



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le 12 FEV. 2025

La Ministre chargée du Logement

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région

Objet : plans territorialisés de relance de la production de logements (sociaux et privés) et programmation 2025 des aides à la pierre pour le logement social

PJ : Boîte à outils des dispositifs de soutien à la production de logements et de logements sociaux
Délibérations n° 2024-7 et 2024-8 du 12 décembre 2024 du conseil d'administration du FNAP relatives au budget initial pour 2025
Budget initial du FNAP du 12 décembre 2024
Programmation 2025 de la reconstitution de l'offre NPNRU

Alors que la tension sur le logement s'accroît dans beaucoup de territoires, le Gouvernement, aux côtés de nombreux parlementaires de tous bords politiques, a souhaité impulser une relance de la production de logements, en mobilisant notamment des outils fiscaux ou budgétaires sur l'ensemble de la chaîne de production.

Afin de mettre en œuvre cette ambition, je vous demande de définir des plans territorialisés de relance de la production de logements qui répondent aux besoins et enjeux spécifiques de vos territoires (lutte contre les logements vacants, accession sociale à la propriété, production de logements sociaux ou intermédiaires, production de logements pour les étudiants...).

Ces plans associeront l'ensemble des acteurs du logement dans le cadre des comités régionaux et de l'habitat de l'hébergement, que vous pourrez élargir si besoin à d'autres acteurs, pour associer les bailleurs sociaux, la Banque des Territoires, le groupe Action logement, promoteurs, élus locaux, entreprises du bâtiment, propriétaires fonciers, établissements publics d'aménagement, fonciers locaux ou nationaux, acteurs du logement accompagné, notaires, banques, agences d'urbanisme....

Ces plans pragmatiques et synthétiques définiront les objectifs de production de logements sociaux et si possible privés, les secteurs stratégiques de production de logements, en lien avec les documents de planification existants (SRADDET ou SDRIF, SCOT et SRHH, PLH) et les éventuels ajustements à opérer en lien avec l'évolution récente des besoins. Ils établiront la répartition des efforts et des actions à conduire selon les acteurs. Ils pourront mettre en œuvre des solutions opérationnelles très concrètes et innovantes, ou des mesures de simplifications permettant de lever les freins que vous avez identifiés. Concernant ces dernières, vous assurerez sans attendre leur mise en œuvre, en associant toutes les agences et opérateurs de l'Etat impliqués dans les procédures, et en utilisant votre pouvoir de dérogation dans le cadre du décret du 4 avril 2020.

Ces plans territorialisés prendront en compte les projets dans lesquels l'Etat est directement impliqué au travers de l'intervention des établissements publics d'aménagement dans les opérations d'intérêt national ou dans le cadre d'un contrat avec les collectivités locales, notamment les contrats de projet partenarial d'aménagement (PPA) et les opérations de revitalisation de territoires (ORT), ou d'autres dispositifs de soutien mobilisés par l'Etat. Il s'agit en particulier du dispositif « territoires engagés pour le logement », qui comporte des objectifs de mise en chantier de 46 000 nouveaux logements au niveau national, et le déploiement du Fonds vert avec la mesure « recyclage des friches » qui permet d'accompagner des opérations de production de logements sur des fonciers déjà urbanisés.

Concernant plus particulièrement la production de logements sociaux, les plans que vous définirez seront la déclinaison régionale d'une feuille de route nationale que j'ai signée avec le Mouvement HLM pour l'année 2025.

Les bailleurs sociaux bénéficieront d'un effort conséquent de l'Etat avec notamment la baisse de 200 millions d'euros de la réduction de loyer de solidarité et la baisse du taux du livret A, qui induit une réduction des charges financières des bailleurs sociaux de plus de 850 millions d'euros en année pleine. Cette feuille de route acte un engagement de produire 100 000 logements sociaux dans le cadre de la programmation du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), et 16 500 logements sociaux dans le cadre de la rénovation urbaine. En application de cette feuille de route, des engagements quantitatifs des bailleurs sociaux, déclinés au niveau régional, vous seront communiqués au mois d'avril prochain, afin que vous puissiez les intégrer à vos plans locaux, pour prendre en compte les capacités d'investissement des acteurs.

Plus précisément, cette feuille de route, qui vous est jointe, vise à relancer la production et la rénovation de logements sociaux (axe 1), à proposer des parcours résidentiels dynamiques, au travers de l'accession sociale, des attributions et de la mobilité des locataires du parc social (axe 2), à améliorer la qualité de vie des locataires, notamment en rénovant et en décarbonant le parc social (axe 3), et à initier des travaux sur plusieurs sujets structurants, pour simplifier les procédures et les montages des bailleurs ou assurer la prise en compte des territoires tels que les quartiers où se déploie la rénovation urbaine ou les territoires ruraux (axe 4).

En lien avec l'élaboration des plans de relance, vous déclinerez territorialement les objectifs de production fixés par le Fonds national des aides à la pierre (joint à ce courrier), ainsi que les objectifs de reconstitution de l'offre du NPNRU (également joints), en assurant leur bonne articulation.

J'attire votre attention sur les priorités suivantes :

- **Le financement des logements très sociaux**, avec un objectif de 32 000 PLAI.
- **Dans le cadre du plan Logement d'Abord**, la production de 3 600 PLAI-adaptés, et de 6 780 logements en pensions de famille et en résidences sociales
- **La production de 50% de petites surfaces (T1 et T2)**, en priorité sur les logements les plus sociaux, à moduler en fonction des besoins
- **La production de 9 000 logements sociaux pour les étudiants**
- **La production de logements en habitat inclusif**, pour les personnes âgées ou en situation de handicap
- **La production de 15 000 logements en sobriété foncière**, notamment en acquisition amélioration et en transformation de bureaux en logements, notamment en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales où la vacance de surfaces tertiaires a progressé)
- **La production de logements sociaux en commune déficitaire ou carencée SRU**. Pour faciliter l'exercice de votre droit de préemption urbain dans les communes carencées, une enveloppe nationale de 10 M€ est mise à votre disposition.

Par ailleurs, pour une projection à plus long terme, les conventions d'utilité sociale (CUS), dont certaines sont déjà arrivées à échéance, seront simplifiées. Un cadre dédié vous sera

prochainement transmis, ainsi que la liste des organismes avec lesquels vous devrez contractualiser, afin d'initier ces discussions dans l'optique de signatures d'ici la fin de l'année 2025.

Concernant la production de logements dans le parc privé, les plans que vous définirez intégreront la remise sur le marché de logements vacants. Vous pourrez pour cela inviter à mobiliser les aides de l'ANAH et le dispositif « Loc'avantages », en favorisant leurs synergies avec celles des partenaires sur le territoire (collectivités territoriales, acteurs coopératifs, Action Logement, entreprises du bâtiment...). Le budget de l'ANAH pour 2025 s'élève à 4,5 Md€ (dont une contribution de l'Etat de 2,3 Md€ votée dans la loi de finances pour 2025), afin de poursuivre notre ambition d'accompagner plus de 420 000 rénovations du parc privé.

Ces plans de relance intégreront également un volet relatif à la relance de l'accession et de l'investissement locatif. A compter du 1^{er} avril 2024, le prêt à taux zéro (PTZ) sera étendu à l'ensemble du territoire pour favoriser la production de logements pour les primo-accédants. Une mesure de défiscalisation spécifique à la relance de la production a été votée dans la loi de finances pour 2025, permettant des donations jusqu'à 300 000 € par donateurs investissant dans des logements neufs pour y résider comme résidence principale ou la louer en qualité de résidence principale pendant 5 ans.

Impulser une relance de la production de logements nécessite de s'appuyer sur **un outil de production de qualité**, aujourd'hui fragilisé par le contexte. Vous encouragerez les initiatives des acteurs pour le préserver, tout en préparant l'avenir. Cela passe notamment par une meilleure visibilité des projets à venir, leur accélération, et la formation aux métiers de la filière.

Enfin, vous veillerez à **soutenir les élus, en particulier les maires bâtisseurs**, pour faire de ces plans des leviers de cohésion sociale et de réussite des transitions écologiques et démographiques de nos territoires. En particulier, en 2025, une nouvelle mesure « d'aide aux maires bâtisseurs » est intégrée au Fonds vert. Dotée de 100 millions d'euros, elle est destinée à participer au financement des équipements publics et autres aménités urbaines favorables à l'accueil des nouveaux ménages et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, et vise à encourager la réalisation d'opérations de logements vertueuses en matière de sobriété foncière et à accélérer leur mise en chantier.

Je souhaite disposer des plans territorialisés de relance de la production de logements sociaux et privés avant le 30 juin 2025. Ceux-ci pourront être actualisés au 30 septembre 2025 de la prévision d'atterrissage pour l'année 2025.

Vous trouverez annexée à ce présent courrier une boîte à outils qui liste les dispositifs qui existent pour soutenir la production et la rénovation de logements, en particulier ceux émanant de la récente loi de finances pour 2025, afin de faciliter le soutien et le conseil que vous pourrez apporter aux acteurs.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre d'une relance de la production de logements, enjeu majeur pour tous nos concitoyens.

Valérie LETARD

