



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 115678

Texte de la question

M. Étienne Pinte attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la rédaction de l'article 29 de la loi « portant engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 (loi ENL). Dans cet article, la loi aborde la question de la vente à leurs occupants des logements sociaux et prévoit un dispositif de remboursement par l'acquéreur, personne physique à l'organisme HLM, de la plus-value éventuellement réalisée en cas de revente du bien dans les 5 ans. Ainsi, le nouvel article L. 443-12-1 alinéa 2 du CCH énonce que « lorsque l'acquéreur, personne physique, a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les 5 ans suivants cette acquisition : si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ; si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente ». L'objectif recherché par ces dispositions est, en principe, d'éviter les reventes spéculatives de logements sociaux ayant fait l'objet d'une décote. Néanmoins, force est de constater que l'application de ce texte conduit à l'effet inverse en incitant les acquéreurs, personnes physiques, à opter pour la première hypothèse, laquelle leur donne la possibilité de revendre le logement au prix du marché (prix supérieur à l'évaluation actualisée) tout en ne restituant à l'organisme HLM que la valeur de la décote (20 % pour occupation). Un tel système vise donc à favoriser la spéculation des locataires accédants et a pour conséquence le report des projets des bailleurs consistant dans la vente de leur patrimoine aux locataires occupants. En conséquence, il lui demande quelles mesures il entend mettre en oeuvre pour remédier à cette dérive et instaurer un mécanisme non spéculatif d'accession sociale à la propriété.

Texte de la réponse

Le nouvel article L. 443-12-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) n'incite pas aux reventes spéculatives de logements HLM acquis par leur locataire à un prix inférieur à l'évaluation du service des domaines. Les bailleurs sociaux disposent désormais de plus de souplesse dans la fixation du prix de vente d'un logement, qui peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. Ainsi, les organismes HLM peuvent proposer à leurs locataires d'acquérir le logement qu'ils occupent en modulant jusqu'à 35 % le prix de vente autour de sa valeur de marché. Avant les dispositions introduites par la loi ENL, les bailleurs étaient tenus de s'aligner sur l'évaluation du service des domaines fondée sur la base du prix d'un logement comparable occupé, c'est-à-dire sur la base d'un prix décoté de l'ordre de 20 % par rapport au niveau du marché. La loi ENL a donc instauré un mécanisme non spéculatif d'accession sociale à la propriété en faveur des locataires HLM, d'autant que l'acquéreur qui revendrait dans les cinq ans son logement social serait tenu de reverser à l'organisme HLM l'avantage financier dont il aurait bénéficié. Enfin, il est nécessaire de rappeler que les mises en vente de logements HLM auprès de leurs locataires résultent de la seule initiative des organismes de logement social et que rien ne contraint ces

derniers à proposer des prix de vente inférieurs à l'évaluation du service des domaines.

Données clés

Auteur : [M. Étienne Pinte](#)

Circonscription : Yvelines (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 115678

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 janvier 2007, page 472

Réponse publiée le : 17 avril 2007, page 3784