



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 7140

Texte de la question

M. Kofi Yamgnane appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés rencontrées dans la recherche de l'équilibre financier du montage des opérations HLM, du fait des nombreuses mesures prises en la matière, au cours de ces dernières années. Ainsi, il rappelle, pour mémoire et sans prétendre être exhaustif, les modifications apportées à la rémunération de la maîtrise d'oeuvre publique, la majoration de deux points du taux de la TVA, l'instauration des missions de coordination sécurité-santé, la nouvelle réglementation acoustique, la suppression de l'éligibilité au fonds de compensation de la TVA (FCTVA) des opérations de logements sociaux à maîtrise d'oeuvre communale, l'augmentation de la rémunération des maîtres d'ouvrage pour les missions de conduite des opérations. Sur la même période, des compensations ont été apportées par le biais, de la réalisation de gains de productivité, de la faible hausse des loyers, d'une diminution de 1 % du taux des prêts CDC. Cependant, ces compensations ne suffisant pas à contrebalancer les effets pervers des mesures déjà évoquées n'ont pas permis un rééquilibrage global du système. Dans le département du Finistère, il est actuellement constaté, de ce fait, une forte tension sur les appels d'offres, au point que ceux-ci se révèlent de plus en plus souvent infructueux. Par conséquent, les opérations les plus tendues, comme les acquisitions-améliorations, se révèlent très souvent difficiles à mener à bien, devenant quasiment irréalisables pour les lots les plus importants, en matière de gros oeuvre. De ce fait, il est observé une forte tendance à ce que la procédure de marché négocié après appel d'offres infructueux, d'exceptionnelle qu'elle devrait être, devienne le droit commun. Qui plus est, les entreprises réfutent le principe même de leur participation à ces appels d'offre, la rémunération escomptée de la réalisation de ces travaux n'étant pas jugée suffisante pour assurer une rémunération correcte de leur personnel, les efforts de formation et, d'une manière plus générale, le financement du développement normal de leur activité. A l'heure où les premiers froids nous rappellent tous à notre devoir envers les plus démunis, il lui semble nécessaire qu'il fasse connaître à la représentation nationale les dispositions qu'il entend prendre en vue de favoriser le développement du logement social.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire appelle l'attention du Gouvernement sur les difficultés de l'équilibre financier des opérations HLM en insistant tout particulièrement sur les plus tendues dans le département du Finistère qui sont les opérations d'acquisition-amélioration. Un certain nombre de dispositions, notamment en faveur des plus démunis, ont été prises dans le budget pour 1998 qui permettent de mieux répondre à ces problèmes. En construction neuve, comme en acquisition-amélioration, un prêt locatif aidé (PLA) dit d'intégration à 20 % de subvention (au lieu de 8 % pouvant être porté par dérogation préfectorale à 13 % maximum pour les PLA à loyer minoré) a été mis en place pour faciliter l'équilibre d'opérations comportant majoritairement de tels logements (10 000 sont programmés sur un total de 80 000 PLA en 1998). Plus spécifiquement, en acquisition-amélioration, le bénéfice de l'abaissement du taux de TVA (sur l'assiette de travaux) se cumule avec le maintien d'une subvention de 5 % (assiette de la surface utile), ce qui représente un avantage d'autant plus grand que la part des travaux est importante, ce qui va dans le sens, semble-t-il, souhaité par l'honorable parlementaire. Ces mesures, parmi d'autres, comme la disparition de la segmentation PLA/PLA à loyer minoré, doivent faciliter le

montage financier des opérations de logement social, et la consommation effective, dans le respect des règles de la comptabilité publique et du code des marchés, des crédits budgétaires mis en place et votés par le Parlement.

Données clés

Auteur : [M. Kofi Yamgnane](#)

Circonscription : Finistère (6^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7140

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er décembre 1997, page 4327

Réponse publiée le : 23 mars 1998, page 1691