

Déclaration préalable

Achat d'un logement social

Mis à jour le 15 novembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Vous pouvez acheter un logement social sous certaines conditions. Les conditions de sa revente ou de sa mise en location sont encadrées par la loi.

Conditions

Conditions relatives au logement

Les logements sociaux peuvent être vendus s'ils ont été acquis ou construits depuis plus de 10 ans par un Propriétaire des biens immobiliers loués contre un loyer modéré. Parmi les bailleurs sociaux figurent notamment les offices publics de l'habitat (OPH) et des sociétés d'économie mixtes (SEM). (particuliers).

Les organismes HLM peuvent également vendre des logements neufs réalisés dans le cadre du dispositif Duflot (particuliers).

Ces logements doivent par ailleurs être conformes aux normes minimales d'habilité et de performance énergétique.

Conditions relatives à l'acheteur

* Cas 1 : Logement occupé

Lorsque le logement social est occupé, seul le locataire en place est susceptible de l'acheter.

Toutefois, si le locataire en place en fait la demande, le logement peut être vendu à :

- soit à son époux(se), sans conditions de ressources,
- soit à ses Personne dont on est issu : parents, grands-parents, arrière-grands-parents,... (particuliers) ou Personne qui descend directement d'une autre, soit au 1er degré (enfant), soit à un degré plus éloigné (petit-enfant, arrière-petit-enfant) (particuliers) s'ils

respectent un plafond de ressources.

En conséquence, le sous-locataire ou l'occupant sans titre (sans bail avec le bailleur social) ne peuvent pas acheter le logement social.

* **Cas 2** : Logement vacant

Lorsque le logement social est vacant (pas d'occupant), le bailleur social doit en informer (par affichage, site internet, etc.) en priorité :

- l'ensemble des locataires de logements de l'organisme HLM dans le département,
- les gardiens employés par le bailleur social.

Si les acheteurs prioritaires ne sont pas intéressés, toute personne peut se porter acquéreur.

Dans tous les cas, un particulier qui achète un logement social doit le faire :

- pour l'occuper personnellement,
- ou pour le louer à usage de résidence principale sous certaines conditions de loyer et de ressources des futurs locataires.

Initiative de la vente

La vente peut être initiée par :

- un organisme HLM lorsque celui-ci souhaite vendre un logement HLM,
- un locataire, s'il formule à son bailleur une demande d'acquisition de son propre logement.



Attention : le locataire doit adresser sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception et le bailleur a 2 mois pour donner une réponse motivée.

Autorisations administratives

La décision de vendre le logement est toujours prise par le bailleur social qui doit obtenir l'accord des autorités administratives.

Transmission au préfet

Le bailleur social doit transmettre sa décision de vendre un de ses logements au préfet qui est tenu de consulter :

- la commune,
- et l'ensemble des acteurs publics locaux qui ont participé au financement du logement social.

Avis de la commune

À partir de la date de cette consultation, la commune dispose de 2 mois pour émettre un avis.

Sans réponse au-delà de ce délai, l'accord de la commune est acquis.

Opposition du préfet

Le préfet dispose encore de 4 mois pour s'opposer à l'avis de la commune.

Sans opposition motivée de sa part dans le délai, la vente du logement est autorisée.

Mise en vente

La mise en vente s'effectue lorsque toutes les autorisations ont été données.

Fixation du prix

L'organisme HLM doit solliciter le service des domaines pour évaluer le prix du logement.

Le prix de vente est ensuite librement fixé par l'organisme HLM :

- sur la base du prix d'un logement comparable libre d'occupation,
- et sans pouvoir être supérieur ou inférieur de plus de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines.

Affichage

Lorsque l'organisme HLM décide de mettre en vente un logement vacant, il doit le faire savoir

par voie d'affichage :

- à son siège social,
- aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles locatifs qui lui appartiennent,
- dans des 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 depuis la voie publique.

Cet affichage doit mentionner la superficie du logement et le prix de vente proposé.

Information de l'acheteur

Avant la vente, le bailleur doit transmettre certaines informations par écrit à l'acheteur :

- le montant des charges locatives des 2 dernières années (et des charges de copropriété si elles existent),
- la liste des travaux réalisés les 5 dernières années,
- la liste des travaux d'amélioration des parties et équipements communs envisagés par le bailleur social,
- une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part qui sera à la charge de l'acquéreur,
- un document précisant que l'acquéreur sera redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties, tous les ans, à compter de la première année suivant celle de la vente,
- un exemplaire de l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété si l'immeuble est en copropriété.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le bailleur doit également informer l'acheteur des modalités de recours gratuit à un médiateur de la consommation pour résoudre à l'amiable le litige qui pourrait les opposer concernant la vente du logement.

Revente ou mise en location

Les conditions de revente ou de mise en location d'un logement social, après qu'il a été acheté, diffèrent selon la durée d'acquisition.

* **Cas 1** : Logement social acheté depuis 5 ans ou moins

** **Cas 1.1** : Revente

*** **Cas 1.1.1** : Bien acheté initialement à un prix supérieur ou égale à l'évaluation des domaines

Si l'acquéreur souhaite revendre son logement au cours des 5 années suivant son achat, il doit en informer l'organisme HLM qui est prioritaire pour le racheter.

*** **Cas 1.1.2** : Bien acheté initialement à un prix inférieur à l'évaluation des domaines

Si l'acquéreur souhaite revendre son logement au cours des 5 années suivant son achat, il doit en informer l'organisme HLM qui est prioritaire pour le racheter.

Lorsque le bailleur social ne se porte pas acquéreur et que le bien a été initialement acheté à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines :

- si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, l'acheteur initial doit verser au bailleur l'excédent entre le prix d'achat et l'évaluation initiale,

Exemple :

En 2010, prix d'achat : 147 000 ₣ et évaluation : 150 000 ₣

En 2013, prix de vente : 153 000 ₣ et évaluation : 152 000 ₣

Excédent à verser : $150\ 000\ ₣ - 147\ 000\ ₣ = 3\ 000\ ₣$

- si le prix de revente est supérieur au prix d'achat, mais inférieur à l'évaluation actualisée, l'acheteur initial doit verser au bailleur l'excédent entre le prix d'achat et le prix de revente.

Exemple :

En 2010, prix d'achat : 147 000 ₣ et évaluation : 150 000 ₣

En 2013, prix de vente : 151 000 ₣ et évaluation : 152 000 ₣

Excédent à verser : $151\ 000\ ₣ - 147\ 000\ ₣ = 4\ 000\ ₣$

** **Cas 1.2** : Mise en location

Lorsque l'acquéreur a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service

des domaines et qu'il le loue dans les 5 ans qui suivent son acquisition, il ne peut pas percevoir un loyer supérieur au dernier loyer qu'il acquittait pour ce logement avant cette acquisition.

S'il s'agit d'un logement acheté dans le cadre du dispositif Duflot (particuliers), les loyers praticables sont plafonnés et le locataire doit avoir des ressources ne dépassant pas les montants fixés par la loi.

* **Cas 2** : Logement social acheté depuis plus de 5 ans

Au-delà de 5 ans après l'achat initial, la vente ou la mise en location du logement est libre.

Pour en savoir plus

- Normes minimales d'habitabilité - Information pratique - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Où s'adresser ?

Références

- Code de la construction et de l'habitation : articles L443-7 à L443-15-5 - Règles générales (performance énergétique : L 443-11-1)
- Code de la construction et de l'habitation : article R443-34 - Condition d'occupation personnelle de l'acquéreur
- Code de la construction et de l'habitation : articles R443-10 à R443-17 - Mesures de publicité (article R443-12) et information sur la taxe foncière (article R443-13-1)



**Mairie
de Nargis**

1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr