

VENTE HLM : MODALITES DE VENTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX VACANTS D'HABITATS DE HAUTE ALSACE

**Procédure conforme au décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019
relatif aux ventes de logements locatifs sociaux**

Préambule :

Le décret d'application n° 2019-1183 de la loi ELAN du 15 Novembre 2019 précise :

- Le contenu et les modalités de la publicité relative à la mise en vente de logements locatifs sociaux vacants,
- Les conditions dans lesquelles ces logements sont vendus.

I. VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX VACANTS

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 du Code de la construction et de l'habitation des logements ou des ensembles de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré (CCH, art. L. 443-7).

Le décret du 15 novembre 2019 détermine le contenu et les modalités de la publicité relative à la mise en vente de logements locatifs sociaux vacants ainsi que les conditions dans lesquelles ces logements sont vendus aux bénéficiaires précités.

II. CONTENU ET MODALITES DE LA PUBLICITE

Ainsi, lorsqu'un organisme envisage de vendre un logement vacant, il doit assurer une publicité (CCH, art. R. 443-12). Cette publicité doit mentionner :

- La consistance du bien, le prix proposé, 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.

La publicité doit être assurée au moins par :

- Une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public ;
- Un 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.
- À noter que 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.

III. ORDRE DE PRIORITE DES ACQUEREURS ET CONDITIONS DE VENTE

1. Ordre de priorité

L'alinéa III de l'article L. 443-11 du CCH, précise que les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :

- A toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, sous conditions de ressources dont les plafonds sont indiqués en annexe 1, 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 ;
- A une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
- A toute autre personne physique.

2. Conditions sur le choix de l'acquéreur

Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III, de l'article L. 44311, l'organisme vend, par ordre de priorité défini au même article L. 443-11, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche (CCH, art. L. 443-12).

L'article D. 443-12-1 du CCH précise que la date de remise des offres peut être constatée par tout moyen.

- **En présence 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 prévu au III de l'article L. 443-11 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 qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.
- Néanmoins, 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 prioritaires au sens du deuxième alinéa du III de l'article L. 443-11 et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.
- **Si toutes les offres d'achat sont inférieures au prix évalué,** le vendeur 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 prévu au III de l'article L. 443-11 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 telles que prévues au II de l'article R. 443-12, à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours.

- Enfin, lorsque la vente n'est pas réalisée, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre mentionné aux deuxième et cinquième alinéa du nouvel article D. 443-12-1.

ANNEXE 1 : Tableau de présentation des plafonds de ressources 2026 dans le cadre de la vente de logements HLM

COMPOSITION DU MENAGE	SITUATION DU BIEN EN VENTE		
	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Personne seule	40 122€	36 109€	36 109€
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	53 579€	48 218€	48 218€
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	64 431€	57 989€	57 989€
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	77 783€	70 007€	70 007€
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	91 503€	82 352€	82 352€
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap	103 122€	92 812€	92 812€
Pour chaque personne supplémentaire	11 506€	10 350€	10 350€