



3. LA VENTE SOCIALE DU PARC HLM

QU'EST-CE QUE LA VENTE SOCIALE DU PARC HLM ?

Il s'agit d'un dispositif vous permettant d'acquérir un logement HLM. La mise en vente de ces logements est encadrée et rigoureuse. Le logement proposé à l'achat, doit avoir été acheté ou construit depuis plus de 10 ans par un bailleur social et respecter les normes d'habitabilité et de performance énergétique. Deux protocoles existent : la vente de logement vacant et la vente de logement occupé.

QUEL EST SON FONCTIONNEMENT ?



LA VENTE DE LOGEMENT VACANT

L'organisme HLM doit tout d'abord proposer le logement vacant aux locataires de son parc, ainsi qu'aux employés sociaux du parc immobilier. Passés 2 mois, l'organisme peut proposer le logement à toute autre personne.



LA VENTE DE LOGEMENT OCCUPÉ

Soit :

- L'organisme HLM peut prendre la décision de mettre en vente un logement déjà occupé. Il se doit alors de proposer le logement à son locataire occupant.
- Le locataire adresse une demande d'acquisition de son logement à l'organisme Hlm propriétaire. Le logement peut également être vendu à son conjoint, ou, s'ils répondent à certaines conditions de ressources à ses descendants ou ascendants.



QUELS SONT LES AVANTAGES ?

- Une décote du bien pouvant aller de 10 à 40 % par rapport à celle du marché
- Frais de notaires réduits
- Pas de frais d'agence
- Des éléments de sécurisation pour les acheteurs (garantie de rachat et de relogement)

ENCADREMENT DE LA VENTE OU DE LA MISE EN LOCATION

Si, avant les 5 ans de la date anniversaire d'achat du bien, l'acquéreur souhaite **revendre son logement**, il est tenu d'en informer l'organisme HLM qui pourra se porter acquéreur en priorité. De plus, si l'acquéreur s'est vu acheter son bien à un prix inférieur à celui du marché et qu'il le revend, **il devra s'acquitter d'une indemnité** en fonction de l'estimation du prix de vente.

Si, avant les 5 ans de la date anniversaire d'achat du bien, l'acquéreur souhaite **mettre en location son logement**, il est tenu d'en informer l'organisme HLM et de respecter certaines conditions. **Il ne pourra percevoir un loyer supérieur au dernier loyer qu'il acquittait** pour ce logement avant son acquisition. Le niveau de loyer ne doit pas excéder les plafonds établis par l'autorité administrative.