



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 37094

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur la possibilité pour les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré, en cas d'autorisation particulière, de mettre leurs immeubles en gérance. Le premier alinéa de l'article 155 de la loi Solidarité et renouvellement urbains codifié à l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que « sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance ». L'alinéa 2 précise que « lorsque cette autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret ». Le décret n° 2003-154 du 24 février 2003 est venu préciser les modalités de la gérance d'immeubles par des organismes d'habitations à loyer modéré ou pour leur compte. L'application de ces dispositions pose certaines difficultés importantes sur le terrain. En effet, certains acteurs considèrent que l'article L. 442-9 interdit la possibilité pour un organisme d'habitations à loyer modéré de confier la gérance de ses logements à des bailleurs sociaux de statut associatif comme le sont les associations du mouvement Pact. Cette interprétation restrictive remet en cause les actions menées par les associations dans le secteur du logement. Il lui demande, en conséquence, de bien vouloir confirmer que la gérance d'immeubles appartenant à des offices ou sociétés de HLM peut être confiée à des bailleurs sociaux associatifs. - Question transmise à M. le secrétaire d'État au logement.

Texte de la réponse

Les immeubles propriétés des organismes d'HLM sont soumis à un régime spécifique prévu au livre 4 du code de la construction et de l'habitation, et notamment en ce qui concerne les conditions d'attribution et les droits des locataires. C'est pourquoi l'article L. 442-9 du même code fixe un principe général d'interdiction à la mise en gérance par les organismes d'HLM des immeubles leur appartenant. Le même article admet cependant des exceptions à ce principe. Les organismes d'HLM peuvent ainsi, après autorisation, donner leurs immeubles en gérance soit à un autre organisme d'HLM, soit à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, qui, quant elle gère des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, est soumise au régime HLM. En effet, un tel mandat de gérance doit donner au gérant toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de la mission des organismes HLM et ce gérant doit être soumis au régime HLM. En dehors des cas strictement définis par la loi, les mandats de gérance d'immeubles HLM ne sont donc pas autorisés et ne peuvent donc être confiés à des bailleurs sociaux associatifs. Les organismes associatifs apportent certes leur concours à ces organismes pour le logement des personnes défavorisées. À cette fin, les organismes HLM peuvent louer des logements à des associations afin qu'ils soient sous-loués à des personnes en difficulté. Cette formule est bien adaptée aux savoir-faire réciproques des organismes HLM et des associations et offre des possibilités intéressantes de mise en oeuvre du droit au logement. Le Gouvernement est prêt à examiner avec les fédérations professionnelles concernées si

d'autres formules peuvent être mises sur pied pour ce concours, dans le respect de la loi.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37094

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 avril 2004, page 2819

Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8476