

# LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Offrir l'opportunité d'accéder à la propriété, favoriser le parcours résidentiel, mettre en œuvre l'accession sociale sécurisée et dégager les ressources pour répondre aux objectifs d'intérêt généraux et à l'objet social de la société. Véritable outil de mixité sociale, la vente HLM contribue aussi à la diversification des statuts d'occupation.

## Préambule

Cette charte présente les principes et modalités prévus par la loi (Article L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat) en matière de vente de patrimoine.

TARN ET GARONNE HABITAT souhaite développer une politique d'accession à la propriété. Notre politique de vente répond à cet objectif.

Chaque année, le Conseil d'administration de TARN ET GARONNE HABITAT délibère sur la politique de vente et son bilan. Le Conseil d'administration assure le suivi de la politique de vente de logements afin d'évaluer et d'adapter les conditions de sa mise en œuvre.

### **Ce que prévoit la loi ELAN (Art. 88 et 97 / art. L445-1 et L443-7 du CCH) :**

La signature de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) vaut autorisation de vente des logements mentionnés au plan de mise en vente annexé à cette CUS.

Le législateur reste vigilant à ce que la vente HLM ne réduise pas de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existants sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

Au-delà de la réglementation, TARN ET GARONNE HABITAT s'engage à mener son projet de vente dans le cadre d'une concertation renforcée avec les collectivités locales. Ce projet de vente de logement doit être parfaitement cohérent avec le maintien d'une offre locative en adéquation avec les spécificités du territoire, les besoins en accession à la propriété ainsi que le niveau des ressources des acquéreurs.

## Pourquoi ?

Notre objectif est d'offrir la possibilité d'un parcours résidentiel, à nos locataires et à des primo-accédants, à des conditions préférentielles, et dans un dispositif sécurisé. La vente H.L.M. peut également bénéficier à d'autres personnes physiques.

Elle répond aussi à une stratégie d'investissement ambitieuse, en apportant des moyens supplémentaires pour réaliser de nouveaux logements locatifs sociaux, poursuivre la réhabilitation du patrimoine et investir dans le renouvellement urbain.

Cet engagement en faveur de l'accession répond tout d'abord au souhait de nombreux locataires de devenir propriétaires, de l'inscrire dans leur projet personnel et de sécuriser leur avenir. En achetant son logement, le locataire conserve ses relations de voisinage et son environnement privé. Cette politique contribue également à diversifier les statuts d'occupation et favorise la mixité sociale dans les résidences et les quartiers.

## Quel patrimoine ?

Chaque année, TARN ET GARONNE HABITAT propose de nouveaux logements à la vente, afin de conforter cette stratégie.

Cette démarche s'inscrit dans le dispositif réglementaire en vigueur.

Seul le patrimoine construit ou acquis depuis plus de 10 ans peut être vendu.

Ces résidences et logements doivent répondre aux normes légales d'habitabilité et de performance énergétique.

En collaboration avec les collectivités territoriales concernées, et dans le respect des différents documents d'urbanisme existants, de nouveaux projets de construction ou de rénovation de logements locatifs sociaux pourront voir le jour grâce au fruit de ces ventes.

## Les engagements

Le patrimoine proposé à la **vente** est dans **un état d'entretien courant et ne nécessite pas de grosses réparations immédiates du clos et couvert**.

Les candidats acquéreurs disposent d'une information :

- sur les charges locatives/de copropriété des deux dernières années,
- sur la liste des travaux de moins de 10 ans soumis à une garantie décennale,
- sur la liste des travaux réalisés au cours des cinq dernières années sur les parties communes,
- sur la taxe foncière sur les propriétés bâties dont devra s'acquitter l'acquéreur, tous les ans, à compter de la première année suivant celle de la vente,
- sur l'état descriptif de division de l'immeuble et le règlement de copropriété pour les ensembles concernés.

## Les garanties

Les locataires de TARN ET GARONNE HABITAT occupant un logement dans une résidence en vente bénéficient d'une **garantie de maintien dans les lieux**, selon les plafonds de ressources applicables. Ainsi, s'ils ne souhaitent pas acheter, et ce quelqu'en soit la raison, ils restent locataires de leur logement, dans des conditions de baux inchangées.

La sécurisation des locataires accédants est un objectif prioritaire de la politique de vente de TARN ET GARONNE HABITAT.

Pour les locataires candidats à l'accession, les primo-accédants et les tiers, une double garantie conventionnelle est proposée **pendant les 10 ans suivant l'achat** :

- Une **garantie de rachat du logement** à prix convenu,
- Une **garantie de relogement** dès lors que ses ressources sont inférieures aux plafonds HLM,

Tout acheteur bénéficie durant 10 ans d'une garantie de rachat, sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, en cas d'accident de la vie :

- perte d'emploi, de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi,
- rupture du cadre familial, liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité,
- raison de santé, entraînant une invalidité reconnue soit par la carte « mobilité inclusion » comportant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du code de l'action sociale et des familles, soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L.146-9 du même code.
- ou de mobilité professionnelle, dès lors que le logement est occupé au titre de sa résidence principale.

Une garantie de relogement (sous conditions de ressources) accompagne cette garantie de rachat. TARN ET GARONNE HABITAT s'engage à proposer trois offres de relogement, dans un délai de six mois. Dans le cas de la mobilité professionnelle, cette offre est conditionnée à l'existence d'un patrimoine appartenant à TARN ET GARONNE HABITAT sur les lieux de la mobilité.

## Les obligations

L'achat d'un logement auprès d'un organisme social implique de **respecter les dispositions anti-spéculatives** prévues par la loi, indiquées aux actes de vente.

Dans le cadre de ces dispositions anti-spéculatives, l'apport à une personne morale ou la donation, y compris aux ascendants ou descendants, est considéré comme une cession.

L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitation à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de vente fixé en application de l'article L443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant son acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. Ces prix s'entendent hors frais d'actes et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de vente fixé en application de l'article L 443-11 et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitation à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

## Une gestion responsable des copropriétés

La mise en vente de résidence d'habitat collectif nécessite la mise en copropriété du patrimoine. Ainsi au moment de l'acte d'achat, l'acquéreur devient copropriétaire. C'est un engagement sur le long terme qui l'oblige en particulier à assumer les charges de l'entretien de l'immeuble (charges de copropriété).

**TARN ET GARONNE HABITAT informe et accompagne les acheteurs sur le fonctionnement des copropriétés.**

**TARN ET GARONNE HABITAT sera attentif à rester présent au sein des logements collectifs.**

## Mesures de publicité sur les logements vacants

La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire 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.

Il y a trois modes de publicité selon l'article R443-12 II :

- Publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public,
- Affichage dans le hall de l'immeuble dans le lequel le bien est mis en vente, et s'il s'agit d'une maison individuelle, par apposition sur cette maison, ou à proximité immédiate, d'un écriteau visible de la voie publique
- Une insertion dans un journal local diffusé dans le département

Le délai entre l'accomplissement de la dernière de ces trois publicités et la date limite à laquelle les offres d'achat doivent être transmises **ne peut être inférieur à un mois.**

Cette publicité mentionne la consistance du bien, le prix proposé, les modalités de visite et de remise des offres d'achat, la date limite à laquelle ces offres doivent être transmises et les contacts auprès desquels des renseignements peuvent être obtenus.

## Logement occupé

Un logement occupé ne peut être vendu qu'aux locataires titulaires du bail, et selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Le logement occupé peut être vendu par ordre de priorité selon l'article L443-11 CCH:

- Qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans,
- Sur demande du locataire **de plus de deux ans** : à son conjoint ou, à ses ascendants et descendants, sous réserve qu'ils n'excèdent pas un plafond de ressources fixé par l'autorité administrative.
- Si le logement PLS a été construit ou acquis par un organisme d'habitation à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé.

## Logement vacant

Lorsque les logements sont vacants, ils peuvent être vendus, dans ordre de priorité selon l'article L443-11 CCH :

- L'ensemble des personnes physiques remplissant les critères de ressources définis par la loi, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient.
- A une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales
- A toute autre personne physique

S'ajoute en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé pour les logements PLS de plus de quinze ans.

Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini à cet article, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué en application de l'article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret.

## Le prix de vente

**Le prix de vente est fixé par le propriétaire** librement, dans le cadre réglementaire applicable à la vente H.L.M.

TARN ET GARONNE HABITAT établit une grille des prix, par ensemble immobilier, pouvant être modulée, suivant le statut de l'acquéreur et les caractéristiques du bien. Des prix différenciés sont appliqués sur les logements en fonction de leur typologie, des aménagements réalisés ainsi que de l'étage ou de la surface de la parcelle. Décote pour les appartements en RDC (plus difficiles à commercialiser), puis décote ou surcote pour les appartements en étage (si présence ou non d'un ascenseur, d'une terrasse,...) ou pavillons (présence d'un garage, de la taille de la parcelle,...).

**Cas n° 1** : Les locataires occupants, leurs ascendants ou descendants, et les locataires du parc de TARN ET GARONNE HABITAT ou des autres bailleurs sociaux

Ils peuvent bénéficier d'une modulation dans la limite de - 35 % du prix de base fixé par le propriétaire

**Cas n° 2** : Les candidats extérieurs au parc social pour y habiter :

- Une minoration est possible, limitée à 20 % du prix de base fixé par le propriétaire, pour tous les candidats acquéreurs dont les revenus sont inférieurs ou égaux au plafond P.L.I.
- Le prix de vente ne pourra pas être minoré, pour tous les acquéreurs dont les revenus sont supérieurs au plafond P.L.I., sauf dérogation du Directeur Général.

**Cas n° 3** : La vente à des personnes physiques pour un usage locatif :

- Vente sans minoration

Les prix de vente unitaires sont proposés et validés par la Direction Générale.

La grille de prix est établie selon les dispositions réglementaires applicables à la vente.


Les prix de vente peuvent être actualisés tous les 12 mois en fonction de l'évolution du marché et des travaux d'amélioration effectués.

La Direction Générale peut procéder à des dérogations à ce dispositif, en fonction de certaines particularités ou situations et en rendra compte au conseil.

## Offre achat

L'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieur au prix évalué en application dudit article- L443-11 ou si, l'offre est inférieur au prix évalué, qui en est le plus proche, dans des conditions définies par décret.

### **1<sup>er</sup> cas : offre supérieure au prix évalué**

Vente à l'acheteur de rang plus élevé (L443-11 II)  si acheteurs de même rang alors le premier qui fait une offre qui est égale ou supérieure au prix proposé

Dérogation : le logement est vendu sans attendre la fin du délai de remise des offres à l'acheteur qui fait partie des personnes physiques visées à l'article L443-11 III si son offre est égale ou supérieure au prix évalué.

### **2<sup>ème</sup> cas : offres inférieures au prix évalué**

Il existe alors plusieurs possibilités au choix de la Direction Générale :

- TGH peut décider de vendre à l'acheteur qui a formulé l'offre la plus proche du prix évalué
- TGH peut, passé le délai de remise, laisser le bien en vente et le vendre sans mettre en œuvre de procédure de vente spécifique à tout acheteur qui formule une offre supérieure aux offres initialement reçues,
- TGH peut engager une nouvelle procédure de vente et une nouvelle publicité telles que prévues au II de l'article L443-12, à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours,
- TGH peut choisir de retirer son offre

## Conditions de remises des offres d'achats

Un dossier de candidature pourra être envoyé directement par mail à la personne qui souhaite réaliser une offre, ou récupéré à l'accueil des bureaux de Tarn et Garonne Habitat. Ce dossier est à retourner complété obligatoirement par voie postale dans le délai instauré par la Tarn et Garonne Habitat. L'annotation « NE PAS OUVRIR COMMISSION DES VENTES » devra être inscrite sur l'enveloppe comprenant le dossier de candidature.