



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 1397

Texte de la question

M. Léonce Deprez appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, comme il l'avait fait précédemment auprès de Mme la secrétaire d'Etat au logement par deux questions écrites n°s 75258 et 75399 (15 avril 2002), sur l'intérêt des travaux de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) qui contrôle les 775 organismes HLM (Le Monde du 22 mars 2002). Il lui demande la suite qu'il envisage de réserver à ce rapport et notamment aux propositions qu'il a soulignées dans ses questions écrites restées sans réponse.

Texte de la réponse

Concernant la question écrite n° 75258, l'article L. 423-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que « tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements, et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur désigné par arrêté... ». 41 offices (sur 293) et 63 sociétés anonymes (sur 321) sont actuellement dans cette situation. Ils représentent respectivement 14 % des offices et 20 % des sociétés anonymes. Ils gèrent en moyenne 718 logements. Globalement, ces organismes présentent, par rapport aux autres organismes, des caractéristiques qui résultent directement de leur taille réduite. Ils se caractérisent par une situation financière et une rentabilité plutôt bonnes et ne sont, généralement, pas confrontés à des situations difficiles en matière d'impayés et de vacance. En revanche, un déficit de compétence apparaît nettement dans les domaines de la gestion administrative et comptable et de la maîtrise d'ouvrage. L'observation, dans de tels organismes, d'anomalies importantes en matière de tenue des comptes, de gestion locative ou de passation de marchés, est l'occasion, pour l'administration, de demander que soient recherchées des synergies avec d'autres organismes. De tels rapprochements (par voie de fusion, de cession de patrimoine, de mise en gérance...) sont de nature à favoriser la constitution d'une structure de taille suffisante pour être en capacité d'assurer une gestion de qualité et de conduire une politique sociale active. La préférence pour le recours à une démarche à caractère incitatif est justifiée par la prise en considération des intérêts des locataires et des personnels. Elle est aussi celle qui offre les meilleures garanties de réussite, en raison de l'obtention de l'adhésion des personnes morales et physiques impliquées. Il n'est nullement exclu toutefois, en cas d'échec de la procédure amiable, que les dispositions coercitives prévues à l'article L. 423-1 du CCH soient aussi mises en oeuvre. Concernant la question écrite n° 75399, la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) contrôle les organismes d'HLM, mais aussi toutes sociétés, associations ou organismes, quel que soit leur statut, qui ont une activité de construction ou de gestion de logements sociaux bâtis ou acquis avec une aide de l'Etat (subvention, prêt, avantage fiscal lié au caractère social du logement). L'objet du contrôle est de vérifier que les avantages dont ont bénéficié les organismes, ont été utilisés conformément à leur destination, et que les règles applicables en matière de gestion de logements sociaux sont bien respectées. Il donne aussi à l'administration la possibilité de procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux comptables et financiers. Dans ce cadre, précisé à l'article L. 451-1 du CCH, la MILOS a rendu compte, dans son rapport d'activité, des observations qu'elle a été amenée à relever et à

consigner lors des contrôles qu'elle a effectués en 2000 sur certains thèmes particuliers. Le recouvrement des loyers et le traitement des impayés figuraient sur cet exercice au nombre des thèmes prioritaires sélectionnés par le comité directeur de la MILOS. L'aspect du recouvrement des loyers est systématiquement étudié dans les inspections que réalise la MILOS. Les dérives constatées sont signalées, de telle manière que des corrections, si cela s'avère nécessaire, soient décidées et mises en oeuvre. En effet, les loyers constituent l'essentiel de la ressource des bailleurs sociaux, et des impayés non maîtrisés sont à même de compromettre leur équilibre financier. L'article L. 451-1 du CCH, prévoit par ailleurs que le rapport de contrôle, une fois qu'il est devenu définitif, est communiqué à l'organe délibérant de l'organisme (directoire, conseil d'administration, ...) pour être soumis à délibération. Cette procédure permet aux administrateurs, et notamment aux représentants des locataires, d'influer sur la remise en ordre des dysfonctionnements qui sont relevés sur certains secteurs d'activités. La loi a également prévu que l'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder à la rectification des irrégularités ou carences constatées. Le suivi des rapports de la MILOS a aussi été organisé par les décrets n° 2002-391 et 2002-392 du 22 mars 2002, de manière à renforcer l'efficacité du processus de contrôle. Une commission de suites examine tous les rapports sur délégation du comité directeur de la MILOS. Elle se prononce sur les recommandations qu'il convient d'adresser à l'organisme pour corriger les défaillances que l'inspection a mises en évidence. Les suites données à ces recommandations et mises en demeure sont examinées avec vigilance. Telles sont les diverses dispositions prises pour renforcer l'efficacité des contrôles exercées par la MILOS.

Données clés

Auteur : [M. Léonce Deprez](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1397

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 août 2002, page 2787

Réponse publiée le : 25 novembre 2002, page 4461