



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## logement social

Question écrite n° 70188

### Texte de la question

M. André Aschieri attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la mise en place de processus d'exclusion consécutive à la rénovation d'habitat ancien. Ainsi, il apparaît que certains propriétaires n'ayant pas fait de travaux sur de longues périodes (de vingt à quarante ans) utilisent la législation sur les réhabilitations pour remettre à niveau les bâtiments. La loi dite des Palulos, si elle donne droit à des subventions de l'Etat et de la région, fait supporter le coût des travaux (payé par emprunt) par les loyers, rendant ainsi en quelques mois inaccessible le loyer aux anciens locataires. Aussi, il lui demande si un plafonnement de ces hausses est envisageable pour éviter une telle situation.

### Texte de la réponse

Le financement PALULOS qui existe depuis la réforme du financement du logement en 1977, a été mis en place afin de permettre aux bailleurs sociaux d'améliorer les logements. Il donne lieu à l'attribution d'une subvention de l'Etat. Le bénéfice de la subvention PALULOS est subordonné à la passation d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) entre le bailleur et l'Etat. L'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation précise, en ce qui concerne les logements HLM conventionnés à l'APL, qu'à l'entrée en vigueur de la convention ouvrant droit à l'APL ou à la date d'achèvement des travaux si la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du loyer plafond prévu dans la convention, fixer un nouveau loyer applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours. Par ailleurs, les modalités d'évolution du loyer sont fixées dans la convention APL qui doit être tenue à la disposition des locataires chez le gardien ou au siège social du bailleur. En cas de travaux réalisés sur des immeubles ou groupes d'immeubles qui appartiennent ou sont gérés par des organismes d'HLM, les travaux d'entretien, de gros entretien et de grosses réparations sont à la charge du bailleur et ne peuvent donc donner lieu à des hausses de loyer. Seuls les travaux d'amélioration peuvent entraîner de telles hausses. Les modalités d'évolution des loyers sont encadrées par la circulaire du 1er février 1988 qui prévoit une augmentation de loyer dans la limite de 10 % du loyer antérieur en cas de travaux peu importants ; si cette hausse n'est pas suffisante pour assurer l'équilibre de l'opération, elle peut aller jusqu'à 10 % du montant des travaux hors subvention de l'Etat. A l'issue de cette augmentation, le loyer pratiqué ne peut en aucun cas dépasser le loyer maximum de la convention APL que le bailleur est tenu de respecter. Les travaux qui peuvent être subventionnés comprennent, outre les travaux destinés à l'amélioration du confort des logements et à l'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées ou âgées, les travaux de mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité, les travaux destinés à la réalisation d'économie d'énergie, de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes et à l'amélioration de la vie quotidienne en général. L'arrêté du 30 décembre 1987 définit une liste non limitative de ces travaux. Enfin, le bailleur qui bénéficie d'une subvention PALULOS, doit mener une concertation avec les locataires conformément à la circulaire 93-60 du 6 août 1993. Cette concertation permet aux locataires concernés par une opération de réhabilitation d'être informés et consultés sur le projet, notamment sur les travaux, leur déroulement et leur impact en matière de loyer et charges. Ces dispositions ont été renforcées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, en étendant l'obligation

de concertation à toutes les opérations de réhabilitation sur l'ensemble du parc social et sur celui des bailleurs institutionnels.

## Données clés

**Auteur** : [M. André Aschieri](#)

**Circonscription** : Alpes-Maritimes (9<sup>e</sup> circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 70188

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 10 décembre 2001, page 7029

**Réponse publiée le** : 25 mars 2002, page 1705