



N° 1007

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 février 2025.

## PROPOSITION DE RÉSOLUTION

*relative au suivi et au pilotage de la production de logements sociaux,*

présentée par

M. François JOLIVET, M. Xavier ALBERTINI, M. Henri ALFANDARI, M. Alexandre ALLEGRET-PILOT, M. Jean-Pierre BATAILLE, M. Thibault BAZIN, Mme Béatrice BELLAMY, M. Édouard BÉNARD, M. Thierry BENOIT, M. Sylvain BERRIOS, M. Christophe BLANCHET, M. Ian BOUCARD, M. Bertrand BOUYX, M. Jean-Michel BRARD, M. Joël BRUNEAU, M. Jean-René CAZENEUVE, M. Paul CHRISTOPHE, Mme Nathalie COLIN-OESTERLÉ, M. Charles DE COURSON, Mme Julie DELPECH, Mme Virginie DUBY-MULLER, M. Philippe FAIT, M. Olivier FALORNI, Mme Agnès FIRMIN LE BODO, M. Moerani FRÉBAULT, M. Pierre HENRIET, M. Cyrille ISAAC-SIBILLE, M. Jean-Michel JACQUES, M. Xavier LACOMBE, M. Michel LAUZZANA, Mme Anne LE HÉNANFF, Mme Annaïg LE MEUR, M. Vincent LEDOUX, M. Didier LEMAIRE, M. Philippe LOTTIAUX, Mme Lise MAGNIER, M. Emmanuel MANDON, M. Laurent MAZAURY, M. Jean MOULLIERE, M. Marcellin NADEAU, M. Karl OLIVE, M. Hubert OTT, Mme Sophie PANTEL, M. Jérémie PATRIER-LEITUS, Mme Constance DE PÉLICHY, M. Stéphane PEU, Mme Béatrice PIRON, Mme Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK, M. Richard RAMOS, Mme Isabelle RAUCH, M. Nicolas RAY, Mme Mereana REID ARBELOT, Mme Anne-Sophie RONCERET, M. Xavier ROSEREN, M. Nicolas SANSU, Mme Violette

SPILEBOUT, M. David TAUPIAC, M. Frédéric VALLETOUX, Mme Annie  
VIDAL, M. Philippe VIGIER, Mme Corinne VIGNON, Mme Anne-Cécile  
VIOLLAND, M. Stéphane VIRY,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

### **1. Un marché du logement bloqué : les chiffres alarmants de la production de logement social**

Le logement est le premier sujet d'inquiétude des Français. Les conclusions du rapport sur l'état de la France du Conseil économique, social et environnemental (CESE) d'octobre 2024 en témoignent. 58 % des citoyens en métropole et 84 % des habitants d'outre-mer s'inquiètent de leurs difficultés croissantes à accéder à un logement.

Dans ce contexte, l'offre quantitative est plus que jamais déterminante et doit être pilotée. La production de logement social constitue un enjeu majeur pour garantir l'accès à un logement décent à un coût raisonnable pour les ménages aux revenus entrant dans les plafonds de ressources. L'accès à un logement social est devenu plus difficile en raison de la tension persistante du marché immobilier. Cela accentue les difficultés des populations les plus vulnérables. Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint 2,7 millions de personnes en 2024 selon les derniers chiffres de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Le taux de rotation dans le parc HLM s'est effondré.

D'après les données les plus récentes (Tableau de bord des attributions 2023), le nombre d'attributions de logements sociaux a connu un recul de 6 % en 2023, avec seulement 393 000 attributions enregistrées, soit 25 000 de moins qu'en 2022. Cette diminution, la plus marquante depuis plusieurs années (hors période Covid), s'inscrit dans une tendance baissière.

Les tensions sont particulièrement marquées dans les zones urbaines denses. Ainsi, les attributions en zone A bis ont baissé de 9 % par rapport à 2022. Le recul des attributions concerne aussi les ménages prioritaires au titre du DALO (-4 % en 2023), bien que leur volume d'attributions demeure supérieur aux niveaux observés avant 2019. La durée moyenne d'attente avant attribution continue de s'allonger (+22 jours en 2023), atteignant 538 jours en moyenne, et plus de trois ans et demi en zone Abis. Ce délai dépasse 10 ans dans Paris et les communes de première couronne.

### **2. Des agréments à la réalité : l'urgence d'un suivi efficace**

Ces éléments exigent la nécessité de renforcer le suivi et le pilotage de la production de logements sociaux. Par habitude, le Gouvernement

communiqué le nombre d'agréments délivrés aux organismes HLM. Par exemple, en 2024, 98 682 logements sociaux financés ont été agréés. Cela signifie que les organismes HLM sont assurés d'obtenir un financement pour le financement de ces logements.

Un agrément a une durée de validité de 10 années. Cela veut dire qu'un logement agréé en 2024 peut être livré en 2034. Cette communication sur les agréments, reprise par les médias, n'a finalement que très peu d'intérêt et ne marque simplement que la volonté d'organismes HLM de produire. La conduite d'une opération de construction n'est pas un fleuve tranquille : de l'acquisition d'un terrain à la livraison, bien des années peuvent s'écouler, avec autant d'aléas que de nombre d'années.

### **3. Passer des promesses aux résultats : un indicateur de livraisons nécessaire**

Il paraît donc nécessaire d'ajouter un indicateur complémentaire afin de permettre au Parlement de connaître le nombre de logements HLM livrés chaque année avec la date de millésime de l'agrément.

Premier sous-indicateur : nombre de logements neufs livrés avec millésime de l'agrément.

Deuxième sous-indicateur : nombre de logements livrés en amélioration-acquisition (ce sont tous les logements anciens qui ont fait l'objet de travaux lourds avec leur date d'agrément).

Troisième sous-indicateur : nombre de logements livrés n'ayant pas fait l'objet de travaux et étant habités. Il s'agit des logements qu'un organisme HLM a achetés, déjà occupés et qui deviennent HLM du fait de leurs agréments par les services de l'État mais qui n'augmentent pas l'offre locative sociale parce qu'ils sont déjà habités.

De manière subsidiaire, cette résolution souhaite permettre au Parlement de connaître les agréments délivrés par l'État, par territoire, qui n'ont pas débouché sur une construction livrée.

Ces indicateurs permettront d'améliorer la qualité du débat public sur le logement social et de renforcer la confiance en communiquant en priorité sur les réalisations plutôt que sur les promesses. Mieux informer pour mieux agir : telle est l'ambition des auteurs de cette résolution.

## PROPOSITION DE RÉSOLUTION

### Article unique

L'Assemblée nationale,

Vu l'article 34-1 de la Constitution,

Vu les articles 46, 54, 57 et 58 de la loi organique n° 2001-692 du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances,

Vu l'article 136 du Règlement de l'Assemblée nationale,

Considérant que le logement est une préoccupation majeure des Français et que l'accès au logement social devient de plus en plus difficile ;

Considérant que le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint 2,7 millions de personnes en 2024 et que le taux de rotation dans le parc d'habitations à loyer modéré est en forte baisse ;

Considérant la nécessité de piloter plus efficacement la production de logements sociaux en privilégiant une approche fondée sur les livraisons effectives plutôt que sur les agréments accordés ;

1. Invite le Gouvernement à renforcer le suivi des logements sociaux livrés en communiquant chaque année sur le nombre de logements effectivement mis en service, en précisant l'année de leur agrément initial ;

2. Suggère au Gouvernement de distinguer trois catégories de livraisons dans ses communications annuelles :

- les logements neufs livrés avec mention du millésime de l'agrément ;
- les logements livrés après réhabilitation lourde (amélioration-acquisition) avec mention du millésime de l'agrément ;

Les logements acquis par les organismes d'habitations à loyers modérés déjà habités, qui ne contribuent pas à l'augmentation de l'offre locative sociale.

3. Suggère au Gouvernement de publier la liste des agréments délivrés par territoire qui n'ont pas abouti à une mise en service effective, afin de mieux comprendre les freins à la production de logements sociaux ;

4. Suggère au Gouvernement d'améliorer le système d'information sur le logement social en intégrant un suivi des logements depuis l'agrément jusqu'à leur mise en service, afin de renforcer la transparence et l'efficacité des politiques publiques en la matière.