

Peut-on acheter son logement social ?

Oui, le locataire peut acheter le logement social qu'il habite, sous certaines conditions. Il peut spontanément en faire la proposition au bailleur social. Des conditions s'imposent lorsqu'il veut revendre ou mettre en location le logement sont réglementées. Nous vous expliquons.

Quel logement social peut être mis en vente ?

Pour pouvoir être vendu, le logement doit respecter les 2 conditions suivantes :

Être conforme aux normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique

Avoir été acheté ou construit par un bailleur social depuis plus de 10 ans (sauf circonstances économiques ou sociales particulières et sur décision motivée du préfet de département ou du président du conseil de la métropole).

Quel locataire peut acheter son logement social ?

Seules certaines personnes peuvent acheter le logement social que vous habitez. Il s'agit du **locataire ou de son époux(se)**, ou encore **d'un de ses ascendants ou descendants** :

Le locataire qui habite le logement social **depuis au moins 2 ans** peut l'acheter.

Mais son époux ou épouse peut acheter le logement, si le locataire en fait la demande au bailleur social.

Le locataire qui habite le logement social **depuis au moins 2 ans** peut demander au bailleur social que le logement soit acheté par l'une des personnes suivantes :

Soit un ascendant (avec ou sans son époux ou épouse, partenaire de Pacs, concubin ou concubine)

Soit un descendant (avec ou sans son époux ou épouse, partenaire de Pacs, concubin ou concubine).

Quelles sont les conditions de revenus pour acheter son logement social ?

Le total des revenus des personnes qui vont habiter le logement **ne doit pas dépasser un montant maximum**.

Ce montant maximum varie selon qu'au moins 1 de ces personnes a ou non une carte mobilité inclusion (CMI) avec la mention « invalidité » :

Achat d'un logement social : plafonds de revenus applicables

Nombre de personnes à loger	Personnes à loger	Localisation du logement social		
		Île-de-France		
		Paris et commune limitrophe	Autre commune	Autre région
1	1 personne	34 693 €	34 693 €	30 161 €
	2 personnes	51 851 €	51 851 €	40 279 €
2	1 jeune couple	67 969 €	62 327 €	48 437 €
	1 personne et 1 personne à charge	67 969 €	62 327 €	48 437 €
	3 personnes	67 969 €	62 327 €	48 437 €
3	1 personne et 2 personnes à charge	81 151 €	74 658 €	58 477 €
	4 personnes	81 151 €	74 658 €	58 477 €
4	1 personne et 3 personnes à charge	96 552 €	88 379 €	68 790 €
	5 personnes	96 552 €	88 379 €	68 790 €
5	1 personne et 4 personnes à charge	108 648 €	99 455	77 527 €
	6 personnes	108 648 €	99 455	77 527 €
6 et plus	Par personne supplémentaire	+ 12 107 €	+ 11 081 €	+ 8 648 €

Achat d'un logement social : plafonds de revenus applicables

Personnes à loger	Localisation du logement social		
	Île-de-France		
	Paris et commune limitrophe	Autre commune	Autre région
1 personne ayant la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	51 851 €	51 851 €	40 279 €
2 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	67 969 €	62 327 €	48 437 €
3 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	81 151 €	74 658 €	58 477 €
4 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	96 552 €	88 379 €	68 790 €
5 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	108 648 €	99 455	77 527 €

Quelles aides financières peut-on obtenir pour l'achat d'un logement social ?

Vous pouvez financer en partie l'achat de votre logement social **avec un prêt à taux zéro (PTZ)**, c'est-à-dire d'un prêt qui ne génère pas d'intérêts. Pour cela, vous devez notamment respecter les conditions de ressources du PTZ. Vous pouvez également financer l'achat de votre logement social avec un prêt d'accession sociale (PAS) ou un prêt d'Action logement.

Le bailleur social peut vous proposer d'acheter votre logement dans le cadre d'un contrat de location-accession ou d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.

Comment est fixé le prix de mise en vente d'un logement social ?

Le bailleur social fixe le prix de vente, en tenant compte de l'évaluation faite préalablement par les services de l'État.

Qui peut être à l'initiative de la mise en vente d'un logement social ?

La mise en vente du logement peut être à l'initiative :

Soit du bailleur social qui souhaite vendre un logement social

Soit du locataire qui souhaite acheter le logement social qu'il habite depuis au moins 2 ans.

Le locataire doit envoyer sa demande d'achat au bailleur social, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le bailleur a 2 mois pour accepter ou refuser cette demande. Il doit en fournir le motif.

Quelles informations doit donner le bailleur social avant la vente du logement ?

Avant la vente, le bailleur social doit fournir certaines informations par écrit à l'acheteur :

Montant des charges locatives des 2 dernières années (et des charges de copropriété si elles existent)

Liste des travaux réalisés durant les 5 dernières années

Liste des travaux d'amélioration des parties et équipements communs envisagés par le bailleur social

Évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part qui sera à la charge de l'acquéreur

Document précisant que l'acheteur devra payer la taxe foncière sur les propriétés bâties, tous les ans, à compter de la 1^{re} année suivant celle de la vente

Lorsque l'immeuble est en copropriété, exemplaire de l'état descriptif de division de l'immeuble et règlement de copropriété.

Le bailleur social doit informer l'acheteur de la possibilité de faire appel gratuitement à un médiateur de la consommation en cas de litige sur la vente du logement.

Quelles sont les clauses spécifiques du contrat de vente d'un logement social ?

Il existe des clauses spécifiques au contrat de vente d'un logement social à son occupant.

Rachat

Le bailleur social est obligé d'inscrire dans le contrat de vente du logement social une clause de rachat systématique. Cette clause oblige le bailleur à racheter le logement dans les 10 ans qui suivent l'achat du logement social par son occupant, lorsque l'acheteur est dans au moins l'une des situations suivantes :

Perte d'emploi

Séparation (exemple : divorce)

Problème de santé (sous certaines conditions).

Revente

Des règles spécifiques s'appliquent lorsque l'occupant qui a acheté son logement social veut le revendre. Si ces informations ne figurent pas dans le contrat de vente, ce dernier n'est pas valable. Les règles dépendent de la date d'achat initial :

L'acheteur est obligé d'informer le bailleur social qu'il veut revendre le logement. Le bailleur social peut se porter acheteur en priorité.

Si l'acheteur a acheté le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, il doit lors de la revente verser au bailleur social la différence entre ces 2 montants.

La revente est libre.

Mise en location

Des règles spécifiques s'appliquent lorsque l'occupant qui a acheté son logement social veut le mettre en location. Si ces informations ne figurent pas dans le contrat de vente, ce dernier n'est pas valable. Les règles dépendent de la date d'achat initial :

Si l'acheteur a acheté le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, le loyer appliqué lors de la mise en location ne doit pas dépasser un montant maximum fixé par le préfet.

La mise en location est libre.

Location immobilière : fin du bail

Et aussi...

- Prêt à taux zéro (PTZ ou PTZ+)

Pour en savoir plus

- L'achat d'un logement social par un locataire
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Normes minimales d'habitabilité
Source : Legifrance
- Normes de performance énergétique minimale
Source : Legifrance
- Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété
Source : Legifrance
- Vente d'immeuble à rénover (VIR)
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Prêt social location accession
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Accession sociale à la propriété
Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

Je veux obtenir un crédit immobilier

Services en ligne

- Bienvéo : logements sociaux mis en vente
Outil de recherche
- Havitat : logements sociaux mis en vente par Action logement
Outil de recherche
- Calculer le montant du prêt à taux zéro (PTZ)
Simulateur
- Trouver un médiateur de la consommation
Outil de recherche

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L443-7 à L443-15-5
Règles générales
- Code de la construction et de l'habitation : articles R443-10 à R443-17
Règles générales
- Code de la construction et de l'habitation : articles L31-10-2 à L31-10-4
PTZ : L31-10-2
- Code de la construction et de l'habitation : annexe à l'article R443-11
Normes minimales d'habitabilité des logements
- Décret n° 2015-1812 du 28 décembre 2015 relatif aux normes de performance énergétique minimale des logements individuels mis en vente par un organisme d'habitation à loyer modéré
Normes minimales de performance énergétique
- Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n°2018-1021 (loi Elan)



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00