

Logements HLM à vendre, quels sont les logements concernés ?

Les organismes HLM ont la possibilité de céder des éléments de leur patrimoine immobilier :

- soit à leurs locataires,
- soit à d'autres personnes physiques ou morales sous certaines conditions,
- soit à d'autres organismes HLM.

Le logement doit avoir été construit ou acquis par l'organisme HLM depuis plus de 10 ans. Le délai de 10 ans commence à courir :

- soit à partir de la déclaration d'achèvement des travaux,
- soit à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine HLM.

Si des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements construits ou acquis depuis moins de 10 ans, peut être autorisée par décision motivée du Préfet du département d'implantation du logement après consultation de la commune d'implantation.

Les logements concernés doivent satisfaire aux normes minimales d'habitabilité fixées par décret. Ils doivent être en bon état d'entretien.

Sont exclus de la vente, les logements HLM dont les graves défauts d'entretien ou la non conformité aux règles de sécurité sont de nature à entraîner des charges incompatibles avec les revenus des occupants, tout particulièrement en copropriété.

Candidat acquéreur :

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

Il n'y a aucune condition requise relative à l'ancienneté de l'occupation, ni aux revenus de l'acquéreur.

Le logement peut également être vendu :

- au conjoint du locataire,
- à ses ascendants ou descendants disposant de ressources inférieures ou égales aux plafonds.

Tout locataire d'un logement HLM, peut adresser une demande d'acquisition de son logement à l'organisme HLM propriétaire.

Celui-ci doit rendre une réponse motivée dans un délai de 2 mois suivant la demande.

Les sous-locataires et les occupants sans titre, c'est-à-dire sans contrat avec l'organisme HLM propriétaire, sont exclus du bénéfice de l'acquisition.

Un logement qui est vacant, doit être proposé en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme HLM dans le département par voie de publicité.

A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant quinze ans à la disposition de personnes défavorisées.

La mise en vente se fait sous certaines conditions, après l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage de la mise en vente du logement au siège de l'organisme HLM, dans les immeubles collectifs lui appartenant et par publication dans 2 journaux diffusés dans le département.