



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 64622

Texte de la question

Mme Martine David attire l'attention de M. le ministre délégué à la ville sur le coût financier de la vacance des logements à l'occasion des opérations de démolition-reconstruction menées dans le cadre de la politique de la ville. L'Etat ne subventionne en effet que les travaux de démolition, les actions d'accompagnement social du relogement et le remboursement du capital restant dû au titre des emprunts ayant servi à la reconstruction. Cependant la vacance précédant la démolition peut représenter elle aussi un poste financier très important, notamment lorsqu'il s'agit de sites en copropriété. C'est pourquoi elle aimerait connaître son sentiment à l'égard de la prise en charge de la vacance et elle lui demande s'il envisage d'améliorer le concours de l'Etat dans ce domaine.

Texte de la réponse

Les opérations de démolition-reconstruction (concernant principalement le parc social), les opérations d'acquisition-revente avec éventuellement restructuration des logements (concernant le parc privé et plus spécialement les copropriétés), les opérations de démolition seule (concernant l'ensemble du parc de logements) engendrent toutes des coûts liés à la vacance temporaire nécessaire à la réalisation de ces opérations. Ces coûts comprennent des dépenses incombant au bailleur ou au propriétaire, comme la taxe foncière sur les propriétés bâties et les assurances, ainsi que des dépenses incombant à l'occupant tel que le prorata des coûts des services communs (nettoyage, gardiennage, électricité des parties communes, taxe sur les ordures ménagères). S'y ajoutent les éventuels travaux décidés en assemblée générale (amélioration, entretien...) et les honoraires du syndic dans le cas des copropriétés. Ces montants peuvent être estimés entre 15 000 et 20 000 francs par an et par logement, suivant la taille du logement et de l'opération. Par ailleurs, la durée de la vacance est variable suivant la nature des opérations, l'acuité des difficultés à résoudre et la qualité de l'insertion urbaine. Néanmoins, une durée de trois années peut être retenue comme valeur moyenne. On mesure ainsi l'importance des coûts liés à la vacance jusqu'ici non pris en compte dans la prise en charge financière de ces opérations. Le Gouvernement a cherché, au cours des derniers mois, à améliorer les concours de l'Etat. Ainsi, en ce qui concerne le logement social, l'article 1389.III de l'article 42 de la loi de finances pour 2001 dispose que le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour vacance de logement à usage locatif peut, désormais, être accordé aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte. Il concerne des logements vacants depuis plus de trois mois, situés dans un immeuble destiné à être démoli ou faisant l'objet de travaux importants répondant à certains critères du code de la construction et de l'habitation (travaux effectués sur ces immeubles achevés depuis plus de quinze ans pouvant bénéficier de la subvention PALULOS). En complément, le Gouvernement a décidé, lors du comité interministériel des villes du 1er octobre dernier, d'une part de simplifier les procédures d'autorisation de démolition par la déconcentration de toutes les décisions et la suppression de l'avis préalable du comité départemental de l'habitat, d'autre part d'améliorer la subvention apportée par l'Etat en élargissant l'assiette de calcul, par l'intégration des coûts sociaux, dès l'initialisation des opérations par les organismes HLM, et en réajustant les taux, pour aboutir à une augmentation de 25 % de la subvention moyenne par logement. Par ailleurs, le fonds pour le renouvellement urbain de la

Caisse des dépôts et consignations, créé le 30 décembre 1999, permet, entre autres actions, de capitaliser des opérations publics pour assurer des opérations de portage foncier ou immobilier. Le comité interministériel des villes du 1er octobre 2001 a décidé, pour les copropriétés en très grande difficulté, de mobiliser, dès 2002, 150 MF sur ce fonds pour participer, pour moitié, au capital de structures de portage, en partenariat avec des intervenants locaux. Enfin, une nouvelle convention vient d'être signée entre l'Etat et les partenaires sociaux du 1 % logement qui doit permettre de consacrer 15 milliards de francs supplémentaires dans les cinq prochaines années (3 milliards par an sur la période 2002-2006) aux programmes de renouvellement urbain (opérations de démolition-reconstruction, copropriétés dégradées, bonifications de prêts aux opérateurs...).

Données clés

Auteur : [Mme Martine David](#)

Circonscription : Rhône (13^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64622

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : ville

Ministère attributaire : ville

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 22 octobre 2001

Question publiée le : 30 juillet 2001, page 4359

Réponse publiée le : 29 octobre 2001, page 6244