



15ème législature

Question N° : 25480	De Mme Carole Grandjean (La République en Marche - Meurthe-et-Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Fixation du prix de vente des logements sociaux dans la loi ELAN	Analyse > Fixation du prix de vente des logements sociaux dans la loi ELAN.
Question publiée au JO le : 24/12/2019 Réponse publiée au JO le : 12/01/2021 page : 336 Date de changement d'attribution : 07/07/2020		

Texte de la question

Mme Carole Grandjean interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les modalités d'application des dispositions de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique s'agissant de la vente des logements par les bailleurs sociaux aux locataires occupants. Des disparités et inégalités semblent apparaître dans les modalités de fixation du prix de vente des logements. En effet, si la loi permet aux bailleurs sociaux de fixer librement le prix de vente, une certaine disparité, voire incohérence apparaît dans le calcul de l'abattement proposé entre le prix de vente et le « tarif préférentiel » proposé au locataire occupant. On observe effectivement dans les territoires des disparités fortes entre les pourcentages d'abattement proposés par les bailleurs sociaux aux locataires occupants. Non seulement ces abattements varient d'un bailleur social à l'autre, mais ils varient également, pour un même bailleur social, en fonction des communes sur lesquelles sont situés les logements. Ces différentes modalités de fixation du prix de vente sont source d'incompréhension pour les futurs acquéreurs qui en regrettent l'opacité. C'est pourquoi, afin d'éviter ce type de disparités, elle l'interroge sur la possibilité de fixer des règles de calcul uniques pour tous les bailleurs sociaux qui répondraient à des critères objectifs préalablement définis.

Texte de la réponse

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié la procédure de fixation du prix des logements mis en vente par les organismes d'HLM. La procédure antérieure était basée sur une estimation réalisée par les services chargés des domaines et laissait la faculté aux organismes d'y appliquer une surcote ou une décote de 35 %, soit une amplitude de prix de 70 % par rapport au prix pivot. Afin de favoriser la vente HLM et de permettre aux organismes HLM de dégager des ressources nécessaires à l'accroissement de l'offre nouvelle de logements sociaux, la loi ELAN a entendu rendre la procédure plus efficace. C'est ainsi que le prix pivot fixé par l'administration a été remplacé par un prix fixé par l'organisme « en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé ». La loi consacre le principe général qu'un logement occupé ne peut être vendu qu'au locataire en place (sauf dans le cas des logements PLS - Prêt locatif social - de plus de 15 ans). Le prix de cession, selon toute hypothèse inférieur au prix de vente d'un logement vacant, est donc fixé par l'organisme en fonction du prix du marché d'un logement occupé comparable. Cette différence de prix de cession entre un logement vacant et un



logement occupé ne peut être considérée comme un abattement puisqu'elle résulte d'un prix de marché et aucun tarif « préférentiel » ne peut être appliqué puisque le locataire en place est le seul acquéreur possible. La fixation du prix de vente d'un bien immobilier est extrêmement complexe, y compris d'un appartement à un autre au sein d'un même immeuble, en fonction de critères objectifs, mais aussi très subjectifs (exposition, vue, décoration etc.). Cette complexité est largement accrue lorsque le logement est occupé. Les souplesses données aux bailleurs par la loi ELAN permettent d'adapter le prix de cession aux capacités financières du locataire en place, tout en ménageant l'intérêt financier ou stratégique de l'organisme vendeur en fonction de sa situation propre. Afin de préserver cette souplesse, il n'est pas envisagé de fixer des règles de calcul uniques.