



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

programme local de l'habitat

Question écrite n° 25554

Texte de la question

M. Denis Jacquat appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les conséquences engendrées par l'application de l'article 64 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, article qui a modifié la nature des logements sociaux susceptibles d'être pris en compte dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). En effet, cette disposition a pour effet de supprimer, à partir du 1er janvier 1999, la possibilité de comptabiliser des PLI (logements intermédiaires), contrairement à ce qui se faisait auparavant. Cela pose problème aux communes qui ont pris des engagements sur plusieurs années et qui ont élaboré leur PLH, comprenant des PLI, en 1998. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire savoir comment il entend appliquer la loi en de telles circonstances.

Texte de la réponse

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a modifié la définition des logements sociaux comptabilisables dans le cadre d'un engagement triennal qu'une commune peut prendre pour satisfaire aux objectifs de la loi d'orientation pour la ville (LOV) de production d'un nombre minimal de logements sociaux. L'ancienne définition de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), applicable jusqu'au 31 décembre 1998, incluait : 1/ les logements locatifs sociaux définis à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Sont considérés comme tels les logements locatifs appartenant à un organisme HLM, à une société d'économie mixte (SEM) ou à une filiale de la Caisse de dépôts et consignations. Les prêts locatifs intermédiaires (PLI) appartenant à ces organismes étaient donc comptabilisés ; 2/ les logements en accession financés avec un prêt PAP ou un prêt à taux zéro (définition de l'art. R. 302-27 du CCH) ; 3/ les logements locatifs conventionnés améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ; 4/ les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. A compter du 1er janvier 1999 (date d'entrée en vigueur de l'art. 64 de la loi du 29 juillet 1998) : les logements locatifs sociaux sont définis par référence du 3/ de l'article L. 351-2 du CCH par leur finalité et leur mode de financement et non plus en référence à un organisme propriétaire. Il s'agit de logements ayant bénéficié d'une décision favorable de financement au titre du CCH et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat. Cela inclut donc l'ensemble des prêts locatifs aidés (PLA) et des prêts conventionnés locatifs sociaux (PCLS) du Crédit foncier de France (CFF) mais exclut les PLI ; l'accession à la propriété n'est plus comptabilisée ; une nouvelle catégorie est prise en compte : il s'agit des résidences sociales. En résumé, à compter du 1er janvier 1999, les logements sociaux pris en compte pour évaluer la réalisation d'un engagement sont les suivants : 1/ les PLA et les PCLS du CFF ; 2/ les logements locatifs conventionnés financés par l'ANAH ; 3/ les logements ayant fait l'objet d'un bail à réhabilitation ; 4/ les résidences sociales. L'objectif de cette adaptation législative est de centrer les engagements pris par des communes ayant peu de logements sociaux, sur des logements à vocation sociale, dans un souci de réelle mixité de l'habitat. La loi d'orientation pour la ville (art. L. 302-6 et L. 302-8 du CCH) fixe aux communes concernées l'obligation de mettre en oeuvre des actions foncières et immobilières destinées à faciliter la réalisation de logements sociaux sur leur territoire. La mise en oeuvre d'un tel programme d'actions (art. 302-8 du CCH) suppose un engagement de la commune sur une période de trois

ans. L'engagement est considéré comme honoré si le nombre de logements sociaux réalisés pendant cette période triennale est au moins égal à un objectif dont le mode de calcul est fixé par l'article L. 305-8 du CCH. Cette vérification du résultat par rapport à l'objectif est faite à l'issue de la période triennale. On comptabilise alors aussi bien les logements réalisés grâce aux actions foncières et immobilières de la commune que ceux réalisés en dehors de son intervention. Par ailleurs, on comptabilise comme réalisation effective toute logement commencé pendant la période. Est retenu comme critère de commencement le fait d'avoir bénéficié d'une décision favorable de financement de l'Etat ou de l'ANAH, assortie de la signature de la convention régie par le CCH (chapitre III du titre V). Par extension, les opérations de PLI envisagées au titre d'une convention triennale sur la période 1998-2000 seront comptabilisées si ces opérations ont fait l'objet d'une décision de financement avant le 31 décembre 1998.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25554

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 février 1999, page 1029

Réponse publiée le : 3 mai 1999, page 2715