

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 avril 2015

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2611)

Adopté

AMENDEMENT

N° 279

présenté par

M. Bies, M. Bouillon, Mme Alaux, Mme Beaubatie, Mme Berthelot, M. Blein, M. Borgel, M. Bricout, M. Caullet, M. Chanteguet, M. Cotel, Mme Françoise Dubois, Mme Fabre, Mme Gaillard, Mme Laclais, M. Laurent, M. Launay, Mme Le Dain, M. Letchimy, Mme Lignières-Cassou, M. Lurel, Mme Santais, M. Travert, Mme Troallic, Mme Valter, M. Bardy, M. Boudié, M. Burrioni, M. Daniel, M. Duron, Mme Errante, M. Goldberg, M. Grellier, M. Kemel, Mme Le Loch, Mme Le Dissez, M. Le Roch, M. Arnaud Leroy, M. Lesage, Mme Linkenheld, Mme Maquet, Mme Marcel, Mme Massat, M. Peiro, M. Pellois, M. Polutélé, M. Potier, Mme Tallard, M. Buisine, Mme Descamps-Crosnier, M. Fruteau, Mme Gosselin-Fleury, Mme Guittet, M. Jalton, Mme Louis-Carabin, Mme Orphé, M. Premat, M. Said et
Mme Sommaruga

ARTICLE 4 QUATER

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le Sénat a adopté un amendement qui renforce les exigences de performance énergétique des logements que les organismes Hlm peuvent proposer dans le cadre de la vente de leur patrimoine Hlm. Ce renforcement conduirait à exclure d'une possible vente Hlm 67 % du parc Hlm, soit 3 200 000 logements, alors même que le patrimoine qui resterait éligible est majoritairement composé de logements de moins de dix ans que la loi rend inaliénables.

Cette disposition entrainerait de fait une chute drastique des ventes Hlm, aujourd'hui de l'ordre de 8 000 ventes annuelles. Il est important de souligner que la vente Hlm est, pour la plupart des organismes qui la pratiquent, un levier essentiel pour dégager les fonds propres nécessaires au développement de l'offre nouvelle. Cette disposition, si elle était adoptée, aurait donc un impact considérable sur la capacité des organismes Hlm à financer les opérations de construction neuve de logements sociaux, et conduirait par ailleurs à les priver d'un outil important d'accès sociale à la propriété.

La vente Hlm est déjà légitimement soumise à certaines règles que des lois adoptées en 2013 et 2014 ont récemment renforcées :

- L'autorisation d'aliéner est donnée par le représentant de l'État dans le département après avis de la commune et consultation des collectivités locales ayant financés les logements. Depuis la Loi du 18 janvier 2013, en cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation du Ministre chargé du logement. L'absence de réponse du Ministre dans les 4 mois vaut refus d'aliénation ;

- Depuis la loi ALUR, le maire a la possibilité de préempter des logements vendus dans le cadre de la vente Hlm sous réserve des droits des locataires (article L. 213-1 du code de l'urbanisme)

- La vente d'un logement Hlm n'est possible que s'il répond aux normes d'habitabilité et qu'il est suffisamment entretenu ;

- Préalablement à la vente, l'organisme Hlm doit indiquer par écrit à l'acquéreur personne physique, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes.

En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur ;

- En particulier, et s'agissant de la performance énergétique minimale pour la vente de logements collectifs, un décret du 26 décembre 2014 pris en application de la loi ALUR est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 (sauf pour les logements pour lesquels un agrément d'aliénation avait déjà été délivré avant cette date) et interdit la vente de logements situés dans un immeuble collectif disposant d'une étiquette F et G.

Il convient donc de supprimer cet article.