

La politique du logement social

LES CHIFFRES

- **120 000** : c'est le nombre de logements sociaux financés en 2009, contre 40 000 en 2000.
- **21 600** : c'est le nombre de logements très sociaux financés en 2009, contre 5000 en 2000.
- **4,7 Mds€** : c'est l'effort de l'Etat en faveur du logement social pour 2010.
- **140 000** : c'est l'objectif de logements sociaux financés pour 2010.

L'ESSENTIEL

- Le 3 février, Benoist APPARU a présenté le bilan et les perspectives de la politique du logement social.
- Grâce au plan de cohésion sociale lancé en 2005, renforcé par la loi DALO et par le plan de relance de l'économie, le retard de production de logements sociaux a été rattrapé. **L'objectif de 500 000 logements sociaux produits sur la période 2005-2009 est globalement atteint.**
- Pour autant la crise du logement perdure dans certaines zones, notamment en Ile-de-France, en Rhône-Alpes et en PACA. C'est pourquoi le Gouvernement va poursuivre son effort pour développer le logement social avec **un objectif clair : construire là où se trouvent les besoins.**
- Parce que l'Etat se donne les moyens de ses ambitions, il va faire un **effort exceptionnel : en 2010, ce sont 4,7 Mds€ qui seront consacrés au financement des logements sociaux.**
- Si la priorité reste de construire plus, le Gouvernement va également mener une action volontariste pour construire mieux et pour adapter et améliorer les logements existants.

QUEL BILAN POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN 2009 ?

- Le plan de cohésion sociale lancé par Jean-Louis BORLOO en 2005 prévoyait la mise en œuvre de moyens exceptionnels pour rattraper notre retard de production de logements sociaux. L'objectif était ambitieux : produire **500 000 logements sur la période 2005-2009**. Renforcé par la loi instituant le droit au logement opposable et par le plan de relance de l'économie, **ce plan a porté ses fruits : 5 ans après, l'objectif est rempli.**
- La mobilisation de tous les acteurs (Etat, collectivités locales, organismes HLM) a permis d'atteindre le **niveau record de 120 000 logements sociaux financés en 2009, soit trois fois plus qu'en 2000 sous le Gouvernement JOSPIN !** Ce bon résultat s'explique notamment par une hausse sans précédent du nombre de logements très sociaux : 21 600 en 2009, contre 5000 en 2000.
- Pour autant, dans certaines zones (Ile-de-France, Rhône-Alpes et PACA), la demande de logements sociaux reste forte. **Le Gouvernement va donc poursuivre son effort et engager une nouvelle politique plus ciblée** pour maintenir un haut niveau de production de logements sociaux dans ces zones.

EN QUOI CONSISTE CETTE NOUVELLE POLITIQUE PLUS CIBLÉE ?

- Cette nouvelle politique présentée par Benoist APPARU s'appuie sur un **constat simple : tous les territoires ne connaissent pas une crise du logement.** Une surproduction de logements dans les zones où la demande est moyenne ou faible pourrait aboutir à de graves déséquilibres : taux de logements vacants élevés, dévalorisation du parc existant et fragilisation des marchés de l'immobilier. C'est pourquoi **les efforts de l'Etat vont être réorientés vers les territoires qui en ont le plus besoin.**
- Concrètement, les moyens financiers vont être **réorientés progressivement, dès cette année**, pour produire plus dans les zones où la demande est forte sans pour autant déstabiliser la production actuelle. **L'objectif fixé est clair : passer de 25% à 35% de construction de logements sociaux dans ces zones en deux ans.**
- En Ile-de-France où la demande de logements sociaux est particulièrement forte, **le Gouvernement a décidé d'engager un programme de rachat des logements vacants.** Il s'agit de racheter les logements vides pour créer du logement très social au cœur des villes en favorisant ainsi l'intégration des populations les plus fragiles. Ce programme sera engagé prochainement en partenariat avec les organismes HLM et les collectivités locales avec **l'objectif de 3000 logements vacants rachetés par an.**

L'ÉTAT NE DOIT-IL PAS AUSSI METTRE PLUS DE MOYENS ?

- Pour 2010, l'Etat va faire un **effort sans précédent : ce sont 4,7 Mds€ qui vont être consacrés au financement des 140 000 logements sociaux prévus en 2010**, contre 4,2 Mds€ en 2009 et 3,7 Mds€ en 2008. Ces 4,7 Mds€ sont composés de :
 - 650 M€ d'aides à la pierre ;
 - 2 Mds€ au titre de la TVA à 5,5% ;

- 850 M€ au titre de la compensation de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
 - 1,2 Md€ pour combler le différentiel entre les taux du marché et les taux appliqués aux bailleurs sociaux.
- Au-delà de cet effort exceptionnel, l'aide de l'Etat se manifeste aussi, une fois ces logements sociaux habités, par **les aides personnalisées au logement** puisque 34% des loyers perçus par les organismes HLM sont couverts par ces aides. A terme, ce sont **400 M€ qui seront versés chaque année.**

LA RÉORIENTATION DES AIDES SUFFIRA-T-ELLE A RÉPONDRE AUX BESOINS DANS LES ZONES OÙ LA DEMANDE EST FORTE ?

- La réorientation des aides ne suffit pas à elle seule à répondre à la demande de logements sociaux. Pour augmenter la production de logements sociaux, tous les acteurs du logement doivent être pleinement mobilisés. C'est pourquoi **plusieurs leviers sont utilisés** :
 - **Action Logement** (1% logement) s'est engagé à augmenter ses subventions au logement social de 225 M€ en 2008 à 285 M€ en 2010.
 - **Les collectivités territoriales** participeront à la nouvelle politique de recentrage puisque celle-ci se déclinera aux niveaux infra régional et infra départemental, à travers les délégations de compétences et les programmes locaux de l'habitat (PLH).
 - **Les organismes HLM** eux-mêmes sont incités, à travers la vente de HLM, à optimiser leurs fonds propres : un logement HLM vendu = 2 à 4 logements construits. L'objectif est la vente de 40 000 logements par an.

CONSTRUIRE PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX, C'EST LE SEUL DÉFI ?

- **Construire plus, c'est la priorité.** C'est pourquoi, nous allons poursuivre notre effort. En 2009, 120 000 logements sociaux ont été financés. Nous allons faire encore mieux en **2010** avec un **objectif de 140 000 logements sociaux financés.**
- Mais il ne faut pas seulement construire plus, il faut aussi **construire mieux en s'adaptant aux besoins des Français.** Nous devons, par exemple, construire plus de logements très sociaux pour répondre aux difficultés des plus défavorisés. Il faut aussi construire des logements sociaux de tailles différentes permettant aux jeunes actifs de commencer leur parcours résidentiel dans le parc social ou de loger les grandes familles.
- D'autre part, pour les zones où la demande de logements sociaux est faible, le défi n'est pas de construire plus mais d'**adapter et d'améliorer les logements sociaux existants.** Cela passe par des actions fortes notamment en faveur du développement durable et de la rénovation urbaine :
 - **La rénovation thermique** des logements sociaux est en effet l'une des priorités du Grenelle de l'environnement. L'objectif fixé est ambitieux : 800 000 logements sociaux rénovés d'ici 2020.
 - **La rénovation urbaine** doit quant à elle se poursuivre pour remplir les engagements pris pour la période 2004-2013, notamment la réhabilitation de 303 000 logements, 130 000 déconstructions, 330 000 résidentialisations.
 - Au-delà, un diagnostic sera réalisé avec les bailleurs sociaux pour apprécier les enjeux d'adaptation du parc social aux besoins des locataires, notamment les personnes âgées.

Verbatim

Benoist APPARU : « Le bilan du Plan de Cohésion Sociale démontre que l'effort de rattrapage a été accompli. Aujourd'hui, pour répondre aux attentes des Français, il est nécessaire de mieux territorialiser notre politique de logement social. »

Luc CHATEL