



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

HLM

Question écrite n° 47558

Texte de la question

M. Alain Griotteray appelle l'attention de M. le ministre delegue au logement a propos des dispositions favorisant l'accession a la propriete des locataires de logements sociaux geres par les offices d'habitation a loyer modere. Dans sa proposition de loi no 903, Alain Griotteray rappelait le processus largement mis en oeuvre en Grande-Bretagne. Depuis 1981 pas moins de 850 000 personnes ont pu y devenir proprietaires de leur residence principale, operation qui aura rapporte aux offices gestionnaires plus de 8 milliards de livres. En France, ni la loi no 65-556 du 10 juillet 1965 relative a l'acquisition d'habitations a loyer modere a usage locatif pour les locataires, ni la recente loi no 86-1291 du 23 decembre 1986 tendant a favoriser l'investissement locatif, l'accession a la propriete des logements sociaux et le developpement de l'offre fonciere ne vont assez loin dans les possibilites offertes aux locataires d'acceder a la propriete des logements sociaux. Alors que le fondement de la loi repose sur une initiative de la vente emanant des offices d'habitations a loyer modere (HLM), il proposait en revanche de laisser l'initiative au locataire qui se manifesterait aupres de l'office pour signifier sa volonte d'achat. Les pouvoirs publics organiseraient de leur cote une campagne d'information, tant sur les objectifs que sur les modalites. Quant aux locataires ils seraient individuellement informes des decisions de vente prise par les organismes gestionnaires de leur logement. Au regard des difficultes de tresorerie que connaissent les offices HLM, il va sans dire que les benefices realises sur les ventes de logements leur permettraient d'envisager des programmes de renovation de l'habitat existant ou des constructions nouvelles. Dans le meme esprit il rappelle au ministre les propositions concretes qu'il avait faites dans son rapport remis au Premier ministre Edouard Balladur et qui s'intitule « Mieux privatiser ». Favoriser la vente des logements sociaux a ceux de leurs occupants qui souhaitent acceder a la propriete passe selon lui par une incitation ferme des organismes HLM a operer ce type d'arbitrage au titre d'une politique patrimoniale. Elle passe aussi par l'etablissement d'un regime specifique d'acquisition a bas prix pour les personnes ayant regulierement acquitte un loyer, pour un meme bien, pendant 25 ou 30 ans, enfin par l'engagement d'une reforme du 1 % logement en le rendant notamment susceptible de garantir les conditions financieres d'accession a la propriete de certains locataires des HLM. Si l'on peut se rejouir du succes du pret a taux 0 %, il convient d'aller au-dela et permettre a des familles qui ne remplissent pas toujours exactement les criteres d'obtention du pret d'acceder malgre tout a la propriete. C'est le cas notamment des jeunes foyers qui, de fait, ne peuvent se prevaloir d'acquitter un loyer depuis plusieurs dizaines d'annees au sein de HLM. Or la recherche d'un logement constitue sans aucun doute un probleme fondamental a leurs yeux. Il est bon de rappeler a ce stade qu'il conditionne la creation de la cellule familiale et qu'il est le garant de sa stabilite et de son epanouissement. Par consequent, il lui demande de bien vouloir lui faire part de son sentiment s'agissant de sa proposition et de ses diverses suggestions et le cas echeant de lui indiquer si certaines dispositions pourraient s'inscrire dans la politique gouvernementale en faveur de l'accession a la propriete.

Texte de la réponse

La loi no 94-624 du 21 juillet 1994 relative a l'acquisition des logements HLM par leurs occupants, codifiee aux articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), s'est fixe pour double objectif de

favoriser la vente des logements HLM aux locataires, avec comme corollaire pour les organismes, d'en degager des fonds propres destines a etre reinvestis dans des constructions neuves, ou des programmes de rehabilitation. Elle n'a cependant pas remis en cause le principe selon lequel l'initiative de la vente, ainsi que le choix des logements qu'ils cederont incombent aux organismes. Toutefois, l'article L. 443-11, 1er alinea du CCH, prevoit que toute demande ecrite de la part d'un locataire relative a l'acquisition du logement qu'il occupe, doit faire l'objet d'une reponse motivee de la part de l'organisme dans les deux mois. En ce qui concerne le prix des logements, il est fixe par l'organisme proprietaire et ne peut etre inferieur a l'estimation faite par le service des domaines. La vente des logements HLM a leurs occupants ne peut etre assimilee a une location-accession, raison pour laquelle les montants des loyers verses ne peuvent etre deduits, soit partiellement, soit en totalite, du prix de vente. Ceux-ci ne constituent, par ailleurs, en aucune maniere, l'apport personnel. Il faut cependant noter qu'un effort a ete fait dans ce sens pour ce qui est des surloyers, puisque l'article L. 443-12-1 du CCH dispose que « lorsque le locataire achete le logement qu'il occupe, les supplements de loyer payes au cours des cinq annees qui precedent l'acte authentique s'imputent sur le prix de vente ». S'agissant de l'acquisition des logements HLM grace a l'aide du pret a taux 0 %, celle-ci se heurte aux conditions d'obtention du pret, qui ne peut etre utilise que pour l'acquisition d'un logement neuf ou, le cas echeant, d'un logement ancien si cette acquisition s'accompagne de travaux dont le montant est egal ou superieur a 35 % du montant total de l'operation. En effet, si l'on excepte les ventes de maisons individuelles pour lesquelles les normes prises en consideration sont celles de l'epoque de la construction, et non celles a la date de la vente, les logements mis en vente par des organismes d'HLM dans le secteur collectif doivent repondre a des normes d'habitabilite et d'entretien, incompatibles en principe avec le montant de travaux fixe pour etre considerees comme des operations d'acquisition-amelioration. Aucune modification sur ce point n'est a l'ordre du jour. Il convient cependant de noter que les locataires qui souhaitent acquerir leur logement HLM peuvent generalement obtenir un pret d'accession sociale (PAS), qui beneficie de conditions avantageuses. Enfin, une incitation permanente a la vente de leurs logements aux occupants est faite aupres des organismes d'HLM, afin que ce procede devienne un moyen de gestion courant.

Données clés

Auteur : [M. Griotteray Alain](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 47558

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 janvier 1997, page 347

Réponse publiée le : 14 avril 1997, page 1931