



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

établissements d'accueil

Question écrite n° 63056

Texte de la question

De nombreux établissements (maisons de retraite, foyers logements, EHPAD) sont parfois confrontés à de graves problèmes de gestion qui pourraient être plus facilement résolus si le gestionnaire était également propriétaire de l'immeuble car il aurait alors la maîtrise complète des investissements rendus nécessaires par le vieillissement des résidents et par l'évolution de la réglementation relative à leur confort et à leur sécurité. Dans le département des Deux-Sèvres, les propriétaires de tels établissements souhaitent ainsi rétrocéder les locaux aux collectivités par l'intermédiaire des CCAS. Ils n'ont pu malheureusement aboutir à ce jour au motif que l'article 443-11 du code de la construction et de l'habitation précise que les foyers logements, maisons de retraite ou EHPAD ne peuvent être vendus qu'à un autre organisme d'HLM ou une société d'économie mixte et que la vente au gestionnaire qui est le locataire reviendrait à autoriser la sortie du conventionnement. M. Jean-Marie Morisset attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur cette situation et lui demande s'il est prévu de faire évoluer la réglementation pour autoriser la vente de foyers logements, maisons de retraite ou EHPAD, par les offices d'HLM aux collectivités gestionnaires afin de leur permettre d'engager plus facilement les travaux d'humanisation, de rénovation ou d'agrandissement indispensables dans beaucoup de situations. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Il n'existe pas dans la réglementation en vigueur de dispositions spécifiques relatives à la vente de logements-foyers appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM). Il convient donc de regarder les logements-foyers comme une catégorie de logements dont la cession obéit au régime général de la vente des logements HLM prévu aux articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). L'application des dispositions précitées doit néanmoins tenir compte du fait que les foyers sont des structures collectives dont les occupants ne sont pas des locataires mais des résidents. Ainsi, en matière de vente, la pratique conduit à distinguer selon que le logement-foyer est occupé ou vacant. Pour ce qui concerne les logements-foyers occupés, dans la mesure où le « locataire » du foyer est son gestionnaire, collectivité territoriale ou association, la vente au « locataire » reviendrait à autoriser la sortie du conventionnement à l'échéance de la convention plaçant le foyer sous le régime de l'aide personnalisée au logement (APL). Les logements-foyers occupés ne peuvent donc être vendus, conformément à l'article L. 443-11 du CCH, qu'à un autre organisme d'HLM ou à une société d'économie mixte gestionnaire de logements sociaux. S'agissant des logements-foyers vacants, l'alinéa 3 du même article conduit à considérer qu'ils ne peuvent être vendus qu'à une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales ou à une association, qui sont seuls à même d'acheter l'ensemble de logements-foyers dont la propriété et l'usage ne peuvent être divisés entre plusieurs personnes physiques. Le projet de loi « Habitat pour tous », qui sera examiné par le Parlement dans les mois qui viennent, ouvrira explicitement la possibilité pour les organismes d'HLM de céder les logements-foyers dont ils sont propriétaires à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou encore à des organismes sans but lucratif, que ces foyers

soient d'ailleurs occupés ou non.

Données clés

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

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63056

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 avril 2005, page 3978

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8185