



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 87021

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la question de la rationalisation des interventions de l'État sur l'ensemble des segments du marché. Dans un dossier « Politique du logement : faire sauter les verrous » en date de juillet 2015, l'Institut Montaigne émet plusieurs propositions. L'une de ces propositions consiste à « développer et faciliter la vente de logements HLM aux occupants en supprimant l'autorisation préalable du préfet. L'autorisation de la collectivité d'implantation pourrait s'accompagner d'une contractualisation avec le bailleur social sur un objectif pluriannuel de vente ». Elle souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement concernant cette proposition.

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. Compte tenu du nombre important de demandeurs de logements sociaux, la priorité du Gouvernement n'est pas de favoriser la vente de logements en HLM, mais bien de créer les conditions de développement d'une offre de qualité et abordable pour l'ensemble des Français. 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, répondre à des normes d'habitabilité minimale et à des normes de performance énergétique minimale. Le préfet ne donnera son autorisation qu'une fois seulement que 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'offres et de demandes 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 sociales (CUS). Ces conventions prévoient l'obligation pour les organismes HLM de mettre en œuvre des actions significatives de mise en commercialisation. À défaut, le préfet a la possibilité de demander une révision du plan de vente de l'organisme. 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 : [Mme Véronique Louwagie](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 87021

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 : [11 août 2015](#), page 6086

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2441