



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

politique du logement

Question écrite n° 66936

Texte de la question

M. Bernard Bosson appelle tout spécialement l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la situation du logement en Haute-Savoie. En effet, du fait de sa forte attractivité, le département de la Haute-Savoie connaît un marché de logements particulièrement tendu. Le coût du foncier, les prix de vente en accession à la propriété, les loyers y sont à des niveaux très élevés sur tout le territoire départemental. Malgré des efforts financiers très importants de la part des collectivités locales, le parc locatif public reste très insuffisant en nombre, tandis que le parc privé n'offre que très peu d'alternatives pour le logement d'une famille à ressources modestes. De ce fait, il est très difficile, voire impossible, de mobiliser des propriétaires privés pour réaliser des travaux avec des aides majorées de l'ANAH afin de produire des logements privés conventionnés. Les aides substantielles proposées ne suffisent pas à compenser les différences entre les plafonds de loyers et les loyers du marché libre. Or le Gouvernement a récemment aménagé un produit, ouvert aux investisseurs privés, qui permet de produire des logements conventionnés avec des niveaux de loyer plafonnés à 150 % des plafonds HLM. Ce produit, le PLS, destiné aux opérations neuves et d'acquisition-amélioration, permet de bénéficier de plusieurs avantages : APL pour le locataire, TVA à taux réduit et exonération pendant quinze ans de la TFPB. Il permet également, dans le neuf, de bénéficier de l'amortissement dit « Besson ». La délégation départementale de l'ANAH vient d'obtenir de la part du conseil d'administration de l'ANAH la possibilité d'expérimenter, dans certaines OPAH du département, un dispositif de financement de logements intermédiaire. Ce dispositif est intéressant en Haute-Savoie puisqu'il permettra de développer une offre intermédiaire actuellement inexistante. Il serait toutefois souhaitable que cette initiative soit soutenue par des dispositifs autres que financiers permettant d'améliorer encore son intérêt. Il s'agirait d'harmoniser les règles applicables aux opérations PLS avec celles applicables aux opérations d'amélioration montées avec l'ANAH. En limitant ce dispositif aux secteurs à marché tendu, tels que définis par exemple pour le PLI, il serait souhaitable d'ouvrir ces logements intermédiaires aux avantages suivants : bénéfice de l'APL pour les locataires, exonération de la TFPB (pendant neuf ans, extensible à quinze ans), comptabilisation de ces logements parmi ceux visés à l'article 55 de la loi SRU. De plus il paraîtrait normal que les propriétaires qui investissent dans leur patrimoine puissent bénéficier des mêmes dispositifs (notamment l'amortissement Besson) que ceux prévus par la loi pour le neuf et l'acquisition-amélioration. Enfin, il serait particulièrement souhaitable que les loyers maximum « Besson dans l'ancien » puissent être harmonisés avec ceux du PLS puisqu'ils concourent au même objectif de mixité et de mobilisation du parc privé. De cette manière, le parc privé pourrait jouer un rôle complémentaire au parc public dans les secteurs à marché tendu et l'investissement locatif privé serait revalorisé également dans le parc existant. Il lui demande quelle suite elle entend réserver à ces propositions.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire souhaite que puisse être réalisée une harmonisation des règles applicables aux prêts locatifs sociaux (PLS), du statut du bailleur privé dénommé « dispositif Besson » et des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Il convient d'observer que ces trois dispositifs peuvent être utilisés soit indépendamment les uns des autres, soit simultanément notamment pour les opérations

d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux. Pour les bailleurs, les avantages, comme les contreparties, sont donc différents et peuvent être articulés les uns avec les autres. Les PLS qui peuvent être accordés aux personnes physiques ainsi qu'aux personnes morales, d'une durée maximale de trente ans et dont les taux sont indexés sur le livret A, sont désormais consentis, d'une part, directement par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), d'autre part, par le Crédit foncier de France, ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés le 12 janvier 2001 par la CDC, sous l'égide du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie. Les opérations financées à l'aide de PLS bénéficient de la TVA au taux réduit ainsi que de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. En contrepartie, les bailleurs doivent s'engager par convention signée avec l'Etat, dont la durée est au moins égale à la durée initiale du prêt, sans pouvoir être inférieure à quinze ans ni supérieure à trente ans, à ce que les plafonds de ressources des ménages candidats à l'entrée dans ces logements locatifs soient au maximum égaux à ceux du PLUS (prêt locatif à usage social) visé à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), majorés de 30 % et que les loyers des logements ainsi financés soient limités à 150 % de ceux du PLUS sans application des marges locales de dépassement. Le dispositif « Besson » peut se cumuler avec l'obtention d'un PLS dès lors que le bailleur privé respecte les plafonds de loyers et de ressources les plus contraignants. Dans le cas particulier d'une opération d'acquisition-amélioration de logements réalisée avec un financement PLS lié « au dispositif Besson » le maître d'ouvrage peut également demander le bénéfice des aides de l'ANAH pour financer les travaux d'amélioration des logements. Le conseil d'administration de l'ANAH a retenu, à compter du 3 janvier 2002, dans les zones à loyers tendus, définies par référence à l'arrêté du 6 mars 2001 fixant le zonage applicable aux prêts locatifs intermédiaires mentionnés à l'article R. 391-1 du CCH, un taux de subvention majoré à 50 % pour les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ; ce taux peut être majoré dans certaines limites sous réserve d'une participation d'un montant équivalent des collectivités locales. Des conditions de subventions identiques sont prévues dans le cadre des PIG (programmes d'intérêt général), mis en place par le préfet, et qui autorisent le conventionnement à l'APL. En outre, le taux de subvention est de 35 % pour les logements à statut intermédiaire lorsque les bailleurs bénéficient du « dispositif Besson » ou appliquent les conditions de ressources et de loyers du PLS. Il apparaît donc que l'utilisation concomitante des différents dispositifs est d'ores et déjà possible pour des investisseurs publics ou privés souhaitant développer l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux dans un objectif de mixité sociale, notamment dans les communes concernées par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et que le processus d'harmonisation souhaité à juste titre par l'honorable parlementaire est déjà en cours. Le Gouvernement n'est pas hostile à poursuivre ce processus dans le cadre des réflexions qu'il compte mener en 2002 pour renforcer la cohérence de ses aides.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Bosson](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66936

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 18 février 2002

Question publiée le : 8 octobre 2001, page 5738

Réponse publiée le : 25 février 2002, page 1150