



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord Pas-de-Calais
Séance Plénière du 21 février 2011

Vente des logements locatifs sociaux

La vente de logements locatifs sociaux fait partie des leviers de nature à favoriser des trajectoires résidentielles des ménages modestes vers l'accession à la propriété. Elle constitue, pour les locataires HLM, la perspective de devenir propriétaire du logement qu'ils occupent à un prix d'acquisition inférieur aux conditions de marché du logement. Elle peut, selon les situations locales, apparaître comme un facteur de mixité sociale. Elle fait l'objet, dans tous les cas, d'un encadrement réglementaire strict, qui prévoit notamment l'autorisation du préfet sur la décision d'aliéner et la consultation de la commune d'implantation, et l'exclusion de la vente de tout logement dont les défauts d'entretien ou la non conformité aux règles de sécurité sont de nature à entraîner des charges ultérieures incompatibles avec les revenus des occupants.

L'Etat et l'Union Sociale de l'Habitat ont conclu un accord en décembre 2007, abordant notamment la vente de logements sociaux. Celui-ci prévoit que le mouvement HLM s'engage à développer le nombre de logements proposés à la vente au bénéfice de leurs locataires, avec un objectif de 40 000 ventes annuelles pour la période 2008/2010, soit environ 1% du parc HLM national.

Dans la région Nord Pas-de-Calais, le nombre de logements vendus annuellement est resté stable depuis 2005, autour d'une moyenne annuelle de 825 logements. Il représente 0,25% du parc HLM régional, et la politique de vente reste donc résiduelle, éloignée du volume équivalent à 1% du parc.

Année	2005	2006	2007	2008	2009
Nbre. De ventes HLM	900	790	775	840	820

Source : EPLS

La vente de logements est toutefois un des axes importants que la stratégie patrimoniale exposée dans les CUS en cours de signature doit développer. Un engagement quantitatif clair en matière de mises en commercialisation pour les 6 ans à venir est d'ailleurs attendu de chaque organisme HLM. Il sera donc possible, dans les prochains mois, de dégager des enseignements sur l'évolution de la politique de vente. Les services de l'Etat ont d'ores et déjà constaté une croissance des décisions de mise en vente depuis quelques mois au sein de la région.

Toutefois, au delà des éléments quantitatifs, la vente de logements sociaux constitue un sujet complexe, car nécessite, pour atteindre les objectifs évoqués plus haut (permettre l'accession à la propriété à des ménages modestes dans des conditions pérennes pour ces derniers, dans le respect d'objectifs de mixité sociale) qu'un certain nombre de conditions soient réunies, ou de précautions soient prises. La performance énergétique du logement, avant vente, constitue par exemple une question, parmi d'autres, qui doit être clarifiée par la stratégie patrimoniale. C'est la raison pour laquelle les services de l'Etat souhaitent poursuivre en 2011 la réflexion avec les représentants des bailleurs HLM de la région, pour identifier les freins mais aussi les conditions de réussite à la politique de vente de logements sociaux.

Il est à souligner enfin que le nouveau prêt à taux zéro (le PTZ +), entré en vigueur au 1^{er} janvier, prévoit une bonification dans le cas d'une acquisition d'un logement HLM (cf : fiche sur l'accession à la propriété).