

Comment redonner des moyens au logement social ?

Titre(s) : Comment redonner des moyens au logement social ? [[périodique]]

Ensemble : Alternatives économiques 464

Editeur, producteur : 01/11/25

Description matérielle : pp.20-21

ISSN : 0247-3739

Note sur la description matérielle : 2

Résumé ou extrait : Depuis 2017, les organismes HLM subissent une dégradation de leur environnement financier, marquée par l'augmentation de la TVA sur la construction de logements sociaux et la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui représente une ponction annuelle de 1,3 milliard d'euros, ramenée à 1,1 milliard en 2024. Cette rigueur budgétaire a entraîné une chute de la production de logements sociaux, passant de 124 000 en 2016 à seulement 85 000 en 2024. Malgré cela, les gouvernements successifs minimisent l'impact de ces contraintes, invoquant d'autres facteurs comme la crise du Covid, la réticence des élus locaux ou la hausse des taux d'intérêt. L'étude annuelle de la Banque des territoires confirme que, dans les conditions actuelles, les organismes HLM ne sont pas déficitaires mais n'ont pas la capacité d'atteindre simultanément les objectifs de construction neuve et de rénovation énergétique. Le scénario central de l'étude prévoit une production de 75 000 logements neufs par an, soit le niveau le plus bas depuis 2004, et la rénovation énergétique de seulement 60 % du parc d'ici 2050, alors que la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) fixe un objectif de 100 %. Dans ce scénario, le potentiel financier par logement chuterait de 1 000 euros aujourd'hui à 320 euros en 2050, signalant une forte dégradation des ratios financiers du secteur. Deux scénarios alternatifs sont proposés : l'un privilégie la rénovation énergétique, atteignant 75 % de l'objectif SNBC mais réduisant la production à 46 000 logements neufs par an ; l'autre mise sur la construction de 100 000 logements neufs par an, mais seulement 50 % du parc serait rénové d'ici 2050. Aucun de ces scénarios ne prend en compte les coûts d'adaptation au changement climatique, alors que la simple installation de volets et de brasseurs d'air coûterait 1,5 milliard d'euros aux bailleurs sociaux. Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap ne sont pas non plus intégrés. Face à cette impasse financière, les solutions alternatives comme la vente de logements sociaux anciens ou l'appel à des investisseurs privés sont jugées inefficaces ou inadaptées, car elles ne garantissent ni la pérennité du parc social ni une rentabilité compatible avec des loyers bas. Le secteur a donc besoin d'un soutien public accru, sous forme d'aides fiscales (baisse de TVA), de prêts avantageux (notamment via le Livret A, dont 60 % des encours servent à financer le logement social), de réduction des ponctions budgétaires (suppression de la RLS) ou d'augmentation des aides à la pierre. Le Fonds national des aides à la pierre (Fnapp), qui centralise les aides à l'investissement, sera épuisé dès l'an prochain à cause du désengagement de l'État et d'Action logement, menaçant la production de logements très sociaux (PLAI), qui nécessitent le plus de subventions. Concernant la rénovation énergétique, le gouvernement avait promis 1,2 milliard d'euros pour 2024-2026, mais seulement 400 millions ont été effectivement alloués. L'étude souligne également l'autocensure de la Caisse des dépôts, qui ne vise plus que 100 000 logements

HLM par an dans ses scénarios les plus ambitieux, alors que la production était de 124 000 en 2016 et que François Hollande visait 150 000 en 2012. Les besoins continuent pourtant d'augmenter, avec 2,8 millions de ménages en attente de logement social, soit une hausse de 100 000 ménages par an. Même dans ses scénarios les plus favorables, la Banque des territoires ne prévoit pas d'atteindre les objectifs climatiques légaux de la France en matière de rénovation énergétique. En résumé, le secteur HLM fait face à une impasse financière majeure, incapable de répondre aux besoins croissants de construction et de rénovation sans un engagement public massif et durable. Les ambitions sont revues à la baisse, tant en matière de production neuve que de rénovation énergétique, alors que les besoins sociaux et climatiques s'intensifient.

Sujet - Nom commun : Logement social
Habitations -- Réfection