



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## logement social

Question écrite n° 42366

### Texte de la question

M. Daniel Poulou souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les risques de contentieux en matière de logement social. Les lois SRU, d'urbanisme et habitat donnent obligation aux collectivités territoriales de réaliser sur leurs territoires 20 % du nombre des résidences principales, en logements sociaux. A défaut, elles sont assujetties à des sanctions financières lourdes. Dans des zones touristiques où la forte spéculation immobilière interdit tout accès à la propriété à une population locale à revenus moyens ou faibles, le souci des élus est d'offrir des logements à un prix fixé bien en deçà du prix du marché en respectant les plafonds réglementaires déterminés pour ce type d'accession. Pour assurer leur équilibre financier, les communes imposent donc aux constructeurs privés des prix d'achat au mètres carrés de surface hors oeuvre nette beaucoup plus élevés que ceux consentis aux constructeurs publics. Or, dans ces zones touristiques à forte spéculation immobilière, il arrive que ces logements en accession aidée soient revendus, à terme, à un prix beaucoup plus élevé que leur prix d'acquisition, ce qui est non seulement un détournement dommageable de la politique volontariste menée par une collectivité territoriale en faveur du logement social, mais également à terme, un risque réel de contentieux sur un usage des deniers publics qui serait qualifié d'abusif, soit par un éventuel acquéreur d'un logement en accession à la propriété non retenu, soit un acquéreur qui souhaite réaliser une plus-value en revendant son bien et qui contesterait en justice une clause restrictive incluse dans l'acte de vente, ou bien la Chambre régionale des comptes qui pourrait retenir la qualification de favoritisme dans le cas où un acquéreur, bénéficiant d'un prix inférieur grâce à l'intervention publique, réalise une forte plus-value dans le cadre d'une revente du bien. Dans l'état actuel de la réglementation, il lui demande par quelles mesures les communes peuvent limiter ce risque de contentieux. Toute clause introduite dans les actes de vente et tendant à limiter la spéculation en cas de revente, pourrait se heurter au droit prépondérant de la propriété et serait très certainement invalidée en cas de recours devant la justice.

### Texte de la réponse

Conformément aux principes de liberté contractuelle (art. 1134 du code civil) et en contrepartie d'avantages accordés par les communes aux acquéreurs de logements aidés du parc privé, une clause antispéculative peut utilement être insérée dans l'acte d'achat du terrain ou du logement, afin de limiter les reventes spéculatives de logements aidés du parc privé. L'insertion de cette clause se justifie par la diminution du prix accordé par la collectivité, en considération de sa volonté d'accueillir sur son territoire, telle ou telle catégorie d'accédants, notamment des jeunes ménages afin de revitaliser et maintenir le dynamisme de la commune, ainsi que d'assurer le maintien de services publics (écoles...). En vue de renforcer la sécurité juridique de pacte de cession et d'assurer la solidité juridique d'une telle clause, il est de bonne pratique d'insérer dans l'acte, un paragraphe « Exposé préalable ». Il y est rappelé le contexte dans lequel s'inscrit cette mutation, c'est-à-dire la politique de la collectivité en matière d'habitat et/ou de maintien d'un équilibre démographique, en visant la délibération de l'organe délibérant décidant de ces orientations et des modalités retenues. L'une des conditions de validité de telles clauses est que l'avantage accordé à telle catégorie de citoyens ou d'usagers doit répondre à un objectif d'intérêt général, constituant un motif sérieux et légitime.

## Données clés

**Auteur** : [M. Daniel Poulou](#)

**Circonscription** : Pyrénées-Atlantiques (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 42366

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 22 juin 2004, page 4624

**Réponse publiée le** : 5 octobre 2004, page 7789