



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

PLA

Question orale n° 1250

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida interroge M. le ministre delegue au logement sur certaines dispositions fiscales relatives a la reforme du logement social. Le Gouvernement a supprime les subventions allouees jusque-la a chaque pret locatif aide (PLA) au profit d'une baisse du taux de la TVA sur la construction neuve. Annoncee comme strictement equivalente pour les organismes HLM, cette reforme leur porte en realite un bien mauvais coup. Ces derniers ont en effet fait leurs calculs. Ainsi, une analyse comparative menee sur douze operations menees dans son departement et representant 186 logements fait apparaitre un manque a gagner, pour les organismes HLM, de 10 496 francs, soit une baisse de 18,6 %. Par ailleurs, parmi les nouvelles dispositions prises en faveur ou, devrait-on dire, en defaveur du logement social, le pret de la Caisse des depots et consignations ne couvre plus que 95 % du prix de revient de l'operation. Les organismes HLM se retrouvent donc dans l'obligation de compenser ce manque de financement en puisant dans leurs fonds propres. Ce nouveau dispositif represente un effort supplementaire pour les organismes HLM estime a 1 800 francs par logement. A la lumiere de ces elements, il est clair que cette reforme ne s'est pas inscrite dans cette necessite qui est celle de la relance du logement social, mais seulement dans une logique budgetaire de desengagement financier de l'Etat : 12 300 francs par logement si l'on s'en tient aux deux exemples repris ci-dessus. Elu d'une circonscription du bassin minier du Nord - Pas-de-Calais ou les besoins en logements sociaux sont chaque jour plus criants, il redoute les consequences de cette reforme ainsi que la reaction de la population. En consequence, il lui demande quelle solution il propose qui puisse redonner aux organismes HLM les moyens de poursuivre des operations de construction de logement social, qui constituent a la fois la seule reponse aux besoins en logement des populations aux ressources modestes et contribuent a alimenter le secteur du batiment dont la situation difficile a un impact sur l'emploi.

Texte de la réponse

M. le president. M. Jean-Pierre Kucheida a presente une question no 1250.

La parole est a M. Jean-Pierre Kucheida, pour exposer sa question.

M. Jean-Pierre Kucheida. Monsieur le ministre delegue au logement, ma question concerne certaines dispositions fiscales relatives a la reforme du logement social.

Comme chacun le sait dans cet hemicycle, le Gouvernement a supprime, sans d'ailleurs en referer a l'Assemblee - vous avez rendu votre decision effective au 1er octobre dernier, monsieur le ministre -, les subventions allouees jusque-la a chaque pret locatif aide, PLA, - au profit d'une baisse du taux de la TVA sur la construction neuve.

Annoncee par vous-meme comme strictement neutre pour les organismes HLM, cette reforme leur porte en realite un bien mauvais coup. Ces derniers ont fait leurs calculs. Une analyse comparative realisee sur douze operations menees dans mon departement du Pas-de-Calais, que je tiens a votre disposition, monsieur le ministre, et portant sur 186 logements fait apparaitre un manque a gagner pour les organismes HLM de 10 496 francs exactement, soit une baisse de 18,6 %. Cela n'a rien a voir avec le precedent taux de TVA.

Par ailleurs, parmi les nouvelles dispositions prises en faveur ou, devrais-je dire, en defaveur du logement

social, le pret de la Caisse des depots et consignations ne couvre plus que 95 % du prix de revient de l'operation. Les organismes HLM se retrouvent donc dans l'obligation de compenser en puisant dans leurs fonds propres. Lorsqu'ils en ont, ca va, lorsqu'ils en ont moins, c'est plus difficile !

Ce nouveau dispositif represente pour eux un effort supplementaire HLM estime a environ 1 800 francs par logement.

A la lumiere de ces elements, il apparait que cette reforme ne s'est pas inscrite dans cette necessaire relance du logement social - je ne parle pas du reste - mais seulement dans une logique budgetaire de desengagement de l'Etat: 12 300 francs par logement, si l'on s'en tient aux deux exemples que je viens de citer. Elu d'une circonscription du bassin minier du Nord - Pas-de-Calais, ou les besoins en logements sociaux sont chaque jour plus criants, j'en redoute les consequences, je crains les reactions d'une population terriblement touchee par le chomage: dans le bassin minier du Pas-de-Calais, il est de 24 a 25 %, dans le bassin minier du departement du Nord, de 32 a 33 %.

Dans ces conditions, quelle solution proposez-vous pour que les organismes HLM disposent a nouveau des moyens de poursuivre des operations de construction de logements sociaux ? Ces operations, nous le savons, constituent la seule reponse aux besoins en logement des populations aux ressources modestes et elles contribuent a alimenter un secteur porteur d'emplois.

Je voudrais completer mon propos en reprenant au bond ce que vient de dire M. Decagny: Qu'en est-il de la refonte de l'APL que vous etes en train de preparer et qui va toucher les familles interessees d'un facon directe ? Quand celle-ci va-t-elle s'appliquer ? Va-t-on rogner sur ce qui etait jusqu'a ce jour affecte aux personnes en difficulte ? Enfin, puisqu'il semblerait que cette reforme prendra effet au 1er avril 1997 et qu'elle risque d'etre retroactive au 1er janvier 1997, m'a-t-on-dit - vous voudrez sous doute le confirmer ou l'infirmier -, de quelles compensations beneficieront les offices d'HLM et, surtout, les locataires ?

M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.

M. Pierre-Andre Perissol, ministre delegue au logement. Il n'y a pas eu de debat, dites-vous ? Et toutes les heures que nous avons consacrees a discuter de ces sujets tant a l'Assemblee qu'au Senat ? Un bien mauvais coup porte aux HLM ? Vous le savez parfaitement, le volume de PLA qu'avait vote le Parlement les annees precedentes n'a jamais ete entierement consomme. Voici une reforme qui, pour une fois, va permettre qu'il en soit autrement, qui a autorise l'inscription par delegation aux departements de 21 000 PLA depuis le 1er octobre, c'est-a-dire beaucoup plus qu'avec l'ancien systeme, et vous vous en tiendriez a une polemique ? Franchement !...

Vous evoquez des simulations. Je serais tente de vous demander: mais de quand datent-elles ? Si ce sont celles que vous nous aviez deja communique, nous les avons examinees; elles ne sont pas du tout representatives du dispositif, et vous le savez bien.

Dans les douze operations que vous avez evoquees, et qui nous avaient deja ete signalees, le chiffrage de l'aide a la pierre qui aurait ete versee en l'absence de reforme a ete largement surestime du fait d'une interpretation inexacte de la reglementation. Mais, surtout, vous sous-estimez les aides qu'apporte le nouveau dispositif de taux reduit de TVA, dont vous connaissez les avantages sur le plan fiscal.

En tout etat de cause, monsieur le depute, les chiffres de la direction de l'habitat et de la construction, mais surtout l'examen au Senat de la loi de finances montrent que la reforme est, en moyenne, financierement neutre - je reprends l'expression du rapporteur general de la Haute Assemblee. La ou le foncier a un cout moyen, elle est parfaitement neutre; la ou il a un cout plutot faible, elle est plutot avantageuse. Il reste les cas ou il est tres cher, et la, c'est vrai, la reforme est moins avantageuse. Et s'il restait un petit ecart, pour arriver a cette equivalence financiere, il a ete compense au Senat par la reduction de 4,8 % a 4,3 % du taux d'interet des prefinancements consentis par la Caisse des depots aux operations, comme M. Lamassoure l'a confirme au Senat. Ainsi, je le repete, la reforme est financierement neutre.

Dois-je ajouter que la baisse du taux du livret A intervenue au 1er avril 1996 equivaut a une aide d'un montant de 40 000 francs environ par logement, c'est-a-dire un montant du meme ordre que l'etait la subvention ? Il apparait donc de la maniere la plus evidente qu'il est beaucoup plus facile de monter une operation avec un PLA aujourd'hui qu'en debut d'annee.

La quotite des prets de la Caisse des depots ? Je veux vous rappeler que sous reserve, bien evidemment, de l'indispensable equilibre financier de l'operation ces prets couvrent la totalite du prix de revient et non plus comme dans le dispositif anterieur, 95 %. C'est la encore un nouveau progres et j'espere que tous ces elements pourront vous rassurer.

M. le president. La parole et a M. Jean-Pierre Kucheida.

M. Jean-Pierre Kucheida. Monsieur le ministre, vous ne m'avez pas repondu sur l'APL. Je voulais quand meme attirer votre attention sur le fait que c'est seulement apres la mise en oeuvre de la decision que le debat a eu lieu, l'Assemblee nationale s'etant remis au travail le 1er octobre 1996 ! Donc, il n'y a pas eu de debat prealable, vous en conviendrez.

Pour ce qui est des dates de simulation, il faut parler clair. Vous avez peut-etre raison, et je suis pret a en convenir, n'etant pas la pour polemiquer. Il serait donc souhaitable que vous me fassiez parvenir les elements qui vous ont conduit a cette appreciation. De notre cote, nous vous ferons parvenir ceux qui ont guide la notre.

M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.

M. le ministre delegue au logement. Monsieur le depute, je suis desole d'avoir omis de repondre a cette partie de votre question.

Lors de la discussion au Senat, il a ete precise que les mesures d'ajustement de la base ressources - c'est-a-dire les ressources prises en compte pour le calcul de l'APL, parmi lesquelles figure la suppression de l'abattement de 30 % au-dela de soixante-cinq ans qu'a evoquee M. Decagny - seraient mises en oeuvre au 1er janvier 1997.

Le deuxieme volet de la reforme est l'unification des deux baremes APL 1 et APL 2, qui coexistent pour le parc conventionne, et la traduction de ce nouveau bareme en taux d'effort.

Il n'y aura pas d'effet retroactif pour les mesures d'ajustement de la base ressources, qui seront appliquees au 1er janvier. Elles ont d'ailleurs fait l'objet d'une consultation en octobre aupres du CNH, le conseil national de l'habitat, et du conseil national des allocations familiales.

Pour la deuxieme partie, les principes ont ete presentes. La concertation a lieu et l'application se fera, egalement sans effet retroactif, au 1er avril 1997.

Données clés

Auteur : [M. Kucheida Jean-Pierre](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1250

Rubrique : Logement : aides et prets

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 décembre 1996, page 8221

Réponse publiée le : 18 décembre 1996, page 8408

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 11 décembre 1996