



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

PALULOS

Question écrite n° 16860

Texte de la question

M. Gerard Hamel appelle l'attention de M. le ministre du logement sur les modalités d'attribution et de calcul des primes à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS). Le principe retenu est l'attribution d'une subvention d'Etat de 20 p. 100 du montant des travaux, plafonnée à 85 000 francs par logement. Un quart de cette somme est constitué par une aide financière directe ; les trois autres, par un prêt bonifié de 5,8 p. 100. Or, il semblerait que l'instruction des demandes de prime soit souvent longue, contraignante et incertaine, et puisse, de ce fait, décourager certains propriétaires d'entreprendre la rehabilitation de logements pourtant utiles. De plus, la durée des prêts étant de quinze ans, leur remboursement est rendu relativement pesant, notamment par rapport à celui des PLA, qui s'échelonnent sur trente-deux ans. En effet, il est courant qu'une opération de rehabilitation concerne plusieurs logements en même temps, multipliant d'autant le montant des remboursements. Enfin, à partir de 1996, le maître d'ouvrage ne pourra plus récupérer la TVA auprès du Fonds de compensation de la TVA. Il ne pourra non plus la récupérer auprès de l'utilisateur final, car le montant des loyers est encadré ; de plus, il serait immoral de faire supporter le coût par un locataire, lui-même souvent en difficultés financières. En conséquence, il lui demande quelles dispositions il envisage de prendre, afin de rendre plus attractive l'incitation à la rehabilitation des logements par le biais des PALULOS. Il lui suggère notamment un allongement de la durée des prêts ou une augmentation des sommes pouvant être prêtées, ainsi qu'une simplification des procédures d'examen des dossiers. Concernant le non-remboursement de la TVA, il lui demande quelle compensation il compte instituer, afin que celui-ci n'engendre pas une désaffectation pour les PALULOS.

Texte de la réponse

Les primes à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) peuvent être attribuées aux organismes d'HLM, aux sociétés d'économie mixte, aux communes ne disposant pas d'établissements publics placés sous leur tutelle et gestionnaires de logements, et aux organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées. La PALULOS permet de financer des travaux d'amélioration qui doivent avoir pour objet : de mettre les logements achevés depuis au moins quinze ans, sauf dérogation du préfet du département, en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ; d'économiser l'énergie dans les logements existants au 1er juillet 1981 ; de réaliser des économies de charges, de renforcer la sécurité des biens et des personnes, d'améliorer la vie quotidienne (notamment par l'adaptation aux besoins des personnes handicapées ou âgées) dans les immeubles existants. La subvention est versée par l'Etat à l'organisme bénéficiaire. Le taux de la subvention est de 20 p. 100 dans la limite d'un plafond de travaux de 85 000 francs par logement (sauf dérogation du préfet du département, notamment dans le cas d'immeubles dégradés). Ce plafond peut être porté à 130 000 F si la surface est augmentée d'au moins 10 p. 100 dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Le taux peut être porté à 30 p. 100 pour les opérations destinées à améliorer la sécurité, ou ayant un caractère expérimental, ou intégrées dans des programmes très sociaux portant sur des quartiers, et même à 40 p. 100 pour tenir compte de l'importance et des caractéristiques sociales de l'opération. La subvention est versée par tranches entre le début et la fin des travaux. Le prêt de la CDC est, en principe, d'une durée de dix à quinze ans, pouvant exceptionnellement aller jusqu'à vingt ans. Le taux est de 5,8 p. 100, révisable en fonction du taux de rémunération du livret A. En pratique, la quotité de prêt est de l'ordre

de 50 p. 100 du cout d'operation. Pour ce qui concerne la recuperation de la TVA aupres du fonds de compensation de la TVA, il est rappele que les depenses que les communes engagent pour la realisation de logements locatifs sociaux ne sont pas eligibles au FCTVA, en vertu de l'article 42-III de la loi de finances rectificative pour 1988. En effet, cet article exclut expressement du benefice du FCTVA les depenses concernant des immobilisations cedees ou mises a disposition au profit de tiers non eligibles au fonds. Avec les caracteristiques ainsi definies, les demandes de subventions PALULOS ont conserve un rythme eleve. Le programme de un million de PALULOS en cinq ans s'achevera ainsi en 1994. L'application de la reglementation en vigueur ne souleve pas de probleme particulier. Il ne parait donc pas utile d'en modifier l'economie generale.

Données clés

Auteur : [M. Hamel Gérard](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16860

Rubrique : Logement : aides et prets

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 juillet 1994, page 3657

Réponse publiée le : 26 septembre 1994, page 4801