



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question écrite n° 76228

Texte de la question

M. Axel Poniatowski attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le manque total de transparence auquel sont confrontés les éventuels acquéreurs de logements sociaux, dans des bâtiments qui appartenaient précédemment à un investisseur institutionnel. Lorsqu'un investisseur institutionnel propose à l'achat un tel type de logement, l'acquéreur éventuel ignore comment a été fixé le prix de vente, en fonction de quels éléments il a été déterminé. Par ailleurs, souvent peu familier des questions financières, il ignore quels seront les frais qui seront à sa charge, une fois devenu propriétaire. En effet, notamment en fonction de l'état du bâtiment et de l'emplacement de celui-ci, les charges pour travaux à venir et autres postes de dépenses sont très variables. En conséquence, il aimerait savoir s'il serait possible dans les cas de vente par un institutionnel d'un bâtiment appelé à abriter des logements sociaux, d'une part, que l'institutionnel concerné fasse la pleine transparence sur la manière dont a été fixé le prix de vente, d'autre part, que ce même investisseur institutionnel fasse faire une véritable expertise des bâtiments à vendre. Cela permettrait de dresser un état des lieux précis afin que les éventuels acquéreurs achètent en toute connaissance de cause.

Texte de la réponse

Le prix de vente des logements HLM est fixé par le bailleur à partir de l'évaluation faite par le service des domaines. Le prix ne peut être inférieur à cette évaluation qui a été effectuée en fonction du prix du marché de l'immobilier ; une décote peut éventuellement être appliquée lorsque les logements sont occupés par les locataires. S'agissant des charges de copropriété, l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation dispose que « l'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et fournit, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre ». Les futurs propriétaires sont en droit de réclamer les éléments qui ont été pris en compte dans le prix fixé par l'organisme HLM.

Données clés

Auteur : [M. Axel Poniatowski](#)

Circonscription : Val-d'Oise (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 76228

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 octobre 2005, page 9875

Réponse publiée le : 14 février 2006, page 1581