



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

HLM

Question écrite n° 48780

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les règles afférentes à la réglementation des ventes d'habitations à loyer modéré. Les bailleurs sociaux sont invités, depuis plusieurs années, à mettre en vente 1 % de leur patrimoine HLM afin que le produit de ces ventes leur permette de reconstituer leurs fonds propres et de réinvestir dans la construction neuve. La vente des HLM est régie par le code de la construction et de l'habitation, à l'article L. 443-12-1 relatif à la revente d'un logement dans les cinq années suivant l'acquisition par l'acquéreur personne physique. L'application de la loi impose que l'acquéreur personne physique ayant obtenu son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines, et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition, est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré 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 l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. En revanche, la personne physique ayant acquis son logement à un prix supérieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition n'est aucunement tenue par le versement d'une somme à l'organisme d'habitations à loyer modéré. Cette situation met en exergue deux constats : l'estimation des domaines anormalement basse ainsi que l'inefficacité du mécanisme visant à éviter la spéculation sur les ventes HLM. En conséquence, il s'agirait de revoir la référence unique à l'estimation des domaines ainsi qu'envisager le reversement, en tout ou partie, de l'écart entre le prix de vente par bailleur et le prix de la seconde vente minoré des frais de notaires et des éventuels travaux de rénovation ou d'embellissement. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement vis-à-vis de ces propositions.

Texte de la réponse

La vente des logements locatifs sociaux est strictement encadrée par les articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Afin d'éviter les effets d'aubaine et limiter la spéculation lors de la revente de ces logements, l'article L. 443-12-1 du CCH dispose dans son 1° alinéa que « 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, qui peut se porter acquéreur en priorité ». Ainsi un logement social qui a été vendu peut à nouveau intégrer le parc locatif social. S'agissant du reversement de la plus-value réalisée lors de la revente d'un logement dans les cinq ans, elle n'est exigée que si l'acquéreur initial avait acheté le logement à un prix inférieur à l'estimation du service des domaines. Ce reversement se fait sous cette seule condition. En effet, exiger le reversement de la totalité de la plus-value réalisée lors de la revente pourrait constituer, en soi, un facteur dissuasif à l'acquisition des logements par les locataires. D'autre part, elle peut être source de graves injustices : en effet, la plus-value réalisée peut n'être que la conséquence des investissements d'amélioration opérés par le revendeur dans son logement ; dans cette hypothèse, il serait mal venu de priver ce dernier du bénéfice de ses investissements lors de la revente. Si la plus-value n'est que la conséquence d'une augmentation générale des prix de l'immobilier, il n'y a pas lieu de pénaliser le vendeur, ne serait-ce que parce que celui-ci aura lui-même à acquitter un prix d'acquisition plus élevé pour se reloger après revente. Enfin

s'agissant de l'évaluation faite par le service des domaines, elle est réalisée de façon tout à fait objective en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation (article L. 443-12 du CCH). Elle est la base sur laquelle sera fixé le prix de vente qui, lorsque l'acquéreur est une personne physique, peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation, ce qui constitue une marge de nature à compenser une éventuelle sous ou sur estimation. Il n'est pas prévu à ce jour de modifier ce dispositif.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48780

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 février 2014](#), page 982

Réponse publiée au JO le : [13 septembre 2016](#), page 8198