



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 19232

## Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la situation d'un certain nombre d'HLM type F 4 et F 5 attribués, il y a quelques années, à des familles nombreuses. Aujourd'hui, certains de ces logements sont occupés par des couples de retraités ou des personnes seules. Cela semble d'autant préjudiciable que les demandes de ce type d'appartement par des personnes jeunes sont nombreuses et ne peuvent être satisfaites. De la même façon, les personnes seules vivant dans de grands appartements ne peuvent plus en assurer l'entretien et les charges. Il demande s'il n'est pas envisagé de mettre en place un programme de restructuration des HLM, spécifiquement adapté aux personnes âgées souvent à mobilité réduite, et de favoriser ainsi la mutation de leurs anciens appartements pour des familles avec enfants.

## Texte de la réponse

L'honorable parlementaire appelle l'attention sur la situation d'un certain nombre de logements HLM composés de quatre ou de cinq pièces, attribués en leur temps, à des familles nombreuses dont l'importance s'est aujourd'hui réduite à un ou deux occupants. A cet égard, il souhaite que soit mis en place un programme de restructuration des ensembles immobiliers HLM, spécifiquement adaptés aux personnes âgées en vue de favoriser ainsi la mutation de leurs anciens appartements pour des familles avec enfants. Les dispositions légales et réglementaires applicables permettent d'ores et déjà les mutations entre deux logements au sein du patrimoine d'un même organisme d'HLM. L'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) énonce qu'en cas de sous-occupation d'un logement : « Il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. » La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986 prévoit (art. 9) que : « Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse. Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant. » Dans ce cadre, il n'est pas fait application des plafonds de ressources puisqu'il ne s'agit pas en l'occurrence d'une nouvelle attribution. Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que l'article R. 445-15-1 du CCH permet au préfet de déroger aux plafonds de ressources réglementaires pour notamment « faciliter les échanges de logement dans l'intérêt des familles ». Toutefois, il convient de souligner qu'il résulte des dispositions légales et réglementaires précitées qu'un changement de logement ne peut être imposé au locataire en situation de sous-occupation et qu'elles ont simplement pour objet de faciliter l'attribution d'un logement en s'affranchissant des plafonds de ressources prévus pour l'accès au logement social. Ces souplesses législatives et réglementaires n'excluent pas la nécessité de proposer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ce qui permettrait notamment de faciliter les mutations dans le parc de logements sociaux. De plus, l'accord national du 17 décembre 1997, signé par l'Etat et l'Union nationale des fédérations

des organismes d'HLM, prévoit que les organismes d'HLM faciliteront, dans le cadre des procédures d'attributions, les mutations à l'intérieur de leur patrimoine pour les ménages en sous-occupation. Cet engagement trouvera notamment son application au niveau des loyers à adapter aux ressources des locataires susceptibles d'échanger leurs logements.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Paul Bacquet](#)

**Circonscription :** Puy-de-Dôme (4<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 19232

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 21 septembre 1998, page 5162

**Réponse publiée le :** 25 janvier 1999, page 493