



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

OPHLM

Question écrite n° 531

Texte de la question

Les organismes d'HLM subissent, depuis plusieurs années maintenant, une dégradation financière grandissante. La spéculation a fait flamber le prix des terrains. Contrairement aux propriétaires d'immeubles privés, les offices publics d'HLM ne bénéficient pas de certains dégrevements. Ils ne récupèrent pas la TVA, sont soumis à la taxe sur les salaires, subissent une réduction de la durée d'exonération de la taxe foncière... Ces organismes sont également étouffés par les taux d'intérêt du marché, qui ont atteint des sommets historiques. Cette situation est inacceptable. M. Jean-Claude Gayssot demande à M. le ministre du logement s'il entend prendre les mesures urgentes qui s'imposent pour répondre aux difficultés cruciales auxquelles sont confrontés les offices publics d'HLM pour qu'ils puissent répondre à l'aspiration légitime de chaque citoyen à disposer d'un logement social confortable, adapté à ses besoins, au loyer accessible.

Texte de la réponse

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. Par exemple, sur le plan fiscal, on peut citer l'exonération de l'impôt sur les sociétés, l'application du taux réduit de la 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 rencontrent déjà ou rencontreront peut-être dans les prochaines années des difficultés 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 aurait dû être systématiquement appréhendée dans un souci de bonne gestion. Par ailleurs, les taux d'intérêt à long terme du marché sont largement à la baisse, ce qui devrait améliorer le financement des opérations. Néanmoins, le recours des organismes d'HLM à des prêts au taux du marché reste très occasionnel grâce aux financements aidés dont ils disposent. Dès son arrivée, le Gouvernement a examiné la situation du secteur du logement qui connaît depuis plusieurs années de graves difficultés. Un plan logement de plusieurs milliards de francs, comportant des mesures budgétaires et des mesures fiscales, est pris dans un contexte budgétaire très difficile et traduit la volonté déterminée du Gouvernement dans ce domaine. Ce plan d'urgence comprend notamment 11 000 prêts locatifs aidés supplémentaires pour la construction de logements sociaux, soit un total de plus de 100 000 en 1993, ce qui constitue un niveau jamais égalé et qui bénéficie essentiellement aux organismes HLM.

Données clés

Auteur : [M. Gayssot Jean-Claude](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 531

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 mai 1993, page 1298
Réponse publiée le : 19 juillet 1993, page 2121