



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 10695

Texte de la question

M. Benoist Apparu interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la vente de leurs appartements aux locataires de logements sociaux. Nombreux de nos concitoyens, habitant un logement social, souhaitent devenir propriétaires. En plus de permettre à des familles d'accéder à la propriété, la vente de logements HLM permet aux bailleurs de dégager des fonds propres qui pourront être utilisés pour la construction de nouveaux logements. Un chiffre montre bien l'intérêt de ces ventes : un logement vendu c'est deux à quatre nouveaux logements construits. Cela participerait donc également à construire un nouveau modèle économique pour le secteur du logement social, qui lui permettrait de se financer. C'est pourquoi il lui demande si elle envisage de créer un droit individuel à l'achat de son logement social.

Texte de la réponse

La vente HLM permet aux bailleurs sociaux de dégager des ressources supplémentaires mobilisables à la nécessaire création d'offre nouvelle de logements sociaux. À ce titre, l'accession à la propriété pour les locataires du parc social constitue un enjeu important dans la politique du logement social en France, comme celui de l'accès au logement. La réglementation prévoit d'ores et déjà que tout « locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande » (article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation). La décision définitive de céder le logement ne peut toutefois relever que de la seule responsabilité de l'organisme propriétaire, qui adapte par ailleurs sa politique de vente aux demandes locales et aux caractéristiques du territoire. Le principe de la détermination d'engagements de la part des organismes HLM sur la mise en vente de leurs logements est contractualisé par la signature des conventions d'utilité sociale (CUS). Ces conventions prévoient l'obligation pour les organismes HLM de mettre en œuvre des actions significatives de mise en commercialisation. À défaut, le préfet a la possibilité de demander une révision du plan de vente de l'organisme. Le Gouvernement a par ailleurs renforcé un certain nombre d'orientations en faveur de la vente HLM dans l'agenda HLM 2015-2018, contractualisé en 2014. Dans cet agenda, l'État et le mouvement HLM s'engagent à mobiliser leurs moyens respectifs notamment pour développer l'accession sociale et sécuriser les accédants. La création d'un droit individuel à l'achat de son logement social soulève en revanche un certain nombre de difficultés, notamment au regard de l'atteinte que porterait ce droit à l'encontre du droit de propriété, reconnu constitutionnellement. La puissance publique ne peut ainsi pas contraindre un organisme à se séparer de son patrimoine de logements. En outre, une telle règle applicable au niveau national ne prendrait pas en compte les besoins au niveau local. Enfin, les besoins en logements sociaux sont tels que la priorité n'est pas de réduire le parc mais bien de générer toujours davantage de logements abordables. Plus généralement, la mise en œuvre du nouveau prêt à taux zéro (PTZ) en janvier 2016 répond aux besoins d'accession à la propriété des ménages, connus en attente des premiers résultats. Par ailleurs, les programmes d'accession sociale à la propriété sont encouragés.

Données clés

Auteur : [M. Benoist Apparu](#)

Circonscription : Marne (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10695

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6630

Réponse publiée au JO le : [1er novembre 2016](#), page 9177