



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## logement social

Question écrite n° 45020

### Texte de la question

M. Raymond Durand attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la politique du Gouvernement pour favoriser les mesures d'accession sociale à la propriété. La vente HLM est un principe qui date de la loi du 10 juillet 1965, mais elle n'a jamais eu le succès escompté. Pourtant, si la possibilité avait été davantage ouverte dans les années 80, davantage de ménages auraient fait leur première acquisition. Un certain nombre de quartiers se seraient spécialisés moins vite et n'auraient pas dérivé. Un propriétaire qui vit dans son logement, dans son quartier, dans sa ville, a une exigence et se ressent des devoirs qu'un locataire n'a pas. En effet, la vente HLM participe au parcours résidentiel des ménages qui, sans elle, ne pourrait pas entrer dans la chaîne de la propriété immobilière. Du point de vue de la ville, la transformation de locataires en propriétaires aide à la diversité de l'habitat notamment là où le secteur locatif est omniprésent. Cette double caractéristique fait de la vente HLM un outil de gestion urbaine assez peu développé dans notre pays alors qu'il est couramment utilisé dans les autres pays européens. La vente HLM pourrait représenter en France 1 % du parc de logements sociaux pour atteindre les ratios des autres pays européens. Pour résoudre durablement la crise du logement, nous devons retrouver confiance dans la capacité d'une famille à vouloir organiser son propre parcours résidentiel dans lequel la vente HLM a un rôle déterminant à jouer. Il souhaiterait savoir quels sont les dispositifs envisagés par le Gouvernement pour favoriser ce type de vente, proposer un véritable parcours résidentiel pour améliorer de l'accès au logement en général, au logement social en particulier.

### Texte de la réponse

Dans le cadre des accords signés le 18 décembre 2007 et le 20 février 2008 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat d'une part et la Fédération des SEM d'autre part, le mouvement HLM s'est mobilisé sur un ensemble d'objectifs ambitieux, en particulier la mise en oeuvre du droit au logement opposable, l'augmentation de la production de logements sociaux, la poursuite de la rénovation urbaine, le développement des parcours résidentiels et de la mobilité des occupants, avec une approche particulière concernant l'accession. Dans le cadre de ces accords, le mouvement HLM s'est engagé à augmenter fortement les mises en vente pour atteindre 40 000 logements par an. Deux principes sous-tendent cette démarche. Les ventes s'inscrivent tout d'abord dans la stratégie patrimoniale de chaque bailleur et dans la politique locale de l'habitat. Ainsi, l'initiative des cessions reste de la responsabilité de l'organisme HLM qui adaptera sa politique de vente aux demandes locales et aux caractéristiques des territoires. Dans les communes où un constat de carence est pris par le préfet, en application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), il ne peut y avoir ni proposition de vente de logements sociaux ni autorisation de l'État pour vendre. En second lieu, le développement de la vente s'accompagne d'une reconstitution de l'offre. Ainsi, dans les autres communes qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements sociaux, l'offre locative est reconstituée avec deux nouveaux logements pour un logement vendu. D'une manière générale, les fonds propres issus des ventes renforceront les capacités financières des organismes pour accroître leur effort d'investissement. Les ambitions gouvernementales en matière d'accession à la propriété sont cohérentes avec la relance de la construction de logements locatifs qui doit permettre d'apporter une réponse globale à la crise du logement. D'ailleurs, le nombre

de logements locatifs sociaux financés progresse de façon significative, puisqu'il est passé de 42 117 en 2000 à plus de 125 000 logements en 2009. En tout état de cause, la vente de logements sociaux à leurs habitants reste une priorité de l'État. C'est pourquoi des dispositions ont été prises dans le cadre de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion visant à renforcer la sécurité des accédants en prévoyant l'obligation de constitution de réserves destinées à financer de futurs travaux. C'est également la raison pour laquelle il est prévu, dans les conventions d'utilité sociale qui seront signées obligatoirement entre les bailleurs sociaux et l'État avant le 31 décembre 2010, l'instauration et le suivi d'indicateurs relatifs à la mise en vente de logements sociaux à leurs locataires. Le non-respect des objectifs pourra faire l'objet de sanctions.

## Données clés

**Auteur :** [M. Raymond Durand](#)

**Circonscription :** Rhône (11<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 45020

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 24 mars 2009, page 2730

**Réponse publiée le :** 17 novembre 2009, page 10940