exécutif. Le Premier ministre a annoncé que « 20 territoires engagés pour le logement » seraient désignés « d'ici deux semaines », avec l'ambition de « créer 30 000 nouveaux logements d'ici 3 ans ». Une mesure qui avait déjà été évoquée par Elisabeth Borne en novembre 2023, lors de la présentation d'un deuxième plan de relance du logement, mais qui est mise cette fois tout en haut de la pile, indiquant la voie à suivre pour sortir le secteur de l'ornière. Dans ces 20 territoires, situés en zone tendue ou faisant l'objet de programmes de réindustrialisation, « nous accélérerons toutes les procédures comme nous avons su le faire pour les Jeux olympiques et paralympiques », a par ailleurs précisé Gabriel Attal.

Car ce coup d'accélérateur donné à la production immédiate de logements passera aussi par un effort de simplification des normes et des procédures, comme l'a confirmé le Premier ministre. « Nous allons simplifier massivement les normes, revoir les DPE, simplifier l'accès à MaPrimeRenov', faciliter la densification, lever les contraintes sur le zonage, accélérer les procédures », a-t-il annoncé. Une orientation qui constituait déjà le fil conducteur du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, adopté en première lecture à l'Assemblée nationale il y a tout juste une semaine, et qui devrait connaître de nouveaux développements, notamment sur des sujets connexes, comme la réindustrialisation des territoires.

Un deuxième projet de loi Industrie verte

Annonçant le dépôt d'un « deuxième projet de loi Industrie verte », après celui adopté en octobre dernier, Gabriel Attal a notamment indiqué qu'il proposerait « de demander à la CNDP de concentrer ses travaux uniquement sur les projets d'envergure nationale. Ce sera 6 mois de gagnés dans les procédures pour les autres projets », explique-t-il.

Enfin, au-delà des procédures exceptionnelles, mises en œuvre dans le cadre des OIN, des PPA ou encore des GOU, le Premier ministre compte bien se saisir des outils existants : « nous n'hésiterons pas à procéder à des réquisitions pour des bâtiments vides, notamment des bâtiments de bureaux, a-t-il averti. Nous l'avons déjà fait et nous continuerons à le faire ».

Du logement social au logement abordable

Le deuxième versant de l'action du gouvernement sur l'habitat portera sur le logement social. Rappelant les mesures prises ces derniers mois, notamment « le maintien du taux de livret A à 3% », « les plans de rachat massifs » ou encore le 1,2 Md€ consacré à la rénovation énergétique du parc social, Gabriel Attal a promis de « continuer à soutenir » cette offre à destination des plus fragiles, tout en la faisant évoluer.

La nouvelle gamme s'élargira à celle du logement abordable, pour répondre aux besoins des classes moyennes qui ne peuvent pas toujours prétendre au logement social mais qui rentrent dans les cases du logement intermédiaire. « Nous allons engager un chantier, une réflexion, pour faire évoluer le logement social, pour qu'il réponde davantage aux classes moyennes, a indiqué Gabriel Attal. Vous le savez, d'ici 2025, toutes les communes soumises à la loi SRU, doivent posséder au moins un quart de logements sociaux sur leur territoire. Nous proposerons et nous mettrons en débat d'ajouter pour une part les logements intermédiaires accessibles à la classe moyenne dans ce calcul des 25% ».

Cet élargissement de l'offre devrait « inciter les élus à développer de nouveaux programmes », espère le Premier ministre, d'autant qu'ils auront désormais « la main pour la première attribution dans les nouveaux logements sociaux construits sur leur commune ». « Une mesure attendue par les élus locaux », a déclaré Gabriel Attal, même si elle ne fait pas l'unanimité dans le monde du logement social.

Solutions financières pour portage foncier de long terme

Dernier volet du plan logement, le gouvernement souhaite s'attaquer « aux causes structurelles de la crise du logement social », en s'emparant pour la première fois de la question du foncier et de son portage à long terme. Ciblant « le coût élevé » de ce dernier, le Premier ministre a annoncé « un nouveau prêt de très long terme, 2 Md€ distribués par la Banque des Territoires », qui permettra de lisser dans le temps une charge trop souvent prohibitive.

La filiale de la Caisse des Dépôts travaille depuis plusieurs mois avec Bercy à ce nouveau prêt sur fonds d'épargne et accompagne notamment les collectivités, les Sem et les établissements publics fonciers dans la définition de nouveaux modèles de portage à long terme. C'est par exemple le cas sur la Région Bretagne où la création d'une structure de portage de long terme est envisagée pour mieux lutter contre la spéculation foncière ou encore pour répondre, à moyen et long terme, aux problématiques liées au recul du trait de côte.

La planification écologique en phase d'atterrissage

Enfin, Gabriel Attal a rappelé son intention d'« accélérer encore notre transition écologique ». « Le dérèglement climatique, ce ne sont pas seulement quelques degrés de plus, ce sont des vies détruites par les intempéries, des exploitations agricoles menacées, des maisons et immeubles menacés par la montée des eaux, fissurés par les mouvements des sols », a-t-il énuméré. Les efforts de réduction des émissions de GES se sont intensifiés depuis le début du deuxième quinquennat d'Emmanuel Macron et un important travail de planification écologique a été réalisé ces deux dernières années, à l'initiative d'Elisabeth Borne. « Nous avons désormais une stratégie complète, secteur par secteur, territoire par territoire. Avec la planification écologique, nous nous donnons les moyens de réussir et nous investissons cette année 40 Md€ pour la transition écologique », a rappelé le Premier ministre.

Désormais, une nouvelle phase s'enclenche, celle de la territorialisation des objectifs de la planification, dont le Premier ministre souhaite qu'elle atterrisse rapidement. Non pas sous la forme d'une écologie « brutale » et « punitive » mais sous celle d'une « écologie populaire » et « de solutions ». « Une écologie populaire, c'est une écologie qui se construit au plus près des réalités des Français et des territoires », estime le Premier ministre. Des concertations sont en cours partout en France, aux côtés des élus locaux. Nous donnerons à chacun les moyens de le faire et je souhaite que le financement de leurs plans locaux de transition écologique soit établi partout d'ici l'été ».

Un plan d'adaptation au changement climatique dès ce trimestre

Un dernier chantier sera alors mis en œuvre, celui de l'adaptation au changement climatique. Christophe Béchu en a donné le coup d'envoi il y a un an exactement, le 30 janvier 2023, en annonçant que le pays devait se préparer à une trajectoire de réchauffement de +4°C d'ici la fin du siècle. Après un temps de consultation et de définition, celui des travaux pratiques est arrivé.

Le gouvernement présentera « dès ce trimestre un nouveau plan d'adaptation au changement climatique, a annoncé Gabriel Attal. Il présentera des solutions adaptées à chaque territoire, notamment dans les Outre-mer ». Des mesures sont notamment prévues pour faire « évoluer le régime de catastrophe naturelle pour le moderniser et éviter que certains assureurs n'abandonnent les territoires les plus à risque ».

D'autres articles, publiés sur le site de Cadre de Ville, peuvent vous intéresser :

[Un AMI en préparation pour lancer la nouvelle expérimentation nationale « Culture et Aménagement »](#)

[Ventes de logements neufs : de -70% à +4%, variations géographiques d'une chute](#)

[Vers la création d'un permis de construire réversible pour transformer des bureaux en logements](#)

Par Stéphane MENU