



16ème législature

Question N° : 2981	De Mme Sophie Panonacle (Renaissance - Gironde)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Restructuration de la vente des logements sociaux prévu dans le cadre de la loi	Analyse > Restructuration de la vente des logements sociaux prévu dans le cadre de la loi.
Question publiée au JO le : 08/11/2022 Réponse publiée au JO le : 31/01/2023 page : 987 Date de signalement : 10/01/2023		

Texte de la question

Mme Sophie Panonacle appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur la restructuration de la vente des logements sociaux prévu dans le cadre de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN. Au titre de l'article 97 de ce texte, la vente de logements sociaux a pris ces dernières années une impulsion nouvelle. Elle s'opère dans deux directions, la vente aux ménages, locataires en place ou autres particuliers, mais aussi la vente entre organismes HLM, qui est largement majoritaire. Pour les collectivités, la vente HLM vient, bien souvent, bouleverser les politiques en place définies dans les programmes locaux de l'habitat. Elle n'est pas toujours la bienvenue dans tous les territoires, en particulier dans les secteurs en forte tension ou la vente de logement social pourrait réduire les possibilités d'accueil des ménages modestes. Pour d'autres territoires, la vente peut apparaître comme une occasion d'apporter de la mixité sociale, mais aussi de participer au renouvellement urbain. Ainsi, quatre ans après la promulgation de la loi ELAN, elle lui demande s'il serait envisageable de faire un état des lieux chiffré des ventes de logements sociaux afin d'apporter à cette réforme de nouvelles clés de lecture.

Texte de la réponse

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a introduit de nouvelles dispositions visant à favoriser le processus de vente HLM, l'objectif étant à la fois de permettre aux organismes d'HLM d'optimiser leurs capacités financières et de favoriser l'accession à la propriété et les parcours résidentiels des locataires. Afin que les besoins des territoires puissent être pris en compte sans déséquilibrer les politiques du logement qu'ils ont mises en place, la loi encadre strictement la possibilité de vendre des logements sociaux : - les organismes HLM ne peuvent aliéner que des logements acquis ou construits depuis plus de dix ans ; - le maire dispose d'un avis conforme en cas de vente de logements non mentionnés dans la convention d'utilité sociale, si la commune n'atteint pas le taux légal de logements sociaux ou ne l'atteindrait plus du fait de la vente ; - lorsque la commune dans laquelle se situent les logements fait l'objet d'un arrêté de carence sans avoir conclu de contrat de mixité sociale, l'organisme ne peut procéder à la vente de logements sociaux, sauf au bénéfice d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ; - en cas de ventes dans les communes n'atteignant pas le taux de logement social qui leur est applicable, la loi prévoit un réemploi prioritaire du produit de la vente sur cette commune. Le représentant de l'État dans la région en informe le comité régional de l'habitat et de

l'hébergement. Depuis 2020, une mission statistique sur les ventes d'HLM a été confiée à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) afin de mieux suivre les ventes réalisées dans le cadre de cette réforme. Cette mission, basée sur les données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), permet aujourd'hui de disposer d'un chiffrage précis du nombre de logements sociaux vendus et d'identifier les catégories d'acquéreurs de ces logements. De fait, les ventes sont réalisées entre organismes HLM, à des personnes physiques (locataires occupants, autres locataires, gardiens et autres personnes physiques), à des collectivités ou bien encore à des personnes morales de droit privé, dans les proportions mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Année	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements vendus	28 000	40 600	34 200	23 500	26 100
Nombre de logements vendus entre bailleurs sociaux	18 100	30 000	21 100	11 100	12 700
... dont ventes à des Sociétés de vente HLM	-	-	560	2 700	1 800
Nombre de logements vendus et sortis du parc social	9 900	10 600	12 100	11 400	13 400
Poids dans le parc social	0,20%	0,21%	0,24%	0,22%	0,26%
A des personnes physiques	8 700	9 600	10 900	10 700	11 900
... dont occupant et descendants/as cendants	3 300	3 400	4 200	3 800	4 000
... dont autres locataires du parc et gardiens	1 300	1 700	2 100	1 800	1 900
... autres	4 100	4 600	4 600	5 100	5 900
A des collectivités territoriales	550	150	100	300	350
Autres ventes sorties du parc social	680	840	1070	360	1150



Source : RPLS, données retraitées par l'ANCOLS –données provisoires pour 2021 (annuité en cours d'exploitation).