



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 40558

Texte de la question

M. Jean-Pierre Foucher attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les conséquences de la vente de logements sociaux construits grâce à la taxe dite 1 % patronal. La loi autorise les organismes possédant des logements sociaux à les vendre dans l'optique de se constituer un capital permettant de construire de nouveaux logements répondant à l'évolution des normes. La plupart des logements sociaux mis en vente le sont à bas prix en raison du coût modéré de leur construction, les terrains sur lesquels ils sont construits ayant souvent été cédés pour un prix modeste par les municipalités dans les années soixante, les constructions ayant été exécutées avec le 1 % patronal et les rénovations réalisées grâce à des crédits PALULOS. Si ces ventes permettent aux familles qui y logent depuis longtemps d'acquérir des appartements beaucoup moins onéreux que dans le secteur privé, elles autorisent aussi des investisseurs à effectuer des opérations immobilières importantes financièrement. Il lui demande en conséquence quelles mesures il peut envisager pour que les immeubles ou les logements mis en vente par les organismes à vocation sociale conservent leur caractère de logement social dès lors qu'ils ont été construits grâce au 1 % patronal.

Texte de la réponse

La vente de logements construits avec l'aide de fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction est déjà encadrée par la réglementation. Des dispositions contraignantes assurent que les immeubles et les logements conservent leur caractère social. En premier lieu, des clauses types mentionnées à l'article R. 313-31-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) doivent figurer dans les statuts des sociétés immobilières dont 50 % au moins du capital ont été souscrits au titre de la participation ou sont détenus par un ou plusieurs collecteurs financiers. Ces clauses prévoient notamment que la société ne peut céder des logements locatifs qu'au profit des locataires, des sociétés immobilières répondant à cette même caractéristique de constitution du capital, ou d'un organisme d'habitation à loyer modéré. Néanmoins, des cessions peuvent être décidées en dérogation avec les règles ci-dessus. Conformément à l'article R. 313-31-3 du même code, elles sont alors transmises au préfet qui dispose d'un délai d'un mois pour demander au conseil d'administration de chaque collecteur détenant des titres de la société de procéder à une seconde délibération relative à la cession. En second lieu, la contrepartie d'un financement de la participation est une réservation locative consentie au bénéfice de l'organisme collecteur pour laquelle, conformément à l'article L. 313-26 du CCH et nonobstant toute clause contraire, l'aliénation du logement substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur. Ainsi, le collecteur garde la possibilité de présenter un salarié pendant la totalité de la période de réservation, c'est-à-dire le plus souvent jusqu'à l'amortissement du prêt qu'il a consenti, sans que l'aliénation du bien vienne remettre en cause ses droits. Enfin le projet de loi sur la solidarité et le renouvellement urbains, actuellement en discussion devant le Parlement, comporte une disposition prévoyant que les logements construits ou acquis par les organismes HLM et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et à des minima et maxima de loyers définis réglementairement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Foucher](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (12^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40558

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 janvier 2000, page 435

Réponse publiée le : 1er mai 2000, page 2756