

14ème législature

Question N° : 20804	De M. Franck Reynier (Union des démocrates et indépendants - Drôme)	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. indexation des redevances. perspectives.
Question publiée au JO le : 12/03/2013 Réponse publiée au JO le : 29/07/2014 page : 6525 Date de changement d'attribution : 03/04/2014		

Texte de la question

M. Franck Reynier 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 CALD (Centre d'amélioration du logement de la Drôme) constitue un maillon essentiel de cette offre sur le département de la Drôme. Elle propose des « logements accompagnés » dix résidences sociales, pensions de famille, soit près de 300 logements et près de 500 ménages du PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées). Les redevances dont s'acquittent les résidents sont plafonnées *via* la convention APL et leur indexation repose sur un simple indice, l'IRL (indice de référence des loyers). 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, coût de l'énergie...). 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, le CALD demande que soit intégrée une disposition organisant une indexation composite au projet de loi sur le logement prévu en 2013. Il souhaite donc connaître ses intentions en la matière.

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. Le plan d'investissement pour le logement, présenté par le Président de la République le 21 mars 2013, décline notamment le plan d'actions de l'État visant un objectif de rénovation énergétique de 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, un plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) a été mis en place comprenant trois volets d'actions complémentaires : des dispositions visant l'enclenchement de la décision de rénovation ; des financements pour la rénovation énergétique du parc privé et du parc social et la mobilisation des professionnels pour garantir la meilleure qualité possible des rénovations. En particulier, sur le volet parc social du PREH, en plus du maintien des dispositifs financiers en cours, est prévue l'amélioration de certains d'entre eux afin de rendre le contexte financier favorable pour l'engagement de tels travaux par les bailleurs sociaux. Notamment, l'éco-prêt logement social est rendu beaucoup plus attractif du fait d'une baisse de son taux et des assouplissements relatifs à l'éligibilité de la classe énergétique D. Les logements-foyers, ayant pour propriétaire ou gestionnaire l'un des organismes mentionnés à l'article R. 323-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL), ont la possibilité de mobiliser ce prêt. Une telle démarche permet la maîtrise de la facture énergétique du bâtiment d'une part et la valorisation du patrimoine social d'autre part. De plus, la volonté du Gouvernement de marquer un changement majeur dans l'approche des questions de pauvreté et d'exclusion a été déclinée dans un plan pluriannuel adopté le 21 janvier 2013. Le volet « logement » de ce plan prévoit l'activation d'un programme de soutien à la construction de logements adaptés dont les résidences sociales et un renforcement de l'aide à la gestion locative sociale (AGLS). Enfin, l'article 29 de la loi de finances pour 2014 modifie l'article 278-0 bis du code général des impôts et prévoit un taux réduit de TVA applicable aux redevances des logements foyer. Ainsi dans les cas où la structure d'accueil est assujettie à la TVA, à compter du 1er janvier 2014, le taux réduit de TVA de 5,5 % est applicable aux redevances versées par les résidents pour la fourniture de logement et de nourriture dans les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation et les établissements mentionnés au b du 5° et aux 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Sont ainsi concernés les établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective, accueillant notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées, ainsi que les logements-foyers dénommés « résidence sociale », destinés aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Sont également concernés par le taux réduit de TVA les établissements ou services de réadaptation, de pré-orientation et de rééducation professionnelle mentionnés à l'article L. 323-15 du code du travail, les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence, le soutien ou l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active ou l'insertion sociale et professionnelle des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse, ainsi que les foyers de jeunes travailleurs qui relèvent des dispositions des articles L. 351-2 et L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.