



A Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), le 13 mars 2024. JULIEN DE ROSA / AFP

C'est un texte court, dont l'objectif affiché est de remettre des logements sur le marché, dans un contexte de crise aiguë, alors que nombre de Français peinent à se loger depuis la hausse brutale des taux d'intérêt, en 2022. Le projet de loi « pour développer l'offre de logements abordables », qui vient d'être transmis au Conseil d'Etat et doit être présenté en conseil des ministres début mai, provoque pourtant de la défiance parmi les acteurs du logement et chez certains élus. Car le texte porté par le nouveau ministre délégué chargé du logement, Guillaume Kasbarian, prévoit de réformer en profondeur le logement social, où vivent 5,6 millions de ménages, et critique, au passage, ceux qui en profiteraient indûment.

**Lire aussi | [Dans l'Oise, la crise du logement à tous les étages : « Une catastrophe comme celle-là, je n'en ai jamais connu »](#)**

L'une des mesures phares consiste à revisiter l'emblématique loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), qui oblige les communes en zone urbaine à proposer un taux minimal de logements sociaux (20 % ou 25 %), dans le but de favoriser la mixité sociale. L'idée de la réforme est venue de Gabriel Attal, dès son arrivée à Matignon. Il a donné consigne d'assouplir la contrainte pour les communes qui ne remplissent pas leur objectif, en leur permettant d'intégrer du logement locatif intermédiaire, dévolu aux classes moyennes « hautes », dans leur quota obligatoire de logement social.

Pourtant, comme en témoigne Antoine Homé, maire (Parti socialiste) de Wittenheim (Haut-Rhin), « à aucun moment, l'Association des maires de France n'a demandé que le logement intermédiaire soit pris en compte dans le contingent du logement social ». Face à la bronca du monde HLM et de nombreux élus, et à la suite des réserves exprimées par d'anciens ministres du logement, tels que Benoist Apparu ou Julien Denormandie, le gouvernement a toutefois prévu quelques garde-fous. Seules les « communes qui ont déjà atteint un certain niveau de logement social » pourront ainsi intégrer le logement intermédiaire dans leur « quota SRU », précise un document du ministère du logement résumant le projet de loi, dont *Le Monde* a obtenu copie.

### « Des marottes »

De plus, l'objectif fixé aux villes de parvenir à 20 % ou 25 % de logements sociaux reste finalement en vigueur : c'est le chemin pour y parvenir qui devient moins contraignant. La règle veut aujourd'hui

que les communes en retard dans leur production de HLM se voient assigner, tous les trois ans, des objectifs de production pour le rattraper. Si elles ne les respectent pas, elles peuvent être déclarées « carencées » et se voir infliger de lourdes amendes. Or le projet de loi va, selon les informations du *Monde*, permettre aux communes déficitaires de réaliser jusqu'à un quart de ce « rattrapage » en construisant du logement locatif intermédiaire. « *Symboliquement, l'objectif n'a pas bougé, mais cette réforme crée une échappatoire pour les communes qui renâclent à produire des logements sociaux, puisqu'elles ne seront plus sanctionnées comme elles le sont actuellement* », analyse un membre du Conseil national de l'habitat, instance devant laquelle le ministre du logement a présenté son texte, lundi 15 avril.

Une autre mesure du projet de loi fait polémique : celle qui consiste à mettre fin au logement social « à vie », selon la formule utilisée par Guillaume Kasbarian auprès des *Echos*. « *Ce sont des marottes, et pendant ce temps-là, on peut supprimer l'impôt sur la fortune, s'agace Emmanuelle Cosse, la présidente de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère les organismes HLM. C'est une expression utilisée pour faire mouche, pour faire mal et qui stigmatise les bailleurs sociaux, comme si c'était "open bar", alors que pas du tout.* » Un surloyer est en effet déjà dû par le locataire si ses ressources excèdent de 20 % les plafonds en vigueur pour l'attribution des logements. Quant aux locataires dont les revenus dépassent de 150 % les plafonds, ils doivent quitter les lieux – avec des exemptions, notamment pour les personnes âgées.

**Lire aussi | [Le gouvernement veut que les locataires les plus riches quittent leur HLM ; les associations rappellent que « le logement à vie » n'a « pas de réalité juridique »](#)**

Le projet de loi Kasbarian veut serrer la vis bien davantage. Selon nos informations, il prévoit, à ce stade, que les locataires seront soumis à un supplément de loyer dès que leurs ressources dépasseront les plafonds, au premier euro, en supprimant la marge de 20 % accordée jusque-là aux ménages. Les locataires les plus aisés du parc social devront à l'avenir quitter leur logement dès que leurs ressources dépasseront de 120 % les plafonds (et non plus de 150 %). Le texte veut également prendre en compte le cas de locataires qui seraient propriétaires d'un autre logement ne rapportant pas de revenus locatifs. Pour le gouvernement, il s'agit là de « *mieux tenir compte de l'évolution des revenus et de la constitution d'un patrimoine* » afin de « *favoriser la mobilité dans le logement social* », alors que 1,7 million de ménages sont en attente d'un premier logement.

## Construire plus vite

Du fait des restrictions budgétaires actuelles, aucune aide financière n'est en revanche à l'ordre du jour pour encourager les maires à construire du logement, social, intermédiaire ou « libre ». Le projet de loi prévoit toutefois de donner aux élus « *de nouveaux outils* ». Ainsi, les maires auront davantage la main sur les attributions des logements sociaux neufs : pour éviter le clientélisme, ils ne choisiront pas seuls les futurs locataires, mais pourront classer les candidatures proposées par chaque réservataire (Etat, collectivités territoriales...) et ils disposeront d'un droit de veto motivé. Le texte prévoit également d'inventer un outil pour réguler les prix du foncier – qui pèsent lourdement dans le coût du logement neuf – en élargissant le droit de préemption urbain des élus, sans avoir à donner d'autre motif que celui de la surchauffe des prix, et donc de la spéculation.

Cours en ligne, cours du soir, ateliers : développez vos compétences

**Découvrir**

Pour construire plus vite, le texte prévoit de réduire « *de deux tiers les délais de recours* » dans les procédures d'urbanisme ou encore d'encourager la densification pavillonnaire, en permettant aux élus d'assouplir les règles de lotissement. Les organismes HLM sont, eux aussi, incités à construire

davantage de logements abordables : ils pourront doubler leur production de logements intermédiaires et produire également plus de logements « libres » (construits sur du foncier leur appartenant puis revendus à des promoteurs privés). Pour permettre au secteur de dégager des marges de manœuvre financières, le gouvernement va faciliter la revente de logements intermédiaires et de logements sociaux et permettre aux organismes HLM de réviser leurs loyers à la relocation.

Enfin, la difficulté de se loger à des prix abordables dans les zones attractives étant devenue un frein à l'emploi, le ministère du logement a prévu de faciliter l'accès des travailleurs au logement social dans les territoires où la pénurie est la plus criante. Le texte doit être examiné en séance au Sénat mi-juin, mais ne devrait pas être débattu à l'Assemblée nationale avant l'automne 2024.

**Véronique Chocron**

---

***Le Monde Ateliers***

Découvrir

**Cours du soir**

Immersion dans l'économie  
du crime

**Cours du soir**

Comment regarder un  
tableau