



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement très social

Question écrite n° 10696

Texte de la question

M. Michel Voisin attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés de gestion des logements très sociaux destinés à des personnes aux ressources très faibles ne pouvant accéder à un logement social classique. L'association ALFA 3 constitue un maillon essentiel de cette offre sur les départements de l'Ain, du Rhône et de la Saône-et-Loire. Elle propose des « logements accompagnés » en résidences sociales, pensions de famille, foyers de travailleurs migrants. Les redevances dont s'acquittent les résidents sont plafonnées via la convention APL et leur indexation repose sur un simple indice, l'IRL. Compte tenu des coûts de production de ces logements qui subissent un renchérissement du fait de l'application de normes techniques (environnementales, accessibilité) la gestion de ces établissements se trouve pénalisée du fait que la part des recettes rémunérant l'investissement patrimonial augmente au détriment des autres charges de gestion (personnel, entretien...) Ainsi, au 1er janvier 2012, l'augmentation des redevances a été de 1,73 % correspondant à la variation de l'IRL, tandis que les charges ont augmenté de 2,95 % en foyer de travailleurs migrants et de 3,35 % en résidence sociale ou en pensions de famille. Pour revenir à une gestion équilibrée, il demande que soit intégrée une disposition organisant une indexation composite au projet de loi sur le logement prévu en 2013, ou de lui indiquer quelle mesure elle envisage de prendre pour assurer une solution pérenne à ce type d'hébergement.

Texte de la réponse

La politique du Gouvernement en matière de logement a pour ambition de répondre de manière globale à la diversité des situations et des parcours et pouvoir ainsi prendre en compte les besoins de chacun. A ce titre, le logement accompagné, notamment au travers des résidences sociales, offre une palette de solutions et de services adaptés et remplit une fonction essentielle dans les parcours résidentiels. Il est donc essentiel que ce secteur puisse se développer dans de bonnes conditions. Le Gouvernement tient par ailleurs à garantir un niveau de redevance adapté au public des logements-foyers dont le niveau de ressources est bien souvent modeste. La part correspondant aux charges de la redevance est actuellement forfaitisée, permettant ainsi aux résidents de ne pas être directement soumis aux aléas des hausses du coût de l'énergie. La loi n° 2013-312 du 15 avril 2013 visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes, ouvre, en son article 7, le bénéfice de tarification spéciale « produit de première nécessité » aux gestionnaires des résidences sociales mentionnées à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation qui font l'objet de la convention prévue à l'article L. 353-1 du même code. Les sommes correspondantes devront être déduites des redevances des résidents. Dans ce nouveau contexte, le Gouvernement réfléchit au meilleur moyen d'assurer aux gestionnaires un équilibre économique qui permette de remédier aux difficultés occasionnées par le nouveau mode d'indexation des redevances instauré en 2009. Par ailleurs, pour réduire l'impact des hausses du coût de l'énergie, il est nécessaire que les bailleurs s'orientent vers une démarche de maîtrise de la dépense énergétique. A cet effet, l'État a mis en place des dispositifs incitatifs pour la rénovation énergétique du parc social et notamment l'éco-prêt logement social dont le Président de la République vient d'annoncer la relance avec un prêt désormais à 1 % de taux d'intérêt. Ce prêt

pourra être mobilisé pour les logements foyers répondant aux critères d'éligibilité. Une telle démarche permet la maîtrise de la facture énergétique du bâtiment d'une part et la valorisation du patrimonial social d'autre part.

Données clés

Auteur : [M. Michel Voisin](#)

Circonscription : Ain (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10696

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6630

Réponse publiée au JO le : [18 juin 2013](#), page 6409