



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 86493

Texte de la question

M. Denis Jacquat attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les propositions exprimées dans le rapport de l'Institut Montaigne concernant la politique du logement. L'accent est mis sur la nécessité de rationaliser les interventions de l'État. Le rapporteur recommande de développer et de faciliter la vente de logements d'habitations à loyer modéré (HLM) aux occupants en supprimant l'autorisation préalable du préfet. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

La proposition numéro 18 du rapport de l'Institut Montaigne préconise, pour faciliter la vente des logements locatifs sociaux à leurs occupants, d'une part, de supprimer l'autorisation du préfet requise lors de ces ventes, et d'autre part, d'accompagner l'autorisation de la collectivité d'implantation, d'une contractualisation avec le bailleur social sur un objectif pluriannuel de vente. Les logements locatifs sociaux ayant bénéficié pour leur construction, de prêts et d'aides de l'État, ils sont soumis à une réglementation particulière. Leur vente notamment est strictement encadrée par la procédure prévue aux articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ainsi le troisième alinéa de l'article L. 443-7 dispose que la décision d'aliéner est transmise au représentant de l'État dans le département. Outre l'accord du représentant de l'État, cet article subordonne également la vente d'un logement locatif à un ensemble de conditions : « elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus », « elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de façon excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune », les logements doivent avoir été construits ou acquis par un organisme HLM depuis plus de dix ans et répondre à des normes d'habitabilité minimale et à des normes de performance énergétique minimale. Le préfet ne donnera son autorisation que lorsque ces différents éléments auront été appréciés et validés. L'autorisation du préfet est un gage de sécurité tant au niveau de la commune qu'au niveau des futurs acquéreurs et aussi une garantie que les besoins locaux et les caractéristiques des territoires en matière d'offre et de demande de logement social sont bien pris en compte. Enfin s'agissant des objectifs de ventes des bailleurs sociaux, depuis 2011 la détermination d'engagements de la part des organismes HLM sur la mise en vente de leurs logements a été contractualisée par la signature des conventions d'utilité sociale (CUS). Compte-tenu de l'importante demande en logements sociaux (1,9 million de demandeurs à l'échelle nationale), la priorité n'est pas la vente de logements sociaux mais bien la création des conditions d'une production suffisante pour répondre aux besoins en logements abordables et de qualité pour l'ensemble de nos concitoyens. Pour rappel, plus de 65% des Français sont éligibles à un logement social. En l'état actuel de la réglementation et compte-tenu des enjeux locaux, il n'apparaît donc pas opportun de supprimer l'autorisation du préfet ni de contractualiser un objectif pluriannuel de vente entre l'organisme et la commune.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 86493

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 août 2015](#), page 5858

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2438