



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 13186

Texte de la question

M. Kléber Mesquida attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la concurrence déloyale qui s'opère entre les bailleurs sociaux et des sociétés privées de construction dans l'utilisation des financements de l'État, notamment le PLS, prêt locatif social. Aujourd'hui, il n'est pas rare de trouver dans la presse des publicités faisant état d'avantages fiscaux avérés pour l'investisseur, notamment en termes de TVA réduite à 5,5 %, d'exonération de la taxe foncière pendant quinze ans, de taux d'intérêt privilégiés bonifiés par l'État, etc. Aucune contrepartie des aides de l'État n'est cependant indiquée, en matière de plafonnement des loyers ou de critères de location et de gestion qui s'imposent aux locataires pour de tels produits. Contrairement au privé, les bailleurs sociaux sont tenus et respectent ces contreparties. Ils sont d'ailleurs contrôlés par la chambre régionale des comptes ou par la MILOS. Aujourd'hui, aucune instance du ministère du logement ou du ministère des finances ne contrôle le montant du loyer pratiqué ou les revenus des locataires pour vérifier le respect de la réglementation. Rien n'est en place pour contrôler le respect de la continuité de ces contreparties dans le cadre de la revente de logement. Une autre question se pose quant à la position de l' élu local dans les attributions locatives de ces logements alors que les bailleurs sociaux, eux, sont soumis à des commissions d'attribution obligatoires. En définitive, il semble que ce mode de financement favorise le système spéculatif et n'apporte pas de solution au besoin en logements sociaux. Aussi, il lui demande quelles mesures elle compte mettre en place pour que le bailleur privé se plie aux mêmes réglementations que le bailleur public, dans la mesure où ils bénéficient l'un et l'autre des aides de l'État.

Texte de la réponse

Les aides de l'État pour la construction de logements par des investisseurs privés ont pour objet de répondre à la demande importante de logements en France et de réduire les tensions existantes sur le marché du logement. En outre, lorsque ces aides sont dédiées à la construction de logements sociaux, elles permettent de compléter la production de logements par les organismes sociaux. Ces aides sont accordées en contrepartie d'engagements des investisseurs privés relatifs, le plus souvent, à la durée de la location, au montant du loyer et au niveau de ressources du locataire. Dans le cas du prêt locatif social (PLS), elles sont accordées, sous réserve de la signature par le bailleur d'une convention par laquelle il s'engage notamment sur le montant du loyer et le niveau de ressources du futur locataire, ce qui permet au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL). Les engagements liés au PLS sont identiques pour tout bailleur, qu'il soit public ou privé. Par ailleurs, en cas de vente, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Pour le parc des organismes sociaux, le contrôle du respect de ces engagements et de la réglementation s'appliquant à ce parc est confié à la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS). Le contrôle des engagements des investisseurs privés est réalisé régulièrement par les services fiscaux chargés de vérifier le respect des engagements relatifs à tout avantage fiscal, tel que celui qui est attaché au PLS. Il concerne aussi bien la durée de location du logement par le bailleur que les montants des loyers ou les niveaux des ressources des locataires au moment de l'attribution du logement.

Données clés

Auteur : [M. Kléber Mesquida](#)

Circonscription : Hérault (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13186

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 décembre 2007, page 7959

Réponse publiée le : 10 novembre 2009, page 10641