



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

notaires

Question écrite n° 38379

## Texte de la question

M. Guillaume Larrivé appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les propositions formulées lors du 109e congrès des notaires de France, qui s'est tenu à Lyon en juin 2013. Il relève, en particulier, la proposition n° 2, de la quatrième commission sur la production et la gestion du logement social, qui requiert des clarifications concernant la qualité des biens offerts à la vente par les organismes HLM et concernant la personne pouvant les acquérir. Il souhaite connaître l'appréciation que porte la chancellerie sur cette proposition.

## Texte de la réponse

L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) conditionne la vente HLM au respect des normes d'habitabilité minimales définies par l'article R. 443-11 du CCH. Si ces normes d'habitabilité ne sont pas respectées, le représentant de l'État dans le département peut émettre un avis défavorable à la vente des logements. Cela signifie qu'en cas de logements ne respectant pas ces normes d'habitabilité, l'organisme devra les réhabiliter avant de pouvoir les vendre. En outre, conformément aux dispositions introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les logements, lorsqu'ils sont situés dans des immeubles collectifs, doivent répondre à des normes de performance énergétique minimale. En application du décret n° 2014-1648 du 26 décembre 2014 relatif aux normes de performance énergétique minimale des logements collectifs faisant l'objet d'une vente par un organisme d'habitation à loyer modéré, désormais « seuls les logements dont la consommation d'énergie est inférieure ou égale à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an estimée selon les conditions du diagnostic de performance énergétique défini aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du code de la construction et de l'habitation peuvent être aliénés dans les conditions prévues à l'article L. 443-7 ». La qualité des logements vendus est donc strictement encadrée par la loi. S'agissant des personnes susceptibles de se porter acquéreurs d'un logement social, l'article L. 443-11 du CCH en fixe la liste de façon exhaustive en distinguant les logements occupés et les logements vacants. Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire et sur sa demande à son conjoint, et sous conditions de ressources, à ses descendants et ascendants. Quant aux logements vacants, ils doivent d'abord être proposés aux locataires du bailleur dans le département du logement vendu ainsi qu'aux gardiens d'immeubles employés par ce bailleur. Si aucun ménage de ces catégories n'est intéressé par l'achat du logement, celui-ci peut alors être proposé à toute autre personne physique sans conditions de ressources. Il convient de rappeler que la priorité de la vente HLM reste la vente de logements sociaux à leurs occupants afin de permettre aux ménages, aujourd'hui locataires, de devenir propriétaires.

## Données clés

**Auteur :** [M. Guillaume Larrivé](#)

**Circonscription :** Yonne (1<sup>re</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38379

**Rubrique** : Professions judiciaires et juridiques

**Ministère interrogé** : Justice

**Ministère attributaire** : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [24 septembre 2013](#), page 9879

**Réponse publiée au JO le** : [10 février 2015](#), page 939