



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

subventions de l'ANAH

Question écrite n° 53875

Texte de la question

M. Jean-Claude Leroy appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'attribution par l'ANAH des primes à la réhabilitation à des fins sociales dans le parc locatif privé. Le droit au logement constitue en effet un enjeu essentiel de la loi d'orientation de lutte contre les exclusions. Dans le cadre des plans départementaux d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), les programmes sociaux thématiques (PST) mis en oeuvre ont pour objectif d'inciter le secteur privé à participer au relogement dans des immeubles réhabilités des personnes en difficulté inscrites au FSL. Pourtant la relance économique et une demande toujours présente ont eu pour effet une hausse des loyers dans l'immobilier. Cette hausse, couplée avec une fiscalité favorable par le biais du déficit foncier, tend depuis plusieurs mois à détourner le secteur privé d'investir dans la réhabilitation à des fins sociales. En effet, dans ce parc « très social », le loyer est faible, plafonné par le conventionnement du logement, d'où un écart important qui s'accroît avec le montant du loyer « libre », et une fiscalité qui n'est pas plus avantageuse. Malgré une subvention plus élevée accordée par l'ANAH, l'investissement foncier dans un PST devient moins attractif que dans le parc « ordinaire ». En conséquence il lui demande quelles mesures nouvelles il compte prendre pour encourager le propriétaire privé à investir dans la réhabilitation de son patrimoine à des fins locatives sociales.

Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) dont plusieurs articles concernent directement l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ouvre de nouvelles perspectives pour le développement de la politique sociale de l'agence. L'article 185 refonde l'agence en élargissant ses missions ; cet article permet d'engager une réforme qui ne prendra toutefois pleinement son sens qu'avec le décret d'application, actuellement en cours d'examen au Conseil d'Etat et dont la mise en oeuvre est prévue au cours du premier semestre 2001. La mission de l'agence s'inscrit pleinement en référence aux grands objectifs de la politique de l'habitat tels qu'ils sont définis par l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) modifié par la loi SRU. C'est dans cette perspective que, le 5 décembre dernier, le secrétaire d'Etat au logement a énoncé comme l'une des grandes priorités de l'agence, la relance des interventions à caractère social : il s'agit de permettre, en complémentarité du parc de logements locatifs publics, le développement d'un parc de logements privés à loyers maîtrisés susceptible d'accueillir des populations à faibles revenus, grâce au développement du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) au titre de l'article L. 351-2-4/ du CCH, et au soutien renouvelé aux « logements d'insertion privés » (LIP) ainsi qu'aux dispositifs tels que les programmes sociaux thématiques (PST) ou le « statut du bailleur privé » institué par l'article 96 de la loi de finances pour 1999 dans le parc ancien. Dans cet esprit, la circulaire du 12 janvier 2001 relative à la programmation des crédits de l'ANAH pour 2001 reconduit la majoration forfaitaire de la subvention de 20 000 francs pour les logements vacants depuis le 1er avril 2000 et faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat, soit au titre de l'APL, soit au titre du « statut du bailleur privé », dans les huit agglomérations concernées par la taxe sur la vacance. Afin de poursuivre une action soutenue en faveur du logement des personnes les plus défavorisées, cette mesure est également applicable, sur l'ensemble

du territoire, aux PST et aux LIP. L'application de la politique sociale de l'ANAH par la production de logements à loyers maîtrisés devient un enjeu majeur afin de corriger la seule logique de marché. L'article 55 de la loi SRU qui prend en compte en tant que logements sociaux, les logements privés conventionnés au titre de l'APL les communes qui disposent d'un parc de logements sociaux insuffisant à soutenir ce type d'offre en abondant, le cas échéant, les aides attribuées par l'agence, et accroître ainsi leur caractère incitatif dans le cadre du conventionnement. En effet, la circulaire précitée indique que, dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, les aides pourront être majorées en opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) à hauteur de la participation des collectivités locales. Le taux de subvention de 35 % pour les logements conventionnés pourra être majoré par l'ANAH de 10 % maximum, au lieu de 5 %, dès lors qu'une ou plusieurs collectivités apporteront des aides d'un montant global au moins équivalent. En outre, afin d'aider à la mobilisation du parc de logements vacants, dans les mêmes communes et toujours en OPAH, une majoration de subvention de 10 000 francs pour les logements dont la vacance est antérieure au 1er avril 2000 et dont les propriétaires réalisent au moins 100 000 francs de travaux subventionnables hors taxes, pourra être accordée dès lors que la ou les collectivités s'engageront à verser, dans les mêmes conditions de vacance et de montant minimal de travaux, une majoration d'un montant global équivalent. Enfin l'ANAH s'est engagée dans la réalisation d'une série d'études avec l'appui de collectivités locales et des services du Secrétaire d'Etat au logement, dans le but de rechercher les conditions d'une meilleure mobilisation du parc privé dans les zones à marché tendu pour développer une offre de logements à loyers modérés. Ces études devraient servir de base pour une éventuelle évolution des règles de financement applicables aux opérations à caractère social.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Leroy](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 53875

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 novembre 2000, page 6569

Réponse publiée le : 26 mars 2001, page 1854