



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 26468

Texte de la question

M. Gilles d'Ettore attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la difficulté croissante des maires face aux demandes de logements sociaux. Plus de trois millions de nos concitoyens sont mal logés, un million sont sans domicile personnel et plus de 100 000 personnes vivent dans les rues. En outre, de nombreux ménages ne disposent pas de revenus suffisants pour accéder au parc locatif privé et viennent augmenter le nombre de demandes de logements sociaux auprès des maires qu'ils ne peuvent satisfaire. Les opérateurs du secteur connaissent des difficultés croissantes pour équilibrer les opérations en raison de la hausse des prix du foncier, du coût de la construction et de l'envolée des taux de la caisse des dépôts. Une situation qui ne permet pas de garantir à tout un logement décent et salubre. De nombreux dispositifs existent mais pourraient certainement être optimisés, comme pour le prêt social location-accession qui n'est pas comptabilisé dans le parc social alors qu'il pourrait l'être, au moins durant la durée totale du remboursement. Aussi, il lui demande quelles mesures elle entend prendre pour accompagner les maires face à ces demandes de logements sociaux et adapter le dispositif du prêt social location-accession.

Texte de la réponse

L'engagement de l'État dans le financement du logement social se traduit à travers plusieurs aides directes et indirectes permettant l'équilibre des opérations locatives. Ces aides sont proportionnées à la vocation sociale du logement. Ainsi, le total des aides est plus important pour un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) que pour un logement, financé par un prêt locatif à usage social (PLUS), car le PLAИ impose au bailleur une contrepartie sociale supérieure (plafonds de loyers et de ressources du locataire plus faibles). Les aides de l'État comprennent, outre les subventions budgétaires, des aides fiscales (application du taux de TVA de 5,5 %, compensation des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties) ainsi que des aides de circuit, c'est-à-dire de taux (avantage par rapport aux taux du marché des prêts au logement social de la Caisse des dépôts et consignations). Depuis 2005, les différentes aides ont évolué afin de garantir l'équilibre des opérations de logements sociaux. L'aide de la TVA est directement proportionnelle au prix de revient du logement social et correspond à un équivalent subvention de 13,1 %. L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été portée de 15 ans à 25 ans par la loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 pour les logements sociaux financés entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a prolongé la mesure au 31 décembre 2014. L'exonération de la taxe foncière équivaut à une subvention de 6,5 % du prix de revient de l'opération. S'agissant du circuit de financement, la Caisse des dépôts et consignations accorde des prêts bonifiés indexés sur le livret A pour la production de logements sociaux. Les mesures prises par le Gouvernement (changement de formule et baisse de la rémunération des réseaux distributeurs) ont permis une baisse structurelle du taux des prêts (90 points de base depuis 2005, soit l'équivalent de subventions à hauteur de 9 % du prix de revient environ). De plus, les taux d'intérêts se situent, conjoncturellement, à des niveaux historiquement faibles ce qui allège la charge financière des opérateurs. Ainsi, en 2007, le montant total moyen des aides de l'État pour un logement PLUS était égal à 30 % du prix de revient de l'opération et 51 % pour un PLAИ. Le montant total moyen

des aides publiques (comprenant les aides de l'État, des collectivités locales et de la participation des employeurs à l'effort de construction ou « 1 % Logement ») représentait 46 % du prix du PLUS et 77 % du prix d'un PLAI. En 2009, dans le cadre du plan de relance décidé par le Président de la République, le Gouvernement a décidé d'abonder de 1 000 EUR supplémentaires la subvention PLUS et PLAI pour tout logement financé avant le 30 juin. Ainsi, le Gouvernement a pris la mesure de la difficulté d'équilibre des opérations de logement social et y apporte des réponses appropriées en termes de moyens financiers. Par ailleurs, le maintien du Prêt social de location-accession (PSLA) hors du champ d'application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain, a été réaffirmé par le Parlement à l'occasion du vote de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cependant, ce dispositif a subi plusieurs adaptations afin de favoriser le développement de l'accession populaire à la propriété à travers le décret n° 2009-392 du 7 avril 2009 et un arrêté du 7 avril 2009. Ces aménagements ont fait l'objet d'un consensus avec les milieux professionnels et notamment les coopératives HLM qui prennent fortement part à la construction en PSLA. Il s'agit d'abord de l'alignement des plafonds de ressources du PSLA sur ceux du prêt à 0 %, plafonds en deçà desquels se situent 80 % des ménages. Cette mesure apporte une simplification et permet de favoriser l'accession populaire à la propriété grâce au PSLA ou au Pass-foncier (qui repose sur les mêmes plafonds) dans les zones tendues, où les prix sont les plus élevés. Par ailleurs, l'accédant peut maintenant bénéficier du prêt à 0 % pour lever l'option d'achat de son PSLA. Cette possibilité de cumul du prêt à 0 % avec l'avantage fiscal que constitue le taux réduit de TVA à 5,5 % lié au PSLA existait déjà dans le cas du dispositif de Pass-foncier ; elle constitue une réponse à la difficulté rencontrée par les accédants pour se financer

Données clés

Auteur : [M. Gilles d'Ettore](#)

Circonscription : Hérault (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26468

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juillet 2008, page 5578

Réponse publiée le : 4 mai 2010, page 5075