

Attestation de domicile

Peut-on acheter son logement social ?

Oui, le locataire d'un logement social peut acheter le logement qu'il habite, sous certaines conditions. Il peut spontanément en faire la proposition au bailleur social. Les conditions de revente ou de mise en location du logement sont réglementées.

À savoir : il est possible d'acheter un logement social vacant, sans être locataire d'un logement social, sous certaines conditions .

Quel locataire peut acheter son logement social ?

Locataire en place ou son époux(se)

Vous pouvez acheter le logement social que vous habitez en tant que locataire **depuis au moins 2 ans**.

Mais votre époux ou épouse peut également acheter votre logement si vous en faites la demande à votre bailleur social.

Ascendant ou descendant du locataire en place

Si vous habitez le logement social en tant que locataire **depuis au moins 2 ans**, vous pouvez demander au bailleur social que votre logement soit acheté par l'une des personnes suivantes :

- Soit un ascendant (avec ou sans son époux, partenaire de Pacs ou concubin)
- Soit un descendant (avec ou sans son époux, partenaire de Pacs ou concubin)

Mais les revenus de cet acheteur (ou de ces acheteurs) ne doivent pas dépasser un montant maximum.

Ce montant maximum varie selon qu'au moins un des acheteurs a ou non une carte mobilité inclusion (CMI) 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		AUTRE RÉGION
		PARIS ET COMMUNE LIMITROPHE	AUTRE COMMUNE	
1	1 personne	31 611 €	31 611 €	27 481 €
	2 personnes	47 243 €	47 243 €	36 700 €
	1 jeune couple	61 931 €	56 789 €	44 134 €
	1 personne et 1 personne à charge	61 931 €	56 789 €	44 134 €

2	NOMBRE DE PERSONNES À LOGER	PERSONNES À LOGER	LOCALISATION DU LOGEMENT SOCIAL		
			ÎLE-DE-FRANCE		AUTRE RÉGION
			PARIS ET COMMUNE LIMITROPHE	AUTRE COMMUNE	
3	3 personnes	61 931 €	56 789 €	44 134 €	
	1 personne et 2 personnes à charge	73 941 €	68 024 €	53 281 €	
4	4 personnes	73 941 €	68 024 €	53 281 €	
	1 personne et 3 personnes à charge	87 974 €	80 527 €	62 678 €	
5	5 personnes	87 974 €	80 527 €	62 678 €	
	1 personne et 4 personnes à charge	98 994 €	90 619	70 639 €	
6 et plus	6 personnes	98 994 €	90 619	70 639 €	
	Par personne supplémentaire	+ 11 032 €	+ 10 097 €	+ 7 879 €	

Achat d'un logement social : plafonds de revenus applicables

PERSONNES À LOGER	LOCALISATION DU LOGEMENT SOCIAL		
	ÎLE-DE-FRANCE		AUTRE RÉGION
	PARIS ET COMMUNE LIMITROPHE	AUTRE COMMUNE	
1 personne ayant la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	47 243 €	47 243 €	36 700 €
2 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	61 931 €	56 789 €	44 134 €
3 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	73 941 €	68 024 €	53 281 €
4 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	87 974 €	80 527 €	62 678 €
5 personnes dont au moins 1 a la <u>carte mobilité inclusion invalidité</u>	98 994 €	90 619	70 639 €

Quel logement peut être acheté ?

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 exceptions)

Conditions de la vente

Qui peut être à l'initiative de la mise en vente ?

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.

Prix de mise en vente

Le bailleur social fixe librement le prix de vente.

Information de l'acheteur

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.

Clause de rachat du logement social

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 la vente, lorsque l'acheteur est dans l'une des situations suivantes :

- Perte d'emploi
- Séparation (exemple : divorce)
- Problème de santé (sous certaines conditions)

Aides à l'achat

Prêt à taux zéro (PTZ)

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 remplir des conditions de ressources. Pour en savoir plus sur ces conditions, vous pouvez contacter votre Adil :

Où s'adresser ?

[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

Modes d'achats particuliers

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](#) .

Pour en savoir plus, vous pouvez contacter votre Adil :

Où s'adresser ?

[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

Quand peut-on revendre le logement acheté ?

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.

À noter

ces informations doivent figurer dans le contrat de vente. Si ce n'est pas le cas, le contrat de vente n'est pas valable.

Quand peut-on mettre en location le logement acheté ?

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.

La mise en location est libre.

À noter

ces informations doivent être écrites dans le contrat de vente. Si ce n'est pas le cas, le contrat de vente n'est pas valable.

Et aussi...

- Prêt à taux zéro (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)

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

Union sociale pour l'habitat (USH) ACCÉDER AU SERVICE EN LIGNE
• <u>Simulateur : Simulateur – Prêt à taux zéro (PTZ)</u> TOUS LES SERVICES EN LIGNE

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 L31-10-5
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)

Mairie de Saint Bonnet de Mure

34 avenue de l'Hôtel de Ville
69720 - Saint Bonnet de Mure

04 78 40 95 55

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h

Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30

Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30

Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30

Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure