



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement très social

Question écrite n° 14473

Texte de la question

M. Étienne Blanc attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation financière des associations gestionnaires du secteur du logement accompagné très social qui constatent des difficultés croissantes à remplir leur mission. En effet, les redevances dont s'acquittent leurs résidents sont plafonnées *via* la convention APL, ce qui garantit la capacité de ces associations à accueillir les personnes à faibles revenus qu'elles se sont engagées à loger. Ces redevances sont composées d'un équivalent loyer et d'un équivalent charges locatives qu'il est de plus en plus difficile à équilibrer financièrement. L'équivalent loyer rémunère le propriétaire du bien, qu'il s'agisse du gestionnaire lui-même ou d'un bailleur. Or les coûts de production de logements adaptés subissent un renchérissement du fait de l'application de normes techniques alors que les conditions de financement se dégradent du fait notamment de la baisse du niveau de subvention des opérateurs. Cela pénalise la gestion des établissements puisque la part des recettes rémunérant l'investissement patrimonial augmente au détriment du financement des autres charges supportées par les gestionnaires. En ce qui concerne les charges locatives, un décalage irréversible se creuse entre les coûts réels supportés par les gestionnaires et leur montant facturé auprès des résidents. La loi du 25 mars 2009 a mis en place un indice simple d'indexation qui s'avère inadapté au mode de quittance de leur activité puisque les charges sont forfaitaires et non récupérables. Cela met à l'abri les résidents par exemple de la précarité énergétique mais empêche les gestionnaires de couvrir l'augmentation réelle du coût de l'énergie comme des autres charges. Le renchérissement de l'investissement et l'absence de compensation de l'augmentation des charges signifie des pertes nettes pour les gestionnaires. En raison de l'explosion du coût de l'énergie, cet écart ne peut que se creuser au cours des prochaines années. Aussi il souhaite l'interroger sur les solutions qu'elle propose pour pallier ces difficultés et si elle compte intégrer une disposition organisant une indexation composite au projet de loi sur le logement prévu pour le printemps 2013.

Texte de la réponse

La politique du Gouvernement en matière de logement a pour ambition de répondre de manière globale à la diversité des situations et des parcours et pouvoir ainsi prendre en compte les besoins de chacun. A ce titre, le logement accompagné, notamment au travers des résidences sociales, offre une palette de solutions et de services adaptés et remplit une fonction essentielle dans les parcours résidentiels. Il est donc essentiel que ce secteur puisse se développer dans de bonnes conditions. Le Gouvernement tient par ailleurs à garantir un niveau de redevance adapté au public des logements-foyers dont le niveau de ressources est bien souvent modeste. La part correspondant aux charges de la redevance est actuellement forfaitisée, permettant ainsi aux résidents de ne pas être directement soumis aux aléas des hausses du coût de l'énergie. La loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes, ouvre, en son article 7, le bénéfice de tarification spéciale « produit de première nécessité » aux gestionnaires des résidences sociales mentionnées à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation qui font l'objet de la convention prévue à l'article L. 353-I du même code. Les sommes correspondantes devront être déduites des redevances des résidents. Dans ce nouveau

contexte, le Gouvernement réfléchit au meilleur moyen d'assurer aux gestionnaires un équilibre économique qui permette de remédier aux difficultés occasionnées par le nouveau mode d'indexation des redevances instauré en 2009. Par ailleurs, pour réduire l'impact des hausses du coût de l'énergie, il est nécessaire que les bailleurs s'orientent vers une démarche de maîtrise de la dépense énergétique. Le plan d'investissement pour le logement, présenté par le Président de la République le 21 mars 2013, décline notamment le plan d'actions de l'État visant un objectif de rénovation énergétique de 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, un plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) a été mis en place comprenant trois volets d'actions complémentaires : des dispositions visant l'enclenchement de la décision de rénovation ; des financements pour la rénovation énergétique du parc privé et du parc social et la mobilisation des professionnels pour garantir la meilleure qualité possible des rénovations. En particulier, sur le volet parc social du PREH, en plus du maintien des dispositifs financiers en cours, est prévue l'amélioration de certains d'entre eux afin de rendre le contexte financier favorable pour l'engagement de tels travaux par les bailleurs sociaux. Notamment, l'éco-prêt logement social est rendu beaucoup plus attractif du fait d'une baisse de son taux et des assouplissements relatifs à l'éligibilité de la classe énergétique D. Les logements-foyers, ayant pour propriétaire ou gestionnaire l'un des organismes mentionnés à l'article R. 323-I du code de la construction et de l'habitation (CCH) et faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL), ont la possibilité de mobiliser ce prêt. Une telle démarche permet la maîtrise de la facture énergétique du bâtiment d'une part et la valorisation du patrimoine social d'autre part. De plus, la volonté du Gouvernement de marquer un changement majeur dans l'approche des questions de pauvreté et d'exclusion a été déclinée dans un plan pluriannuel adopté le 21 janvier 2013. Le volet « logement » de ce plan prévoit l'activation d'un programme de soutien à la construction de logements adaptés dont les résidences sociales et un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS). Enfin, l'article 29 de la loi de finances pour 2014 modifie l'article 278-0 bis du code général des impôts et prévoit un taux réduit de TVA applicable aux redevances des logements foyer. Ainsi dans les cas où la structure d'accueil est assujettie à la TVA, à compter du 1er janvier 2014, le taux réduit de TVA de 5,5 % est applicable aux redevances versées par les résidents pour la fourniture de logement et de nourriture dans les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation et les établissements mentionnés au b du 5° et aux 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Sont ainsi concernés les établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective, accueillant notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées, ainsi que les logements-foyers dénommés « résidence sociale », destinés aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Sont également concernés par le taux réduit de TVA les établissements ou services de réadaptation, de pré-orientation et de rééducation professionnelle mentionnés à l'article L. 323-15 du code du travail, les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse, ainsi que les foyers de jeunes travailleurs qui relèvent des dispositions des articles L. 351-2 et L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Blanc](#)

Circonscription : Ain (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14473

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 décembre 2012](#), page 7675

Réponse publiée au JO le : [29 juillet 2014](#), page 6525