



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 35056

Texte de la question

M. Guénhaël Huet interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur les crédits accordés à la rénovation du parc HLM. Les crédits consolidés de la politique du logement et de la ville inscrits au projet de loi de finances pour 2009 s'élèvent à 8,94 milliards d'euros, en hausse de 3,4 % par rapport à 2008. Sur cette somme, 546,80 millions d'euros sont consacrés au développement de l'offre de logement social, en augmentation de 5,6 % par rapport à 2008. Une enveloppe qui devrait donner la capacité de produire 120 000 logements sociaux dont 20 000 très sociaux. Dans le même temps, le budget de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) augmente lui aussi, passant de 385 millions d'euros à 504 millions d'euros. Un effort particulièrement axé sur la lutte contre l'habitat indigne avec un objectif chiffré de 100 000 logements traités en cinq ans, dont 15 000 dès 2009. De plus, le nouveau plan national de réhabilitation des quartiers anciens dégradés doit continuer à traiter, en plus, 30 000 logements indignes dans une centaine de quartiers entre 2009 et 2016. Entre ces deux objectifs - construction de nouveaux logements sociaux et réhabilitation des logements indignes - il voudrait attirer l'attention de la ministre sur la rénovation du parc HLM. Sans qu'ils soient indignes, de très nombreux logements sociaux méritent ou mériteraient bientôt une remise aux normes. Conserver en bon état un parc ou même l'améliorer contribuerait efficacement à maintenir une offre de logement social conséquente tout en améliorant la vie de ses occupants. Il lui demande donc quelles mesures elle entend prendre en ce domaine.

Texte de la réponse

Depuis 2009, la loi de finances ne prévoit plus de crédits à la prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale (PALULOS), auparavant prévus au budget de l'État dans le programme 135 « développement et amélioration de l'offre de logement ». La priorité du Gouvernement pour 2011, comme cela l'a été en 2010, est le développement de l'offre nouvelle tant par des opérations de construction neuve que par de l'acquisition-amélioration de logements non occupés. Pour les logements existants du parc public, les travaux d'amélioration éligibles à la PALULOS peuvent être financés pour certains organismes d'HLM dans le cadre d'un mécanisme de péréquation mis en oeuvre par la caisse de garantie du logement locatif social. Par ailleurs, le prêt à l'amélioration de la Caisse des dépôts et consignations, dit « prêt PAM », permet de financer des opérations éligibles à la PALULOS mais qui n'ont pas fait l'objet d'attribution de subvention ou des travaux d'amélioration non éligibles mais portant néanmoins sur des logements déjà conventionnés. Il convient également de rappeler que depuis le 1er janvier 2004, les organismes d'HLM bénéficient de la TVA à taux réduit par une facturation directe au taux de 5,5 %. Pour les travaux d'économie d'énergie, l'éco-prêt logement social, dispositif créé dans le cadre du Grenelle de l'environnement, a pour vocation de traiter les 800 000 « logements énergivores » identifiés au sein du parc public. D'autres aides relatives aux opérations de réhabilitation énergétique existent, comme les aides du fonds européen de développement régional (FEDER) et le dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Le maintien en état du parc locatif social et son adaptation aux besoins des territoires figurent parmi les interventions prioritaires des bailleurs sociaux qui devront trouver leur traduction dans les conventions d'utilité sociale (CUS) devant être signées avant le 1er juillet 2011. Ces CUS décriront les intentions des bailleurs sociaux concernant la réalisation d'opérations de réhabilitation ou, en zones détendues notamment, d'opérations de travaux préalables à la vente aux locataires voire dans les cas où la vacance est importante et le bâti dégradé, d'opérations de démolitions. À cet égard, la

situation financière du secteur HLM est bonne, tant en termes de fonds propres que de rentabilité économique. Elle doit permettre la mobilisation des fonds propres nécessaires au financement de ces opérations de maintien en état et d'adaptation. Une partie du parc, la plus ancienne, est maintenant amortie, et génère des excédents dont une fraction est théorisée. Le cumul global de la trésorerie s'élève à près de 10 Mdeuros.

L'autofinancement du secteur, après remboursement d'emprunt, représente près de 12,5 % du volume de loyers. Enfin, pour les collectivités, la possibilité de financer des logements avec la PALULOS communale existe toujours. En effet, cette subvention permet de créer une véritable offre nouvelle en logements conventionnés. Ce produit répond particulièrement aux attentes des communes rurales qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation ou d'adaptation d'un bâtiment communal vacant, par exemple d'une école ou d'un presbytère, pour y créer un ou plusieurs logements sociaux et ainsi favoriser l'installation de nouveaux habitants sur leur territoire.

Données clés

Auteur : [M. Guénhaël Huet](#)

Circonscription : Manche (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35056

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 11 novembre 2008, page 9696

Réponse publiée le : 3 mai 2011, page 4571