



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 66031

Texte de la question

M. François Cornut-Gentile attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la construction de logements sociaux en France. Dans le numéro daté d'août 2001 de la revue L'Urbanité républicaine du secrétariat d'Etat au logement, il est indiqué que, en 1993, 100 000 logements sociaux ont été construits. En 2000, ce chiffre tombe à 42 000. Le secrétariat d'Etat au logement annonce pour les prochaines années un objectif annuel de seulement 70 000 logements sociaux, malgré les nombreux besoins de la population et les exigences de la loi de solidarité et renouvellement urbains. Il est ainsi noté, dans cette même revue, qu'avec la loi SRU, les pouvoirs publics disposent d'un outil primordial, tout en observant que 20 % de logements sociaux sur toute la France ne suffisent encore pas pour répondre aux demandes. Aussi peut-on légitimement s'étonner du manque d'ambition des objectifs quantitatifs annoncés par le secrétariat d'Etat au logement en matière de construction de logements sociaux. En conséquence, il lui demande d'expliquer la faiblesse de l'objectif quantitatif ainsi fixé.

Texte de la réponse

L'insuffisance de la production de nouveaux logements locatifs sociaux observée ces dernières années a bien entendu fortement préoccupé le Gouvernement car elle ne correspond pas à la réalité des besoins dans notre pays. Cette sous-consommation paraissait due à trois types de causes : un mécanisme financier ne permettant plus l'équilibre financier des opérations pour les organismes constructeurs ; la réticence de certains maîtres d'ouvrage qui se sont davantage concentrés sur la gestion de leur patrimoine ainsi que celle des collectivités locales à accueillir du logement social ; des difficultés supplémentaires apparues au cours de l'année 2000 : hausse des coûts de construction et revalorisation du taux du livret A qui a entraîné une augmentation du taux des prêts accordés par la CDC aux organismes pour la réalisation des PLUS. Face à cette situation, le Gouvernement a réagi vigoureusement en élaborant un plan de relance du logement social : 1. Une amélioration des conditions de financement budgétaire du PLUS. Dès l'été 1999, un produit financier nouveau, le « Prêt locatif à usage social » (PLUS), a été institué, plus créateur en lui-même de mixité sociale et plus solvabilisateur, car systématiquement accompagné d'une subvention, et dont la durée du prêt peut être portée à 50 ans pour la partie foncière. Il est assorti d'un niveau de loyer correspondant à 90 % de l'ancien loyer PLA, soit un niveau analogue au plafond de l'APL. Ce dispositif a été renforcé par le décret du 18 avril 2001 qui a procédé à une nouvelle amélioration des conditions de financement du locatif social par : une réévaluation des valeurs de base de 10 % pour l'ensemble des opérations afin de les remettre en cohérence avec les prix de revient réels ; une augmentation des taux maximum de subvention portant sur un quart des opérations ainsi que de la part de la surcharge foncière finançable (pouvant aller jusqu'à 60 % du dépassement). 2. Une mobilisation de la PEEC (1 %) sous forme d'un concours privilégié de 1 milliard de francs par an de 2001 à 2003, destiné à améliorer l'équilibre économique de certaines opérations. 3. Une mobilisation des communes grâce à l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) qui vise à mieux faire prendre en compte par les communes l'impératif de répartition équilibrée du logement social sur le territoire de leur agglomération. 4. La redéfinition du prêt pour la location social (PPLS), désormais ouvert à tous les

maîtres d'ouvrage, qui a pour vocation de financer des opérations correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS, dans les zones à marché tendu. L'objectif fixé pour l'année 2001 est une consommation intégrale des moyens mis à disposition des services. Les informations disponibles à ce jour permettent de penser que cet objectif sera atteint et que 50 000 logements seront construits en 2001. Les mesures de relance sont d'ailleurs mises en oeuvre pour l'essentiel (90 % de la programmation 2001) dans le cadre de contrats locaux de relance signés entre l'Etat et les organismes HLM. Le projet de loi de finances pour 2002 prévoit pour la ligne fongible une dotation de 457 357 MF en AP. Cette dotation permettra de financer un programme physique d'environ 55 000 logements PLUS, PLA d'intégration et PLS, tant en neuf qu'en acquisition-amélioration. Il s'agit là d'une première étape vers une augmentation progressive de l'offre de nouveaux logements locatifs sociaux qui doit s'accompagner de politiques plus actives des collectivités locales au niveau de l'action foncière et du renouvellement de la partie la plus obsolète du parc HLM. L'un des principaux freins à la production de logements sociaux reste aujourd'hui la réticence d'un nombre important d'élus à la réalisation de telles opérations. Par la loi SRU, le Gouvernement a instauré une obligation de réalisation pour les communes les plus déficitaires en logement social. Mais il est clair que, dans la plupart des agglomérations, un objectif de 20 % de logements sociaux apparaît un minimum et non un optimum. Il appartient à l'Etat de rendre possibles les opérations et aux élus locaux de se saisir de ces moyens, et de faciliter, pour ce qui les concerne, ces mêmes opérations.

Données clés

Auteur : [M. François Cornut-Gentille](#)

Circonscription : Haute-Marne (2^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66031

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 septembre 2001, page 5317

Réponse publiée le : 10 décembre 2001, page 7128