



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## logement social

Question écrite n° 38853

### Texte de la question

M. Philippe Folliot attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de l'égalité des droits des locataires de logements HLM vis-à-vis de l'accession sociale à la propriété. En effet, selon la fondation René-Cassin, suivant la commune de résidence, l'accession à la propriété serait soit systématiquement refusée, comme à Antony, soit proposée comme c'est le cas dans les Hauts-de-Seine. D'après l'article 443-11 du CCH, la vente du logement social relève exclusivement de l'initiative du bailleur, le locataire étant de ce fait impuissant. Il lui demande sa position sur le sujet et son avis sur la possibilité de considérer favorablement les demandes émanant des locataires résidant dans leur logement depuis trente ans.

### Texte de la réponse

En premier lieu, il convient de rappeler que la mission principale des organismes d'HLM est une mission de service d'intérêt général qui a pour objet de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées (article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou CCH). La vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants entre pleinement dans ce cadre et se traduit par le maintien pendant cinq ans de ces logements dans le décompte des 25 % de logements locatifs sociaux prévu par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, telle que modifiée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. Il n'en reste pas moins que les logements ainsi vendus sortent du patrimoine de l'organisme et ne relèvent plus, au terme de la période de cinq ans évoquée supra, du champ du logement social. L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation précise par ailleurs que la décision d'aliéner doit respecter certains critères : elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir non plus « pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée ». Le contexte local explique donc que les ventes de logements puissent être refusées par le représentant de l'État dans le département du logement concerné, dès lors que ces ventes réduiraient de façon excessive le parc de logements locatifs sociaux. Enfin, la réglementation prévoit d'ores et déjà que tout « locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement ». La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande" (article L. 443-11 du CCH). En revanche, la décision définitive de céder le logement relève de la seule responsabilité de l'organisme propriétaire, qui adapte par ailleurs sa politique de vente aux demandes locales et aux caractéristiques du territoire. La puissance publique ne peut en aucun cas le contraindre à se séparer de son patrimoine de logements. Imposer une obligation de ce type, en "automatisant" la vente des logements sociaux aux personnes qui les occupent depuis de nombreuses années et qui souhaiteraient les acquérir, pourrait avoir pour effet de diminuer le parc de logements locatifs sociaux au détriment de l'objectif de préservation du parc de logements sociaux apprécié localement, et présenterait un risque constitutionnel au regard de l'atteinte portée au droit de propriété.

### Données clés

Auteur : [M. Philippe Folliot](#)

**Circonscription** : Tarn (1<sup>re</sup> circonscription) - Union des démocrates et indépendants

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 38853

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire** : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [1er octobre 2013](#), page 10283

Réponse publiée au JO le : [7 avril 2015](#), page 2719