

ET LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) ?

Le BRS est un outil permettant aux bailleurs sociaux de proposer des logements à des ménages aux revenus modestes en dissociant sur une très longue durée la propriété du bâti de celle du foncier. Il peut s'agir d'un logement neuf ou ancien. La durée de ce bail est fixée entre 18 et 99 ans. L'acquéreur doit verser, outre sa mensualité d'emprunt, une redevance à l'Organisme de foncier solidaire (OFS), propriétaire du foncier, en contrepartie de l'occupation du terrain et des frais de gestion du propriétaire du terrain.

Les avantages de ce dispositif sont les suivants :

- ☐ une TVA au taux réduit (s'il s'agit d'un logement neuf) ;
- ☐ un abattement de 30 % de la taxe foncière sur la propriété bâtie, si la commune le décide ;
- ☐ le prix d'acquisition est réduit en proportion de la valeur du terrain. Ce prix est plafonné dans les mêmes conditions que le PSLA ;
- ☐ le bail peut être transmis aux acquéreurs successifs, s'ils respectent eux aussi les plafonds de revenus du PSLA. Au moment de la transmission, la durée du bail est « rechargée ». Il repart pour une durée de 18 à 99 ans.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses.

Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet, sur les contrats de prêts, les contrats de vente, le droit patrimonial et la protection de la famille...

+

Des aides financières disponibles selon votre situation : PTZ, PAS, Prêt Action Logement, Prêt Accession +

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

ACHETER UN LOGEMENT HLM

(NEUF OU ANCIEN)



N'hésitez pas à vous informer auprès de l'ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

Avril 2021

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0,06 € / min
+ prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Acheter un logement HLM est possible, sous réserve de respecter certaines conditions qui diffèrent selon que vous êtes locataire du parc HLM ou non. Vous pouvez également acquérir un logement neuf à prix maîtrisé dans des conditions sécurisées.

ACHETER UN LOGEMENT SOCIAL EXISTANT

Je suis locataire d'un logement HLM



ATTENTION

Vous pouvez acheter votre logement ou un logement vacant de votre bailleur ou d'un autre bailleur.

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

Les logements doivent :

- être construits ou acquis par un organisme HLM, depuis plus de 10 ans, sauf circonstances économiques ou sociales particulières ;
- ne pas être éligibles au Prêt locatif intermédiaire (PLI) ;
- respecter des normes d'habitabilité minimale (étanchéité de la toiture, sécurité des installations de gaz et d'électricité...), satisfaire à des normes de performance énergétique minimale (au moins l'étiquette E du diagnostic de performance énergétique) et répondre aux caractéristiques de la décence.

Le bénéficiaire de l'achat est le locataire occupant le logement depuis plus de 2 ans. Il peut également être proposé, sous réserve de l'accord de ce dernier :

- à son conjoint (sans conditions de ressources) ;
- ou à ses ascendants et descendants (avec ou sans leur conjoint, partenaire de PACS, concubin) respectant les plafonds de ressources du Prêt locatif social (PLS).

Il doit s'agir d'un premier achat dans le parc social, sauf :

- en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement ;
- si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation.

Dans ces cas, vous devez justifier avoir revendu votre dernier logement social acquis.

QUELLES SONT LES DÉMARCHES ?

Votre bailleur HLM peut être à l'initiative de la proposition d'achat, mais vous pouvez également lui en adresser une.

Le bailleur est libre d'accepter ou non la vente, mais doit vous apporter une réponse motivée sous 2 mois.

Le prix est fixé librement par le bailleur.

Je suis locataire du secteur privé

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

Vous devez être majeur et de nationalité française (ou justifier de la régularité de votre séjour sur le territoire français).

Les logements vacants sont proposés à la vente par ordre de priorité :

1. aux locataires du parc HLM du département (même s'il ne s'agit pas du même bailleur social) qui répondent à des plafonds de ressources et aux gardiens d'immeubles employés par ces bailleurs ;
2. à toutes personnes physiques répondant aux plafonds de ressources de l'accession sociale ;
3. aux collectivités locales et à leurs groupements ;
4. à toutes personnes physiques, sans conditions de ressources.

QUELLES SONT LES DÉMARCHES ?

Vous pouvez chercher les annonces de logements HLM disponibles, en allant sur le site bienveo.fr ou en consultant les sites des bailleurs sociaux implantés dans le département recherché et/ou en contactant l'organisme HLM vendeur.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA VENTE HLM

À côté des règles générales de la vente (cf. dépliant « Acheter un logement existant »), des dispositions spécifiques s'appliquent.

Certains éléments doivent être remis au candidat acquéreur :

- la liste des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes ;
- la liste des travaux d'amélioration des parties et équipements communs envisagés par le bailleur social ainsi que l'évaluation du montant qui serait à la charge de l'acquéreur ;
- l'information que l'acquéreur sera désormais redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le contrat doit contenir les clauses suivantes :

- une clause de rachat obligatoire : en cas de vente à un ménage sous les plafonds de ressources, le rachat systématique par le vendeur doit être prévu pendant 10 ans en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé (ou aux autres bénéficiaires) ;

- une clause dite « anti-spéculative » : elle vise à encadrer les conditions de la revente ou de la mise en location du logement par l'acquéreur lorsque celui-ci a acquis le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente.

Elle implique que :

- en cas de vente :
 - dans les 5 ans, l'acquéreur doit en informer le bailleur social, qui bénéficie d'un droit de priorité. Si l'acquéreur vend son bien à un prix supérieur au prix d'achat, il doit reverser au bailleur social la différence entre le prix d'achat et le prix de revente (plafonné au montant de l'écart constaté entre le prix de mise en vente initial et celui de l'acquisition),
 - au-delà de 5 ans, la vente est libre ;
- en cas de mise en location :
 - dans les 5 ans, le niveau de loyer ne doit pas dépasser le montant du dernier loyer acquitté avant l'acquisition,
 - au-delà de 5 ans, la mise en location est libre.

L'APPLICATON DU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

La première vente d'un logement situé dans un immeuble collectif HLM entraîne la création d'une copropriété. En achetant un logement, vous disposez d'un lot de copropriété, comportant une partie privative (votre logement) et une quote-part de parties communes (comme les couloirs, cours communes...). Vous serez alors redevables de charges de copropriété, en fonction de la répartition des charges qui aura été établie. Pour en savoir plus sur la copropriété : cf. dépliants de la série « copropriété ».

Nouveauté : depuis le 1^{er} janvier 2020, le régime de la copropriété peut être différé, à l'initiative du bailleur vendeur, pendant 10 ans.

LES AUTRES MODALITÉS D'ACHAT

L'accession sociale à la propriété

À l'initiative d'un organisme HLM, la vente d'un logement à prix maîtrisé permet de proposer des prix inférieurs à ceux du marché. La commune et/ou le conseil départemental peuvent soutenir l'opération en octroyant des aides, selon des conditions qu'elle fixe. Pour en bénéficier, vos ressources ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par la réglementation. De plus, le logement devra constituer votre résidence principale.

Il est possible de cumuler, sous certaines conditions, ce dispositif avec un Prêt à taux zéro (PTZ) (s'il s'agit de votre premier achat) ou un Prêt d'accession sociale (PAS).

Le Prêt social location-accession (PSLA)

Le PSLA est un dispositif d'accession à la propriété destiné aux ménages sous conditions de ressources. Il permet d'acheter, sans apport initial, un logement neuf ou ancien (dans ce dernier cas, à condition de réaliser des travaux à hauteur d'au moins 25 % du coûté total de l'opération) situé dans une opération agréée par l'État. Le prix de vente est plafonné et l'opération comporte des avantages fiscaux (TVA à taux réduit, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans).

Deux phases sont à distinguer :

- tout d'abord, le ménage occupe le logement en versant une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne (part dite acquisitive). Selon les conditions du contrat, le ménage peut, quand il le souhaite, se porter acquéreur de son logement ou informer l'organisme propriétaire qu'il ne lève pas l'option. Le montant de la redevance est plafonné par la loi ;
- lorsque le ménage souhaite lever l'option, le prix d'achat du logement est diminué en prenant en compte les redevances versées lors de la première phase et une décôte de 1 % minimum par année depuis l'entrée dans les lieux.

Une clause de rachat existe également, durant les 15 ans à compter de la levée d'option, en cas de décès, mobilité professionnelle, divorce, chômage... Le ménage, sous conditions de revenus, peut aussi bénéficier d'une garantie de relogement.