



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 57371

Texte de la question

M. Armand Jung appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'enjeu prioritaire de la construction de logements. Chacun connaît la situation du logement social : le parc, dont plus de la moitié massivement construit en deux décennies, vieillit et, dans certains quartiers, ne répond plus vraiment à la demande. Un effort profond de renouvellement est nécessaire, afin d'adapter l'offre de logements. Des petits programmes, bien intégrés dans la ville, permettront de faire progresser la mixité sociale. Les financements pour engager cet effort devront se prolonger sur plusieurs années. En conséquence, il lui demande comment les financements répondront aux objectifs de mixité sociale et de renouvellement du parc locatif ainsi qu'aux demandes spécifiques des plus démunis.

Texte de la réponse

Depuis le mois d'octobre 1999, le prêt locatif à usage social (PLUS) a été mis en place pour faciliter la production de logements locatifs sociaux pour les organismes d'HLM. Ce produit unique et simplifié comporte l'engagement pour les maîtres d'ouvrage de développer la mixité sociale. En effet, pendant toute la durée des conventions, l'occupation sociale doit respecter les règles ci-après : au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds des ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux ; au maximum 10 % des logements de chaque opération peuvent être loués à des locataires dont les ressources excèdent dans la limite de 120 % les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements sociaux. Les loyers du PLUS inférieurs de 10 % aux loyers PLA et équivalents aux loyers maximum pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement permettent une meilleure solvabilisation de l'ensemble des ménages. Cette réforme rend maintenant le logement social accessible aux trois quarts des ménages. Ce nouveau financement marque le retour de l'aide à la pierre puisque les opérations relevant du PLUS ouvrent droit à une subvention de 5 % pour les programmes de construction neuve et de 10 % pour les opérations d'acquisition-amélioration. En outre, l'ensemble des programmes financés par le PLUS bénéficient d'un taux réduit de TVA de 5,5 % pour tous les travaux engagés et les maîtres d'ouvrage sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour une durée de 15 ans. Par ailleurs, les difficultés que rencontrent actuellement les organismes d'HLM pour réaliser les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux ont attiré l'attention du gouvernement qui a décidé un certain nombre de mesures destinées à relancer la production de logements sociaux. Ces mesures, prévues par le décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 (JO du 19 avril 2001), sont exposées brièvement ci-après. Afin de remettre en cohérence l'assiette de la subvention des opérations bénéficiant d'un PLUS avec les prix de revient réels, les valeurs de base qui interviennent dans le calcul de la subvention de l'Etat seront réévaluées de 10 % en neuf et en acquisition-amélioration pour l'ensemble des opérations. Les opérations inscrites dans des contrats locaux de relance de la production de logements locatifs, bénéficieront d'un taux de subvention PLUS majoré, pouvant aller jusqu'à 8 % dans le neuf et 15 % dans l'ancien. Elles seront également prioritaires pour bénéficier des concours privilégiés du 1 % logement. Ainsi, il est prévu un apport exceptionnel de la participation des employeurs à l'effort de construction PEEC, à hauteur de 1 milliard de francs par an jusqu'en 2003, destiné

à améliorer l'équilibre économique de certaines opérations. Le taux maximum de subvention de la surcharge foncière par l'Etat sera porté à 60 % du dépassement, limité à deux fois le montant de la charge foncière de référence multiplié par la surface utile dans le neuf et à 0,4 fois ce montant en acquisition-amélioration, lorsque la collectivité locale finance 40 % de ce dépassement non plafonné. La suppression de la quotité minimale de travaux de 20 % constituera une simplification et permettra de développer la réalisation des opérations d'acquisition de logements existants, financées en PLUS notamment dans les quartiers anciens, favorisant ainsi la mixité urbaine et sociale. Enfin, le développement d'opérations de renouvellement urbain est déjà largement engagé avec la mise en place d'opérations de démolition reconstruction qui bénéficient de subventions et des financements PLUS CD (construction démolition). Les opérations bénéficiant de ces financements contribuent au renouvellement du parc locatif social. L'amélioration des conditions de financement des logements locatifs sociaux doit permettre aux organismes d'HLM d'augmenter et de diversifier l'offre de logements locatifs en répondant aux objectifs de mixité sociale et de renouvellement du parc locatif ainsi qu'aux demandes des plus démunis signalées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Armand Jung](#)

Circonscription : Bas-Rhin (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57371

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 février 2001, page 754

Réponse publiée le : 21 mai 2001, page 2995