



Les nouvelles modalités de la vente HLM

Mars 2019

La loi ELAN du 23 novembre 2018 permet de **simplifier les ventes de logements sociaux** acquis ou construits depuis au moins 10 ans et répondant aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

Vente d'un logement occupé

Lorsque la vente porte sur un logement occupé, seul le locataire peut acheter le bien à la condition qu'il l'occupe depuis au moins 2 ans. La loi ELAN est venue élargir le droit de priorité de la famille du locataire. En effet, si le locataire en fait la demande, le bien peut être vendu :

- à son conjoint sans qu'il y ait de conditions de ressources à respecter.
- aux ascendants ou descendants du locataire, avec la possibilité d'acheter le bien avec leur conjoint ou partenaire de PACS, sous condition de respect du plafond du prêt locatif social.

La vente du bien peut intervenir à l'initiative du bailleur social ou sur demande du locataire. Dans cette seconde hypothèse le locataire peut adresser une demande d'acquisition de son logement par lettre recommandée avec accusé de réception à son bailleur qui a 2 mois pour donner une réponse motivée. Le locataire ne peut pas contraindre l'organisme à lui vendre le logement.

Vente d'un logement vacant

Lorsque la vente porte sur un logement vacant, la loi prévoit un ordre de priorité qui a été renouvelé dans le cadre de la loi ELAN. En effet, le bien peut être vendu :

1. à l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi qu'aux gardiens d'immeuble qu'ils emploient s'ils remplissent les conditions du Prêt Locatif Intermédiaire majoré de 11%.
2. aux autres personnes physiques ne dépassant pas les plafonds de ressources citées ci-dessus.
3. à une collectivité territoriale.
4. à toute autre personne physique.

La publicité s'effectue de plusieurs manières : par voie d'affichage au siège social de l'organisme et aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires, par une insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département et s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible de la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de vente d'un ensemble de plus de 5 logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier.

Obligation d'Informations préalables à la vente

La loi ELAN impose à l'organisme HLM d'indiquer par écrit à l'acquéreur :

- Le montant des charges locatives des 2 dernières années et, le cas échéant, le montant des charges de copropriété des 2 dernières années.
- La liste des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes.
- La liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre avec une évaluation des montants et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Obligation d'inclure une clause de rachat

Une clause de rachat systématique doit être insérée dans le contrat de vente pour une durée de 10 ans. Cette clause s'applique lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions de ressources exigées dans le cadre de l'accession sociale HLM, dans les cas suivants : perte d'emploi, rupture du cadre familial ou raisons de santé. Les modalités d'application du présent article seront fixées par décret.

Financement du bien

L'achat d'un logement social, qu'il soit vacant ou occupé, peut être financé en partie par un **PTZ** (prêt à taux zéro), si l'acquéreur remplit les conditions d'attribution. Le montant du prêt s'élève à 10% du coût de l'opération dans la limite du plafond réglementaire.

Pour les salariés d'entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, le prêt *Accession* + proposé par **Action Logement** peut être accordé sous certaines conditions à un taux d'intérêt nominal annuel de 1%.

Dans le cadre de l'achat d'un logement social, il n'est pas possible de bénéficier des aides de l'**ANAH** pendant une période de 5 ans pour réaliser des travaux dans le logement.

L'encadrement de la revente et de la mise en location

Lorsque l'acquéreur souhaite revendre son logement dans les 5 ans qui suivent son achat, il est tenu d'en informer l'organisme HLM, qui peut se porter acquéreur en priorité.

S'il avait acquis le logement à un prix inférieur à celui fixé par le bailleur social, il devra restituer à l'organisme cédant le montant le plus faible entre :

- ✓ Le prix de revente moins le prix d'achat
- ✓ Le prix de mise en vente par le bailleur social moins le prix d'achat

Lorsque l'acquéreur souhaite louer son bien moins de 5 ans après l'achat et s'il avait acquis le logement à un prix inférieur à celui fixé par le bailleur social, le niveau de loyer appliqué lors de la mise en location ne doit pas dépasser un montant maximum.

La mise en location ou la vente intervenant plus de 5 ans après l'acquisition est libre.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre
38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.*