



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question orale n° 855

Texte de la question

M. Simon Renucci souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale sur certaines ventes immobilières réalisées par des sociétés d'économie mixte à participation majoritaire de l'État. En effet, il apparaît qu'à l'occasion de ce type de vente, au profit par exemple d'une société d'HLM, comme c'est le cas en Corse, la priorité n'est pas accordée aux locataires alors même qu'ils ont fait part de leur souhait d'accéder à la propriété. De surcroît, quand ces mutations interviennent, ces mutations peuvent entraîner des hausses de loyers si importantes que nombre de foyers se trouvent dans l'impossibilité d'assumer les charges. Il lui demande quelles mesures il entend prendre pour qu'il soit mis fin à cette situation et que l'accès des locataires soit facilité.

Texte de la réponse

CONDITIONS DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN CORSE

M. le président. La parole est à M. Simon Renucci, pour exposer sa question, n° 855, relative aux conditions de l'accession sociale à la propriété en Corse.

M. Simon Renucci. Permettez-moi de vous remercier d'abord, monsieur le secrétaire d'État au logement, d'être présent pour me répondre, car il s'agit d'un dossier relatif à des biens appartenant à l'armée. C'est la raison pour laquelle j'avais d'abord saisi Mme la ministre de la défense.

À Ajaccio, l'armée possède, entre autres, trois résidences - Livrelli, Casabianca, Sebastiani - dans lesquelles sont logés, depuis de nombreuses années, des personnels civils. Ils m'ont fait part, à plusieurs reprises, de leurs inquiétudes. Des courriers adressés à certains d'entre eux semblent, en effet, indiquer que la société nationale immobilière qui gère ces biens a décidé de ne pas prolonger le conventionnement des logements dont ils jouissent actuellement.

À partir du 30 juin prochain et à la fin de chaque bail, cela se traduira par une forte augmentation de loyer pouvant aller jusqu'à 200 euros par mois. Par ailleurs, la cession en bloc des résidences empêcherait les locataires de se porter acquéreurs.

La société d'HLM Logirem est intéressée par la caserne Livrelli. Une transaction pourrait intervenir très rapidement mais les locataires craignent que le déconventionnement annoncé ne favorise une future vente à des groupes privés. De surcroît, la SNI aurait été rachetée par la Caisse des dépôts et consignations.

S'agit-il d'une politique nationale menée par l'armée et la SNI ou d'une politique destinée uniquement à la Corse ?

Certaines dispositions législatives et réglementaires, comme l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation visent à favoriser l'accès à la propriété des locataires. Des membres éminents du Gouvernement, comme le ministre du logement dans une déclaration du 28 janvier 2004, ont confirmé cette orientation. C'est pourquoi, monsieur le secrétaire d'État, je vous demande de bien vouloir m'assurer que les locataires qui seraient contraints de déménager, si les conditions actuelles venaient à être modifiées, pourront accéder à la propriété ou, à défaut, continuer à bénéficier des mêmes conditions de location.

Vous savez qu'Ajaccio connaît une grave crise du logement due, entre autres, à la présence de centres de

stockage d'Elf Antargaz et de Gaz de France ; j'avais eu l'occasion, il y a deux ans, de souligner la gravité de cette situation. Ces centres font courir des dangers importants à 15 000 personnes en cas d'explosion ; de plus leur implantation bloque, pour des raisons de sécurité, l'urbanisation de la ville.

La vente de ces résidences entraînerait des conséquences sociales sévères. Je souhaite donc connaître la position du Gouvernement sur ce sujet et les mesures envisagées.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État au logement.

M. Marc-Philippe Daubresse, secrétaire d'État au logement. Monsieur Renucci, je vous indique d'abord qu'il n'y a pas de politique spécifique pour la Corse en matière de logement. Il existe une politique nationale du logement applicable à tout le territoire français.

Certes, le ministère de la défense s'interroge sur les conditions dans lesquelles il serait possible de vendre une partie du patrimoine de l'État, à travers la SNI, mais il n'y a pas, pour autant, de spécificité corse en la matière. La loi permet aux organismes d'HLM et aux sociétés d'économie mixte de vendre leur patrimoine à d'autres organismes d'HLM ou à d'autres SEM, sans que puisse leur être opposée une priorité de vente à leurs locataires. Cette possibilité est assortie, pour les locataires en place, de la garantie du maintien dans les lieux. Par ailleurs, lorsque les logements sont conventionnés, les augmentations de loyers restent limitées par le loyer maximal de la convention. Les loyers doivent respecter la convention signée et ne peuvent pas être artificiellement augmentés. Si les logements ne sont pas conventionnés, les organismes ne peuvent pratiquer que les augmentations autorisées par la réglementation relative aux HLM.

La vente que vous évoquez n'est pas, à ma connaissance, conclue à ce jour. Il appartiendra au préfet de vérifier que les règles que je viens de rappeler sont respectées. J'y veillerais personnellement, si cette vente devait se réaliser.

Des assises nationales du logement seront organisées cette semaine, monsieur Renucci. Elles seront l'occasion d'examiner un certain nombre de nouvelles pistes en matière de vente de logements HLM, sans leur donner un caractère obligatoire.

Nous aurons probablement dans le projet de loi Habitat pour tous qui devrait être présenté à la fin de l'année, si l'ordre du jour de l'Assemblée le permet, des dispositifs nouveaux et incitatifs sur la vente des logements HLM. Votre question me permet de préciser que s'il paraît difficile d'instaurer un droit pour les locataires d'HLM à acquérir leur logement, il est souhaitable que les organismes d'HLM développent des politiques raisonnées de vente de leur patrimoine, de façon à mieux répondre aux aspirations légitimes de certains de leurs locataires. Le projet de loi Habitat pour tous présentera les conditions dans lesquelles ces ventes seront effectuées. Il s'agit de mieux répondre non seulement aux aspirations légitimes de certains locataires mais aussi de dégager des ressources permettant à la fois de développer la construction neuve et d'assurer le maintien en état du patrimoine.

J'ai d'ores et déjà engagé des discussions sur ce thème avec l'Union sociale pour l'habitat. D'ici à la fin de l'année, nous aurons déterminé les conditions dans lesquelles ces ventes pourront être réalisées.

Pour les cas que vous évoquiez, en Corse, monsieur Renucci, je veillerai personnellement, je le répète, à ce que la réglementation soit respectée scrupuleusement.

M. le président. La parole est à M. Simon Renucci.

M. Simon Renucci. J'ai écouté avec attention, monsieur le secrétaire d'État, les réponses que vous m'avez apportées. Je vous remercie de l'attention que vous portez à ce dossier.

Données clés

Auteur : [M. Simon Renucci](#)

Circonscription : Corse-du-Sud (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 855

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi

Ministère attributaire : emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juin 2004, page 4805

Réponse publiée le : 30 juin 2004, page 5638

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 29 juin 2004