



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 63106

Texte de la question

M. Jean-Marie Binetruy appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les moyens mis en oeuvre par le Gouvernement pour favoriser l'offre de logements sociaux. Par la récente loi pour la cohésion sociale, le Gouvernement a effectivement démontré sa volonté de mobiliser le parc locatif privé. L'objectif est de porter à 40 000 par an le nombre de logements privés à loyers maîtrisés conventionnés avec les aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (soit 200 000 sur cinq ans). Par ailleurs, en ce qui concerne les propriétaires de logements sociaux qui arrivent aujourd'hui au terme de leur convention, aucune mesure ne les incite à la renouveler puisque, a priori, en reconduisant pour dix ans leur engagement à louer leurs logements à loyers modérés, ils ne bénéficient d'aucune contrepartie. Aussi, il lui demande si une disposition incitative permettant notamment d'aider au financement des travaux d'entretien de ce type de logements (renouvellements des sols, des peintures, etc.) ne pourrait être envisagée.

Texte de la réponse

Les aides de l'État en faveur de la réhabilitation du parc privé des logements appartenant à des propriétaires bailleurs sont attribuées sous forme de subventions par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). Elles peuvent également prendre la forme d'allègements fiscaux. Conformément aux dispositions législatives de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'ANAH a notamment pour vocation de faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement ou d'adaptation des logements. L'article R. 321-15 du CCH précise, en outre, que ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien. Les travaux de peinture ou de changement de revêtement de sol constituent des travaux destinés exclusivement à l'embellissement et ne peuvent être subventionnés par l'agence en tant que tels sauf s'ils sont indissociables de travaux d'amélioration réalisés sur le logement ou s'ils complètent des travaux de remise en état général des logements. En outre, suivant le décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives, certains de ces travaux d'entretien courant ont le caractère de réparations locatives et sont donc à la charge du locataire. Enfin, ces travaux ne sont pas exempts de toute aide de l'État. Ainsi, les travaux de peinture ou de remplacement de revêtement de sol bénéficient du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée à 5,5 % applicable aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ce qui équivaut à une subvention de 12 % du coût de l'opération. Pour les propriétaires bailleurs, ces dépenses constituent une dépense d'entretien et de réparation déductible pour la détermination des revenus fonciers. Dans un contexte où l'agence recentre sa politique d'intervention sur des missions à forts enjeux (lutte contre l'insalubrité, mise aux normes de décence des logements locatifs, prise en compte du développement durable dans l'habitat, adaptation des logements aux personnes âgées), l'élargissement de sa mission aux travaux d'entretien n'apparaît pas envisageable. Toutefois, afin de favoriser le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés, qui est l'une des grandes priorités de l'ANAH, le Gouvernement étudie actuellement la possibilité d'instituer un conventionnement sans travaux. Ce dispositif devrait permettre à un propriétaire bailleur s'engageant à louer son logement à des personnes répondant à certaines conditions de

ressources et à un niveau de loyer maîtrisé de conclure une convention avec l'ANAH, en contrepartie de certains allègements fiscaux sur toute la durée de la convention. Cette convention ouvrirait droit à l'aide personnalisée au logement pour le locataire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Binetruy](#)

Circonscription : Doubs (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63106

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 avril 2005, page 3997

Réponse publiée le : 13 septembre 2005, page 8562