



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 16566

Texte de la question

M. Michel Liebgott attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les mesures prises par le Gouvernement s'agissant de la vente des logements HLM à leurs occupants. La vente des logements HLM à leurs occupants participe d'une logique sociale et économique intéressante. Elle permet à des foyers aux revenus modestes d'accéder à la propriété, alors qu'ils n'en n'auraient pas eu la possibilité sur le marché ordinaire, et particulièrement concurrentiel, de l'immobilier. Toutefois, il convient de ne pas oublier que de nombreuses collectivités ont fait l'effort de mettre à disposition des bailleurs sociaux, des terrains à très bas prix, voire gratuitement, obérant de fait les réserves foncières de celles-ci. Or, les communes risquent, au travers de cette mesure, de se retrouver sous le seuil des 20 % imposé par la loi solidarité et renouvellements urbains. Elles seraient donc susceptibles d'être en infraction avec la loi et se voir infliger par conséquent des sanctions financières importantes. On peut évoquer dans ce cas précis d'une forme de double peine. Pour y remédier, il s'agirait donc, tant que l'acheteur reste occupant du logement, que celui-ci reste classé dans le domaine social. Il est utile de rappeler par ailleurs que, toujours dans le cadre de vente d'immeubles à leurs occupants, les collectivités locales sont parfois obligées de mettre en oeuvre des plans d'aide afin d'éviter que les copropriétés se dégradent, au point de devenir parfois des îlots insalubres, ce qui est synonyme d'investissements financiers conséquents pour elles. Il souhaite donc connaître ses intentions à cet égard et les suites qu'elle entend donner à cette proposition.

Texte de la réponse

Le Gouvernement souhaite développer la vente de logements sociaux à leurs occupants afin de permettre aux ménages, aujourd'hui locataires, de devenir propriétaires. L'accord signé le 18 décembre 2007 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH) prévoit un certain nombre de dispositions, afin que la politique de vente engagée par le Gouvernement soit réalisée en tenant compte des spécificités de chaque organisme bailleur et du marché local du logement. Ainsi, l'initiative des cessions reste de la responsabilité de l'organisme HLM qui adaptera sa politique de vente aux demandes locales et aux caractéristiques des territoires. Les collectivités territoriales doivent être associées à la décision. Dans les communes où un constat de carence aura été pris par le Préfet en application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), il n'y aura ni proposition de vente de logements sociaux ni autorisation de l'État pour vendre. Dans les autres communes qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements sociaux, l'offre locative sera reconstituée avec deux nouveaux logements pour un logement vendu. Il convient également de rappeler les dispositions de l'article L. 443-15-7 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi engagement national pour le logement (ENL) qui prévoient que les logements vendus à leurs locataires, à partir du 1er juillet 2006, sont assimilés à des logements sociaux pendant cinq ans à compter de leur vente. Par ailleurs, toujours par la loi ENL, pour éviter la dégradation des copropriétés issues de la vente des logements, l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation dispose, d'une part, que les fonctions de syndic peuvent être assurées par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement, d'autre part, que l'organisme HLM reste majoritaire en voix tant que sa quote-part dans les parties communes est majoritaire. Enfin, l'accord signé

le 18 décembre 2007 contient également des mesures spécifiques destinées à la sécurisation et à la bonne gestion de ces copropriétés : la fonction de syndic sera développée par les organismes HLM de logements sociaux et des actions de formation seront conduites dans ce domaine.

Données clés

Auteur : [M. Michel Liebgott](#)

Circonscription : Moselle (10^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16566

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 février 2008, page 1116

Réponse publiée le : 24 juin 2008, page 5437