

15ème législature

| | | |
|---|--|--|
| Question N° : 6603 | De Mme Brigitte Kuster (Les Républicains - Paris) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Cohésion des territoires | | Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales |
| Rubrique > logement | Tête d'analyse > Conditions d'octroi des aides à la pierre | Analyse > Conditions d'octroi des aides à la pierre. |
| Question publiée au JO le : 20/03/2018 Réponse publiée au JO le : 14/01/2020 page : 223 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 | | |

Texte de la question

Mme Brigitte Kuster interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur les conditions d'octroi des aides à la pierre nécessaires à la construction de logements locatifs sociaux, lorsque ces logements sont acquis par les organismes HLM sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Les opérateurs privés qui réalisent ces logements peuvent être confrontés à des exigences importantes posées par les EPCI ou les départements délégataires des aides à la pierre : plafonds de prix de VEFA faibles, caractéristiques techniques prescriptrices et très détaillées des logements, standards et labels de qualité très exigeants, plafonnement de la part maximale de logements cédés en VEFA dans les programmes etc. Si ces conditions témoignent d'une volonté légitime d'obtenir des contreparties en regard des aides publiques accordées, elles soulèvent trois principales questions : d'abord, celle du fondement juridique de ces exigences, dans le silence du code de la construction et de l'habitation ; ensuite, celle de la proportionnalité entre les exigences de qualité élevées et les plafonds de prix très bas, pouvant conduire à un déséquilibre des bilans financiers des opérations, sauf à renchérir les logements privés vendus parallèlement dans les mêmes programmes ; celle de l'inégalité de traitement, enfin, entre opérateurs privés d'une part, selon le territoire sur lequel ils réalisent ces opérations en VEFA et selon que l'aide à la pierre est octroyée par l'État ou par une collectivité délégataire, et entre opérateurs privés et organismes HLM d'autre part, lorsque des conditions différentes sont imposées pour les logements acquis en VEFA ou réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. L'importance de ces questions croît à mesure que se développent à la fois la VEFA, qui selon les territoires peut représenter jusqu'à près de 50 % de l'offre neuve de logements sociaux, et la délégation des aides à la pierre, qui représente également près de la moitié des logements aidés. Aussi, elle souhaiterait connaître l'analyse et les réponses du Gouvernement aux questions susvisées soulevées par les conditions imposées par les collectivités locales délégataires à l'octroi des aides à la pierre aux logements acquis en VEFA, et les mesures qu'il entend prendre pour mieux les proportionner et mieux les contrôler ».

Texte de la réponse

L'acquisition de logements sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) figure parmi les moyens d'intervention à disposition des organismes HLM pour produire des logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS), de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et de prêts locatifs sociaux (PLS). La circulaire no 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2001 posait les principes généraux de l'instruction des

dossiers de financement des logements locatifs sociaux, principes toujours applicables malgré l'évolution de la réglementation. Ainsi, et au-delà de la vérification de la conformité des opérations avec les dispositions générales relatives au logement social, il appartient aux services instructeurs des directions départementales des territoires (et de la mer) ou des intercommunalités ou départements délégués des aides à la pierre, de s'assurer, de la qualité des logements à acquérir au regard des normes techniques en vigueur ainsi que de l'intérêt de cette acquisition pour l'organisme acheteur, et en particulier de l'adéquation des prix d'acquisition avec ceux du marché. Ce type d'opérations appelle ainsi une vigilance particulière de la part des services instructeurs sur le montage financier des opérations, et notamment, sur le prix d'acquisition des logements, qui doit rester compatible avec la fixation d'un loyer de sortie plafonné par la convention à l'aide personnalisée au logement respectant l'avis annuel relatif à la fixation des loyers maximums des logements conventionnés. Cet avis précise notamment que la garantie du caractère social des logements impose le maintien d'un écart minimal d'environ 20 % entre le loyer du parc privé et les loyers maximums des logements conventionnés. Ces exigences législatives et réglementaires conduisent les services instructeurs de l'État et les délégués à fixer des conditions minimales – en termes de coûts d'acquisition (conditions dépendant fortement du fonctionnement local des marchés de l'habitat), de qualité technique et de construction des logements – à l'octroi d'aides à la pierre, permettant d'assurer l'équilibre des opérations aux termes des prêts contractés et la production de logements sociaux de qualité à des coûts raisonnables. Certains délégués des aides à la pierre ont souhaité formaliser ces conditions d'encadrement dans des documents de type « contrat » ou « pacte », résultant, dans la majorité des cas, de négociations entre les différentes parties prenantes concernées : promoteurs, investisseurs, bailleurs sociaux, mais également avec la participation des services de l'État qui demeurent, y compris en territoire sous délégation, garants non seulement de la bonne application de la réglementation, mais également d'un dialogue constructif entre les acteurs du logement et de l'habitat. Dans ces conditions, et dès lors que, par leur caractère négocié avec l'ensemble des acteurs concernés, ces démarches locales de cadrage de la VEFA, permettent d'offrir un cadre stabilisé et connu par tous, qui non seulement favorise la sortie des opérations et la production de logements sociaux à des coûts raisonnables, mais contribue, en outre, à la maîtrise du coût du foncier, le Gouvernement n'entend pas établir de cadrage national qui prendrait insuffisamment en compte les spécificités des marchés locaux.