



IMMODROIT
FORMATION

LIVRET DE FORMATION

**MODULE ACTUALISATION LOI ELAN APPLIQUEE A LA
VENTE DE LOGEMENTS D'HLM**

Equipe transaction

Quadral 



PLAN

- **Etat des lieux du logement social**
- **Les objectifs poursuivis par la loi ELAN**
- **Cadre juridique de la transaction de logements sociaux**
- **Vente d'immeuble à rénover (VIR)**
- **Bail réel solidaire (BRS)**
- **Simplification de la vente de logements entre bailleurs sociaux**
- **Autres nouveautés de la loi ELAN**
- **La convention d'utilité sociale**
- **Le PTZ**
- **Mobilité renforcée pour les locataires**



ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT SOCIAL

- 11 millions de personnes vivent en HLM
- Parc social composé de presque 5 millions de logements
- 2 millions de demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE)
- 2018 : 8 000 ventes de logements sociaux
- Volonté du gouvernement :
 - céder 1% du parc HLM par an soit 2 milliards de recette à investir dans le neuf
 - minimum 40 000 ventes par an
- Pour générer 2 Milliard € pour le neuf
- La baisse de l'APL a entraîné une baisse des loyers de 900 millions d'euros
- Le taux de TVA sur les travaux et logements neufs a coûté 800 millions d'euros
- Soit un total pour 2018 à 1.7 milliards d'euros
- Bercy envisage de porter l'économie à 2.3 milliards d'euros pour 2020
- Volonté de mise en place par l'USH d'une « clause de revoyure »
 - Cette clause limiterait les prélèvements et les hausses de taxes à 1.5 milliard d'euros
- Jeudi 21 mars Matignon a donné 15 jours aux organismes HLM pour faire une proposition soutenable

LA REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

- En vigueur au 1^{er} février 2018
- La baisse du montant de l'APL pour les locataires concernés, inférieure et corrélée à la RLS, dans une proportion fixée par décret comprise entre 90 et 98 %
- Le décret du 27 février 2018 fixe ce taux à 98 % de la RLS.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA LOI ELAN

- Construire plus mieux et moins cher
- Modifier et améliorer le fonctionnement des bailleurs sociaux
- Créer des modes de vente et de construction plus efficaces
- Développer le secteur intermédiaire
- Faciliter la mobilité et la mixité sociale dans le parc social
- Numériser le secteur locatif et des copropriétés
- Lutter contre l'habitat indigne

FACILITATION DE LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Par la facilitation de la vente à des sociétés de vente d'HLM
- Par la facilitation de la cession entre bailleurs sociaux
- Par la simplification des autorisations administratives : la CUS
- Par l'encouragement du logement intermédiaire
- Par la création d'une nouvelle personne prioritaire dans le cadre de logements occupés ou vacants
- Par la possibilité de la vente en bloc

➔ Problème : La durée d'occupation de 2 ans du locataire



CADRE JURIDIQUE DE LA TRANSACTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

SOCIETE DE VENTE HLM

- Création de société de vente HLM par la loi ELAN
 - Soit SA
 - Soit société anonyme coopérative d'HLM

➔ **En attente du DECRET précisant le régime**

But

- Acquisition, (entretien) et revente
- D'immeubles appartenant à des organismes HLM, des SEM agréées ou des organismes bénéficiaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage (MOI)
- Acquisition possible des locaux accessoires et des locaux à usage autre que l'habitation
 - S'ils font partie de l'immeuble cédé
- Ces sociétés sont des organismes HLM
 - = Création d'une nouvelle catégorie d'organisme
- Elles devront pour la revente respecter les règles juridiques applicables à la vente d'HLM

Détenteur des parts sociales

- organisme HLM
- SEM agréée
- La société action logement service
- La caisse des dépôts et consignation

Trois acteurs peuvent intervenir sur un logement à vendre

- La société de vente HLM pour la mise en vente
- Le tiers bailleur social pour la gestion locative
- L'ancien bailleur gestionnaire pour la copropriété

➔ **En attente du DECRET d'application**

PRIORITES DANS LES VENTES D'HLM

Les acquéreurs prioritaires des logements occupés

- Vente en priorité au locataire en place
 - Sous réserve d'une occupation effective depuis au moins 2 ans
 - Acquisition possible du conjoint
 - Sous réserve d'une occupation effective du



- locataire depuis au moins 2 ans
- Se fait sur demande du locataire au profit de son conjoint
- Vente possible aux ascendants et descendants
 - Avec leur conjoint, partenaire de pacs ou concubin
 - Sous conditions de ressources PLS
 - Sur demande du locataire occupant depuis au moins 2 ans

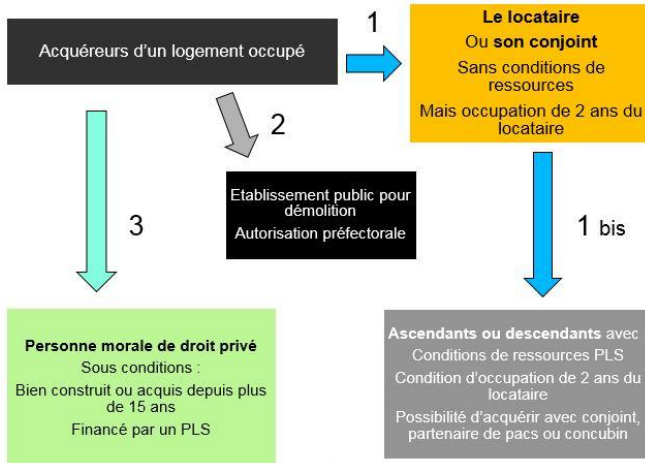
Les autres acquéreurs possibles pour démolition autorisée

- Etablissements publics d'aménagement
- Etablissements publics locaux de rénovation urbaine
- Etablissement publics fonciers de l'Etat (ELAN)
- Sous réserve de l'autorisation préalable de démolition
 - Délivrée par le préfet de département

Nouveauté loi ELAN : l'acquisition par une personne morale de droit privé

- En l'absence des autres acquéreurs prioritaires
- Conditions :
 - Le logement acquis doit avoir été financé par un PLS
 - Construit ou acquis depuis plus de 15 ans
- Les baux et conventions demeurent jusqu'au départ des locataires en place
-

Résumé de l'ordre de priorité des logements occupés





Ordre de priorité pour les logements vacants

Avant la loi ELAN

1. Ensemble des locataires du bailleur social dans le département et les gardiens d'immeubles que le bailleur social emploie
2. Toute personne physique ou collectivité territoriale (ou groupement de collectivités territoriales)
 - Pour les collectivités territoriales avec engagement de location pendant 15 ans à des personnes défavorisées
3. Un MOI

Depuis la loi ELAN

1. Toute personne physique éligible sous conditions de ressources à l'accèsion sociale
 - Avec en priorité les locataires des bailleurs sociaux dans le département et les gardiens d'immeubles employés
 - Les collectivités territoriales et les groupements de collectivités territoriales
2. Toute personne physique
3. Toute personne morale de droit privé
 - Logement depuis plus de 15 ans financé par un PLS

Un seul logement HLM peut être acheté

- Sous peine d'annulation de la vente

Exceptions

- En cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le lieu de travail et le logement
- Si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage
- En cas de séparation du ménage

➔ **Sous réserve de la revente préalable du logement**



LA DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

| | AVANT LA LOI LELAN | DEPUIS LA LOI ELAN |
|--------------|---|---|
| CONSULTATION | <ul style="list-style-type: none">Services des domainesCommune de l'implantation du bien | Aucune consultation |
| ENCADREMENT | <ul style="list-style-type: none">35% de marge autorisée par rapport à l'estimation des domaines en cas de vente à une personne physiquePrix de vente égal ou supérieur à celui fixé par les domaines pour une personne morale | Méthode comparative selon : <ul style="list-style-type: none">Que le bien soit louéQue le bien soit vacant |

Attention aux règles anti-spéculatives et anti-relocation

Les règles anti-spéculatives

- L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition :
 - Est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré
 - Ce dernier peut se porter acquéreur en priorité
- L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente
- Puis l'a vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition avec une plus value

➔ Versement à l'organisme d'HLM d'une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition

- Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition**
- Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente
- A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et



l'organisme HLM comporte la mention de ces obligations

La règle anti-relocation

- Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente
- Et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition
- ➔ **le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative**
- A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme HLM comporte la mention de ces obligations

MODALITE DE VENTE

Le type de logement pouvant être vendu

- Logements conformes aux normes minimales d'habitabilité
- Logement conforme aux normes de performance énergétique
- Par principe :
 - Logements achetés ou construits par un bailleur social depuis plus de 10 ans
 - Mais aussi logement neuf dans le cadre de l'accession sociale à la propriété

Spécificité des logements de moins de 10 ans

- Vente possible
 - Sur autorisation motivée du préfet de département ou du président de la métropole
 - Et après consultation du maire de la commune
 - Cela doit être justifié par des circonstances économiques ou sociales particulières
- ➔ **La décision du préfet fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat**

Normes d'habitabilité

Annexe à l'article CCH R443-11

1. Caractéristiques communes.

Les logements situés dans les immeubles collectifs ou les maisons individuelles (1) doivent, avant la signature de l'acte de vente, présenter les caractéristiques ci-après :

1.1. Gros oeuvre.



Le gros oeuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) ne présente pas de défaut d'entretien grave.

1.2. Etanchéité.

La couverture, ses raccords et ses accessoires sont étanches.

Les sols, murs, seuils et plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Les ouvrants sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

1.3. Equipement.

1.3.1. Canalisations d'eau.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à assurer la permanence de l'adduction et de l'évacuation et à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution, s'il existe. Elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

1.3.2. Installations de gaz et d'électricité.

Le logement est alimenté en électricité et, le cas échéant, en gaz. Ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs.

Les nouvelles installations électriques et les nouvelles alimentations en gaz éventuelles, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, sont conformes à la réglementation.

1.3.3. Installation de la cuisine ou du coin cuisine.

La cuisine ou le coin cuisine est intérieur et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude. La cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson à gaz ou électrique ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

1.3.4. Ouverture et ventilation.

Toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'air libre permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment.

Toute pièce de service (telle que la cuisine, le cabinet d'aisance ou la salle d'eau) est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur ou, à défaut, est équipée d'un système de ventilation débouchant à l'extérieur du bâtiment et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

1.3.5. Equipement sanitaire.

S'il existe un cabinet d'aisance intérieur, il est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.



2. Caractéristiques spécifiques aux logements situés dans des immeubles collectifs.

En outre, ces logements doivent présenter les caractéristiques suivantes :

2.1. Equipement sanitaire.

La salle d'eau est intérieure et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisance est intérieur et pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

Les planchers sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

2.2. Chauffage.

Les équipements de chauffage collectif (chaudière du chauffage central collectif notamment), lorsqu'il en existe, sont en bon état d'entretien et de fonctionnement. Ils permettent d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

2.3. Parties communes de l'immeuble collectif.

Les parties communes sont en bon état d'entretien. En particulier, l'ascenseur, lorsqu'il existe, est en bon état d'entretien et de fonctionnement.

(1) Est considéré comme maison individuelle le bâtiment d'habitation comportant un accès direct vers l'extérieur et ne comprenant qu'un seul logement.

Niveau de performance énergétique

- Consommation d'énergie inférieure ou égale à 330 kilowattheures d'énergie primaire
 - Par mètre carré et par an
- Estimée selon les conditions du diagnostic de performance énergétique

Informations pour l'acquéreur fournies par le bailleur social et par écrit :

- Montant des charges locatives des 2 dernières années
 - Et des charges de copropriété si elles existent
 - Liste des travaux réalisés 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^{ère} année



- suivant celle de la vente
 - Exemple de l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété, si l'immeuble est en copropriété
- ➔ Le bailleur doit également informer l'acheteur des possibles recours gratuits à un médiateur de la consommation

En cas de personne non locataire intéressée par le logement

- être majeur
- De nationalité française
- Ou bénéficiaire d'une carte de séjour ou de résident
- Il n'est pas nécessaire d'être locataire HLM pour devenir propriétaire

La clause de rachat systématique

- Tous les contrats de vente des organismes HLM et des SEM de logement social doivent contenir une clause de rachat
 - Valable 10 ans
 - Pour prévenir les défauts de paiement en cas de perte d'emploi
 - En cas de rupture du cadre familial
 - Pour des raisons de santé
 - Ne concerne que les ventes faites à une personne physique
 - Qui remplit les conditions pour le PLS accession
- ➔ **DECRET en attente**

Formalité de publicité des logements vacants :

- Affichage au siège social de l'organisme
- Affichage aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs appartenant à l'organisme et situés dans le département
- Insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département
- Pour une maison individuelle, apposition sur cette maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible de la voie publique.
- Concernant la possibilité de refus envers un locataire du département
 - Elle ne peut intervenir que pour des motifs sérieux et légitimes
- Aucune offre ne peut être retenue avant un délai de 2 mois suite aux publicités
 - S'il ne s'agit pas d'un locataire du département

Concernant les offres

- L'ordre de priorité est maintenu



- Remporte la vente :
 - Celui qui le premier formule une offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué
 - Ou si l'offre est inférieure au prix évalué à celui qui en est le plus proche

➔ **Les conditions doivent être définies par DECRET**

VENTE EN BLOC

Vente en bloc à une personne morale de droit privé

- Pour des immeubles de plus de 15 ans
- Acquis par un organisme HLM
- Ayant bénéficié d'un PLS
- Dans le cadre de la vente de plus de 5 logements
- D'un même immeuble ou d'un ensemble immobilier
- Vacants ou occupés

| Logement vacant | Logement occupé |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Exonération des droits de priorité• Absence des formalités de publicité requise pour la vente individuelle• Les modalités de l'offre d'achat ne sont pas prise en compte | <ul style="list-style-type: none">• Maintien des droits de priorité• Absence des formalités de publicité requise pour la vente individuelle• En l'absence d'achat par le locataire ce dernier est maintenu dans le logement |



VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER (VIR)

- Ouverture officiellement aux organismes HLM de la VIR
 - **D'application immédiate**
- Normes d'habitabilité et de performances énergétiques exigées
- Les garanties d'achèvement ont les mêmes modalités d'application en VIR et en VEFA
 - **D'application immédiate**
- But : générer moins de contentieux
- La garantie peut être mise en œuvre par l'acquéreur ou le garant financier
- Le garant financier peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête
 - **L'administrateur est réputé constructeur et se fait rémunérer par le garant**

En pratique :

- Contrat encadré par le CCH : article L262-1 et suivants
- Réalisé obligatoirement par acte authentique
- Transfert immédiat des droits sur le sol et sur les constructions existantes
- Paiement et accession aux travaux et ouvrages au fur et à mesure de leur réalisation
 - **Mais différent des travaux de reconstruction (agrandissement ou restructuration complète)**
 - **La réception se fait à date unique : à la fin des travaux**
- La livraison se fait par PV entre vendeur et acquéreur

Concernant le prix

- Le prix de l'existant est payé au moment de la signature de l'acte authentique
- Aucune réservation ne peut avoir lieu au titre des travaux
 - **Ni à l'éventuelle promesse de vente ni à l'acte authentique**
 - **En cas de condition suspensive, aucun versement tant qu'elle n'est pas réalisée**
- La somme des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder :
 - **50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux**
 - **95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux**



Concernant les travaux

Ils doivent rendre à l'état neuf :

1° Soit la majorité des fondations

2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement

4° Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :

- a. Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage
- b. Les huisseries extérieures
- c. Les cloisons intérieures
- d. Les installations sanitaires et de plomberie
- e. Les installations électriques
- f. Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage

Mentions et pièces obligatoires à la promesse de vente

- Prix de vente de l'immeuble
- Modalité de la révision du prix
- Dossier de diagnostic technique
- Surface de l'immeuble
- le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements
- Pour une partie d'immeuble, la situation de cette partie dans l'immeuble
- Une note technique concernant la qualité des travaux
 - [Nature et qualité des matériaux](#)
 - [Nature et qualité des éléments d'équipement](#)
 - [La note technique porte aussi sur les équipements collectifs le cas échéant](#)

Concernant l'acte authentique

Il doit comporter la description des travaux, à savoir :

- Un devis descriptif
- Des plans, avec les cotes utiles et l'indication des hauteurs de plafond et des surfaces de chacune des pièces et des



- dégagements.
- Le cas échéant un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux
- Les caractéristiques techniques résultant du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction
- ⇒ Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment vendu dans lequel il se trouve et qui font l'objet de travaux
- Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local doivent être annexés au contrat de vente

Concernant les droits de mutation

- Les droits d'enregistrement, sont calculés sur le prix de vente porté dans l'acte augmenté de toutes les charges en capital et des indemnités stipulées dans l'acte au profit du vendeur à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.
 - [Droit départemental](#)
 - [Taxe communale](#)
 - [Taxe additionnelle](#)
- Frais notariés le cas échéant
 - [Si le vendeur est une personne morale de droit public \(OPH\) le recours au notaire n'est pas obligatoire](#)

Responsabilités et garanties du vendeur

- Garantie décennale sur le bien vendu
 - Egalement garantie biennale
 - Garantie de parfait achèvement pendant 1 mois et possibilité d'action pendant 1 an suite à la livraison
- Sur les travaux prévus !
- Détenir une garantie d'achèvement des travaux
 - [Souscrite avant la conclusion du contrat de vente](#)

Modalité de la révision du prix

- Fondée sur l'indice de l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01
- Il doit être le dernier indice publié au jour de la signature de l'acte authentique
- Se réalise (si besoin) sur chaque paiement ou dépôt
- Dans la limite de 70 % de la variation de cet indice



BAIL REEL SOLIDAIRE

- Contrat consentit par un organisme foncier solidaire (OLS)
 - A un particulier ou à un opérateur qui s'engage à les mettre en location ou les vendre
 - Pour une durée entre 18 et 99 ans
 - A usage d'habitation ou mixte
 - Mais toujours résidence principale
 - Parfois obligation contractuelle pour l'acquéreur d'y habiter
- ➔ Le bailleur reste propriétaire des terrains durant la durée du bail
- Sous condition de ressources, de loyer et de prix de cession le cas échéant
 - Avec parfois obligation de construire ou de réhabiliter
 - Pas de tacite reconduction
 - Pas de résiliation unilatérale hors non-respect des conditions

Prix du bail réel solidaire

- Montant des droits réels fixés par arrêté
 - Le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA
 - Ce même prix est réduit de la part représenté par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30% du prix final
 - Plafonds de ressources des titulaires de ses droits (si personnes physiques)
 - Fixés par arrêté
 - Correspondent aux plafonds des PSLA
 - Les plafonds de prix de vente également PSLA

En cas de vente ou donat

- Prix du bien basé sur sa valeur initiale
 - Actualisé par décret en conseil d'Etat
- L'acquéreur ou le donataire est soumis aux mêmes obligations que le preneur initial
 - Plafonds de ressources ou obligation de louer pour un opérateur

Procédure de vente

- Avant-contrat avec informations obligatoires
- L'opérateur doit ensuite informer l'organisme foncier solidaire
 - Dans les 30 jours de la signature
- L'organisme foncier solidaire dispose de 2 mois pour donner son agrément
 - Pour analyser l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire



- L'organisme foncier solidaire a un droit de préemption
 - Si indiqué dans le bail réel solidaire
 - Sur le prix prévu au bail
 - Dans la limite maximale de la valeur initiale réactualisée par décret
 - Ce droit de préemption peut être à son profit ou au profit d'un bénéficiaire éligible

➔ **En cas de cession du bail (donation ou vente) l'acquéreur repart pour une durée identique à celle initialement convenue**

SIMPLIFICATION DE LA VENTE DE LOGEMENTS ENTRE BAILLEURS SOCIAUX

- Cela concerne les organismes HLM, les SEM de logement social, les MOI et les organismes fonciers solidaires pour la conclusion d'un bail réel solidaire
- La procédure consiste en une **simple déclaration au préfet** et au maire de la commune d'implantation
- En cas de diminution de plus de 30% du parc social locatif
 - **Détenu sur les 3 dernières années**
 - **Demande d'autorisation motivée au préfet**
- Nullité encourue pendant 5 ans
- Remarque : le prix de cession est libre

Ne change pas

- Exonération des conditions :
 - **D'ancienneté**
 - **D'habitabilité**
 - **De performance énergétique**
- Les locataires en places sont maintenus aux conditions antérieures de location

AUTRES NOUVEAUTES ISSUES DE LA LOI ELAN

DELAI DE RETRACTATION ET DE REFLEXION

Rappel

- L'acquéreur doit être non professionnel
- Délai de rétractation de 10 jours à compter de la première présentation de la lettre notifiant l'acte



- Ou du lendemain de la remise de l'acte en cas d'intervention d'un professionnel ayant reçu mandat
- Le délai de réflexion intervient uniquement en l'absence d'avant contrat (promesse unilatérale ou synallagmatique de vente)
 - Il est également de 10 jours

Nouveauté

- Ce délai doit être indiqué de manière **lisible** et **compréhensible**, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion
- Sanction : 3000€ maximum pour une personne physique et 15.000€ pour une personne morale

Pour un acquéreur dans le cadre d'un lotissement

- Application immédiate
 - PUV suite au permis d'aménager indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison
- ➔ Transaction définitive (sous réserve des conditions suspensives) qu'au terme d'un **délai de 10 jours** pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter, au lieu de 7 jours

VEFA

Applicable dès à présent

- lorsque le vendeur connaît une défaillance financière
- Le garant de l'achèvement d'un immeuble vendu en VEFA peut demander au juge :
 - de désigner un administrateur ad hoc
 - dont la mission est de réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble

Non encore applicable :

- Dans le cadre d'une VEFA l'acquéreur pourra se réserver certains travaux
- Un décret en Conseil d'Etat précisera les modalités relatives à la mise en œuvre du contrat préliminaire
 - Notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution
- Ce décret sera pris avant la fin du 2ème trimestre 2019

Mentions au contrat (L261-15)

- La nature des travaux réservés (en attente du décret)



- Leur coût chiffré par le vendeur
 - La responsabilité de l'acquéreur pour ses travaux
 - Le coût total de l'immeuble avec les travaux réservés
 - Le délai durant lequel l'acquéreur peut renoncer à se réserver les travaux
- ➔ **Dérogation au principe de la livraison d'un bien équipé conformément à sa destination**
- Seraient concernés :
 - Equipements : évier, lavabos
 - Finitions : peintures
 - Seraient écartés : tous travaux pouvant avoir une incidence sur le régime de responsabilité
 - Exemple : revêtement de sols pouvant influencer sur l'isolation phonique

DECOMPTE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Loi égalité et citoyenneté (2017) rajoute :

- Les logements du parc privé en intermédiation locative
- Les terrains locatifs familiaux en état de service

La loi ELAN précise :

- Délai de 10 ans au lieu de 5 pour les logements vendus à leur locataire

La loi ELAN rajoute :

- Les contrats de location accession
 - Signés après le 24 novembre 2018
 - Et bénéficiant d'un PSLA
 - Durant 5 ans suivant la levée d'option
- Les logements faisant l'objet d'un BRS
 - A compter du 1^{er} janvier 2019
- Les logements intermédiaires sont exclus du décompte « SRU »

CONCERNANT LES COPROPRIETES

Au regard de leur fonctionnement

- Nouvel article l'encadrant : L443-14-2
- La liste des travaux des parties communes et des éléments d'équipement commun est complétée
 - Par l'évaluation de leur montant global
 - Fourni à l'acquéreur



➤ Et présenté en AG annuelle

- Absence de création de fonds de travaux
 - A l'inverse des copropriétés classiques
- Mais constitution d'une provision comptable
- Et souscription d'une caution bancaire au profit du syndicat
- L'organisme HLM verse sa contribution, sur appel de fonds, à la réalisation du diagnostic [technique global] et des travaux de conservation

Dans le cadre de la vente avec transfert des parties communes différé

- En attente d'une ordonnance
 - Au plus tard le 23 mai 2019
 - Et doit être ratifiée par le parlement dans les 3 mois suivant a publication
- Cela devrait s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2020
- Concerne les personnes physiques
- Permet de retarder le transfert de propriété de la quote-part des parties communes
 - Durant 10 ans maximum
 - A compter de la première vente qui aurait du créer la copropriété
- Une décote du prix de vente est envisagée



LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Déjà existante avant la loi ELAN, elle a été remaniée et elle permet aux organismes HLM d'obtenir une autorisation de vente concernant l'ensemble des biens qu'ils auront déterminés en accord avec l'Etat et ses représentants

➔ **Cela permet d'éviter les autorisations au coup par coup**

AUTORISATION DE VENDRE

L'autorisation de vendre accordée à l'organisme vendeur

Concernant les logements dans le plan de vente de la CUS

- Vaut autorisation de vente pour les logements mentionnés
- Valable 6 ans
- Les CUS doivent comprendre l'ensemble des logements prévus à la vente dans le cadre de la stratégie de patrimonialisation de l'organisme
- Toutes les anciennes autorisations doivent être reprises
- Afin de créer une continuité dans les engagements de vendre

Concernant les logements non inclus dans le plan de vente de la CUS

- Autorisation préalable du préfet pour chaque vente
 - Délai de réponse : 4 mois
 - Avec droit d'opposition de certaines communes
- Ou au président de l'EPCI concerné
 - Si la métropole concernée a pris la compétence de délivrance aux organismes HLM de l'agrément

Si la vente de logement entraîne la perte du « quota SRU » ou si ce même quota n'est pas atteint

- Droit de veto possible de la commune
- Le désaccord entre le maire et le préfet n'est plus arbitré par le ministre du logement

CALENDRIER DE LA CUS

Dépôt de la nouvelle CUS

- A transmettre par les organismes HLM
 - Au préfet départemental de leur siège
 - **avant le 1er juillet 2019**
- La CUS porte sur une période de six ans renouvelable



Signature de la nouvelle CUS

- Signature de la CUS avec l'Etat
 - avant le **31 décembre 2019**
- **Obligation préalable** : les OPH doivent faire signer préalablement leur collectivité de rattachement
- Les engagements de la CUS prendront effet de façon rétroactive au 1^{er} juillet 2019

Possibilités de report du délai de dépôt de la nouvelle CUS

- Le préfet pourra à la demande de l'organisme tenu d'adresser un projet de CUS
 - Lui octroyer un **déla**i d'un an
 - **Renouvelable une fois**
- Le demandeur devra justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes
 - La convention en vigueur sera prorogée, ou prolongée par avenant
 - Jusqu'à conclusion de la nouvelle convention

Possibilités de signature d'une nouvelle CUS en cas de modifications substantielles de la CUS en vigueur

Le représentant de l'État ou l'organisme pourront demander la conclusion d'une **nouvelle CUS**

- **Dans un délai de trois ans**
- **Dès lors que l'activité de l'organisme d'HLM aura connu des modifications substantielles** non prévues par la CUS en vigueur

CONTENU DU PLAN DE MISE EN VENTE

- Le plan de mise en vente se retrouve dans le volet « politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme »
- Il doit comprendre :
 - La liste des logements par commune et par EPCI qu'il prévoit d'aliéner durant les 6 prochaines années
 - Les documents relatifs aux normes d'habitabilité
- Consultation de la commune, des collectivités et de leurs groupements qui ont accordé un financement ou une garantie pour les emprunts de construction
- L'avis est rendu sous deux mois
 - Silence = acceptation



- Sinon opposition possible = pas de mise en vente

LES SOCIETE DE VENTE D'HLM ET LA CUS

- La CUS est obligatoire mais plus souple pour ces nouveaux organismes HLM
 - Pas de procédure d'élaboration
 - Pas de date de conclusion
 - Mais une durée de 6 ans

En cas de non respect de la CUS

- Sur constatation du préfet, mise en demeure de s'expliquer
- Et de faire des propositions pour y remédier
- Dans un délai d'un mois

Sanctions :

- Même procédure que pour les organismes d'HLM
- Par le ministre du logement sur proposition du préfet
- Maximum 200€ par logement sur lequel la société détient un droit réel

Simplification des autorisations

- Les autorisations initiales accordées aux vendeurs profitent aux sociétés de vente HLM
 - Pas besoin de redemander une autorisation
 - Le temps de mettre en place la nouvelle CUS
- Les autorisations prévues dans la CUS également
 - Pendant toute la durée de la convention
- Et pour les autorisations individuelles de vendre (non mentionnées dans la CUS ?)
 - Egalement !
 - Sauf en cas de nouvelle CUS entrée en vigueur

Cas particulier de la caducité de l'autorisation

- Si l'autorisation initiale devient caduque
 - La société de vente fait une nouvelle demande aux personnes concernées (préfet, président d'EPCI, maire)
- Si l'autorisation hors CUS devient caduque
 - Que dans le cas de la signature d'une nouvelle CUS
 - Nouvelle demande
 - **L'autorisation de vendre hors CUS est sans délai**

En cas d'absence d'acquéreur suite à l'absence d'autorisation de



vendre

- Mise en demeure d'un organisme HLM ou d'une SEM HLM d'acquérir le bien
 - [Par le ministre du logement](#)
- L'organisme peut refuser si
 - [Cela fait accroître son parc locatif de plus de 20%](#)
 - [Si cela excède sa compétence géographique](#)
- Le désaccord sur le prix est de la compétence du TA



LE FINANCEMENT DE L'OPERATION AVEC LE PTZ

- **Le PTZ a été recentré sur les zones A et B1 dans le neuf et sur les zones B2 et C dans l'ancien**
- Le projet de loi initial prévoyait l'exclusion de la zone C en 2018 et de la zone B2 en 2019.
- Leur maintien jusqu'au 31 décembre 2019 a pour contrepartie une diminution de la quotité de prêt applicable dans ces deux zones qui a été ramenée par décret de 40 % à 20 %

Type de contrats concernés

- Achat neuf, ancien, remise à neuf, réhabilitation
 - [selon les zones](#)
- Dans un contrat de location-accession

Dans le cadre d'un bail réel solidaire

A qui s'adresse le PTZ :

- Aux personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale les 2 ans précédant le prêt
 - [Sauf si l'emprunteur est en situation de handicap](#)
 - [Sauf si une catastrophe naturelle a rendu le logement de l'emprunteur inhabitable](#)
 - [Sauf si l'emprunteur détient 100% de l'usufruit ou 100% de la nue-propiété de sa résidence principale](#)

Conditions de ressources

- Revenu fiscal de référence + RFR des autres personnes destinées à occuper le logement et non rattachée au foyer fiscal
 - [De l'année n-2](#)
- Les ressources prises en compte correspondent au plus élevé des 2 montants suivants :
 - [La somme des revenus fiscaux de l'ensemble des occupants du logement pour l'année n-2](#)
 - [Ou le coût total de l'opération divisé par 9](#)

En cas de vente du bien et de rachat d'un nouveau

- Le transfert de PTZ peut se faire avec accord de la banque prêteuse
- Sous réserve :
 - [Des conditions de solvabilité](#)
 - [Des conditions d'éligibilité \(ressources\) si le PTZ à moins de 6 ans](#)
- Sinon il faut vendre, rembourser le capital restant dû



- au moment des formalités de publicité foncière
- Et attendre 2 ans pour être à nouveau éligible

Tableau récapitulatif du zonage pour le PTZ

| | 2018 - 2019 | | 2020 - 2021 | |
|-----------------------------|-------------|---------|-------------|---------|
| | A et B1 | B2 et C | A et B1 | B2 et C |
| NEUF | 40% | 20% | 40% | / |
| ANCIEN (avec travaux) | / | 40% | / | 40% |
| SOCIAL (ancien) | 10% | 10% | 10% | 10% |

Cas particuliers

- Un logement acquis avec un PTZ accordé à partir du 1^{er} janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt

Sauf si :

- Si le logement devient la résidence principale au moment de la retraite qui interviendra dans moins de 6 ans
 - Si la personne dispose d'une mobilité professionnelle où la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est d'au moins 50 km ou entraîne en temps de trajet aller au moins égal à 1h30
 - En cas de divorce ou de rupture de PACS
 - En cas d'invalidité ou d'incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité
 - En cas de chômage depuis plus d'1 an (situation attestée par l'inscription à Pôle Emploi)
- ➔ **Avant 2016, un logement acquis avec un PTZ, un PC ou un PAS ne peut pas être loué tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé**

➤ Sauf cas indiqués ci-dessus



Conséquences de l'exonération

- La location doit respecter toutes les conditions suivantes :
 - le logement ne peut être loué ni comme location saisonnière, ni comme logement meublé
 - le loyer est plafonné et ne peut pas être supérieur aux plafonds applicables à la location d'un logement locatif social
 - les ressources du locataire ne doivent pas dépasser ces mêmes plafonds

Détails supplémentaires

- Le logement doit devenir la résidence principale au plus tard 1 an après la fin des travaux ou son achat
 - Sauf en cas d'achat pour la retraite
- Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêts ou intérêts intercalaires ne peuvent être perçus sur ces prêts.
- Les travaux de construction ou d'amélioration ne doivent pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt.

Sauf pour une VIR où les travaux d'amélioration peuvent avoir été commencés par le vendeur avant l'émission de l'offre de prêt de l'acheteur.

ECO-PTZ ACTUALISATION MARS 2019

- Reconduit jusqu'au 31 décembre 2021

Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} juillet 2019 :

- Le dispositif est étendu aux travaux réalisés dans des logements achevés depuis plus de 2 ans
 - ne concerne plus les seuls logements achevés avant 1990
- L'obligation de réaliser un « bouquet de travaux » est supprimée
 - la **liste des travaux** ouvrant droit à l'éco-PTZ est **complétée des travaux d'isolation des planchers bas**
- La durée maximale d'emprunt est uniformisée à 15 ans
 - **indépendamment du nombre d'actions financées**
- Le délai dans lequel il est possible d'obtenir un **éco-PTZ complémentaire** est porté à 5 ans
 - Au lieu de 3
 - A compter de l'émission de l'éco-PTZ initial



MOBILITÉ RENFORCÉE POUR LES LOCATAIRES

Mobilité dans la mixité sociale

Hors QPPV

- 25% des nouvelles attributions doivent se faire à des personnes dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant fixé par arrêté ministériel (ministre du logement)
 - Avant arrêté préfectoral
 - L'arrêté aurait dû être publié en février 2019...
- La conférence intercommunale peut prévoir ce taux à la hausse

En QPPV

- 50% des nouvelles attributions doivent se faire à des personnes dont le niveau de ressources par unité de consommation est supérieur à un montant fixé par arrêté ministériel
 - Avant arrêté préfectoral
 - L'arrêté aurait dû être publié en février 2019...
- La conférence intercommunale peut prévoir ce taux à la hausse

Rappel des personnes prioritaires à la location

- Personne handicapé ou ayant à leur charge une personne handicapée
- Personne sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées et pauvre
- Personne hébergées temporairement d'un un établissement de transition
- Personnes reprenant une activité après un période de chômage de longue durée (>= 12 mois)
- Personne vivant dans un habitat indigne
- Personne mariée ou pacsée et violentée (sur décision du juge)
- Personne victime de proxénétisme ou prostituée en reconversion sociale
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement

Nouvelle personne prioritaire

- Une victime de viol ou d'agression chez elle ou aux abords du domicile
- Si la justice a imposé à la personne suspectée de violence :



- Une interdiction de se rendre dans certains lieux dont ceux là
- Et/ou une interdiction de contact avec la victime

Les nouveautés loi ELAN : logements réservés

- Par arrêté préfectoral : réservation préfectorale
- Ou par la commission concernant des logements bénéficiant d'une autorisation préfectorale

➔ En attente de DECRET pour détails

Cela concerne :

- Jeune de moins de 30 ans
- Personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- Changement de nom de la commission d'attribution des logements en « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements »

Concernant les ressources

- Somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2
 - Soit 2017 pour 2019
- Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois
 - S'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2

Concernant les ressources, nouveautés

- Prise en compte du divorce par consentement mutuel en instance pour apprécier les revenus d'un seul des conjoints
 - Sur attestation d'avocat
- Ainsi que pour les ruptures des partenaires de pacs déclarés devant l'officier d'état civil ou le notaire
- Ainsi que les personnes sous protection internationale résident seules sur le territoire français

Modification dans les catégories de ménage

- Les catégories de ménages sont par ailleurs modifiées afin de prendre en compte les situations de handicap :
- - **Catégorie 1** : une personne seule
- - **Catégorie 2** : 2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages ou une personne seule en situation de



- handicap
- - **Catégorie 3** : 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap
- - **Catégorie 4** : 4 personnes ou une personne seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap
- - **Catégorie 5** : 5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap
- - **Catégorie 6** : 6 personnes ou une personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une est en situation de handicap.

Le réexamen des conditions d'occupation

- En zone tendue (**attente du décret de zonage**)
- Tous les 3 ans
- Transmission à la commission les dossiers où il y a :
 - Une sur-occupation : 9m² pour une personne seule et 16m² pour un couple
 - Une sous occupation
 - Plafond de ressources dépassé
 - Départ suite à un handicap ou reconnaissance d'une situation de handicap

Avis de la commission

- Avis qui définit les caractéristiques du logement adapté
 - Au regard des ressources du ménage
- Avis sur les offres de relogement à proposer
 - Notifié au locataire
- Elle peut conseiller l'accèsion sociale dans le cadre d'un parcours résidentiel
- Le bailleur étudie ensuite la question avec le locataire

Cas de la sous occupation

- Sont considérés comme occupant :
 - 1° L'occupant et son conjoint
 - 2° Leurs parents et alliés
 - 3° Les personnes à leur charge
 - 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales
 - 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location



6° (nouveau ELAN) **Les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement**

- Le bailleur doit proposer un nouveau logement adapté au nombre d'occupant
 - Indépendamment des plafonds de ressources
 - Ou le loyer sera moins élevé
 - Uniquement en zone tendue
- Le locataire a perdu son droit au maintien dans les lieux en cas de refus
 - 6 mois après la notification de la troisième offre

Exceptions à la sous-occupation

- Les locataires âgés de plus de soixante-cinq ans
- Les locataires présentant un handicap
 - ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap
- Les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique
 - ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie
 - Selon des modalités définies par **DECRET**
- Les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Cas d'une personne handicapée quittant son logement adapté

- Le bailleur doit proposer un nouveau logement adapté aux occupants restant
 - Indépendamment des plafonds de ressources
 - Où le loyer sera moins élevé
- Le locataire perd son droit au maintien dans les lieux en cas de refus
 - 6 mois après la notification de la troisième offre

→ En attente du DECRET de zonage

- Exception : Les personnes de plus de 65 ans

Cas du dépassement des revenus

- En cas de revenus supérieurs à 150% des plafonds de ressources
 - Pendant 2 années consécutives
- Perte du droit au maintien dans les lieux
 - Dans les 18 mois à compter du 1^{er} janvier suivant cette constatation
- Le bailleur informe sans délai les personnes concernées
 - A la fin des 18 mois elles sont déchues de tout droit



d'occupation

Exceptions au dépassement des revenus

- Si les revenus redeviennent inférieurs aux plafonds de ressources PLS
 - Durant les 18 mois
- Si le locataire est âgé de plus de 65 ans
- Au locataire présentant un handicap
 - Ou d'une personne à sa charge
- Dans les QPPV



Fin du module.

Au plaisir de vous revoir en formation l'an prochain au plus tard.

L'équipe ImmoDroit Formation