



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLS

Question écrite n° 50337

Texte de la question

Mme Véronique Besse interroge Mme la ministre du logement sur l'obligation faite aux collectivités qui souhaitent construire des logements locatifs sociaux de contracter un emprunt PLS, même lorsque ces collectivités sont en mesure d'autofinancer une grande partie, voire la totalité, de l'opération. Le prêt locatif social (PLS), dont les modalités sont prévues aux articles R. 3331-1 à R. 331-13 et R. 331-17 à R. 331-21 du code de la construction et de l'habitation, est un dispositif mis en place à compter du 6 mars 2001 afin de financer des opérations destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS. Le maître d'ouvrage, demandeur du PLS, doit s'engager à gérer lui-même le logement financé par un PLS ou en confier la gestion à une personne ou à un organisme agréé par arrêté du ministère chargé du logement. L'article R. 331-20 du code de la construction et de l'habitation précise que « la quotité minimum des prêts accordés par les établissements de crédit aux bénéficiaires mentionnés à l'article R. 331-18 ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération défini à l'article R. 331-19 ». Dans le cadre de la compétence politique du logement social d'intérêt communautaire, certains établissements public de coopération intercommunale (EPCI) sont compétents en matière de construction de logements locatifs sociaux. Le conventionnement de ces mêmes logements en habitat social (conditions de ressources, perception de l'APL, TVA à 5,5 % pour le propriétaire, etc.) est conditionnée par l'obtention de l'emprunt PLS et par la signature d'une convention entre l'État et le bénéficiaire du PLS. Or l'obligation induite par l'article R. 331-20 précité conduit à une incohérence en termes de gestion financière lorsque la collectivité est à même d'autofinancer une grande partie, voire la totalité, de l'opération de réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, au lieu d'utiliser à bon escient sa trésorerie, elle est amenée à contracter un emprunt et à payer des intérêts auprès d'un établissement bancaire. En conséquence, elle lui demande s'il ne serait pas souhaitable de remédier à cette situation qui contraint une collectivité à recourir à un emprunt inutile, et donc à supporter des charges financières infondées.

Texte de la réponse

Le prêt locatif social (PLS) permet de financer la réalisation de logements locatifs sociaux. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS. Les collectivités territoriales en tant que personnes morales peuvent donc bénéficier de prêts PLS. La quotité minimale de prêt PLS de 50 % prévue par l'article R. 331-19 du code de la construction et de l'habitation est aussi celle qui est retenue à l'article 1384 A du code général des impôts, afin que le propriétaire bailleur de l'opération de construction puisse obtenir l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Cette quotité minimale de 50 % s'explique, en premier lieu, par l'existence de caractéristiques financières particulièrement avantageuses pour les prêts PLS, qui ont pour objectif d'encourager les maîtres d'ouvrage à produire des logements locatifs sociaux. Cette quotité est également de nature à permettre d'atteindre plus aisément l'équilibre financier des opérations qu'avec la mobilisation de prêts libres. Le dispositif a été conçu pour répondre aux conditions de montage financier des opérations par l'ensemble des catégories de maîtres d'ouvrage pour lesquels, à de rares exceptions, le recours à l'emprunt pour réaliser les logements s'avère indispensable. Les

collectivités territoriales intéressées par la réalisation de logements locatifs sociaux financés en PLS peuvent ainsi conserver leur trésorerie pour la réalisation d'autres opérations ou équipements nécessaires au développement local.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Besse](#)

Circonscription : Vendée (4^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 50337

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 mai 2009, page 5082

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4075