



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

PLI

Question écrite n° 4533

Texte de la question

M. Antoine Carré appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur le problème que pose l'application des règles financières d'attribution des logements PLI lorsqu'il s'agit d'examiner les demandes de ménages appartenant à la catégorie des cadres. A la base du système de sélection des dossiers de demande de logement, il y a la fixation d'un ratio de solvabilité qui met en rapport le revenu perçu par le demandeur et les sommes à verser pour le paiement des loyers. Il y a également fixation d'un plafond de ressources pour permettre de réserver les PLI à certaines catégories sociales dites « intermédiaires ». Or, force est de constater que la double exigence sur laquelle se fonde le système d'attribution des logements PLI est de plus en plus difficile à appliquer si l'on souhaite assurer une gestion optimale des programmes mis en location. Parce qu'ils sont de niveau intermédiaire, ces logements font généralement l'objet d'un effort des constructeurs pour les doter d'un confort significatif. Qualité dont il résulte directement une tendance à l'élévation du niveau général des loyers dans cette catégorie depuis quelques années. Pour pouvoir louer un tel logement, le ménage demandeur se doit de percevoir un revenu suffisamment élevé, qui se trouve, notamment en ce qui concerne les cadres, bien souvent au dessus du plafond de ressources actuellement fixé à 172 000 francs par an. D'où la difficulté devant laquelle se trouvent ces ménages qui ne pouvant ou ne voulant accéder à la propriété se trouvent rejetés vers le marché privé, alors qu'un parc suffisant de PLI peut exister sur place. De manière à corriger ce dysfonctionnement, l'hypothèse d'un relèvement du plafond de ressources est souvent évoqué par les principaux organismes responsables de la gestion du parc de logements. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement quant à la possible modification de l'actuel dispositif.

Texte de la réponse

L'histoire des logements financés par un prêt locatif intermédiaire (PLI) qui débute officiellement en 1992, a été jalonnée de très nombreuses adaptations qui ont toutes contribué à des améliorations de l'adéquation entre plafonds de ressources et niveau de loyer. A l'origine en effet, les ressources des occupants ne devaient pas dépasser 1,5 fois en moyenne les plafonds de ressources applicables aux logements financés par des prêts locatifs aidés de la Caisse dépôts et consignations (PLA-CDC). Aujourd'hui ce coefficient évolue désormais entre une fois et demi et deux fois suivant la zone géographique sachant que bien évidemment, dans le même temps, les plafonds PLA étaient eux aussi revalorisés, ce qui témoigne de l'effort constant des pouvoirs publics en la matière. Dans le cas d'espèce évoqué par l'honorable parlementaire, le plafond de 172 000 F (en fait 172 550 F) est celui qui s'applique à Orléans à une famille de trois personnes (un couple avec un enfant par exemple). Il convient de noter qu'il s'agit là de revenus soumis à l'impôt (donc après les abattements forfaitaires de 10 et 20 % si l'on prend le cas de salariés) exprimés en valeur de l'avant-dernière année précédant l'année de signature du bail ; il en résulte que ce plafond correspond en fait à environ 245 000 F nets perçus et exprimés en valeur de l'année de conclusion du bail, soit environ 3,8 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC). Il convient également de rappeler qu'au 1er janvier 1995 le plafond en vigueur pour le même cas d'espèce était de 143 663 F lorsqu'un seul des membres de la famille travaillait et de 156 840 F lorsqu'on y trouvait deux actifs. L'unification du barème ainsi que sa stabilisation en général bien au-dessus du plafond le

plus avantageux précédemment (7 % de plus dans le cas d'espèce même après prise en compte de l'inflation) permet de dire que 70 % au moins des ménages français sont au-dessous des plafonds PLI, ce qui n'avait pas toujours été le cas quel que soit le nombre de personnes composant le ménage. S'agissant de l'adéquation des loyers aux plafonds de ressources, là encore des progrès sensibles ont été accomplis notamment en 1997 avec la baisse d'un demi-point du taux du PLI répercutée sur les plafonds de loyer à raison de 6 à 7 % selon les zones mais sans baisse concomitante des plafonds de ressources. Si l'on reprend encore l'exemple concret ci-avant et en supposant que la famille en question est logée dans un trois pièces de soixante-sept mètres carrés et que le loyer comme les revenus sont situés au plafond de ce qui est respectivement autorisé aujourd'hui on observe que cette famille devra acquitter un loyer annuel de 31 356 F, ce qui correspond à un taux d'effort d'environ 13 % et paraît a priori convenable, compte tenu de son niveau de revenus. Le Gouvernement n'entend donc pas à court terme procéder à un nouveau réaménagement du PLI sans avoir un minimum de recul sur l'effet des aménagements les plus récents et préfère orienter sa réflexion vers, par exemple, une remise en ordre des plafonds de ressources de l'ensemble des programmes locatifs à vocation sociale.

Données clés

Auteur : [M. Antoine Carré](#)

Circonscription : Loiret (1^{re} circonscription) - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4533

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 octobre 1997, page 3402

Réponse publiée le : 12 janvier 1998, page 211