



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

HLM

Question écrite n° 10691

Texte de la question

M Michel Dinet demande à M le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer si l'attitude des organismes d'HLM, qui exige des garants ou exclut de l'attribution de logement les descendants de personnes ayant des dettes vis-à-vis des offices, lui paraît conforme à la finalité sociale de ces organismes. Il lui demande s'il envisage de prendre des dispositions pour décourager une telle attitude.

Texte de la réponse

Reponse. - Les organismes d'HLM ont pour objet principal de construire et gérer des habitations financées par des prêts à taux privilégiés, destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes. Toutefois, les règles relatives aux attributions des logements de ces organismes ne font pas obligation à ces derniers de prendre comme locataires des personnes dont les ressources ne leur permettraient pas d'acquitter le montant de leurs loyers. Les organismes sont donc, en vertu de la réglementation actuelle, responsables de l'appréciation des capacités contributives des demandeurs de logement, mais ils doivent tenir compte de l'ensemble des ressources des ménages (et non des seuls salaires). En conséquence, doivent donc être prises en considération les prestations sociales, allocations, indemnités de formation professionnelle et aides personnelles au logement auxquelles les candidats locataires peuvent prétendre. La circulaire du 14 janvier 1983 demande aux préfets de veiller à ce que les organismes respectent ces règles. La pratique du cautionnement par des tiers, parfois utilisée par les organismes d'HLM pour accueillir dans leur parc des ménages ayant de bas revenus constitue pour ces organismes une garantie financière efficace, surtout lorsqu'il y a un suivi social des familles dont le manque de ressources et l'instabilité professionnelle due souvent aux circonstances économiques n'auraient sans doute pas permis de se loger de façon identique hors du secteur HLM. Elle ne doit, bien entendu, pas être considérée comme une pratique préjugant de l'honnêteté des plus défavorisés mais comme un moyen de les aider. C'est en ce sens qu'ont été créés les fonds de garantie et autres dispositifs d'aide mis en place dans les départements. Ces dispositifs permettent d'élargir l'éventail des familles bénéficiant d'une garantie que les associations, les foyers, les familles ou amis même ne pouvaient pas toujours accorder faute de moyens. Des liens de parenté avec des locataires en place et débiteurs de leurs loyers ne sauraient bien évidemment justifier le refus d'un logement à des candidats locataires, fussent-ils les enfants ou petits-enfants de personnes occupant actuellement un logement HLM et ayant des dettes vis-à-vis de l'organisme propriétaire. Toutefois, dans l'hypothèse où il y a eu décès du locataire débiteur, les héritiers qui ont accepté la succession deviennent, en application des articles 870 et suivants du code civil, débiteurs de l'organisme HLM au même titre que l'était le défunt et ce, dès le moment du décès. En conséquence, l'organisme dispose à l'égard de ces héritiers des mêmes droits que ceux qu'il avait contre le défunt. Dans de tels cas, exceptionnels semble-t-il, des organismes pourraient être fondés à différer l'attribution d'un logement au descendant, héritier d'un débiteur, tant que la dette n'est pas éteinte au moins dans la proportion des droits de l'héritier dans la succession. Bien entendu, les organismes d'HLM devraient, notamment dans les cas difficiles, exercer ces droits avec modération et surtout informer les héritiers des risques courus par une acceptation de la succession afin de leur permettre d'accepter celle-ci en connaissance de cause ou d'y renoncer. Cela étant,

l'heritier qui a renonce a la succession n'est nullement tenu des dettes et un refus d'attribution fonde sur ce motif serait tout a fait illegal.

Données clés

Auteur : [M. Dinet Michel](#)

Circonscription : - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10691

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 mars 1989, page 1193