



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

HLM

Question écrite n° 45016

Texte de la question

M. Jacques Remiller appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur les sollicitations dont les communes et établissements publics de coopération intercommunale font l'objet en matière de nouvelles réservations de logement. En application du code de la construction et de l'habitat et notamment des articles L. 441-1 et R. 441-5, les organismes d'habitation à loyer modéré cèdent aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale des droits de réservation de logement en contrepartie de garanties d'emprunts et de subventions pour la construction ou l'amélioration de ces logements. L'article R. 441-6 dispose que la durée de ces droits de réservation est de cinq années supplémentaire à compter du remboursement intégral de l'emprunt garanti. Or, à l'expiration de ces conventions de réservation, les collectivités territoriales sont à présent sollicitées par les propriétaires de ce patrimoine social existant pour acquérir de nouveaux droits de réservation de logement pour une nouvelle durée mais sans aucune contrepartie en terme de réhabilitation. Par ce type de convention, la commune ou l'établissement public acquiert des droits de réservation de logement mais sans pour autant contribuer à la construction nouvelle de logement, à l'amélioration de logement existant ou une opération de reconstruction urbaine sur son territoire. Aussi, il s'interroge sur la légalité de cette pratique notamment au regard des principes de la politique d'aide au logement.

Texte de la réponse

En application des articles L. 441-1 et R. 441-5 du code de la construction et de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent consentir des droits de réservation sur les logements qu'ils gèrent, au profit de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des employeurs, des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction et des organismes à caractère désintéressé. Le contingent de logements réservés au préfet pour le logement des personnes prioritaires existe de plein droit et sans contrepartie, dans la limite de 30 % du total des logements de l'organisme, dont 5 % au profit des agents civils et militaires de l'État ; ses modalités sont précisées soit par une convention, soit par un arrêté. Les autres réservations de logements doivent toujours faire l'objet d'une contrepartie, dont la nature est précisée par les dispositions précitées : l'apport de terrain, la garantie financière ou le financement. La garantie financière de l'emprunt apportée à un organisme bailleur par une collectivité territoriale ou un EPCI donne droit à un droit de réservation allant jusqu'à 20 % des logements du programme concerné. Ce droit est prolongé pour une durée de cinq années à compter du remboursement intégral de l'emprunt par le bailleur. Les apports fonciers ou financiers que procure la conclusion de ces conventions de réservation sont souvent indispensables à la réalisation de programmes de logements sociaux, en particulier dans les zones tendues. Elles participent donc au développement et à l'amélioration de l'offre de logements tout en offrant aux réservataires la possibilité de loger les candidats qu'ils proposent. Lorsqu'une telle convention est la contrepartie de la garantie d'un emprunt ou d'un apport de terrain, elle est par nature liée à une opération de construction ou d'amélioration d'un programme de logement. Lorsque cette contrepartie est un financement, la réglementation n'impose pas nécessairement une contrepartie autre que le droit de réservation, sous forme par exemple d'amélioration des logements concernés, bien que la

convention conclue puisse naturellement le stipuler. Un organisme d'HLM peut donc proposer la conclusion d'une convention de réservation sur du patrimoine existant, les financements perçus à cette occasion devront nécessairement être utilisés par l'organisme conformément à ses compétences et aux missions d'intérêt général qui lui sont imparties par la loi.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Remiller](#)

Circonscription : Isère (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45016

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 mars 2009, page 2729

Réponse publiée le : 2 mars 2010, page 2457