



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 16671

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés à produire des logements sociaux à des loyers accessibles. En cette période de crise économique l'accès au logement est de plus en plus difficile pour de nombreux compatriotes. Le Gouvernement a marqué sa volonté de répondre à ce problème en mettant en place de nombreuses actions, notamment la production de 150 000 nouveaux logements sociaux. Mais les professionnels, notamment les offices, craignent de rencontrer très prochainement, de grandes difficultés pour remplir cet objectif. En effet les dispositifs touchant aux plus-values immobilières risquent de freiner les vendeurs et de raréfier les terrains mis à la vente, qui verront donc leur valeur immobilière augmenter. Or pour les offices HLM il est très difficile, notamment en tenant compte des nouvelles normes de construction, qui représentent un surcoût important, d'arriver à équilibrer les opérations avec un coût du foncier plus élevé, tout en produisant des logements à des loyers accessibles au plus grand nombre (PLAI et PLUS). Il lui demande quels sont les mesures que le Gouvernement compte mettre en œuvre pour réduire ces surcoûts afin que les loyers restent accessibles.

Texte de la réponse

La maîtrise des coûts de production est un élément essentiel pour répondre à la demande en logements neufs. Plusieurs pistes sont envisageables pour optimiser les coûts de production tels que, notamment, la maîtrise du coût du foncier et la réduction du coût de construction. La part des charges foncières dans les opérations de logement social représente en moyenne, en fonction des zones considérées, entre 14 et 24 % du coût de revient de l'opération. Elle dépasse 25 % dans les zones les plus tendues. Ce coût élevé du foncier empêche souvent d'équilibrer financièrement les opérations comportant du logement social. Face à ce constat, le Gouvernement a décidé d'agir. La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permettra de favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics en ouvrant la possibilité d'une cession gratuite au profit d'opérations de logement social. Cette mesure doit contribuer, en plus d'un accroissement significatif de l'offre foncière à l'échelle nationale et en particulier dans certaines zones tendues, à donner aux collectivités et aux organismes constructeurs du logement social les capacités d'atteindre les objectifs qui leurs sont assignés, à savoir la production annuelle de 150 000 nouveaux logements sociaux. Cet effort exceptionnel consenti sur le foncier public constitue une première étape nécessaire, mais la maîtrise des coûts du foncier est traitée plus largement par le Gouvernement. Le foncier des collectivités locales sera mobilisé à due proportion des efforts consentis par l'État, tandis que les particuliers seront encouragés, par des mesures fiscales adaptées, à mettre sur le marché les terrains à bâtir. Plus généralement, ainsi que les parlementaires l'ont souhaité, une réflexion est conduite afin de décrire les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière. Le niveau d'exigences réglementaires dans le domaine du bâtiment semble être, pour de nombreux acteurs de la construction, l'un des facteurs explicatifs du coût de la construction en France. On peut aussi rappeler que l'organisation des filières du secteur de la construction, le coût de la main d'oeuvre, le prix des matériaux et équipements ont un impact important sur le coût de construction final, ce qui peut

expliquer son augmentation ces dernières années. Ainsi, une étude commandée par le ministre de l'égalité des territoires et du logement a pour objectif de déterminer si une réduction significative du coût de la construction serait possible grâce à une adaptation des exigences réglementaires techniques dans les logements neufs sociaux ou privés. Les premiers résultats de l'étude permettent d'identifier les domaines de la réglementation pour lesquels une diminution des exigences serait susceptible d'engendrer des économies sur le coût de construction. Une approche globale sera menée dans la suite de l'étude, basée sur une évaluation socio-économique globale du desserrement de la réglementation en tenant compte des incidences pour la société en matière de sécurité, de santé, d'accessibilité, de confort des occupants et de performance environnementale du bâtiment. En outre, des économies seraient potentiellement réalisables dans le domaine des appels d'offre. Notamment, les appels d'offre portant à la fois sur l'exécution des travaux et l'établissement des études, nommés opérations de conception réalisation, permettraient dans certains cas d'optimiser les ressources afin de réduire le coût final de construction. Avec la loi du 25 mars 2009, les organismes HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux peuvent, jusqu'au 31 décembre 2013, conclure des contrats de conception réalisation sans justification de motifs d'ordre technique. Une étude sur le sujet est en cours de réalisation, elle permettra d'évaluer l'opportunité de la prorogation de cette dérogation accordée pour la construction de logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cresta](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16671

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 janvier 2013](#), page 955

Réponse publiée au JO le : [30 avril 2013](#), page 4769