



14ème législature

Question N° : 44474	De M. Patrick Balkany (Union pour un Mouvement Populaire - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >logement social	Analyse > accession sociale à la propriété. perspectives.
Question publiée au JO le : 03/12/2013 Réponse publiée au JO le : 24/02/2015 page : 1364 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 01/04/2014 Date de renouvellement : 16/09/2014 Date de renouvellement : 10/02/2015		

Texte de la question

M. Patrick Balkany appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de l'accession à la propriété des locataires des logements HLM. Alors qu'il est primordial de favoriser l'accession sociale à la propriété, force est de constater que cette problématique a été totalement exclue du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) présenté par le Gouvernement. Conscients de cette lacune et désireux d'y remédier, plusieurs députés du groupe UMP ont déposé plusieurs amendements visant à favoriser l'accession sociale à la propriété. Ces amendements, qui répondaient pourtant aux préoccupations de nombreux locataires de logements HLM, ont néanmoins tous été rejetés par le Gouvernement. On ne peut que le regretter. Si les maires peuvent, au sein de leurs communes, œuvrer en faveur de l'accession sociale à la propriété, leurs initiatives restent freinées par la législation nationale, qui refuse par exemple de comptabiliser dans le contingent de logements sociaux les logements ayant fait l'objet d'une accession sociale à la propriété depuis plus de cinq ans. Une évolution sur ce sujet est donc souhaitable afin de ne pas pénaliser les maires œuvrant en faveur de l'accession à la propriété des locataires du parc HLM. Il lui demande donc que des mesures soient prises en ce sens par le Gouvernement.

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 à savoir le logement des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées (article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation). La vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants entre pleinement dans ce cadre, et se traduit à ce titre 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 (dite loi SRU), 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. Si cet aménagement de la règle issue de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 est de nature à encourager la vente de logements locatifs sociaux, l'allongement de cette période au-delà de cinq ans maintiendrait de manière artificielle ces logements dans le parc locatif social, alors qu'ils relèvent clairement du secteur privé. Allonger cette période pourrait au contraire s'avérer contre productif au regard des

besoins en logements sociaux sur les territoires, en freinant la volonté de reconstitution de l'offre pour tenir les objectifs de la loi SRU. Le contexte local explique de la même manière que les ventes de logements puissent être refusées par le représentant de l'État dans le département d'implantation des logements concernés, dès lors que ces ventes réduiraient de façon excessive le parc de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, l'accession sociale dispose aujourd'hui d'outils qui permettent de produire une création « nette » de logements dédiés à cette politique spécifique, cette dernière ne pouvant pas se limiter à la vente des logements sociaux à leurs locataires. Outre l'outil classique de l'accession sociale à la propriété dans des logements neufs, réservés en priorité aux primo-accédants, sous conditions de ressources, le dispositif du prêt social location-accession (PSLA), créé en 2004, permet à des ménages sous plafonds de ressources d'acquérir un logement neuf, réalisé par un promoteur public ou privé, après une période locative, dans des conditions particulièrement sécurisées. Ainsi, les opérateurs sont tenus de proposer la sécurisation HLM c'est-à-dire des garanties de rachat et de relogement sur quinze ans, si des circonstances particulières surviennent au sein des ménages acquéreurs notamment une dégradation de leur situation financière. Si le Gouvernement n'exclut d'emblée aucune mesure de nature à améliorer le dispositif de vente des logements locatifs sociaux, il considère que la situation de ce dispositif ne justifie pas qu'il fasse l'objet d'une évolution de grande ampleur. Le Gouvernement considère en revanche que la modification proposée par l'honorable parlementaire ferait artificiellement perdurer dans le décompte des logements locatif sociaux des logements qui relèvent objectivement du secteur privé. Cette modification aurait pour corollaire le maintien à un niveau artificiellement haut du parc locatif social, induirait par conséquent un risque de décroissance de l'offre de ce type de logements, et rendrait donc plus difficile l'accès à un logement abordable. Le Gouvernement est dans ces conditions défavorable à la modification proposée.