



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Instauration d'un échelonnage des loyers des logements sociaux

Question écrite n° 4915

Texte de la question

Mme Sira Sylla interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'opportunité d'élargir les plafonds de ressources des locataires de logements sociaux et d'instaurer un échelonnage progressif du montant des loyers proposés en fonction des revenus des locataires. En effet, de nombreux bailleurs sociaux de sa circonscription, inquiets, l'ont interpellée quant à la politique du logement menée par le Gouvernement. La baisse des aides personnalisées au logement (APL) impose, en réalité, des baisses plus importantes des loyers proposés par les bailleurs sociaux. Cette baisse, combinée à l'augmentation de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 % à 10 %, engendre une perte, pour les bailleurs sociaux, de 8 % à 10 % de leurs ressources globales, ce qui équivaut, à l'horizon 2020, à une perte égale à environ 3 millions d'euros. Précisons, également, que la dette des bailleurs sociaux, étant indexée sur le taux de livret A (bien que le Gouvernement ait annoncé un blocage jusqu'en 2020 des variations de ce taux), risque d'engendrer des dépenses supplémentaires à moyen terme. En conséquence, leur capacité à investir et à construire des bâtiments de qualité sera impactée. Nous pourrions élargir les plafonds de ressources pour prétendre à un logement social et établir trois catégories distinctes de logements sociaux : un premier échelon de « logements économiques » pour les habitants aux ressources inférieures à 60 % du plafond maximal ; un second échelon de « logements médians » pour les habitants aux ressources allant de 60 % à 90 % du plafond maximal ; un troisième échelon de « logements supérieurs » destiné aux habitants aux ressources allant de 90 % à 120 % du plafond maximal. Cette proposition permettrait d'équilibrer les finances des bailleurs sociaux tout en favorisant la mixité sociale au sein des parcs sociaux français. Elle souhaiterait connaître sa position quant à une telle proposition.

Texte de la réponse

Le Gouvernement a initié une réforme structurelle ambitieuse du secteur du logement social afin de le consolider et de le renforcer, fondée sur quatre piliers : l'évolution du mode de financement du secteur, la réorganisation du tissu des opérateurs de logement social, la mise en place de mesures en faveur de l'accession sociale à la propriété et la définition progressive d'une nouvelle politique des loyers. Dans le cadre de cette réforme, la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a en effet prévu par son article 126 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) ; et adossée à cette RLS, une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement. À la suite des discussions entre le Gouvernement et les représentants du secteur, cette baisse des aides personnalisées au logement a été mise en œuvre progressivement. Elle a été ainsi limitée à 800 M€ en 2018 et 2019 et devait initialement atteindre 1,5 Md€ en 2020. Afin d'accompagner financièrement le secteur dans ce contexte, plusieurs mesures de soutien à l'exploitation et à l'investissement ont par ailleurs été mises en œuvre dès 2018. À la suite d'une clause de revoyure, un engagement réciproque entre l'État et les bailleurs sociaux a été conclu le 25 avril 2019 sous la forme d'un Pacte d'investissement. Celui-ci vise à assurer la production, la réhabilitation et le financement de logements sociaux sur la période 2020-2022. Aux termes de ce pacte, les bailleurs se sont engagés à produire chaque année 110 000 logements, à en rénover 125 000 et à renforcer l'accompagnement social des ménages aux revenus les plus modestes. De leur côté, l'État, la Caisse

des dépôts et Action logement se sont engagés à des mesures financières très substantielles : D'abord les engagements de l'État que sont : une stabilisation de la réduction de loyer de solidarité à 1,3 Md€ au lieu des 1,5 Md€ inscrits dans la trajectoire des finances publiques à compter de 2020 ; un taux de TVA ramené à 5,5 % en 2020 pour les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), les acquisitions-améliorations de prêt locatif à usage social (PLUS) et les opérations menées dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Ensuite les mesures financières de la Caisse des dépôts comportent : une enveloppe exceptionnelle annuelle de 50 M€ de remises commerciales d'intérêts sur les prêts en cours d'amortissement sur les échéances 2020, 2021 et 2022 ; la pérennisation des prêts à taux fixe (4 Md€) ; un allongement de la maturité des prêts fonciers en zone tendue à 80 ans pour assurer la rentabilité des opérations de production de logements sociaux au-delà de la période de 40 ans et générer une économie de fonds propres ; le renforcement de l'éco-prêt logement social d'1 Md€ et le redéploiement du reliquat de prêts de haut de bilan vers la rénovation ; la création d'une plateforme d'intermédiation pour mieux mobiliser les financements européens ; et 800 M€ sur 3 ans de titres participatifs émis par les organismes de logements sociaux et prioritairement par les offices publics HLM. Enfin les mesures financières portées par Action logement comprennent un financement du fonds national des aides à la pierre de 300 M€ par an en substitution des bailleurs sociaux et un accompagnement et le financement de l'investissement et de la restructuration (fonds propres, titres participatifs, prêts). Parmi les mesures d'accompagnement du secteur, il faut aussi mentionner l'aide apportée aux organismes les plus fragiles, via le dispositif de péréquation créé au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social, qui doit permettre de faciliter la restructuration du secteur. Des discussions sont également menées au niveau local par les préfets de région et de départements, pour qu'aucun territoire ne soit délaissé. La proposition d'élargissement des plafonds de ressources des bénéficiaires de logements sociaux ne semble en conséquence pas nécessaire au regard de l'ensemble des dispositions décrites ci-dessus, qui permettent d'ores et déjà un accompagnement dynamique des organismes de logement social, dans le contexte de réformes structurelles du secteur. Par ailleurs, elle ne semble pas non plus opportune sur le fond. Celle-ci reviendrait en effet à modifier quasi-homothétiquement les plafonds des différents produits locatifs sociaux en augmentant de 20 % les plafonds actuels du PLS (Prêt locatif social). Or, il faut rappeler que, dans la situation actuelle, environ deux tiers des Français ont déjà la possibilité de bénéficier d'un logement social de type PLUS (Prêt locatif à usage social). Ce relèvement du plafond maximal induirait donc une redondance, voire une concurrence, entre la catégorie de logement social supérieur et le logement intermédiaire (dont les plafonds se situent entre 15 % et 23 % au-dessus de ceux du PLS actuel selon les zones) dont l'objet est précisément d'offrir une solution de logement abordable pour répondre aux besoins des zones tendues, où l'écart des loyers entre le marché locatif social et le marché libre est important.

Données clés

Auteur : [Mme Sira Sylla](#)

Circonscription : Seine-Maritime (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4915

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 4 juin 2018

Question publiée au JO le : [30 janvier 2018](#), page 706

Réponse publiée au JO le : [23 mars 2021](#), page 2624