



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 9587

Texte de la question

Mme Martine Lignières-Cassou appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les plafonds de ressources HLM dans les conventions APL. Depuis la réforme des aides au logement instaurée par la loi du 3 janvier 1977, l'octroi des aides de l'Etat est assorti, dans le cas d'opérations locatives, de l'obligation de passation d'une convention entre l'Etat et les bailleurs. Ces dispositions conventionnelles, qui s'appliquent indifféremment à tous les bailleurs, imposent le respect des règles locatives particulières portant notamment sur un loyer maximum à ne pas dépasser et dans la plupart des cas - exception faite des programmes financés à l'aide d'un prêt conventionné locatif - sur l'attribution des logements à des locataires dont les ressources n'excèdent pas les plafonds de ressources HLM - article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation - du moins pour les nouveaux locataires. Le régime d'attribution sous condition de ressources pose des problèmes dans le cas des secteurs ruraux à marché locatif « étroit ». Dans des secteurs dits « rural profond », notamment classés comme territoires ruraux de développement prioritaire - TRDP - au titre de l'article 42 de la loi d'orientation pour l'aménagement du territoire du 4 février 1995, la déprise démographique est telle que l'offre locative est réduite aux seules initiatives des collectivités locales, dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat - OPAH - et des programmes de réhabilitation de logements communaux, avec l'aide de la Palulos. Mais il est parfois difficile de trouver des locataires répondant aux conditions de ressources alors que les besoins existent. Or, en l'état actuel de la réglementation, les rares possibilités de dérogation aux plafonds de ressources concernent : 1/ Les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction qui, dans certaines circonstances très limitées, peuvent être autorisés à déroger pour résoudre des problèmes graves de vacance de logement, faciliter les échanges de logement dans l'intérêt des familles ou permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations - article R. 441-15-1 du CCH - et, d'une manière générale, pour favoriser la mixité sociale dans les zones urbaines sensibles article R. 441-15-2 du CCH ; 2/ Les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction, les collectivités locales et les associations agréées pour le logement des personnes défavorisées, qui, pour des programmes de logements très sociaux dits « PLATS », peuvent être autorisés à déroger aux 60 % des plafonds de ressources - article R. 331-12 du CCH ; 3/ Les bailleurs de logements locatifs sociaux, financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat financés par le Crédit foncier de France, qui peuvent obtenir, lors de la signature de la convention, une dérogation aux plafonds de ressources, dans la limite de 15 % des plafonds HLM, 35 % en région parisienne - article 1er de l'arrêté du 29 juillet 1987. En dehors de ces trois cas, aucune autre possibilité n'est ouverte en particulier pour les opérations communales, hors PLATS, et pour les programmes de bailleurs privés bénéficiant des aides de l'ANAH, dans le cadre des OPAH. Sachant que ces programmes constituent la grande majorité des programmes locatifs en milieu rural, elle lui demande d'harmoniser les différents régimes dérogatoires pour l'ensemble des bailleurs de logements publics ou privés. Elle lui demande également d'instaurer, à l'instar des dispositions applicables en zones urbaines et sensibles aux programmes gérés par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction - article R. 441-15-2 du CCH - des possibilités dérogatoires dans les TRDP, au cas par cas, lorsqu'il est démontré l'absence de candidats à ressources inférieures au plafond.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire pose le problème des plafonds de ressources dans les secteurs ruraux à marché locatif étroit et notamment les territoires ruraux de développement prioritaire. En ce qui concerne la réalisation de travaux réalisés par des bailleurs privés bénéficiant des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), l'attribution des logements n'est pas soumise à la réglementation des plafonds de ressources évoquée précédemment, sauf dans le cas de logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement à la suite d'une majoration du taux des subventions de l'ANAH. Ainsi, une offre de logements locatifs privés peut se développer à l'occasion de la réalisation d'OPAH en milieu rural. S'agissant des logements sociaux, la proposition consistant à étendre aux territoires ruraux de développement prioritaire (TRDP) les dispositions de dérogations aux plafonds risquerait d'encourager les organismes d'HLM à loger des ménages qui n'ont pas accès actuellement au parc de logements locatifs sociaux du fait de leurs revenus élevés, ce qui est peu conforme à leur objet social. Toutefois, les difficultés soulevées par l'honorable parlementaire devraient trouver en partie une réponse dans l'arrêté en cours de signature qui relève les plafonds de ressources concernant les petits ménages et les couples avec un conjoint inactif.

Données clés

Auteur : [Mme Martine Lignières-Cassou](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9587

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 février 1998, page 526

Réponse publiée le : 6 juillet 1998, page 3813