

6 VENTE DE LOGEMENTS VACANTS OU EN LIBERATION

6.1 Les bénéficiaires de la vente d'un logement vacant

La loi ÉLAN a modifié de manière significative la liste des bénéficiaires, notamment les candidats prioritaires à l'acquisition d'un logement vacant.

Ainsi, il est défini un ordre décroissant de priorité et, un logement vacant peut être vendu :

- Rang 1 : à toute personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété **(P1)** parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département **(P0)**, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires **(P0)**,
- Rang 2 : à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales **(P2)**,
- Rang 3 : à toute autre personne physique **(P3)**,

P0 étant la priorité absolue et P3 la moindre.

Désormais, les personnes physiques du premier rang doivent respecter des plafonds de ressources.

Il s'agit des plafonds de ressources "LI majorés de 11%" également dénommés "LI accession" (ou encore "PLI majorés de 11%" ou "PLI accession").

6.1.1 Une personne physique peut-elle acheter plusieurs logements HLM ?

Une même personne physique ne peut acheter plus d'un logement à un organisme HLM, sauf dérogations.

En effet, il résulte de l'article L443-11 (2^e alinéa du IV) du CCH que lorsqu'une personne physique a acquis soit un logement auprès d'un organisme HLM, soit un logement locatif appartenant à une Société d'Economie Mixte (SEM) ou à l'Association Foncière Logement et faisant l'objet d'une convention APL, elle ne peut se porter acquéreur d'un autre logement appartenant à un organisme HLM, ou appartenant à une SEM ou à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 et faisant l'objet d'une convention APL, sous peine d'entacher de nullité le contrat de vente de cet autre logement.

Toutefois, sous réserve de la revente préalable du logement précédemment acquis, cette interdiction ne s'applique pas :

- En cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- Si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage,
- En cas de séparation du ménage.

Ainsi, depuis la loi ÉLAN, si le premier logement acquis est un logement occupé ou vacant, mais aussi un logement neuf en accession sociale (VEFA, location-accession PSLA) cédé par un organisme HLM, et s'il n'a pas été revendu dans les circonstances susvisées, la personne physique ne peut en acheter un autre à un organisme HLM, même si ce vendeur n'est pas le même organisme HLM que celui lui ayant cédé le précédent logement.