



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

subventions de l'ANAH

Question écrite n° 73248

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les conditions de résiliation des conventions prévues par l'article L. 351-2 (4e) du code de la construction et de l'habitation conclues entre l'Etat et les bailleurs de logement. Dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, les bailleurs bénéficient, suivant certains critères, d'aides à l'amélioration de leurs logements par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat sous réserve qu'ils s'engagent à louer l'immeuble pendant 10 ans. En raison de difficultés financières, le bailleur peut être amené à céder le logement. Or l'article L. 353-4 du même code dispose que la convention s'applique de plein droit à tout nouveau propriétaire en cas de mutation et doit être respectée jusqu'à son terme. Il ressort de ces dispositions qu'en milieu rural, la vente du logement devient alors irréalisable. Aussi, il lui demande si le changement de la situation financière du propriétaire-bailleur, entraînant la nécessité de vendre le bien, peut constituer un motif de résiliation de la convention. Et si dans ces conditions, ce motif entre dans le champ d'application de la résiliation unilatérale par l'Etat prévue par l'article L. 353-12. Il lui demande de préciser la procédure permettant au bailleur de céder le logement lorsque celui-ci rencontre des difficultés financières le conduisant à se séparer de ses biens.

Texte de la réponse

Les logements subventionnés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) peuvent faire l'objet d'un conventionnement avec l'Etat au titre de l'article L. 351-2 4° du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour une durée minimale de neuf ans. Les logements pour lesquels une telle convention a été conclue doivent répondre aux conditions fixées par ladite convention jusqu'à la date prévue pour son expiration, et notamment être maintenus en location dans le respect des plafonds de loyer et des plafonds de ressources pour les locataires lors de leur entrée dans le lieu. L'objectif des gouvernements successifs en matière de conventionnement est de développer un parc locatif social stable qui permette aux personnes à revenus modestes de pouvoir accéder à des logements dont les loyers sont modérés et de s'y maintenir. La poursuite de cet objectif suppose que les propriétaires des logements, dès lors qu'ils se sont engagés dans le cadre d'une convention, respectent leurs engagements jusqu'au terme de la convention. Conformément à l'article L. 353-4 du CCH, en cas de mutation de propriété, à titre gratuit ou onéreux, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire et pour toute la durée de celle-ci. En conséquence, cette convention, qui s'assimile à un droit réel immobilier, n'interdit pas la vente du logement mais limite seulement l'usage du droit de propriété de l'acquéreur. En outre, si la mutation de propriété du logement subventionné intervient dans la période de neuf ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, le vendeur, bénéficiaire de la subvention, est tenu de rembourser la subvention de l'ANAH sauf si le nouvel acquéreur justifie du respect des obligations conventionnelles et de l'ensemble des exigences fixées par la réglementation de l'ANAH. En application de l'article R. 321-20 du CCH, le propriétaire doit déclarer cette mutation de propriété au délégué local de l'agence dans un délai de deux mois suivant l'événement et informer le notaire de l'octroi de la subvention.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73248

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 février 2002, page 848

Réponse publiée le : 29 avril 2002, page 2241