



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Règlementation de la construction des logements sociaux

Question écrite n° 2522

Texte de la question

M. Patrice Verchère attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la demande des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) d'améliorer le modèle du logement social français. En effet, les ESH, regroupées en une fédération représentant 230 sociétés HLM et gérant 2,3 millions de logements, légitimeraient ce souhait de pérenniser le secteur des logements sociaux en mettant en avant le bilan positif du secteur du logement social sur les finances publiques et la forte demande de logement sociaux qui subsistent (1,9 millions). Selon une étude menée à cet effet en 2017 avec le cabinet de conseil en stratégie Roland Berger à l'initiative de la fédération, le secteur HLM dégage annuellement 0,6 % de PIB au profit de l'économie nationale et génère 260 000 emplois directs et indirects, ainsi qu'un supplément de pouvoir d'achat à ses locataires via une baisse de loyer annuelle de 4,5 milliards d'euros. Ainsi la fédération propose de mieux prendre en compte les particularités démographiques et sociales du territoire métropolitain et d'outre-mer dans les comparaisons budgétaires faites au niveau européen, de sanctuariser le rôle des aides personnelles au logement et du tiers-payant en direction des familles modestes et des classes moyennes, alléger la réglementation, en particulier dans la construction neuve (95 000 logements mis en chantier en 2016), afin de diminuer les coûts et les délais pour optimiser les aides publiques, donner au NPRU les moyens et les conditions de son succès par un retour de l'État dans son financement et la mobilisation de tiers financements au profit du développement des quartiers dans le cadre des politiques de la ville. De ce fait il lui demande quelles suites il entend donner aux propositions formulées par la fédération des entreprises sociales pour l'habitat.

Texte de la réponse

La loi no 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, et plus particulièrement son article 126, s'inscrit dans le cadre d'une réforme extrêmement ambitieuse du secteur du logement social portée par le Gouvernement. Cette réforme s'appuie sur deux principes : - une baisse, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) ; - adossée à cette RLS, une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL). Faisant suite aux discussions entre le Gouvernement et les représentants du secteur, la baisse des APL sera mise en œuvre progressivement. Elle sera ainsi limitée à 800 M€ en 2018 et 2019 pour atteindre 1,5 Md€ en 2020. Cette progressivité est rendue possible par une hausse du taux de 5,5 % à 10 % de la TVA applicable aux opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux, mesure également prévue par la loi de finances pour 2018. La RLS sera lissée sur l'ensemble du parc de logements sociaux (hors logements en outre-mer, logements foyers et logements appartenant à des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, non concernés par la RLS) permettant ainsi à l'ensemble des organismes de contribuer de manière équilibrée. En particulier, l'accueil de ménages bénéficiant des APL ne sera, en aucun cas, pénalisant pour les bailleurs. Par ailleurs, une péréquation renforcée via la Caisse de garantie du logement locatif social est aussi instaurée pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur. Afin d'accompagner financièrement le secteur, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement sont également prévues dès 2018, notamment par l'intervention de la Caisse des dépôts et consignation. Le Gouvernement sera vigilant en

particulier à ce qu'une réponse personnalisée et adaptée soit apportée à la situation de chaque organisme. Ces mesures prévoient notamment : - une stabilisation du taux du livret A sur deux ans à 0,75 % puis un changement de formule, - une proposition d'allongement de la maturité des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignation aux bailleurs, - la mise en place par la Caisse des dépôts et consignation d'une enveloppe de remise actuarielle de 330 M€, - la mise en place de 2 Md€ supplémentaires de prêts de haut de bilan bonifiés par Action Logement, - la mise en place d'une enveloppe de 4 Md€ de prêts à taux fixe in fine notamment pour accompagner la restructuration, - la facilitation de la vente des logements HLM. Cette réforme doit également s'accompagner d'une réorganisation du tissu des organismes de logement social. Cette orientation, discutée dans le cadre de la conférence du consensus sur le logement organisée par le Sénat, va trouver sa concrétisation dans le projet de loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) qui sera déposé au Parlement au cours du premier semestre 2018. Elle vise, en facilitant notamment la fusion ou le regroupement d'organismes, à instituer une solidarité financière accrue et à renforcer leurs capacités d'investissement en mutualisant certaines fonctions stratégiques. L'emploi des moyens et ressources en faveur de cette politique du logement social, à laquelle le Gouvernement reste très attaché, en sera optimisé. L'ensemble des familles du secteur du logement social est actuellement associé à ces réflexions. Pendant cette période de réforme visant à consolider le modèle du logement social français au profit de l'ensemble de nos concitoyens, l'État sera aux côtés des organismes de logement social, aussi bien via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social pour aider les organismes les plus fragiles et faciliter la restructuration du secteur, qu'à travers les discussions que le ministre de la cohésion des territoires a demandé aux préfets de région et de département de mener pour qu'aucun territoire ne soit délaissé.

Données clés

Auteur : [M. Patrice Verchère](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2522

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires \(M. le SE auprès du ministre\)](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [31 octobre 2017](#), page 5223

Réponse publiée au JO le : [13 février 2018](#), page 1178