

CONDITIONS DE MISE EN VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR LA S.I.P.

Préambule :

LA SIP a souhaité s'engager dans une politique maîtrisée de vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants.

Cette action participe de l'accord conclu le 18 décembre 2007 entre l'Etat et le mouvement HLM et s'inscrit dans un strict cadre réglementaire (articles L 443-7 et suivants, articles R 443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)

Le présent document précise les modalités arrêtées par la Conseil d'Administration de la SIP le 27 avril 2017 pour une mise en œuvre transparente de ce dispositif. Il est disponible au siège social, dans les agences de la SIP, sur le site Internet www.sipimmo.com ainsi que sur le site www.habitat-solution.fr.

1/ logements concernés :

La liste des logements concernés est jointe en annexe 1 ; cette liste peut être modifiée par le Conseil d'administration de la SIP dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur.

La décision de vendre ou pas un logement appartient à la SIP qui ne peut y être contrainte.

2/Information des bénéficiaires :

2/A logements occupés :

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire en titre.

Sur demande du locataire, le logement peut également être vendu :

-au conjoint,

-aux ascendants ou descendants disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par la réglementation. Les plafonds applicables sont joints en annexe 2, ils peuvent être modifiés.

La SIP informera les locataires des programmes concernés dès la mise en vente de leur logement. Les locataires de chaque logement sont informés directement par courrier de la possibilité d'acquérir leur logement.

Dans le cas où un locataire est intéressé pour se porter acquéreur de son logement, un rendez-vous est organisé avec un représentant de la SIP pour un échange d'informations sur la situation des occupants d'une part, les conditions de vente d'autre part.

Il est expressément précisé que dans le cas où un locataire ne souhaite pas acquérir son logement, il demeure locataire de la SIP sans que sa situation en soit changée.

2/B logements vacants :

Dès lors que la SIP souhaite le vendre, un logement vacant est proposé en priorité à l'ensemble des locataires de la SIP dans le département.

L'information des locataires est assurée par voie d'affichage au siège de l'organisme, dans les immeubles collectifs lui appartenant, et par publicité dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

S'il s'agit de la cession d'un logement individuel, la publicité est complétée par un affichage visible apposé sur la maison ou à sa proximité immédiate.

Les différents modes de publicité doivent mentionner la consistance du bien cédé, et le prix demandé.

A l'issue d'un délai de 2 mois, et à défaut d'acquéreur prioritaire, la vente du logement pourra s'opérer au profit de toute personne physique.

La vente du logement pourra également s'opérer au profit d'une collectivité locale (ou d'un groupement), ou d'un organisme sans but lucratif s'engageant à mettre ce logement pendant au moins 15 ans à la disposition de personnes défavorisées et qui est agréé à cet effet par le Préfet.

3/ Fixation du prix:

Logements conventionnés :

Le prix de vente moyen du logement est déterminé par la SIP selon :

- l'estimation des Services de France Domaines dans le département
- la valeur de marché (source notariale)

Pour tenir compte de la fidélité du locataire à l'organisme, et uniquement dans le cas de la vente du logement à son occupant ou ses ayant droits, le Conseil d'Administration de la SIP a décidé de pratiquer une réduction de :

- 5% à la base
- + 1% à rajouter par année entière d'occupation en qualité de locataire de la SIP dans ledit logement

Cette réduction s'applique sur le prix défini et est plafonnée à 15% et n'est réservée qu'exclusivement aux locataires des logements conventionnés.

Logements non conventionnés dits « cadres » :

Le prix de vente moyen du logement est déterminé par la SIP selon :

- l'estimation des Services de France Domaines dans le département
- la valeur de marché (source notariale)
- le rendement locatif (loyer au m² actualisé)

La vente est effective sous réserve de recevoir les accords de la Préfecture et de la Mairie de commune concernée.

4/ Demandes d'acquisition :

Un locataire peut demander à acquérir le logement qu'il occupe pour lui-même, son conjoint, ses ascendants ou descendants ; pour ces derniers les conditions de ressources citées en annexe 2 s'appliquent.

Cette demande est formulée par courrier adressé au siège social de la SIP, 13 Place d'Aguesseau BP 511 80005 AMIENS Cedex ou à l'agence HABITAT Solution située au 20, port d'Amont 80000 AMIENS.

Conformément à la réglementation la SIP s'engage à adresser par courrier une réponse motivée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande.

Durant cette période, la SIP peut solliciter auprès du demandeur toute information utile à la formulation de cette réponse.

La demande d'acquisition est formulée dans les mêmes formes pour un candidat à l'acquisition d'un logement vacant, la SIP s'engageant à répondre dans le même délai de 2 mois à compter de la réception de la demande.

Il est expressément précisé que dans tous les cas le défaut de réponse, ou la réponse tardive, de la SIP ne vaut pas validation de la candidature et accord de vente.

5/Examen des dossiers constitués pour une acquisition :

L'examen des dossiers constitués pour l'acquisition d'un logement est assuré en interne à la SIP par 2 membres du Comité d'Orientation Stratégique et le responsable des transactions immobilières.

Ces représentants ont tout pouvoir pour statuer sur les candidatures, quelle que soit la décision (accord, refus, sursis à statuer, complément d'information).

En cas de 2 offres de prix par 2 acquéreurs différents sur un même bien, les critères prioritaires retenus seront :

- 1 la solvabilité financière,
- 2 la 1^{ère} offre reçue par écrit (date du cachet faisant foi)

-Un module secondaire (cave, box, stationnement) pourra être vendu sous condition d'être associé à la vente d'un logement.

6/Conditions préalables à la vente :

La SIP présentera par écrit avant la vente à l'acquéreur :

- le montant des charges locatives et s'il y a lieu les charges de copropriété des deux dernières années
- la récapitulation des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes
- Une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre si nécessaire
- Un document précisant à l'acquéreur qu'il sera redevable chaque année de la taxe foncière sur les propriétés bâties à compter de la première année suivant celle où a lieu le transfert de propriété
- Un exemplaire de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

7/Contrat de vente :

Il sera établi un avant contrat (promesse ou compromis de vente) permettant d'une part de fixer les charges et conditions de la vente à venir et d'autre part le montage du dossier de financement par l'acquéreur, puis, un contrat de vente définitif en la forme authentique par devant Maître Franck MASSY, notaire 18 Place Parmentier à AMIENS ; l'acquéreur peut se faire assister par le notaire de son choix.

Le paiement s'effectue comptant, en la comptabilité du notaire, le jour de la signature de l'acte.

Les frais notariés sont à la charge de l'acquéreur.

La vente ne donne pas lieu au versement par l'acquéreur de frais de négociation ou d'agence.

L'acquéreur (non professionnel) bénéficie soit du délai de rétractation, soit du délai de réflexion selon les conditions édictées par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

8/Dispositif anti-spéculatif :

8/A : Revente

L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les 5 ans suivant l'acquisition doit en informer la SIP qui peut se porter acquéreur en priorité. Cette mention sera portée dans l'acte de vente.

Si le logement a été acquis à un prix inférieur à l'évaluation des services de France Domaines dans le département, les dispositions suivantes sont applicables :

-Si le logement est revendu à un prix supérieur à l'évaluation actualisée, l'acquéreur devra verser à la SIP la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition.

-Si le logement est revendu à un prix supérieur au prix d'acquisition mais inférieur à l'évaluation actualisée, l'acquéreur devra verser à la SIP la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

Les prix sont entendus hors frais d'acte et accessoires.

8/B: mise en location

L'acquéreur personne physique qui a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation des services de France Domaines dans le département et le loue dans les 5 ans suivant l'acquisition doit fixer le loyer de manière à ce que celui-ci ne dépasse pas le dernier loyer acquitté pour ce logement avant son acquisition.

Ce montant est révisé chaque année au 1^{er} janvier dans les conditions prévues par l'article 17d de la loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

9/Gestion des copropriétés issues des ventes :

Sauf si elle y renonce, la SIP exerce les fonctions de syndic tant que l'organisme demeure propriétaire d'au moins un logement dans l'immeuble.

L'assemblée Générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que la SIP détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les honoraires du syndic sont librement fixés par l'assemblée des copropriétaires.

10/Organisme d'information et de conseil sur le logement :

Pour une information neutre sur les conditions réglementaires de la vente et pour la réalisation d'un diagnostic financier, le locataire peut s'adresser gratuitement à :

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

46 rue de l'Amiral Courbet

80000 AMIENS -Téléphone : 03 60 12 45 00

Pour copie certifiée conforme

Le directeur Général,



Alain HERRENG

ANNEXE 1 : liste du patrimoine destiné à la vente

| | N° de prog | Adresse | Nombre de logements |
|---------------------|----------------|---|---------------------|
| NON CONVENTIONNE | 2055 | 165 rue Charles Dubois – Amiens | 25 collectifs |
| | 2041 | 17 rue Frédéric Petit – Amiens | 17 collectifs |
| | 2930 | 28 rue Coquerel – Amiens | 5 collectifs |
| | 2931 | 363 rue de Cagny – Amiens | 1 individuel |
| | 2925 | 8 Puvís de Chavannes – Amiens | 1 individuel |
| | 2064 | 22 C rue du Général Leclerc – Amiens | 18 collectifs |
| | 3405 | Albert – résidence des Baillels | 1 individuel |
| | 7802 | Roye – 2 place de l’hôtel de ville (sous réserve résultats des DPE) | 7 collectifs |
| | 8003 | Rue des Mahonias/rue des Bruyères – Salouel | 30 individuels |
| | 2107 | 475-477 av. du 14 juillet 1789 – Amiens | 15 collectifs |
| | 5203 | Flixecourt – 10 rue G. Clémenceau | 1 individuel |
| | 2918 | Amiens – 8 rue Coquerel | 1 individuel |
| | 3495 | Albert – 6 av du G. Faidherbe | 1 individuel |
| | 5102 | Eppeville – 61 rue du M. Leclerc | 1 individuel |
| | 5909 | Ham – 19 rue du Moulin à vent | 1 individuel |
| | 2917 | Amiens – 14 rue Rohaut | 1 individuel |
| CONVENTIONNE | 4504 | Corbie – La Barette | 126 individuels |
| | 3401 | Albert – rue des Alliés, de la Prairie et rue de Verdun | 30 individuels |
| | 7801 | Roye – rue Anatole France | 85 individuels |
| | 5501/5502/5503 | Gauville – Les sorbiers / Hornoy / la sente grisette (sous réserve résultats des DPE) | 22 individuels |

Annexe 2 : Plafonds de ressources

Les données ci-dessous sont en vigueur au 1^{er} janvier 2017, sur la base du revenu fiscal de référence N-2 en euros figurant sur les avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer ou de l'année N-1 lorsque les ressources concernées ont diminué d'au moins 10% par rapport à l'année N-2.

Cette diminution des ressources doit être justifiée par tous moyens, à l'exception d'attestation sur l'honneur.

Pour tout détail sur le calcul des ressources des ménages, le texte de référence est l'arrêté du 29 juillet 1987. Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à cinquante-cinq ans.

| HLM : plafonds de ressources annuelles (revenus 2015) pour les logements financés avec le prêt locatif social (PLS) au 1 ^{er} janvier 2017 | | | |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Catégorie de ménages | Paris et communes limitrophes (en €) | Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en €) | Autres régions (en €) |
| Personne seule | 30 090 | 30 090 | 26 160 |
| 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) | 44 971 | 44 971 | 34 934 |
| 3 personnes ou personne seule + personne à charge ou jeune ménage | 58 951 | 54 058 | 42 011 |
| 4 personnes ou personne seule + personnes à charge | 70 383 | 64 752 | 50 717 |
| 5 personnes ou personne seule + personnes à charge | 83 742 | 76 653 | 59 664 |
| 6 personnes ou personne seule + personnes à charge | 94 232 | 86 259 | 67 240 |
| Personne supplémentaire | + 10 500 | + 9 611 | + 8 077 |

M