ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 39599

Texte de la question

M. Jack Lang attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les articles L. 442-9 et R. 442-22 du code de la construction et de l'habitation concernant la possibilité pour les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré, en cas d'autorisation particulière, de mettre leurs immeubles en gérance. L'article 155 de la loi « solidarité et renouvellement urbains », codifié à L'article L. 442-9, dispose dans son alinéa 1er que, « sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance ». Son alinéa 2 précise que lorsque cette autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret. Le décret n° 2003-154 du 24 février 2003 est venu préciser les modalités de la gérance de l'immeuble par des organismes d'habitations à loyer modéré ou pour leur compte. L'application de ces dispositions n'est pas sans poser, sur le terrain, certaines difficultés importantes, certains acteurs considérant en effet que l'article L. 442-9 dans ses alinéas 1er et 2e interdit derechef la possibilité pour un organisme HLM de confier la gérance de ses logements à des bailleurs sociaux de statut associatifs comme le sont, par exemple, les associations du mouvement PACT. Cette interprétation n'apparaît pas recevable pour plusieurs raisons. D'une part, dans sa rédaction, l'alinéa 2 de l'article L. 422-9 ne vient pas fixer la liste exhaustive et limitative des organismes auxquels, par autorisation, ta gérance d'immeuble peut être accordée par un organisme HLM. Il vient, lorsque, l'autorisation est accordée de confier la gérance à un autre organisme HLM ou à une SEM, garantir que cette catégorie de gérant bénéficiera de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. En d'autres termes, l'alinéa 2 de l'article L. 442-9 vient préciser tes conditions d'exercice du mandat si ce mandat est confié une SEM ou à un organisme HLM. Dès lors, s'il faut bien une autorisation pour déroger à l'interdiction de confier des logement HLM posée par l'alinéa 1er de l'article L. 442-9, rien n'interdit de demander cette autorisation pour le compte d'une autre catégorie de bailleurs, de statut associatif par exemple. D'autre part, et dans le même esprit, le décret du 24 février 2003 vient dans son article 1er, section V, sous-section 1 préciser les dispositions générales relatives à la gérance d'immeuble et consacre une sous-section 2 aux « mandats soumis à autorisation ». Codifié sous L'article R. 442-22, ces dispositions font bien référence à l'alinéa 1er de l'article L. 442-9 (et accessoirement à l'alinéa 3 du même article dans une autre configuration) pour déterminer les modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation et ne circonscrivent pas ces modalités de constitution de dossier d'autorisation aux seuls organismes visés à l'alinéa 2 de l'article L. 442-9 ; dès lors, rien n'interdit non plus de considérer que l'article R. 442-22 s'applique à toutes les demandes d'autorisation, y compris à celles concernant l'alinéa 2 de l'article 442-9, qui ne sont cependant pas exclusive des autres. Il lui demande dès lors de bien vouloir confirmer que la gérance d'immeuble appartenant à des offices ou sociétés de HLM peut être confiée à des bailleurs sociaux associatifs.

Texte de la réponse

Les immeubles propriétés des organismes d'HLM sont soumis à un régime spécifique prévu au livre 4 du code la construction et de l'habitation, et notamment en ce qui concerne les conditions d'attribution et les droits des locataires. C'est pourquoi l'article L. 442-9 du même code fixe un principe général d'interdiction à la mise en gérance par les organismes d'HLM des immeubles leur appartenant. Le même article admet cependant des exceptions à ce principe. Les organismes d'HLM peuvent ainsi, après autorisation, donner leurs immeubles en gérance soit à un autre organisme d'HLM, soit à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, qui, quand elle gère des logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, est soumise au régime HLM. En effet, un tel mandat de gérance doit donner au gérant toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de la mission des organismes HLM et ce gérant doit être soumis au régime HLM. En dehors des cas strictement définis par la loi, les mandats de gérance d'immeubles HLM ne sont donc pas autorisés et ne peuvent donc être confiés à des bailleurs sociaux associatifs. Les organismes associatifs apportent certes leur concours à ces organismes pour le logement des personnes défavorisées. À cette fin, les organismes HLM peuvent louer des logements à des associations afin qu'ils soient sous-loués à des personnes en difficulté. Cette formule est bien adaptée aux savoir-faire réciproques des organismes HLM et des associations et offre des possibilités intéressantes de mise en oeuvre du droit au logement. Le Gouvernement est prêt à examiner avec les fédérations professionnelles concernées si d'autres formules peuvent être mises sur pied pour ce concours, dans le respect de la loi.

Données clés

Auteur : M. Jack Lang
Circonscription : Pas-de-Calais (6e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 39599
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 18 mai 2004, page 3596
Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8486