

Vente de logements sociaux : mode d'emploi

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 26/11/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 26/11/2019

Sources :

- [Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux](#)

La Loi ELAN a modifié la réglementation relative aux ventes de logements sociaux vacants. Le contenu et les modalités de la publicité de ces ventes viennent d'être précisés. Que devez-vous savoir ?

Vente de logements sociaux : faites de la pub !

Pour rappel, la Loi ELAN instaure un ordre décroissant de priorité de vente des logements vacants qui est le suivant :

- 1. Vente à une personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété (il s'agit principalement des locataires de logements sociaux et des gardiens d'immeuble employés par les organismes HLM vendeurs) ;
- 2. Vente à une collectivité territoriale (il n'est pas exigé que le logement soit ensuite mis à disposition des personnes défavorisées) ;
- 3. Vente à toute autre personne physique.

L'organisme HLM vend, en cas de pluralité d'acheteurs appartenant au même ordre de priorité, à celui qui formule en premier l'offre qui correspond ou qui est supérieure au prix réclamé ou, si l'offre est inférieure, à l'acheteur qui formule en premier l'offre qui en est la plus proche.

Pour procéder à la vente d'un logement social vacant, l'organisme HLM doit en faire la publicité. Celle-ci mentionne 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.

En outre, la publicité est 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.

Notez que le délai entre l'accomplissement de la dernière de ces 3 publicités et la date limite à laquelle les offres d'achat doivent être transmises ne peut être inférieur à 1 mois.

Lorsque l'acquéreur est une personne appartenant au rang 1 (voir ci-dessus), le contrat de vente doit impérativement comporter une clause de rachat systématique, valable pour une

durée de 10 ans, applicable en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé. Pour mettre en œuvre cette clause, l'acquéreur doit faire la demande par lettre recommandée avec AR.

Depuis le 17 novembre 2019, le contenu et les modalités de la publicité de la vente d'un logement social vacant mis en vente ont été modifiés. Les nouvelles prescriptions, tenant compte de la Loi ELAN, sont donc d'ores et déjà à respecter.