

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

L'ACHAT D'UN LOGEMENT SOCIAL PAR UN LOCATAIRE

Fiche pratique J 359

Date de publication : 17/03/2021 - Logement/immobilier



Les locataires du parc social peuvent acheter leur logement qu'ils occupent. Le législateur a, en effet, facilité le parcours d'achat au sein de ce parc.

L'Institut national de la consommation vous présente les règles applicables en la matière.

1 - LES OBJECTIFS DES VENTES DES LOGEMENTS SOCIAUX

2 - LES MODES D'ACQUISITION

3 - LES CONDITIONS DE LA VENTE

3.1 - Quels propriétaires sont concernés ?

3.2 - Quels logements peuvent être vendus ?

3.3 - Qui peut acheter ?

3.4 - Comment est prise la décision de vendre ?

3.5 - Quelles sont les informations transmises par le propriétaire à l'acquéreur personne physique ?

3.6 - Comment est fixé le prix de vente d'un bien ?

3.7 - Quelles sont les règles applicables à un logement vacant ?

3.8 - Quelles sont les conséquences d'une revente ou d'une mise en location dans les cinq ans suivants l'acquisition ?

3.9 - Comment s'informer ?

4 - LES TEXTES APPLICABLES

1 - LES OBJECTIFS DES VENTES DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les organismes publics souhaitent que les ventes de logements sociaux atteignent le seuil de 40 000 logements par an. Pourquoi ? Les objectifs défendus sont non seulement l'accélération de la constitution de fonds propres pour la construction et la rénovation de leur parc, mais également le fait de favoriser la mixité et les parcours résidentiels.

Les difficultés peuvent être nombreuses : la procédure est souvent longue et complexe, les biens à vendre sont peu nombreux. Après l'achat, l'acquéreur peut avoir des difficultés de financement ou de paiement des charges qui peuvent mettre en péril de l'immeuble. Les travaux d'amélioration ou d'entretien ne peuvent plus être réalisés. Ces aspects sont renforcés par des éventuels conflits d'intérêt entre le syndic (le logement social très souvent) et les nouveaux copropriétaires.

Cependant, cette modalité présente de **nombreux avantages** : le locataire connaît l'environnement du bien qu'il va acheter, les démarches administratives sont réduites. le futur acquéreur est accompagné et peut bénéficier d'aides, voire d'un rachat en cas de difficultés financières. De façon pratique, il ne doit pas organiser un déménagement, ni signaler un changement d'adresse.

2 - LES MODES D'ACQUISITION

Les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) peuvent **vendre** aux bénéficiaires des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par cette entité.

Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un **contrat de location-accession ou d'un contrat de vente d'immeuble à rénover**.

3 - LES CONDITIONS DE LA VENTE

Les conditions de la vente sont encadrées par le code de la construction et de l'habitation.

3.1 - Quels propriétaires vendeurs sont concernés ?

Il s'agit des organismes d'habitations à loyer modéré (HLM).

3.2 - Quels logements peuvent être vendus ?

Les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par ces mêmes organismes.

Une exception est prévue lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient. Dans ce cas, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement ou du président du conseil de la métropole. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

A noter

Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

De façon générale, les logements doivent répondre :

- à des normes d'habitabilité minimale,
- dès lors qu'ils sont situés dans des immeubles collectifs, doivent en outre répondre à des normes de performance énergétique minimale.

Attention : la décision de vendre ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus.

En savoir plus Consultez :

- la fiche pratique de l'INC "Le diagnostic de performance énergétique".
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

3.3 - Qui peut acheter ?

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans.

Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu :

- à son conjoint
- ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.

Tout locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé.

3.4 - Comment est prise la décision de vendre ?

Elle peut avoir pour initiative l'organisme HLM ou le locataire.

1ère possibilité : La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire.

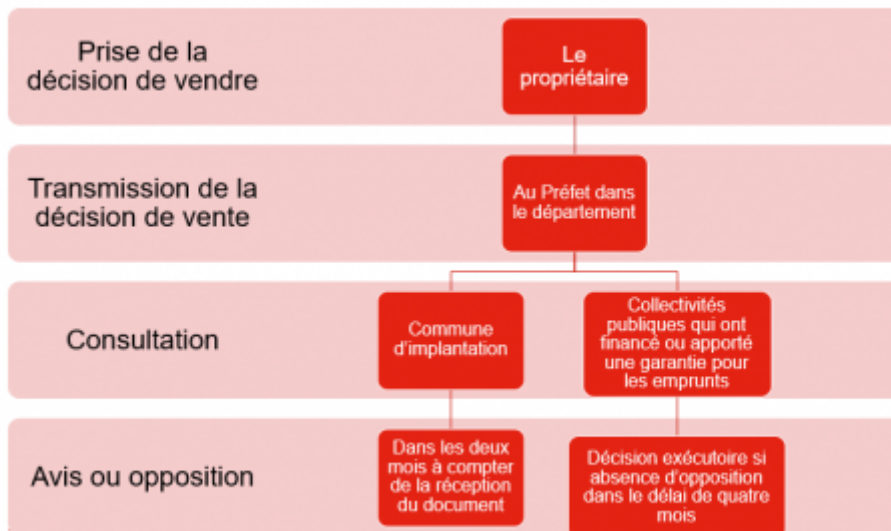
La Convention d'Utilité Sociale (CUS) vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention.

En savoir plus La définition de la CUS par le Ministère de la transition écologique.

Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention, il adresse au représentant de l'Etat dans le département (le Préfet) une demande d'autorisation.

Comment est prise la décision de vendre en l'absence de Convention d'Utilité Sociale ?

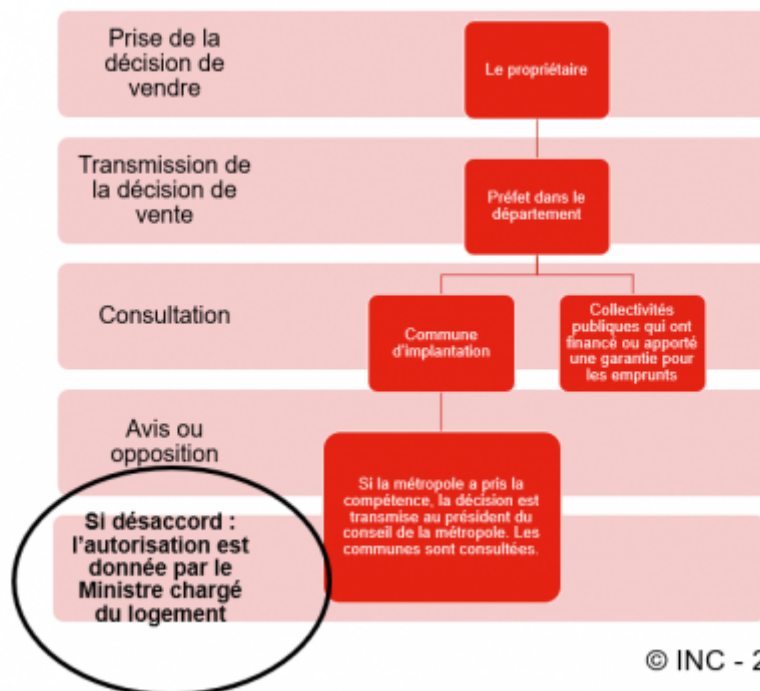
La décision est prise par le propriétaire puis est transmise au Préfet avant consultation de la commune d'implantation et des collectivités publiques qui ont financé ou apporté une garantie pour les emprunts.



© INC - 2020

Que se passe-t-il s'il existe un désaccord entre la commune d'implantation et les collectivités publiques qui ont apporté un financement ou une garantie ?

Dans ce cas, le ministre chargé du logement donne l'autorisation.



© INC - 2020

Quelles sont les sanctions applicables ?

A défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque !

Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente.

En cas de non-respect de l'obligation d'autorisation de l'aliénation par le représentant de l'Etat dans le département ou par le président du conseil de la métropole, l'organisme vendeur est passible d'une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d'acte, arrêtée par l'Agence nationale de contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole.

2ème possibilité : La demande d'achat du logement social vient du locataire

Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement.

La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

3.5 - Quelles sont les informations transmises par le propriétaire à l'acquéreur personne physique ?

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit, préalablement à la vente :

- le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années,
- la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes,

L'organisme d'habitations à loyer modéré doit joindre un document précisant à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable, chaque année, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, à compter de la première année suivant celle où a eu lieu le transfert de propriété.

Il lui adresse en outre, si l'immeuble est soumis, au régime de la copropriété, un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

A noter

Il doit lui transmettre ces documents par écrit et ce, préalablement à la vente.

En tant que de besoin, il fournit :

- une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre,
- accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

3.6 - Comment est fixé le prix de vente d'un bien ?

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme.

3.7 - Quelles sont les règles applicables à un logement vacant ?

Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir dans l'ordre décroissant de priorité :

- à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;
- à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
- à toute autre personne physique.

Attention

Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale.

La mise en vente du ou des logements doit se faire ;

- par voie d'une publicité,
- et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.

L'organisme vend, par ordre de priorité, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche.

La publicité des logements vacants à vendre

Lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré envisage de vendre un logement vacant et a recueilli à cet effet les accords et avis, il en informe ses locataires dans le département. Cette publicité mentionne la consistance du bien et le prix proposé.

Elle est assurée :

- a) Par voie d'affichage au siège social de l'organisme et aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à l'organisme et situés dans le département ;
- b) Par une insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département ;
- c) 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.

L'organisme propriétaire ne peut écarter les demandes d'acquisition émanant de ses locataires dans le département que pour des motifs sérieux et légitimes.

En tout état de cause, il ne peut retenir une demande émanant d'une personne n'ayant pas la qualité de locataire avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité.

3.8 - Quelles sont les conséquences d'une revente ou d'une mise en location dans les cinq ans suivants l'acquisition ?

L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition, est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.

Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Logement acheté depuis 5 ans ou moins	Logement acheté depuis plus de 5 ans
Obligation d'information du bailleur, qui peut se porter acquéreur en priorité.	Revente libre.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente et qu'il **le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition**, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Logement acheté depuis 5 ans ou moins	Logement acheté depuis plus de 5 ans
Encadrement du niveau du loyer.	Mise en location libre.

L'insertion d'une clause de rachat dans les actes de vente

Les organismes HLM vendeurs sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas :

- de perte d'emploi,
- de rupture du cadre familial
- ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit certaines conditions.

3.9 - Comment s'informer ?

La liste des logements à vendre est disponible sur :

- le site du bailleur social,
- le site "[Bienveo](#)".

Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.

Dans les mairies, ce guichet unique met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.

Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
- les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit ou les sociétés de financement en faveur des ménages modestes (prêts, avances remboursables?).

?

4 - LES TEXTES APPLICABLES

Le régime a été facilité par la loi Elan du 23 novembre 2018 et est encadré par les articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Pour en savoir plus :

- > [L'Atlas du logement et des territoires](#)
- > [Eclairages, Logement social et territoires](#)

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation