



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 38591

Texte de la question

M. Michel Havard appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la question de permettre l'acquisition de logements sociaux neufs et jamais loués à l'aide de prêts locatifs sociaux. Actuellement, une telle possibilité doit être prévue en amont, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Si tel n'est pas le cas, les bailleurs doivent attendre cinq ans, ce qui ne va pas dans le sens de la politique volontariste du Gouvernement visant à faciliter l'acquisition de logements sociaux et prévoyant notamment l'acquisition de 30 000 logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Compte tenu de la nécessité de résorber rapidement la pénurie de logements locatifs sociaux, il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer quelles mesures elle envisage pour permettre, dans un délai rapide, l'acquisition de logements sociaux neufs et jamais loués à l'aide de prêts locatifs sociaux. Il lui demande également si, dans le cadre des mesures gouvernementales en faveur du logement social, il est possible de donner des instructions aux préfets afin qu'ils autorisent ce type de financement.

Texte de la réponse

La procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ne permet pas l'acquisition de logements neufs déclarés achevés. C'est pourquoi les consultations lancées, dans le cadre du programme « 30 000 VEFA » du plan de relance de l'économie, par les opérateurs sociaux au niveau régional pour permettre aux promoteurs de répondre aux demandes, sont réservées à l'acquisition de logements non achevés. Par ailleurs, les organismes de logement social peuvent être appelés à acquérir des logements neufs mais déclarés achevés. Dans ce cas, la procédure n'est pas la VEFA mais relève de l'acquisition de logements existants. Or, la réglementation relative au financement des logements locatifs sociaux ne permettait, jusqu'à une date récente, d'acquérir que des logements achevés depuis au moins vingt ans, sauf dérogation accordée par le représentant de l'État dans le département ou par le délégataire des aides à la pierre (cf. ancien article 9 de l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager, avec l'aide de l'État, des logements ou des logements-foyers à usage locatif). Sur le fondement de la dérogation prévue par l'ancien article 9 de l'arrêté du 10 juin 1996, il était possible, pour les maîtres d'ouvrage sociaux, d'acquérir des logements déclarés achevés dès lors qu'ils contribuaient à améliorer l'offre de logements locatifs sociaux. Il est toutefois apparu souhaitable d'apporter davantage de souplesse au dispositif. À cet effet, l'article 9 de l'arrêté précité a été abrogé par un arrêté du 1er octobre 2009, permettant ainsi l'acquisition de logements locatifs sociaux achevés sans tenir compte du délai de vingt ans. Le délai de cinq ans mentionné dans la question ne concerne que les dispositions fiscales qui accompagnent l'acquisition des logements (taxation à la TVA de la vente des logements achevés depuis moins de cinq ans) et n'a pas d'impact particulier lorsqu'il s'agit d'acquisition par des bailleurs sociaux de logements qui viennent d'être déclarés achevés.

Données clés

Auteur : [M. Michel Havard](#)

Circonscription : Rhône (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38591

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 23 décembre 2008, page 11065

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4066