



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Logement social

Question écrite n° 10967

### Texte de la question

M. Leonce Deprez demande à M. le ministre du logement quelles suites il entend donner aux propositions de réforme formulées par les organismes d'HLM afin de favoriser la construction de logements sociaux en France : 1/ simplifier les procédures relatives au montage d'opérations de logements aides ou accentuant les arbitrages utiles à la répartition des crédits à l'échelon des plans locaux d'habitat ou d'organismes intercommunaux, ce qui réduirait les pressions politiques ; en renforçant la concertation entre les DDE, la Caisse des dépôts et les organismes d'HLM afin de déterminer en amont les « capacités de garantir » des différentes collectivités territoriales. À ce propos, il semble illogique que ce soit l'organisme d'HLM qui subisse le surcoût du cautionnement de la CGL lorsque les garanties sont insuffisantes ; en autorisant ponctuellement les organismes d'HLM à anticiper l'obtention de la décision de financement, en lançant donc les travaux sur leur propre trésorerie, dès lors bien sûr que ledit financement est « acquis » ; 2/ réformer la fiscalité en matière de logement social : en prolongeant le délai de quatre ans imparti pour bénéficier du régime TVA pour les acquisitions de terrains à bâtir. En effet, par nature, les organismes d'HLM se doivent de constituer des réserves foncières importantes, et pas seulement pour le court terme. La répartition des programmations entre communes et organismes, les priorités données pour tel ou tel programme par les collectivités locales amènent bien souvent le non-respect de l'engagement pris et, par conséquent, un redressement très coûteux pour l'organisme et à terme pour les locataires ; en rendant moins brutal la sortie de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, cette dernière progressant d'ailleurs beaucoup plus vite que l'inflation, et donc que l'augmentation des loyers « recommandée » par l'État ; en créant un régime fiscal spécifique pour les logements destinés aux plus démunis (prêts locatifs aides d'insertion). En effet, il peut paraître anormal que les sociétés d'HLM supportent une fiscalité de droit commun en la matière : droits d'enregistrement lors de l'achat de logements à rénover ; TFPB sans aucune exonération.

### Texte de la réponse

Afin que les aides au logement soient gérées selon des procédures plus simples et adaptées localement, les crédits du ministère du logement sont déconcentrés au niveau des préfets de département. Pour faciliter la préparation des dossiers de financement des opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, la plupart des préfets établissent des programmations pluri-annuelles après avis du comité départemental de l'habitat (CDH) ou siègent des représentants des collectivités locales. Ils examinent également le plus en amont possible avec les organismes d'HLM et la Caisse des dépôts et consignations, la capacité de garantie des collectivités locales et la santé financière des organismes. Par ailleurs, un certain nombre de simplifications administratives sur les procédures de financement et sur la réglementation technique sont à l'étude et donneront lieu à une concertation avec l'UNFOHLM. Le coût de la garantie CGLS pèse effectivement sur le financement des opérations de logements et leur équilibre financier. Aussi, est-il souhaitable que les collectivités territoriales maintiennent leur effort en matière de garantie des prêts sollicités. Sans ignorer les difficultés rencontrées par les gestionnaires de logements sociaux, il convient néanmoins de préciser que ces organismes bénéficient actuellement de dispositions très favorables tant en matière fiscale que sur le plan du

financement. Sur le plan fiscal, on peut citer l'exonération de l'impôt sur les sociétés, l'application du taux réduit de TVA sur les terrains à bâtir ainsi que l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans ou de vingt-cinq ans selon la date de construction de l'immeuble. Cependant, il est vrai que de nombreux organismes connaissent déjà ou connaîtront dans les prochaines années des charges liées à l'arrivée du terme des périodes d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cette situation qui n'est pas le fait d'une disposition législative récente a normalement pu être prévue puisqu'elle est fonction de l'âge des immeubles. Quant au taux de la taxe, il est de la responsabilité des collectivités locales. Les départements peuvent prolonger la durée d'exonération pour la part de la taxe qui est perçue à leur profit.

## Données clés

**Auteur :** [M. Deprez Léonce](#)

**Circonscription :** - UDF

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 10967

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 7 février 1994, page 581

**Réponse publiée le :** 30 mai 1994, page 2753