

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Tombé

AMENDEMENT

N° II-CF2441

présenté par

Mme Sas, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, M. Fournier, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lahais, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian, M. Tavernier, M. Thierry et Mme Voynet

ARTICLE 42**ÉTAT B****Mission « Cohésion des territoires »**

Modifier ainsi les autorisations d'engagement et les crédits de paiement :

(en euros)

Programmes	+	-
Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables	0	0
Aide à l'accès au logement	0	0
Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat	184 620 000	0
Impulsion et coordination de la politique d'aménagement du territoire	0	0
Politique de la ville	0	184 620 000
Interventions territoriales de l'État	0	0
TOTAUX	184 620 000	184 620 000
SOLDE	0	

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rétablir la participation de l'Etat au Fonds national des aides à la pierre (FNAP), avec un accent particulier sur le financement des conversions de bureaux en logements locatifs très sociaux (PLAI) avec une enveloppe supplémentaire de plus de 184 millions d'euros.

Cet effort budgétaire s'inscrit dans la demande des acteurs de la solidarité qui souhaitent que soient alloués plus de 300 millions d'euros à la production de 60 000 logements PLAI et à l'augmentation de 20 % du montant moyen des subventions par logements social. Nous proposons ainsi que, dans cette enveloppe, au moins la moitié soit spécifiquement dédiée aux conversions de bureaux en logements PLAI.

Il est essentiel de mobiliser l'Etat pour la production de logements sociaux, dont le volume a chuté, passant de 125 000 logements financés en 2016 à 85 000 en 2023. Et les prévisions annoncent que, sans changement de cap, la chute pourrait se poursuivre. Cette baisse de la production survient dans un contexte de demande accrue : selon l'Union sociale pour l'habitat, 2,6 millions de ménages étaient en attente d'un logement social en 2023, soit une augmentation de 7,5 % en un an.

La contribution de l'Etat est donc cruciale pour soutenir la production de logements sociaux et cette participation pourrait être fléchée en partie sur les opérations d'acquisition-amélioration financées par le FNAP, afin de répondre aux besoins croissants en logements très sociaux.

Pour rappel, les postes de dépense pour une opération de ce type ne sont pas alignés sur ceux de la construction neuve : l'acquisition initiale, l'ingénierie, l'adaptation de la programmation à l'existant et les travaux répondent à des conditions spécifiques. S'il n'est pas le propriétaire, l'opérateur de la transformation du bien devra acquérir le foncier et l'immeuble existant à leur valeur vénale. Cela demande, dès le début de l'opération, une importante charge de trésorerie, qui sera immobilisée jusqu'à la valorisation de la transformation. En outre, ces opérations exigent des solutions au cas par cas, donc le coût des travaux est très variable d'une situation à l'autre.

L'acquisition-amélioration est une solution de développement du logement social qui existe depuis plusieurs décennies, mais qui ne représente qu'une faible part de la production (environ 10%) ; les coûts qu'elle représente peuvent être l'une des causes du peu d'opérations de ce type menées.

Dans le contexte actuel de crise du logement, il est fondamental d'occuper les locaux vacants, dont les bureaux représentent une importante manne. Dans une note de 2018, l'Institut Paris Région évoque un potentiel de plus de 4 millions de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France. Bien que ce chiffre soit à relativiser, la note mentionnant que 25 % sont en réalité des « surfaces dites de première main, c'est-à-dire neuves ou restructurées », dont le « changement d'usage semble prématuré », et qu'une partie est une vacance conjoncturelle, rendant difficile de déterminer avec certitude ce taux de vacance, ce phénomène est à prendre en compte et devrait orienter les politiques publiques de logement social. De plus, l'acquisition-amélioration permet de concilier production de logements avec la prévention de l'étalement urbain.

Afin de gager cette augmentation du budget du programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » dans le respect des règles prévues par la loi organique relative aux lois de finances (LOLF), il est proposé de prélever ces 184 620 000 euros en crédits de paiement et en autorisations d'engagement au programme 147 « Politique de la ville » via son action n° 01 «

Actions territorialisées et Dispositifs spécifiques de la politique de la ville » et ce au profit de l'action n° 01 « Construction locative et amélioration du parc » programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ».

Il convient de noter que cette proposition de mouvement de crédits est uniquement formelle, afin de respecter les règles budgétaires. Notre intention n'est pas de ponctionner un autre programme et nous appelons le Gouvernement à lever ce gage financier.