

**3 juillet 2018**

# **Le cadre réglementaire de la vente HLM : points clés et évolutions prévues**

*DREAL Pays de la Loire*



direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire

**Ref : 2061H18PP**



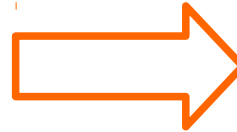
- Les objectifs de la stratégie logement du gouvernement



**1 logement  
vendu**

**8 810**  
logements  
vendus en 2016

soit 0,18 % du parc



**3 logements construits**

**40 000**  
logements  
vendus

soit 1 % du parc





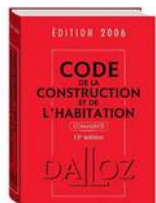
## • Les logements concernés

### État actuel

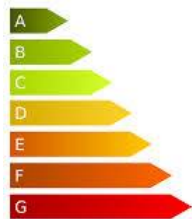


Construit ou acquis depuis plus de **10 ans**

**Vente**  
**Location-accession**



Normes d'habitabilité minimale



Classe E minimum



### Projet de loi ELAN



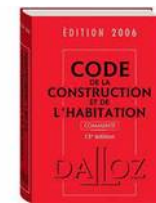
ensemble immobilier



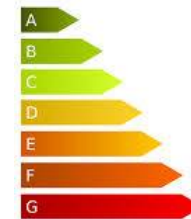
logement

Construit ou acquis depuis plus de **10 ans**

**Vente**  
**Location-accession**  
**Vente d'Immeuble à Rénover**



Normes d'habitabilité minimale



Classe E minimum

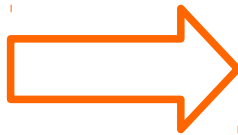
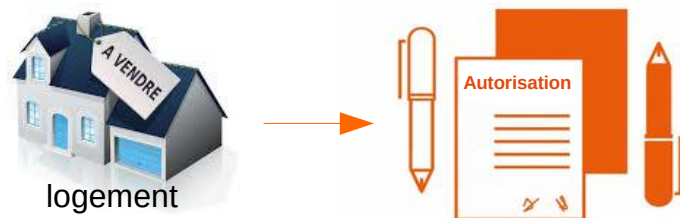
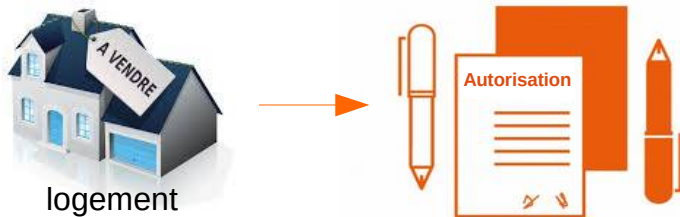
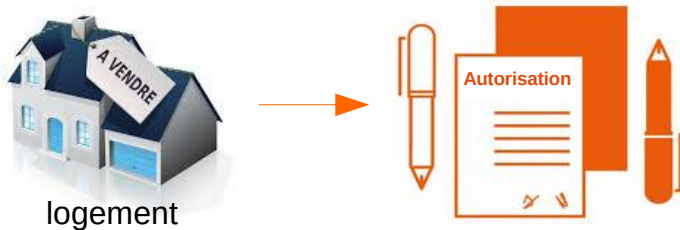
Pour une VIR, ces normes doivent être atteintes après travaux



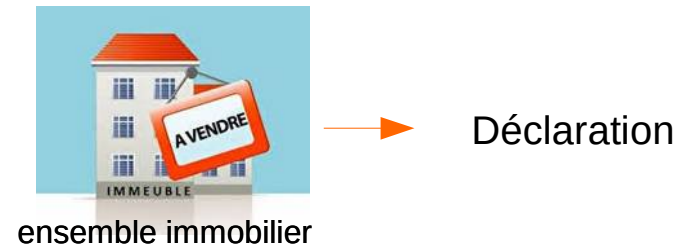
## • L'autorisation de la vente HLM – le principe (1/2)

Vente à un OLHM, une SEM agréée, un organisme MOI ou un OFS

État actuel



Projet de loi ELAN



Simple déclaration au préfet et au maire de la commune d'implantation

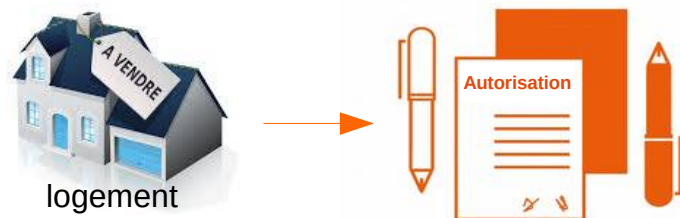
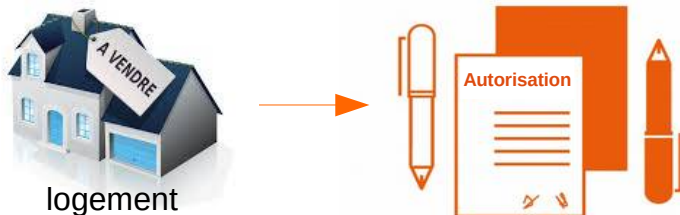
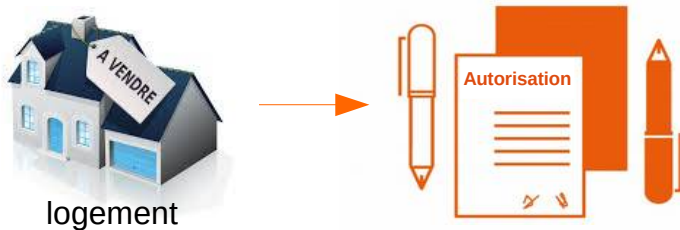
A noter que le régime de l'autorisation est maintenue si la vente conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de l'organisme

Autorisation délivrée pour 5 ans par le préfet ou la métropole compétente après consultation de la commune d'implantation et des collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie d'emprunts



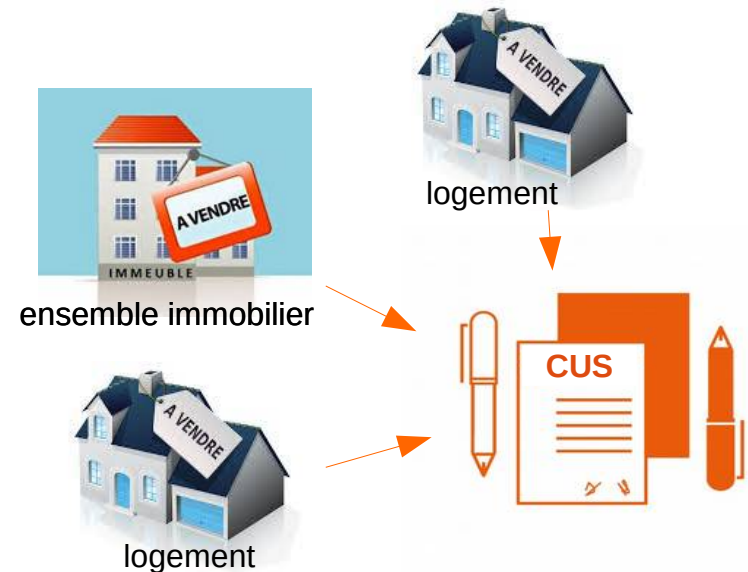
## • L'autorisation de la vente HLM – le principe (2/2) Vente à un autre bénéficiaire

### État actuel



Autorisation délivrée pour 5 ans par le préfet ou la métropole compétente après consultation de la commune d'implantation et des collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie d'emprunts

### Projet de loi ELAN



Autorisation pour la durée de la CUS (6 ans) pour la liste des logements définie dans le plan de mise en vente

Pour les logements non prévus dans la CUS, possibilité d'une autorisation ponctuelle délivrée par le préfet ou la métropole compétente après consultation de la commune d'implantation et des collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie d'emprunts



## • L'autorisation de la vente HLM – les sanctions

### État actuel

Si non-respect de la demande d'autorisation :

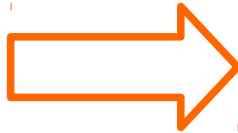
- Absence de transmission de la décision d'aliéner
- Absence de décision motivée du CA dans le cas où il y a une diminution de plus de 30 % du parc

=> Dans le cas d'une vente à une personne morale :

- L'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité

=> Dans le cas d'une vente à une personne physique :

- Une sanction pécuniaire peut être arrêtée par l'ANCOLS ou le président de la métropole dans la limite de 15 000 € par logement



### Projet de loi ELAN

Dans le cas d'une vente à un OHLM, une SEM agréée, un organisme MOI ou un OFS :

- En l'absence de décision motivée du CA et d'autorisation, dans le cas où il y a une diminution de plus de 30 % du parc, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité

Dans le cas d'une vente à un autre bénéficiaire :

- En absence de transmission de la décision d'aliéner, dans le cas où la vente est non-prévue par la CUS, une sanction pécuniaire peut être arrêtée par l'ANCOLS ou le président de la métropole dans la limite de 40 % (hors frais d'acte) du montant de la vente



- **Les sociétés de ventes d'HLM**

(Projet de loi ELAN)

**Statut :**

- ✓ SA HLM

**Objet :**

- ✓ acquisition de biens immobiliers appartenant à des OHLM, des SEM et des organismes agréés MOI en vue de la vente de ces biens

**Spécificité :**

- ✓ les logements non-vendus continuent à être gérés par le bailleur propriétaire du bien à l'origine (ou le sont par un autre OLM, SEM ou organisme agréé MOI)

**Portage :**

- ✓ les parts sociales sont souscrites par des OHLM, des SEM, des organismes agréés MOI et la CDC

**=> Un décret en conseil d'État doit venir préciser les conditions d'application**





## • Les bénéficiaires de la vente

(hors vente à un OHLM, une SEM agréée, un organisme MOI, un OFS)  
(hors vente dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain)

### État actuel

#### Si le logement est occupé

1) Occupant

#### Si le logement est vacant

1) Locataires d'un LLS appartenant au bailleur social dans le département et gardiens d'immeuble du bailleur

2)  
- Toutes autres personnes physiques  
- Collectivités territoriales qui s'engagent à mettre le logement pendant 15 ans à disposition de personnes défavorisées

### Projet de loi ELAN

#### Si le logement est occupé

1) Occupant, s'il occupe le logement depuis plus de 2 ans

2) Personne morale de droit privé qui doit maintenir le bail jusqu'au départ de l'occupant, s'il s'agit d'un PLS depuis plus de 15 ans

#### Si le logement est vacant

1) Locataires d'un LLS dans le département et gardiens d'immeuble du bailleur, s'ils remplissent les conditions du PLI Accession

2) Les autres personnes physiques qui remplissent les conditions du PLI Accession

3) Les collectivités territoriales

4) Toutes autres personnes physiques

5) Personnes morales de droit privé, s'il s'agit d'un PLS depuis plus de 15 ans

Exception à cet ordre de priorité pour la vente d'un ensemble de plus de 5 logements de plus de 15 ans à une personne morale de droit privé





## • La sécurisation de la vente

### État actuel

#### Information de l'acquéreur

Préalablement à la vente, information écrite portant sur :

- Montant des charges locatives des 2 dernières années
- Montant des charges de copropriété des 2 dernières années
- Liste des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes
- Liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre avec une évaluation des montants et de la quote-part imputable à l'acquéreur

#### Gestion de la copropriété

Sauf refus, les fonctions de syndic sont assurées par l'organisme vendeur.

Ces fonctions peuvent être poursuivies après la vente de tous les logements.

### Projet de loi ELAN

#### Information de l'acquéreur

Maintien de l'information existante

#### Clause de rachat systématique

Les OHLM et les SEM sont tenus d'inclure une clause de rachat, dans le cadre d'une vente au bénéfice d'une personne physique, afin de prévenir les défauts de paiement résultant notamment :

- d'une perte d'emploi
- d'une rupture du cadre familial
- de raisons de santé

Cette clause est valable pour une durée de 10 ans

#### Gestion de la copropriété

Maintien du rôle de l'organisme vendeur dans le syndic de copropriété.

Une ordonnance est attendue sur :

- le différé du transfert de propriété de la quote-part des parties communes
- les droits et obligations des parties durant la période transitoire et la participation de l'acquéreur aux charges de copropriété





## • La fixation du prix de mise en vente

### État actuel

Estimation du service des domaines  
sur la base du prix d'un logement  
comparable libre d'occupation



### Cas spécifiques :

- Vente à une personne physique : le prix peut être inférieur ou supérieur de plus de 35 % à l'évaluation faite
- Vente à une personne morale autre qu'un OHLM, une SEM agréée, un organisme MOI ou un OFS : le prix ne peut être inférieur à l'évaluation faite
- Vente à un OHLM, une SEM agréée, un organisme MOI ou un OFS : le service des domaines n'est pas consulté

### Projet de loi ELAN



Fixé librement  
par l'organisme  
sur la base :

- Du prix d'un logement comparable libre d'occupation lorsque le logement est vacant
- Du prix d'un logement comparable occupé lorsque le logement est occupé



## • L'utilisation du produit de la vente

### État actuel

Le surplus des sommes perçues est affecté :



A des nouveaux programmes de construction

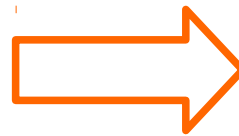


A des travaux d'amélioration



A de l'acquisition de LLS

### Projet de loi ELAN



Amendement potentiel en lecture au Sénat :

=> utilisation du produit de la vente sur le territoire de vente



## • La taxe sur les plus-values

### État actuel

**Taxe applicable aux cessions de logements des :**

- **OHLM**
- **SEM agréées**

Une exception : les ventes au bénéfice d'une collectivité territoriale, d'un OHLM, d'une SEM agréées, d'un organisme agréé MOI ou d'un OFS.

**La taxe est assise sur la somme des plus-values faite à l'occasion d'un exercice.**

Les plus-values résultent de la différence entre :

- Le prix de cession
- Le prix d'acquisition actualisé

### Projet de loi ELAN



Pas de modification prévue dans le projet de loi ELAN



## • Le transfert de l'emprunt et des garanties

### État actuel

#### **Vente à un OHLM ou une SEM :**

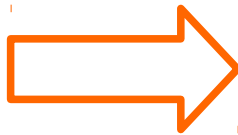
Il y a :

- ✓ transfert des emprunts
- ✓ transfert des garanties d'emprunts
- ✓ sauf opposition des créanciers et/ou des garants

#### **Vente à un autre bénéficiaire :**

L'organisme a le choix de :

- ✓ rembourser immédiatement la fraction correspondante des emprunts
- ✓ continuer à rembourser selon l'échéancier initial, sous réserve que le remboursement demeure garanti



### Projet de loi ELAN

#### **Vente à un autre bénéficiaire :**

L'organisme a le choix de :

- ✓ rembourser immédiatement la fraction correspondante des emprunts
- ✓ continuer à rembourser selon l'échéancier initial, sous réserve que le remboursement demeure garanti et sous réserve de la non-opposition du garant



- **La revente dans les 5 ans qui suivent l'acquisition**  
(concerne uniquement les acquéreurs « personne physique »)

## État actuel

**Priorité donnée à l'organisme HLM :**

L'acquéreur doit informer l'organisme vendeur

Cet organisme peut se porter prioritaire pour acquérir le bien

## Projet de loi ELAN

**Priorité donnée à l'organisme HLM :**

Maintien de la priorité donnée à l'OHLM

**Redistribution de la plus-value**



Alors l'acquéreur doit verser à l'organisme le montant le plus faible entre :



**Redistribution de la plus-value**



Alors l'acquéreur doit verser à l'organisme le montant le plus faible entre :





- La prise en compte dans le décompte SRU

État actuel

Projet de loi ELAN

Les logements vendus à leur locataire sont pris en compte dans le décompte SRU pendant une durée de **5 ans** suivant leur vente



Les logements vendus à leur locataire sont pris en compte dans le décompte SRU pendant une durée de **10 ans** suivant leur vente





- **Les principales différences**

**Les conditions de vente :**

- ✓ construit ou acquis depuis plus de 10 ans
- ✓ ~~norme d'habitabilité et de performance énergétique~~

**Les bénéficiaires de la vente (sans ordre de priorité) :**

- ✓ les OHLM, les SEM, les organismes agréés MOI
- ✓ les collectivités, les CCAS
- ✓ les organismes sans but lucratif
- ✓ (*ELAN : des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants*)

**Les conditions spécifiques :**

- ✓ les logements conventionnés demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance pendant au moins 10 ans suivant la vente