



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 51452

Texte de la question

M. Pierre Lang attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la nécessaire amélioration de la gestion du parc de logements sociaux. Le contexte persistant de crise du logement amène à s'interroger sur les modalités d'attribution des appartements HLM. En effet, plusieurs chiffres sont particulièrement étonnants : d'une part, les propriétaires privés accueillent 75 % des personnes éligibles au logement HLM, et d'autre part, 17 % des locataires du parc HLM ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources. Cette situation doit conduire à réexaminer, de façon régulière (par exemple annuellement), l'attribution d'un logement HLM à une famille. Lorsque les revenus ont augmenté de manière importante, il serait normal que ces locataires achètent leur appartement, ou bien se tournent vers le parc locatif privé. Leur HLM serait ainsi réservé à un ménage modeste, qui remplit les conditions de ressources. Par ailleurs, une deuxième source d'injustice tient à l'absence de vérification régulière de l'adéquation entre la taille de l'appartement HLM et le nombre d'occupants. Ainsi, un retraité, ayant eu plusieurs enfants, a pu bénéficier d'un F 4. Une fois ses enfants partis, cette personne conserve généralement son grand appartement durant des années. Dans le même temps, des familles nombreuses n'ont pas la possibilité d'obtenir un HLM correspondant à leurs besoins. Un meilleur suivi de la situation des locataires permettrait de faire face aux demandes de ces familles, en relogant les personnes seules dans de plus petits appartements (F 1). Dès lors, il lui demande s'il entend intervenir auprès des organismes gestionnaires du parc HLM, afin qu'ils procèdent à un réexamen annuel des conditions d'occupation des logements sociaux, tant du point de vue des ressources des locataires que de la taille des appartements.

Texte de la réponse

Les locataires sont tenus de communiquer, chaque année, aux organismes d'habitations à loyer modéré leurs ressources ainsi que celles de toutes les personnes vivant dans leur foyer. Cette obligation leur est imposée dans le cadre de l'application du supplément de loyer de solidarité. En effet, un bailleur social peut exiger le paiement d'un supplément de loyer de la part des locataires dont les revenus dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources prévus pour l'attribution du logement qu'ils occupent. Lorsque le dépassement est supérieur à 60 % des plafonds de ressources, le paiement du supplément de loyer est obligatoire. Le projet de loi « Habitat pour tous » qui sera présenté au printemps prochain en conseil des ministres proposera d'améliorer le mécanisme du supplément de loyer de solidarité. Il sera proposé que les organismes HLM appliquent un barème national obligatoire, auquel ils pourraient déroger en adoptant leur propre barème, s'ils ont conclu préalablement avec l'État une convention globale de patrimoine comme instaurée à l'article 63 de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004. En cas de sous-occupation de son logement, un locataire du parc social peut se voir attribuer un nouveau logement plus adapté à ses besoins. Les locataires qui n'utilisent pas toute la surface de leur logement peuvent également en sous-louer une partie à une personne âgée ou à une personne handicapée adulte, dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Il est envisagé de prévoir, dans le projet de loi « Habitat pour tous », une disposition autorisant les locataires du parc social à sous-louer une partie de leur logement à un étudiant. De façon plus générale, le Gouvernement entend résorber la carence de l'offre locative qui résulte d'une production

insuffisante de logements sociaux au cours de la dernière décennie. La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale définit les moyens nécessaires à la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux entre 2005 et 2009, hors programme de rénovation urbaine. La loi de programmation prévoit également de mobiliser le parc locatif privé, grâce aux aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). 200 000 logements privés à loyers maîtrisés seront ainsi produits, au cours des cinq prochaines années, et 100 000 logements vacants remis sur le marché locatif.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lang](#)

Circonscription : Moselle (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51452

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 novembre 2004, page 9145

Réponse publiée le : 22 mars 2005, page 3054