

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE2508

présenté par
M. Martin
-----**ARTICLE 29**

À la troisième phrase de l'alinéa 20, substituer aux mots :

« . La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a »

les mots :

« et, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre d'implantation disposant un programme local de l'habitat approuvé. La commune et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre avec un programme local de l'habitat approuvé émettent leur avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ont ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi ELAN s'est fixé comme objectif d'accroître la vente de logements HLM (40 000 ventes/an contre 8 800 réalisées en 2016) pour financer de nouveaux programmes. A cette fin, il met en place différentes dispositions (article 29) visant à simplifier la vente de logements sociaux :

- Un plan de vente, contractualisé avec l'État (et dont les objectifs chiffrés seront fixés au niveau du groupe), listera les logements que le bailleur social souhaite aliéner et vaudra autorisation de vente ; la commune d'implantation sera consultée mais le projet de loi envisage de ne plus rendre son accord nécessaire et ne pourra plus exercer son droit de préemption ;
- Des sociétés de vente d'Hlm vont pouvoir être créées avec pour principal objet l'achat en bloc à des bailleurs souhaitant vendre : elles se chargeront de la commercialisation des logements qui pourront être vendus à la découpe aux locataires mais aussi s'ils sont vacants à toute personne physique répondant aux conditions de ressources, les locataires Hlm étant néanmoins prioritaires.

Cet amendement a pour objectif d'associer à la vente des logements sociaux les intercommunalités disposant d'un PLH approuvé et de rétablir l'association des collectivités qui ont accordé un

financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements lors d'aliénation de logements sociaux.

En effet, il est essentiel que les collectivités soient associées à la vente des logements sociaux se trouvant sur leur territoire qu'elles ont contribué pour à financer pour partie (aides directes et indirectes).

Les ventes de logements HLM non encadrées et maîtrisées sont de nature à favoriser le développement de copropriétés dégradées, ou encore à perturber pour les collectivités déficitaires l'atteinte des objectifs en matière de SRU en déclassant une part du patrimoine (y compris avec le délai de 5 ans supplémentaires proposé par le projet de loi).

La vente ou l'aliénation de logements HLM ne doivent pas être perçues comme un outil de financement mais bien comme un outil de développement de parcours résidentiels.