

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
SEANCE DU 28.11.2024

5.1 – ACTUALISATION DES PRIX DES PROGRAMMES DE VENTE

Il est proposé au Conseil d'Administration de délibérer sur les modalités de mise en vente et sur le prix des biens destinés à la vente.

La loi ELAN dans son article 97 a modifié les conditions de vente des logements locatifs sociaux.

Pour rappel, les logements vacants peuvent être vendus :

- À toute personne physique remplissant les conditions de ressources exigées dans le cadre des opérations d'accession HLM (plafonds PLI majorés de 11%), parmi lesquels les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient ;
- À une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales ;
- À toute autre personne physique.

En présence d'offres multiples,

Si les offres d'achat correspondent ou sont supérieures au prix évalué, le logement est proposé à la vente :

- À l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ;
- S'il s'agit d'acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.

Par dérogation, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, au premier acheteur dès lors qu'il appartient à la catégorie des personnes physiques éligibles à l'accession sociale à la propriété et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué

Si toutes les offres d'achat sont inférieures au prix évalué, c'est l'organe en charge de l'ouverture des offres d'achat présidé par le Directeur Général qui statuera sur les offres proposées et qui pourra :

- Vendre le bien à l'acheteur qui a formulé l'offre d'achat la plus proche du prix évalué. En présence d'offres d'achat d'un même montant (inférieures au prix évalué), le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat ;
- Retirer le bien de la vente ;
- Maintenir le bien en vente après le délai de remise des offres. Le vendeur peut le céder, sans nouvelle procédure de publicité, à tout acheteur si l'offre d'achat est supérieure au prix des offres initialement reçues dans ce délai de remise des offres ;
- Engager une nouvelle procédure de vente avec une nouvelle publicité mais avec un délai minimal de remise des offres ramené à quinze jours.

**Publié le 10/12/2024**

Lorsque la vente n'est pas réalisée, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre de priorité dès lors qu'elle est recevable.

Une garantie de rachat au bénéfice des personnes physiques sous plafonds de ressources sera intégrée au contrat de vente, selon les modalités suivantes : pendant 10 ans, le logement sera racheté aux prix auquel il a été vendu. Ce prix de rachat sera diminué de 1,5% par année écoulée à partir de la sixième année. Il sera demandé la justification des ressources des vendeurs par la production de leur avis d'imposition pour s'assurer, le cas échéant, dès la signature du compromis, qu'une clause de rachat sera ou non à mentionner dans l'acte de vente.

Conformément à l'art. L443-11, IV du code de la construction et de l'habitation, le prix de vente des biens est désormais fixé en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement l'est. Il convient donc de fixer deux prix de vente selon que le logement est occupé ou vacant.

Le prix d'un logement occupé a été fixé en tenant compte du montant du loyer. Le prix d'un logement vacant est augmenté dans la limite de 30% en fonction de l'attractivité du secteur.

Toutefois, quand des démarches commerciales ont déjà été entreprises et que les locataires ont déjà fait savoir qu'ils souhaitaient acquérir le bien qu'ils occupent, mais que des contraintes techniques ou administratives n'ont pas permis de signer un compromis, les prix de vente déjà proposés seront maintenus ; il en est ainsi également pour les biens actuellement sous compromis dont la réitération par acte notarié interviendra dans les prochaines semaines.

Le prix de mise en vente d'un logement, si des travaux ont été réalisés précédemment à la mise en vente du bien, ou pour permettre la mise en vente du bien, sera réajusté pour tenir compte du coût de ces travaux. Il pourra également être augmenté au vu du très bon état général du bien dans la limite de 20% ou diminué dans la limite de 20% au vu soit de sa vétusté, soit dans le cadre d'une négociation tarifaire ou des conditions du marché.

Au cours de l'année 2024, le logement sis 72 rue G. Clémenceau à SAINT SAUVEUR. a fait l'objet d'une mise à la vente.

Le programme sis 1,3,4,5,6,7,8,10 et 12 rue d'Asperg à Lure a été enlevé de la liste des biens à la vente compte tenu du classement énergétique des biens, rendant impossible leur commercialisation.

Les prix de vente des 326 biens ayant reçu une autorisation de mise en vente, ou en cours de demande, sont définis selon tableau ci-dessous. 283 de ces logements sont d'ores et déjà proposés à la vente, 43 sont en cours ou en attente d'un découpage foncier par géomètre, d'individualisation ou doivent subir des travaux afin de permettre leur commercialisation.

Publié le 10/12/2024

La Présidente procède au vote.

Le résultat du vote concernant le prix des programmes de vente est le suivant :

Nombre de voix	POUR	20
	CONTRE	6
	ABSTENTION	0

Le Conseil d'Administration d'Habitat 70, à la majorité absolue, autorise le Directeur Général à :

- Faire entreprendre toutes les démarches
- Signer toutes les pièces relatives à la mise en vente des biens (notaire, géomètre, diagnostics, ...)
- Signer tous les documents et actes relatifs à la vente des 326 biens, aux prix fixés dans le tableau ci-dessus et/ou selon les conditions dérogatoires précitées.

Pour extrait délivré conforme  
Fait à Vesoul le 03/12/2024  
Le Directeur Général  
Olivier ROSAT

