



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 6759

Texte de la question

M. Éric Raoult attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le développement de l'accession à la propriété pour les locataires d'HLM. En effet, il avait déjà déposé une question écrite n° 10586, au début de la précédente législature, pour laquelle il avait reçu une réponse d'attente, soumise aux conclusions d'une étude sur les améliorations à apporter aux dispositifs existants. Au début d'une nouvelle législature et d'un nouveau mandat présidentiel, il lui demande de lui préciser ses nouvelles orientations en ce domaine.

Texte de la réponse

L'accession à la propriété pour le plus grand nombre demeure un des objectifs prioritaires du Président de la République et le Gouvernement a mis en place différents dispositifs pour permettre aux ménages disposant de revenus modestes, d'acquérir une résidence principale, le cas échéant au sein du parc locatif social. Le patrimoine de plus de dix ans susceptible d'être offert à la vente aux locataires représente 3 264 000 logements pour l'ensemble des organismes HLM. Au 31 août 2008, 92 819 logements avaient fait l'objet d'une délibération initiale de mise en vente par l'organisme, contre 73 167 fin 2007. Sur ces délibérations, le volume de logements mis en commercialisation, c'est-à-dire pour lesquels une information a été faite aux locataires, s'établit à 47 870. Ainsi, le niveau atteint aujourd'hui va dans le sens de l'objectif chiffré fixé par les accords signés le 18 décembre 2007 et le 20 février 2008 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat (USH), d'une part, et la fédération des sociétés d'économie mixte (SEM), d'autre part. Cependant, à la fin de l'année 2008, le nombre total de logements effectivement vendus s'élève à 4 242 (4 766 à la fin de l'année 2007). Cette diminution s'explique notamment par la situation du marché immobilier qui a affecté aussi bien la vente des logements HLM que celle du parc privé. Le Gouvernement souhaite développer la vente des logements locatifs sociaux à leurs occupants. Il s'attache à rechercher, avec les bailleurs et leurs représentants, toute formule de nature à favoriser la réalisation de cet objectif. Ainsi, les conventions d'utilité sociale (CUS) qui seront signées avant le 31 décembre 2010 comporteront un indicateur de mise en vente de logement. Cet indicateur devra être accompagné d'une prévision de vente de logements par an et en cumulé pendant six ans. Si le préfet constate au cours de la convention que le nombre de logements est significativement inférieur à la prévision, il demandera à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions de révision de son plan de mise en vente. Dans le cadre des engagements d'utilité sociale signés avec sept groupes HLM pour décliner leur stratégie, ces organismes se sont engagés à vendre à l'horizon 2016, 1 % de leur parc par an, soit 7 000 logements par an. Ces engagements seront déclinés au sein des différentes sociétés composant ces groupes. Par ailleurs, les coopératives HLM sont habilitées à vendre des logements à des prix plafonnés en fonction de la surface utile du logement concerné et de sa localisation géographique. Les ventes opérées par les coopératives HLM ne s'adressent qu'à des ménages sous plafonds de ressources, dans le cas de vente de résidences principales en « groupé ». Elles sont tenues d'accueillir sur leurs ventes de chaque année des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds des prêts locatifs intermédiaires (PLI). Par ailleurs, 10 % de ces ménages doivent disposer de ressources inférieures aux plafonds du prêt social de location-accession (PSLA) ou des prêts d'accession sociales (PAS), désormais équivalents à ceux du prêt à 0 %. En outre, le dispositif du

PSLA, créé en 2004, permet à des ménages sous plafonds de ressources d'acquérir un logement neuf, réalisé par un promoteur public ou privé, après une période locative, dans des conditions particulièrement sécurisées. Une garantie de relogement est notamment offerte à ces ménages, en cas de non-levée d'option d'achat, notamment en raison d'une dégradation de leur situation financière. Le PSLA est assorti d'avantages fiscaux (application du taux réduit de TVA, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans). Les locataires-accédants levant l'option d'achat peuvent par ailleurs financer leur acquisition en cumulant le bénéfice du PSLA leur ayant été transféré par le bailleur avec un prêt à 0 % pouvant être doublé si le locataire est le premier à occuper le logement et sous réserve que le locataire respecte encore la condition de ressources au moment de la levée d'option. Enfin, le dispositif du pass-foncier, qui permet une acquisition différée du foncier par l'emprunteur, a été étendu par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions du 25 mars 2009 aux logements collectifs. Il prend désormais la forme d'un prêt à remboursement différé consenti par un organisme de portage dépendant du 1 % logement (CIL/CCI) et est assorti du taux réduit de TVA. Un locataire accédant en PSLA peut éventuellement bénéficier de ce prêt lors de la levée d'option, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité du pass-foncier (notamment le bénéfice d'une aide d'une collectivité territoriale) au moment de la levée d'option.

Données clés

Auteur : [M. Éric Raoult](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6759

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 octobre 2007, page 6086

Réponse publiée le : 27 avril 2010, page 4784