



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 13188

Texte de la question

M. André Vézinhét attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le problème posé aux bailleurs sociaux par la concurrence détournée des sociétés privées de construction, en particulier dans l'utilisation des financements d'État du type prêt locatif social. En effet, si l'investisseur bénéficie d'avantages fiscaux importants - TVA à 5,5 %, exonération de la TFPB pendant quinze ans, taux d'intérêts privilégiés bonifiés par l'État - des contreparties, telles que plafonnement des loyers, critères de location et de gestion imposés aux locataires pour de tels produits, devraient s'imposer. Il souligne le fait qu'elles sont totalement respectées par les bailleurs sociaux, qui sont contrôlés par la MILOS ou la chambre régionale des comptes. Déplorant que ce mode de financement permette de favoriser le système spéculatif sans augmenter le nombre de logements sociaux tel que prévu à l'origine, il lui demande s'il est dans ses intentions de faire contrôler le montant du loyer pratiqué ou les revenus du locataire pour vérifier la cohérence avec la réglementation, d'imposer, lors de la revente de logement, le respect de la continuité de ces contreparties. Il souhaite savoir également comment peut se positionner l'élu local, à savoir le maire, dans les attributions locatives de ces logements, quand on sait l'importance de la commission d'attribution et son obligation pour les bailleurs sociaux.

Texte de la réponse

L'utilisation des financements aidés par l'État que sont les prêts locatifs sociaux (PLS) est ouverte aux personnes morales, organismes d'HLM mais aussi, sans être exhaustif, structures d'accueil pour les étudiants ou les personnes âgées, comme aux personnes physiques en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux destinés à accueillir des ménages respectant des plafonds de ressources. Les avantages fiscaux importants tels que notamment la TVA au taux de 5,5 % ainsi que l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties qui accompagnent l'octroi du prêt PLS sont consentis aux personnes morales comme aux personnes physiques. En contrepartie les bailleurs publics comme les bailleurs privés doivent conclure avec l'État pour une durée minimale de quinze ans une convention prévue aux 3° ou 5° de l'article L. 351 du code de la construction et de l'habitation, attachée au logement. Aux termes de cette convention, ils s'engagent notamment à respecter des plafonds de ressources ainsi que des plafonds de loyers définis réglementairement. La Miilos peut contrôler les opérations réalisées par ces deux catégories de bailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation. C'est ainsi qu'à l'occasion d'une mutation du bien au profit d'un autre propriétaire, il appartient au notaire chargé d'établir l'acte de cession de transférer la convention en cours au nouvel acquéreur afin qu'il respecte ses obligations en matière de respect des plafonds de ressources et de plafonds de loyers. Pour ces deux catégories de bailleurs, la seule différence concerne la réservation des logements par la collectivité locale sur le territoire de laquelle est réalisée une opération. Ces réservations ne peuvent, en effet, s'exercer que dans le cas où le bailleur est un organisme d'HLM.

Données clés

Auteur : [M. André Vézinhét](#)

Circonscription : Hérault (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13188

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 18 décembre 2007, page 7960

Réponse publiée le : 8 avril 2008, page 3093