



15ème législature

Question N° : 8510	De M. Charles de Courson (UDI, Agir et Indépendants - Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Aides à la pierre	Analyse > Aides à la pierre.
Question publiée au JO le : 22/05/2018 Réponse publiée au JO le : 16/02/2021 page : 1467 Date de changement d'attribution : 08/09/2020 Date de signalement : 31/07/2018		

Texte de la question

M. Charles de Courson interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur les conditions d'octroi des aides à la pierre par les départements et les établissements publics de coopérations intercommunales (EPCI) délégataires lorsque celles-ci concernent le régime de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour la production ou la réhabilitation de logements sociaux, la loi ALUR de mars 2014 ayant confié aux intercommunalités la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et de l'hébergement, compétence renforcée par la loi NOTRe d'août 2015. Il souhaiterait que le Gouvernement précise la législation applicable à ce sujet. En effet, il ne semble pas exister de cadre unique pour les contreparties exigées par les EPCI en échange de l'attribution « d'aides à la pierre ». Enfin, il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour harmoniser, encadrer, mais aussi contrôler ces conditions d'octroi d'aides à la pierre afin de mettre fin à une instabilité juridique qui perturbe la bonne production de logements sociaux à des coûts raisonnables.

Texte de la réponse

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). L'instruction des demandes de financement des opérations de logements sociaux réalisées en VEFA est effectuée dans le respect des dispositions de la circulaire n° 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'Etat. 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/département délégataires des aides à la pierre, de s'assurer, comme préconisé par la circulaire n° 2001-19, « 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 personnalisé au logement respectant l'avis annuel relatif à la fixation des loyers maximums des logements conventionnés. Ces exigences conduisent les services instructeurs de l'État (ou des délégataires) à fixer des conditions minimales 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 délégataires 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 et bailleurs sociaux. Le Gouvernement s'en remet à ces démarches locales de cadrage, qui peuvent concerner la VEFA, dès lors que, par leur caractère négocié avec l'ensemble des acteurs concernés, elles permettent d'offrir un cadre stabilisé et connu par tous, devant nécessairement favoriser la sortie des opérations et la production de logements sociaux à des coûts raisonnables. Au-delà de ces orientations, il n'entend pas établir de cadrage national, qui prendrait insuffisamment en compte les spécificités des marchés locaux.