



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

rénovation urbaine

Question écrite n° 22005

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur un problème concernant les acquisitions-améliorations. Les acquisitions-améliorations en centre-ville sont une vraie réponse au problème du logement social pour actifs : on a constaté, au cours de ces dernières années, une désertification de certains centres-villes, compensée progressivement par l'installation de marchands de sommeil, amenant une population marginale, sans suivi social. A Nice, par exemple, le contrat de ville a permis, grâce à un partenariat étroit entre l'Etat, la région, le département et la ville d'une part, les bailleurs sociaux d'autre part, la maîtrise d'immeubles anciens situés au coeur de la ville, appartenant à des propriétaires n'ayant pas les moyens d'entretenir correctement le bâti ni de le moderniser. C'est ainsi que de nombreux immeubles ont fait l'objet d'acquisitions-améliorations, revitalisant ainsi le centre-ville. Par ailleurs, les bénéficiaires de ces logements complètement rénovés trouvent dans cette insertion au sein du tissu urbain une amélioration de leur vie pratique. De plus, un suivi social pour les familles qui en ont besoin est mis en place. Ces immeubles comprenaient toujours, lors de l'acquisition, des locataires qui étaient maintenus dans les lieux. Or, la DDE refuse désormais de financer ces logements occupés si une enquête sociale sur les occupants n'est pas fournie, concernant notamment les revenus imposables. Les locataires concernés, qui n'ont aucune obligation à communiquer ces éléments propres à leur vie privée, refusent, bien évidemment, de les fournir. D'où l'impossibilité, dorénavant, de poursuivre ces acquisitions-améliorations en centre-ville, alors que chacun s'accorde à reconnaître l'intérêt de loger des actifs à revenus modestes dans les centres-villes désertés. Aussi serait-il souhaitable de revenir aux pratiques très récentes en finançant l'ensemble de ces acquisitions, étant entendu que les anciens locataires qui dépasseraient les plafonds de ressources se verraient appliquer un surloyer. S'opérerait ainsi une véritable mixité sociale. Il lui demande donc de bien vouloir se prononcer sur la position du Gouvernement et ses intentions en la matière.

Texte de la réponse

Depuis quelques années, les services locaux de l'état ont essayé de promouvoir avec leurs partenaires une politique d'acquisition-amélioration, qui s'est notamment traduite à Nice dans le contrat de ville. Outre une contribution importante à la revitalisation des centres-villes, les opérations d'acquisition-amélioration doivent permettre de répondre à une demande sociale et, ce faisant, de participer à la mixité sociale. Comme pour toute opération financée avec les aides de l'Etat au titre du logement locatif social, les logements acquis-améliorés en prêts locatifs aidés (PLA) bénéficient du conventionnement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Cette convention prévoit notamment le loyer maximal qui pourra être pratiqué. Elle implique par ailleurs que les logements PLA soient attribués aux locataires en tenant compte de leurs revenus afin de respecter les plafonds des ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des aides nouvelles de l'Etat en secteur locatif. Ce dispositif s'applique lorsque les logements acquis en vue de leur amélioration sont vacants, mais également lorsqu'ils sont occupés par des locataires en place. Pour faciliter ce type d'opérations, il est souhaitable que l'organisme d'HLM et les services de la direction départementale de l'équipement disposent de tous les éléments leur permettant d'informer les locataires en place des

conséquences de l'opération sur leur niveau de loyer. C'est à cette fin et dans leur propre intérêt qu'il est utile de connaître les revenus imposables des occupants, même s'il ne s'agit effectivement pas d'une information exigible sur le plan réglementaire. Le refus des locataires de fournir leur revenu imposable n'est pas en soi un motif de rejet de ce type d'opération.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22005

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 1998, page 6499

Réponse publiée le : 19 avril 1999, page 2396