



LOI ELAN : nouveau
cadre juridique de la
vente Hlm

Paris, FEVRIER 2019

Gaëlle LECOUEDIC
Conseiller juridique
USH/DJEF



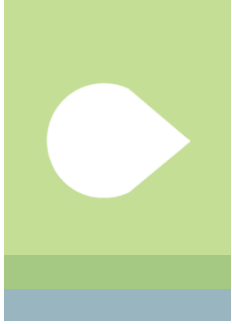
Loi ELAN

⇒ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (JORF n° 0272 du 24 novembre 2018)

1

AUTORISATION DE VENTE





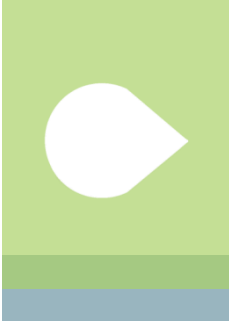
AUTORISATION DE VENTE

Logements mentionnés au plan de mise en vente de la CUS

Art. L. 443-7 et L. 445-1 CCH

Signature de la CUS valant autorisation pour les logements mentionnés au plan de mise en vente

- Plan de mise en vente annexé à la CUS
- ➔ Obligation de consultation par l'organisme Hlm :
 - de la commune d'implantation
 - des collectivités et leurs groupements ayant accordé un financement ou leur garantie
- ➔ Vente non autorisée en cas d'opposition de la commune déficitaire ou susceptible de le devenir/obligations SRU en cas de vente des logements sur son territoire



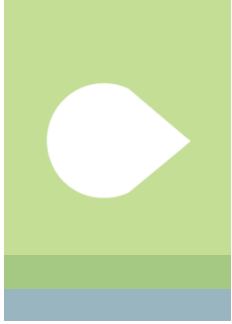
AUTORISATION DE VENTE

Logements non mentionnés au plan de mise en vente de la CUS

Art. L. 443-7 CCH

Demande d'autorisation au préfet/président du conseil de la métropole

- Consultations de la **commune** d'implantation et des **collectivités publiques** ayant accordé un financement ou leur garantie, par le **préfet / le président du conseil de la métropole**
 - **Avis conforme des communes déficitaires ou susceptibles de le devenir** / obligations SRU, en cas de vente des logements sur leur territoire
 - Autorisation de la vente, en l'absence d'opposition du préfet, dans le délai de 4 mois
- ➔ décision devient caduque avec la signature d'une nouvelle CUS



AUTORISATION DE VENTE

Procédure pour les ventes de logements en bloc

Art. L. 443-11 CCH

➤ soumises à une **simple déclaration** au préfet et au maire

ou

➤ demande **d'autorisation au préfet** si la vente conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les 3 dernières années par l'organisme Hlm

↳ mention de la **motivation** du CA ou du directoire dans la demande

↳ préciser si projet de **dissolution** de l'organisme Hlm



2

CONTRATS de cession des logements



CESSION DES LOGEMENTS

Contrats

Art. L. 443-7 CCH

- Vente « directe »
- Location-accession
- **vente d'immeuble à rénover** (art. L 262-1 et suivants du CCH)



CESSION DES LOGEMENTS

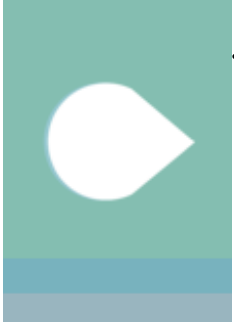
Vente d'immeuble à rénover

Art L. 443-7 CCH

- En cas de contrat de vente d'immeuble à rénover : les normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux

3 Les acquéreurs





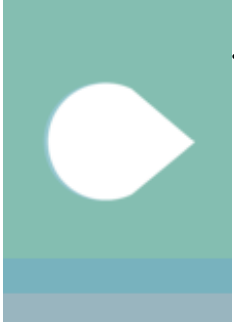
Les acquéreurs

LOGEMENTS OCCUPES

Art. L. 443-11 (II) CCH

Nouvelle condition : occupation du logement depuis au moins 2 ans

- Un locataire souhaitant acquérir le logement qu'il occupe doit l'occuper depuis au moins 2 ans



Les acquéreurs

LOGEMENTS OCCUPES

Art L. 443-11 (II) CCH

Acquéreurs d'un logement occupé

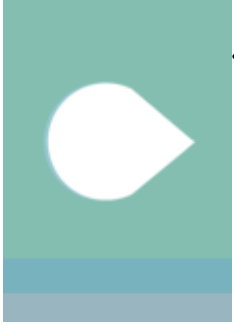
→ **Locataire en place**, s'il occupe le logement depuis au moins **2 ans**

et sur sa demande :

→ **son conjoint**,

→ **ses ascendants et descendants** (sous plafonds PLS)

Les ascendants et descendants peuvent acquérir de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité, ou concubin.



Les acquéreurs

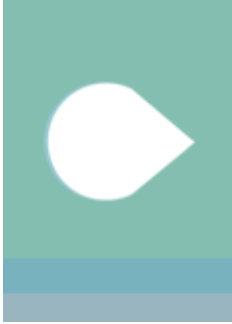
LOGEMENTS OCCUPES

Art. L. 443-11 (II) CCH

LOGEMENTS OCCUPES PLS construits ou acquis par un organisme Hlm depuis plus de 15 ans

➤ **personnes morales de droit privé**

Baux et convention de l'art. L. 353-2 du CCH demeurent jusqu'au départ des locataires en place



Les acquéreurs

LOGEMENTS VACANTS

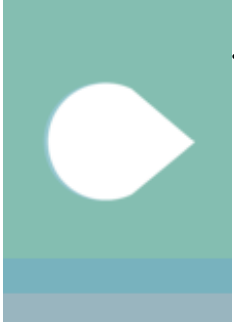
Art. L. 443-11 (III) CCH

Par ordre de priorité décroissant :

- ❑ 1/ Personnes physiques **sous plafonds de ressources** de l'accession sociale (LI + 11%) :
 - l'ensemble des **locataires de logement appartenant aux bailleurs sociaux dans le département**
 - **et leurs gardiens d'immeuble**
 - **personne physique**

- ❑ 2/ une **collectivité territoriale** ou un groupement de collectivités territoriales

- ❑ 3/ toute **autre personne physique** (*sans plafonds de ressources*)



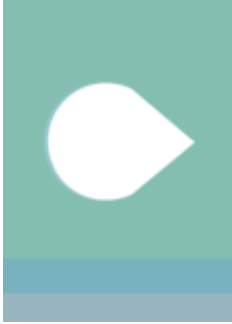
Les acquéreurs

LOGEMENTS VACANTS

Art. L. 443-11 (III) CCH

Les logements vacants PLS construits ou acquis par un organisme Hlm depuis plus de 15 ans

- personnes mentionnées précédemment (*diapo précédente*)
- et à défaut, toute **personne morale de droit privé**

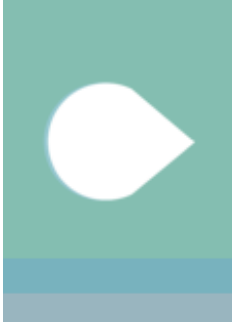


Les acquéreurs

LOGEMENTS VACANTS

Art. L. 443-11 (IV) CCH

La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une **publicité** dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat (à paraître) et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.



Les acquéreurs

LOGEMENTS OCCUPES/VACANTS

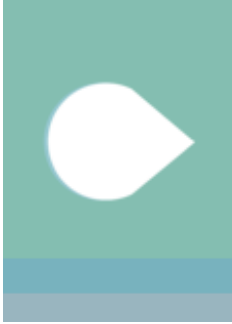
Art. L. 443-11 (VII) CCH

Vente de + de 5 logements PLS, vacants/occupés, d'un même immeuble ou ensemble immobilier, construits ou acquis depuis plus de 15 ans

- **toute personne morale de droit privé**

En cas de logements **vacants** : ordre de priorité des bénéficiaires non applicable
Logements **occupés** : baux et convention de l'art. L. 353-2 du CCH demeurent jusqu'au départ des locataires en place

- **Prix fixé librement par le vendeur** (non application de l'art. L. 443-11, IV et L. 443-12 CCH)



Les acquéreurs

LOGEMENTS OCCUPES/VACANTS

Art. L. 443-11 (V) CCH

Vente de logements occupés/vacants

dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

En vue de leur démolition préalablement autorisée par le préfet

- Établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat
- Établissements publics fonciers locaux
- Établissements publics locaux d'aménagement

Logements occupés : baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place

4

Achats multiples par une personne physique



Interdiction des achats multiples

Principe / dérogations

Art. L. 443-11 (IV) CCH

- Interdiction pour une même personne physique d'acquérir plus d'un **logement social (occupé/vacant)** auprès d'un organisme Hlm, d'une SEM agréée ou de l'AFL, à peine de nullité

Sauf en cas de :

- **mobilité professionnelle** impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- logement devenu **inadapté à la taille du ménage**,
- **séparation** du ménage

Et à condition d'avoir revendu le logement précédemment acquis

5

FIXATION DU PRIX DE VENTE





FIXATION DU PRIX DE VENTE

Libre fixation par l'organisme Hlm-vendeur

Art. L. 443-11 (IV) - L. 443-12 CCH

- par l'organisme Hlm vendeur
- suppression de l'avis du maire et des domaines



FIXATION DU PRIX DE VENTE

prix évalué par l'organisme Hlm-vendeur
Art. L. 443-11 (IV) L 443-12 et L 443-12-1 CCH

- ➔ prix fixé par l'organisme Hlm en prenant pour **base le prix d'un logement comparable libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé**

- ➔ Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend (par ordre de priorité) 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**, dans des **conditions définies par décret (à paraître)**.

- ➔ Maintien et adaptation des clauses anti-spéculatives en cas de vente à une personne physique (délai de 5 ans/vente) lorsque la personne physique a acquis le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente (prix évalué par l'organisme Hlm)

6 Rachat





RACHAT

CLAUSE DE RACHAT OBLIGATOIRE

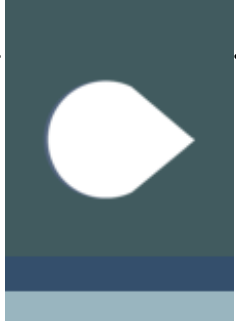
Art. L. 443-15-8 CCH

En cas de vente à une personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale

- pour une durée de **10 ans**, en cas de :
 - **perte d'emploi**
 - **de rupture du cadre familial**
 - **ou de raisons de santé**
- ➔ Modalités d'application fixées par **décret (à paraître)**

7

EFFETS DE LA VENTE



QUOTA SRU

Art. L. 302-5 CCH

Maintien dans le quota SRU des logements **vendus à leurs locataires** en application de l'article L. 443-7, pendant **10 ans** au lieu de 5 ans.



AFFECTATION DU PRODUIT DE LA VENTE

Art. L. 443-13 CCH

VENTES DE LOGEMENTS SOCIAUX SITUÉS SUR UNE COMMUNE DÉFICITAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

➤ **50 % au moins du produit des ventes est affecté :**

- au financement de **programmes** nouveaux de construction de logements sociaux
- ou **d'acquisitions de logements** en vue de leur conventionnement
- ou, à défaut, de **travaux de rénovation** d'un ensemble d'habitations sociales.

➤ **Investissements réalisés sur :**

- le **territoire de la commune** concernée,
ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'État dans le département,
- sur le **territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI)** à fiscalité propre auquel la commune concernée appartient,
- ou sur le **territoire du département.**

➤ **Non applicables en cas de vente :**

- à un **autre organisme d'Hlm** (notamment OPH et sociétés d'Hlm)
- ou à une **société d'économie mixte agréée** de construction et de gestion de logements sociaux
- ainsi qu'aux ventes effectuées **par des sociétés de vente d'Hlm**



Conventionnement

Art. L. 443-10 CCH

Résiliation de droit de la convention sauf dispositions particulières

- la convention portant sur un ou plusieurs logements vendus est résiliée de plein droit du fait de la vente
- dans le cas où seuls certains logements figurant dans la convention sont vendus : révision de la convention pour les exclure

8

Les sociétés de vente Hlm





Les sociétés de vente Hlm

Forme – statut – associés

Art. L. 422-4 CCH

- **Forme : société anonyme ou société anonyme coopérative, agréée en application de l'art. L. 422-5 du CCH**

- **Statut d'organisme Hlm devant signer une CUS (art. L. 445-1-1 du CCH)**

- **Associés :**
 - OPH / SA d'Hlm / sociétés coopératives Hlm
 - SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux
 - société Action Logement services
 - la Caisse des dépôts et consignations



Les sociétés de vente Hlm

OBJET de la société

Art. L. 422-4 CCH

strictement limité à l'**acquisition et l'entretien, en vue de leur vente**, de biens immobiliers appartenant aux :

- OPH / SA d'Hlm / sociétés coopératives Hlm
- SEM agréées de construction et de gestion de logements sociaux
- organismes titulaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage

Gestion des logements de la société de vente Hlm par les organismes Hlm, SEM agréées et organismes bénéficiant de l'agrément maîtrise d'ouvrage

➤ conditions d'application déterminées par **décret en Conseil d'État**



Les sociétés de vente Hlm

Autorisation de vente des logements

Art. L. 443-7 CCH

- Transfert d'autorisation de vente de l'organisme Hlm-cédant à la société de vente Hlm
- En cas de **caducité** de l'autorisation : **demande par la société de vente Hlm au préfet**
- A défaut d'obtention de cette autorisation préfectorale : **cession des logements détenus à un organisme Hlm (OPH, sociétés d'Hlm) ou une SEM agréée dans les 6 mois du refus**
- **Mise en demeure par le ministre de ces mêmes personnes en l'absence d'acquéreur**



Les sociétés de vente Hlm

CUS des sociétés de vente Hlm

Art. L. 445-1-1 CCH

Conclusion d'une CUS par les sociétés de vente Hlm

Durée de 6 ans

1. *La stratégie patrimoniale globale de la société et les grandes lignes de son équilibre financier ;*
2. *Les orientations de la société s'agissant des conditions d'acquisition des logements;*
3. *Les orientations de la société s'agissant des ventes de logements à des personnes physiques ou morales, notamment pour favoriser l'accès à la propriété des personnes remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 ;*
4. *Les engagements pris pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles dont la société acquière la propriété ;*
5. *Les engagements pris pour la qualité du service rendu aux locataires, et la politique de délégation de gestion associée.*



Les sociétés de vente Hlm

CUS des sociétés de vente HLM

Art. L. 445-1-1 CCH

Conclusion d'une CUS par les sociétés de vente Hlm

- ➔ **Des indicateurs**, définis par décret, permettent de mesurer le niveau de réalisation de ces objectifs
- ➔ En cas de non-respect de ces engagements, le préfet signataire de la CUS met en demeure la société de vente de présenter ses observations, et le cas échéant, de faire des propositions afin d'y remédier, dans un délai d'un mois
- ➔ En cas de manquements graves du fait de la société de vente, le préfet peut proposer au ministre du logement de prononcer une **pénalité**
- ➔ Le montant de la pénalité est plafonné à 200 euros par logement détenu par la société : il est proportionné à l'écart constaté entre les objectifs et leur degré de réalisation, ainsi qu'à la gravité des manquements

9

Copropriété issue de la vente Hlm





Copropriété issue de la vente Hlm

Ordonnance dans les 6 mois de la promulgation de la loi

Le Gouvernement est habilité à prendre par **ordonnance**, dans les **six mois** de la promulgation de la loi, des mesures « *visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinées à :*

1° *Permettre, à compter du 1er janvier 2020, l'inclusion, dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, d'une **clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes** à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une **période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble**, en prévoyant **la possibilité d'une décote du prix de vente** ;*

2° *Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;*

3° *Définir les conditions dans lesquelles **l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes** de l'immeuble pendant la période mentionnée au même 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre. »*



Copropriété issue de la vente Hlm

Art. L. 443-14-2 CCH

- ➔ **Dispense de versement du fonds de travaux pour les organismes Hlm dans les copropriétés issues de la vente Hlm**

- ➔ **L'organisme Hlm (ou la SEM agréée) **syndic de droit / logements cédés à une société de vente Hlm et faculté de mise à disposition du personnel**, au profit du syndicat de copropriétaires**



Merci de votre attention

Gaëlle LECOUEDIC

Conseiller juridique

Direction juridique et fiscale (DJEF)

Tél. : 01 40 75 78 60

<https://www.union-habitat.org/espace-droit-et-fiscalite>

Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm

14 rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org