



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

OPHLM

Question écrite n° 57893

Texte de la question

M. Léonce Deprez attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le retard pris par les organismes constructeurs dans la consommation des prêts à taux bonifié (issus de la ressource du livret A) pour les logements à loyer modéré qui ne sont utilisés que pour moins de la moitié. Des organismes ne peuvent plus maintenant construire. La hausse du livret A et surtout la hausse des coûts entraînent les pires difficultés dans le montage des opérations de construction. Il lui demande si le Gouvernement est prêt à revenir à une solution mixte d'aide à la personne et d'aide à la pierre et s'il n'y a pas lieu d'augmenter les subventions de l'Etat de 50 000 francs à 80 000 francs. Il fait observer que cette subvention viendrait à l'appui des fonds propres importants que les organismes HLM mettent dans les opérations (de 70 000 francs à 150 000 francs) et des aides consenties par les collectivités locales par la mise à disposition des terrains par voie de bail emphytéotique à redevance symbolique, réalisation de VRD, par exemple). Il lui fait remarquer qu'il convient de promouvoir une politique sociale du logement qui impose désormais maisons individuelles et petites résidences collectives, car c'est la meilleure action à entreprendre contre la délinquance en créant un nouvel environnement par des habitats à dimension humaine. Il l'interroge afin de connaître les intentions du Gouvernement pour sortir la politique du logement à loyer modéré de la grave impasse actuelle.

Texte de la réponse

Le Gouvernement partage la préoccupation de l'honorable parlementaire sur les difficultés rencontrées par les organismes HLM en matière de financement du logement social, qui repose essentiellement sur une subvention de l'Etat et un prêt adossé à la ressource constituée par le livret A. Des deux causes habituellement mises en avant (d'une part, la hausse du livret A et d'autre part, la hausse des coûts), la seconde est sans doute la plus pénalisante pour l'équilibre des opérations de construction. En effet, la hausse du livret A a été largement compensée par une augmentation de la durée (portée de 32 à 35 ans) pour les prêts nouveaux et par une ristourne d'intérêt effectuée par la Caisse des dépôts et consignations de près de 800 MF pour l'encours existant. Le Gouvernement a donc décidé de créer les conditions d'une relance véritable en adoptant les mesures suivantes : augmentation de 10 % des valeurs de base servant au calcul des subventions ; majoration substantielle (de près de 70 % pour le neuf et de 50 % pour l'acquisition amélioration) des taux de subvention pour les opérations réalisées par des organismes qui auront conclu des « contrats triennaux de relance de la production locative » ; en complément des mesures précédentes, les opérations difficiles à équilibrer pourront bénéficier d'un concours privilégié en provenance de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) d'un montant d'un milliard de francs sous forme de prêt à 1,25 % remboursable sur 39 ans assorti d'un différé de remboursement du capital de 35 ans et d'une remise totale d'intérêt des 10 premières années ; possibilité de majorer la subvention pour la surcharge foncière. Bien entendu, les collectivités locales sont invitées à s'associer aux contrats de relance. Dans les cas où le foncier est cher, la solution préconisée par l'honorable parlementaire du bail emphytéotique à un loyer symbolique est intéressante sous réserve qu'il soit établi sur une durée au moins égale au plus long des prêts principaux. A cet égard, l'extension du champ du bail emphytéotique au PLA d'insertion fait partie des mesures contenues dans le plan de relance précité. Enfin, pour

réaliser l'objectif de 20 % de logements sociaux, en dépit de l'accroissement des coûts de construction, le Gouvernement entend favoriser l'acquisition avec ou sans travaux d'immeubles bien situés, ne nécessitant pas forcément d'importants travaux. L'ensemble de ces mesures est de nature à compenser entièrement le déficit moyen observé des opérations qui était avant les nouvelles dispositions de l'ordre de 35 000 francs pour un logement ne bénéficiant d'aucun autre concours que celui des aides de l'Etat et du prêt de la Caisse des dépôts et consignations. Il consolide la réforme du PLUS de 1999 qui, marquant le retour de l'aide à la pierre sur le financement de droit commun du locatif social, permet de retrouver une parfaite complémentarité avec l'aide à la personne, grâce à des programmes de construction neuve (en résidences à visage humain, voire en habitat individuel) dont les loyers sont inférieurs aux loyers plafonds des barèmes d'aide personnalisée au logement.

Données clés

Auteur : [M. Léonce Deprez](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57893

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 février 2001, page 917

Réponse publiée le : 6 août 2001, page 4583