



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Amélioration de l'habitat

Question écrite n° 58951

Texte de la question

M Edmond Alphandery appelle l'attention de Mme le ministre déléguée au logement et au cadre de vie sur les difficultés que rencontrent les petites communes rurales pour mener à bien des opérations de rénovation de l'habitat. Il est particulièrement nécessaire dans ces zones de privilégier l'amélioration du parc existant et sa mise aux normes de confort, solution moins onéreuse que la construction neuve et respectueuse de l'unité et de la qualité architecturale des régions. Aussi, il lui demande de dresser un bilan des primes à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS). Par ailleurs, il lui paraîtrait opportun de ne plus considérer ces aides comme exclusives de celles versées par l'ANAH. Il souhaite donc savoir si une amélioration des dispositifs en vigueur allant dans ce sens est à l'étude.

Texte de la réponse

Reponse. - Le prêt locatif aide (PLA) neuf n'est pas le seul moyen de créer des logements locatifs en milieu rural. Lorsque, par exemple, il existe dans une commune un patrimoine public ou privé vacant ou inconfortable, il convient de privilégier sa réutilisation ou son amélioration. A ce titre, plusieurs types de financement existent. D'une part, les maîtres d'ouvrage publics (communes, organismes d'HLM, SEM) peuvent disposer de certains financements aides par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux : PALULOS, PLA-CDC (en acquisition-amélioration), PLA-CFF, PLA d'insertion ; d'autre part, les bailleurs privés peuvent bénéficier des subventions de l'ANAH. La programmation de ces crédits étant déconcentrée, il appartient au préfet de région, en liaison avec le délégué régional de l'ANAH pour les crédits ANAH, de les répartir entre les départements de sa région en fonction des besoins. En ce qui concerne plus particulièrement la PALULOS, il n'existe pas, à l'heure actuelle, un dispositif de suivi à l'échelon national permettant de distinguer les opérations PALULOS réalisées dans le secteur rural par rapport à celles réalisées dans le secteur urbain. Cependant, une importante réflexion est en cours sur le thème de l'habitat rural en France. D'ores et déjà, un guide relatif à la programmation du logement locatif social en milieu rural sera prochainement diffusé auprès des directions départementales de l'équipement, l'objectif étant de leur apporter des éléments de méthode pour analyser les besoins et définir, en liaison avec les élus locaux, des solutions adaptées à chaque situation. La réhabilitation de l'habitat ancien fait l'objet d'importantes aides budgétaires de l'Etat, dont les zones rurales bénéficient pour une large part. Les aides de l'Agence nationale à l'amélioration de l'habitat (ANAH) sont accordées pour environ un tiers des crédits aux propriétaires bailleurs de logements situés en zone rurale. Le regroupement de la déconcentration des crédits réservés au secteur diffus et aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) permet aux autorités locales (préfet et délégué de l'ANAH), en liaison avec leurs partenaires locaux, de définir les priorités d'application des aides, en particulier entre zone urbaine et zone rurale, et de prévoir éventuellement des modulations de taux compatibles avec les possibilités budgétaires. Il apparaît que la moitié des OPAH concerne le milieu rural, la part des OPAH dans le budget de l'ANAH, représentant environ 50 p 100 des crédits. Les primes à l'amélioration de l'habitat (PAH) bénéficient pour environ 60 p 100 de leurs crédits aux propriétaires occupants à revenus modestes, pour l'amélioration de leurs logements en zone rurale. Par ailleurs, les crédits budgétaires consacrés aux subventions, ou aux prêts aux logements locatifs aides (PLA)

et aux primes à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS), permettent de réhabiliter ou de remettre en état chaque année de nombreux logements en milieu rural. Les subventions PALULOS sont exclusives des aides de l'ANAH. Les communes propriétaires de logements étant exonérées du paiement de la taxe additionnelle au droit de bail ne peuvent bénéficier des subventions de l'ANAH. Par ailleurs, le plafond des travaux subventionnables de l'aide de la PALULOS vient d'être porté, à compter du 1^{er} novembre 1991, à 85 000 francs par logement, ce qui constitue une augmentation légèrement supérieure à 20 p 100 par rapport au plafond antérieurement fixé à 70 000 francs ; le préfet peut, par dérogation, autoriser un dépassement de ce plafond. Les taux de subvention PALULOS peuvent être portés par dérogation préfectorale à 30 p 100 pour les travaux de sécurité, dans le cadre d'opérations à caractère expérimental, ou pour les opérations habitat et vie sociale, ou dans le cadre des actions de développement social des quartiers. En outre, seul l'octroi de la subvention PALULOS ouvre droit pour le bénéficiaire à un prêt de la CDC aux taux de 5,8 p 100 sur quinze ans. Lorsque le coût des travaux dépasse 85 000 francs par logement, le maître d'ouvrage peut solliciter auprès de la CDC un second prêt complémentaire à des conditions financières également privilégiées (taux de 6,5 p 100 et durée maximale de quinze ans). Ainsi, le financement des travaux à l'aide d'une subvention PALULOS et de prêts complémentaires de la CDC présente des avantages substantiels pour favoriser les montages financiers des opérations de réhabilitation réalisées par les communes rurales.

Données clés

Auteur : [M. Alphandery Edmond](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58951

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et cadre de vie

Ministère attributaire : logement et cadre de vie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 juin 1992, page 2643