



Vente de logement locatif social

(Décret n° 2019-1183 : JO du 16.11.19)

La loi ELAN (art. 97) a modifié les conditions de vente des logements locatifs sociaux (cf. Habitat Actualité, spécial loi ELAN).

Pris en application de ces dispositions, le décret du 15 novembre 2019 apporte des précisions sur la publicité relative à la mise en vente de ces logements, définit les conditions dans lesquelles ils sont vendus aux acquéreurs potentiels (liste fixée par la loi) et les conditions de mise en œuvre de la clause de rachat systématique du logement pendant dix ans. Par ailleurs, le préfet de région doit présenter chaque année au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) les modalités selon lesquelles le produit de la vente HLM dans les communes carencées au titre de la loi SRU est fléché vers le développement de l'offre nouvelle.

Ces nouvelles mesures entrent en vigueur le 17 novembre 2019.

Décompte du délai permettant la cession

(art. 1, 2° / CCH : R.443-10)

Pour certaines ventes de logements sociaux, la loi se réfère à un délai de 15 ans entre, d'une part, la construction ou l'acquisition et, d'autre part, la vente. Sont notamment visées :

- la vente à des personnes morales de droit privé de logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des Prêts locatifs sociaux (PLS) (CCH : art. L.443-11, II) ;
- la vente de logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds PLS (CCH : L.443-11, III) ;
- la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources PLS (CCH : L.443-11, VII).

Le point de départ de ce délai de 15 ans est précisé : il court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux ou à compter de la date de l'acte d'acquisition.

Vente de logements vacants : publicité des offres

(art. 1, 3° / CCH R.443-12)

Concernant la vente de logements vacants, l'obligation de publicité est étendue aux Sociétés d'économie mixte (SEM) agréées (CCH : L.481-1) et aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2).

Ces organismes doivent informer annuellement le préfet et le maire de la commune concernée.

Le contenu de la publicité est élargi : outre la consistance du bien et le prix proposé qui demeurent exigés, doivent y figurer les modalités de visite et de remise des offres d'achat, la date limite à laquelle ces offres doivent être transmises et les contacts auprès desquels des renseignements peuvent être obtenus.

Les modalités de publicité sont modifiées. Elle doit désormais être assurée au moins par :

- publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public ;
- affichage dans le hall de l'immeuble dans lequel le bien est mis en vente 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 ;
- une insertion dans un journal local diffusé dans le département.

Le délai entre l'accomplissement de la dernière de ces trois publicités et la date limite à laquelle les offres d'achat doivent être transmises ne peut être inférieur à un mois.

Vente de logements vacants : acceptation de l'offre

(art. 1, 4° / CCH : D.443-12-1)

Pour mémoire, pour les ventes de logements vacants, la loi ELAN met en place un nouvel ordre (décroissant) de priorité (CCH : L.443-11, III). Les logements peuvent être vendus :

- à toute personne physique remplissant les conditions de ressources exigées dans le cadre des opérations d'accèsion HLM (plafonds PLI majorés de 11%), parmi lesquels les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient ;
- à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales ;
- à toute autre personne physique.

Le décret précise que la date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen. En présence d'offres multiples, il fixe les conditions dans lesquelles l'organisme vendeur choisit et distingue deux situations :

- en cas d'offres d'achat qui correspondent ou qui sont supérieures au prix évalué : le logement est proposé à la vente :
 - à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ;
 - s'il s'agit d'acheteurs de même rang de priorité : à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Par dérogation, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, au premier acheteur dès lors qu'il appartient à la catégorie des personnes physiques éligible à l'accèsion sociale à la propriété et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

- Lorsque toutes les offres d'achat sont inférieures au prix évalué, le vendeur a plusieurs possibilités. Il peut :
 - vendre le bien à l'acheteur qui a formulé l'offre d'achat la plus proche du prix évalué. En présence d'offres d'achat d'un même montant (inférieures au prix évalué), le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat ;
 - retirer le bien de la vente ;
 - maintenir le bien en vente après le délai de remise des offres. Le vendeur peut le céder, sans nouvelle procédure de publicité, à tout acheteur si l'offre d'achat est supérieure au prix des offres initialement reçues dans ce délai de remise des offres ;
 - engager une nouvelle procédure de vente et une nouvelle publicité à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours.

Lorsque la vente n'est pas réalisée, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre de priorité.

Garantie de rachat pour les acquéreurs personnes physiques

(art. 1, 5° / CCH : R.443-12-2)

La garantie de rachat du logement, en cas de vente au bénéfice d'une personne physique, doit figurer dans le contrat de vente. Cette garantie est offerte par le vendeur ou par la personne avec qui le vendeur a conclu une convention à cet effet.

Si le logement est toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur ou, en cas de décès, sur demande de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, dans les dix ans à compter de la date d'achat du logement. La demande (faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :

- perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi ;
- rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité ;
- raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte "mobilité inclusion" comportant la mention "invalidité" soit par la décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH).

En cas de mise en jeu de la garantie, le logement doit être racheté à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale par l'organisme vendeur ou par la personne avec qui le vendeur a conclu une convention à cet effet. Cependant, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu.

Ce prix est minoré des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par le vendeur.

Publicité en cas de vente de maison individuelle

(art. 1, 6° / CCH : R.443-12-3)

La publicité informant de la vente doit toujours être dispensée aux seuls locataires résidant sur le territoire de la collectivité concernée. Dans le cas de la vente de maisons individuelles, un écriteau visible de la voie publique est apposé sur cette maison ou à proximité immédiate.

Suppression des formalités

(art. 1, 7° / CCH : R. 443-12-1 [abrogé])

L'organisme vendeur n'est plus tenu de joindre un document précisant à l'acquéreur personne physique qu'il sera redevable chaque année de la taxe foncière sur les propriétés bâties. De même, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division n'ont plus à être transmis.

Aides de l'Etat

(art. 1, 8° / CCH : R.443-15)

Le champ des aides de l'État est modifié pour prendre en compte la possibilité pour un organisme d'HLM de vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, après accord du préfet du département, lorsque cette vente s'inscrit dans un objectif d'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières (CCH : L.443-11, VI).

Fléchage des plus-values en communes SRU et information du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

(art. 1, 1° / CCH : R.362-2)

Depuis la loi ELAN, au moins 50 % du produit venant des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le quota SRU de logements sociaux (CCH : L.302-5) doit être affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux ou d'acquisitions de logements en vue de leur conventionnement ou, à défaut, de travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette mesure, les préfets de région devront transmettre chaque année au CRHH des informations concernant la répartition communale des ventes de logements sociaux réalisées, le produit de ces ventes, le montant des sommes réinvesties et une synthèse de ces éléments.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux