



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 92989

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le fait que les communes lorraines voisines de la frontière avec le Luxembourg sont l'objet d'importantes spéculations immobilières sur le prix des terrains à bâtir. De ce fait, lorsqu'une commune envisage de réaliser des logements sociaux, le coût de l'opération est obéré par les charges foncières. Eu égard à ce problème particulièrement préoccupant, elle souhaiterait qu'il lui indique si des aides spécifiques ne pourraient pas être envisagées comme le suggère par exemple la municipalité de Boust (Moselle). Par ailleurs et à tout le moins, elle souhaiterait savoir si eu égard aux revenus et au niveau élevé du coût de la vie dans la bordure frontalière, il ne serait pas au moins possible de revaloriser les plafonds de loyers des offices d'HLM en les classant au niveau des zones urbaines. Une telle mesure permettrait aux offices d'HLM de mieux rentabiliser leurs investissements et donc de compenser avec les loyers, une partie des coûts supplémentaires résultant des charges foncières.

Texte de la réponse

Les changements de zonage doivent être examinés avec beaucoup de précaution car leur impact est notamment d'augmenter les loyers des logements sociaux, et donc le reste à charge pour les ménages modestes. Des mesures ont été prises afin de faciliter l'équilibre des opérations de logement social. Les prêts au logement social, PLUS et PLA-I, émis depuis le 1er novembre 2005 bénéficient ainsi d'une baisse de leur taux d'intérêt de 0,15 %. Cette diminution de taux s'ajoute à celle de 0,05 % qui avait déjà été pratiquée en janvier 2005. En outre, les prêts PLUS et PLA-I émis depuis le 1er novembre 2005 peuvent être amortis sur une durée de quarante ans contre trente-cinq ans auparavant. Ces améliorations des conditions de financement des logements locatifs sociaux correspondent à un équivalent de subvention de l'ordre de 8 % du prix d'opération. Une nouvelle baisse de 0,2 % du taux d'intérêt des prêts au logement social est pratiquée pour les opérations engagées à compter du 1er octobre 2006. De plus, pour faciliter l'accès au foncier, le Gouvernement et la Caisse des dépôts et consignations ont mis en oeuvre courant 2005 des prêts dédiés à l'acquisition de terrains. Ces prêts souscrits, à des conditions très attractives, par les organismes HLM permettent de constituer des réserves de terrains susceptibles d'accueillir des opérations locatives sociales. Enfin, des prêts de longue durée permettent aux collectivités territoriales d'acquérir des terrains et de les mettre à disposition d'opérateurs de logement social à l'aide de baux à construction ou de baux emphytéotiques. Ces mesures s'ajoutent à l'exonération, portée à vingt-cinq ans, de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les constructions locatives sociales du plan de cohésion sociale ; elles représentent un avantage financier significatif, et permettent de compenser la hausse récente du foncier ou des coûts de construction et donc d'équilibrer très correctement les opérations de logement social.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 92989

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 avril 2006, page 4352

Réponse publiée le : 9 janvier 2007, page 311