



14ème législature

Question N° : 16040	De M. Frédéric Barbier (Socialiste, républicain et citoyen - Doubs)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires
Rubrique >logement	Tête d'analyse >logement très social	Analyse > gestion. coût.
Question publiée au JO le : 22/01/2013 Date de changement d'attribution : 03/04/2014 Question retirée le : 06/05/2014 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Frédéric Barbier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation financière des associations gestionnaires du secteur du logement accompagné très social qui constatent des difficultés croissantes à remplir leur mission. En effet, les redevances dont s'acquittent leurs résidents sont plafonnées *via* la convention APL, ce qui garantit la capacité de ces associations à accueillir les personnes à faibles revenus qu'elles se sont engagées à loger. Ces redevances sont composées d'un équivalent loyer et d'un équivalent charges locatives qu'il est de plus en plus difficile à équilibrer financièrement. L'équivalent loyer rémunère le propriétaire du bien, qu'il s'agisse du gestionnaire lui-même ou d'un bailleur. Or les coûts de production de logements adaptés subissent un renchérissement du fait de l'application de normes techniques alors que les conditions de financement se dégradent du fait notamment de la baisse du niveau de subvention des opérations. Cela pénalise la gestion des établissements puisque la part des recettes rémunérant l'investissement patrimonial augmente au détriment du financement des autres charges supportées par les gestionnaires (personnel, entretien...). En ce qui concerne les charges locatives, un décalage irréversible se creuse entre les coûts réels supportés par les gestionnaires et leur montant facturé auprès des résidents. La loi du 25 mars 2009 a mis en place un indice d'indexation qui s'avère inadapté au mode de quittance de leur activité puisque les charges sont forfaitaires et non récupérables. Cela met à l'abri les résidents par exemple de la précarité énergétique mais empêche les gestionnaires de couvrir l'augmentation réelle du coût de l'énergie. Le renchérissement de l'investissement et l'absence de compensation de l'augmentation des charges signifie des pertes nettes pour les gestionnaires. En raison de l'explosion du coût de l'énergie, cet écart ne peut que se creuser au cours des prochaines années. Aussi, il souhaite l'interroger sur les solutions qu'elle propose pour pallier ces difficultés et si elle compte intégrer une disposition organisant une indexation composite au projet de loi sur le logement prévu pour le printemps 2013.