

**CONDITIONS DE MISE EN VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS PAR LA S.I.P.  
(Loi Elan 2018-1021 du 23/11/2018 complétés des décrets N° 2019-1183 du 15/11/2019)**

Préambule :

LA SIP a souhaité s'engager dans une politique maîtrisée de vente de logements locatifs sociaux et non conventionnés à leurs occupants et à toute autre personne physique.

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 (Loi N°2018-1021 du 23/11/18 et décrets N°2019-1183 du 15/11/19).

Le présent document actualisé au 05 Mars 2020 précise les modalités arrêtées par le Conseil d'Administration de la SIP pour une mise en œuvre transparente de ce dispositif. Il est disponible au siège social et dans les agences de la SIP, ainsi que sur le site Internet [www.sipimmo.com](http://www.sipimmo.com).

**1/ Logements concernés :**

La liste des logements concernés est jointe en Annexe 1 ; cette liste peut être modifiée à tout moment 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 (art.5/CCH : L443-11, III) :

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins 2 ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins 2 ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures qui sont fixées par l'autorité administrative (Annexe 2 : plafonds PLS) (arrêté du 26 juillet 2007), à ses ascendants ou descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire de PACS ou concubin.

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

Tout locataire qui occupe son logement depuis au moins 2 ans peut adresser à la SIP une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les 2 mois suivants sa demande.

2/B Logements vacants (décrets N°2019-1183 du 15/11/19) :

Dès lors qu'un logement vacant est disposé à la vente, la SIP diffusera une publicité permettant à toute personne physique d'en être informé et pouvoir ainsi se porter acquéreur.

La publicité doit être assurée par les moyens suivants :

- Publication sur un site internet grand public : [www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr)
- Affichage dans le hall de l'immeuble concerné par le bien en vente et, s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison d'un écriteau visible de la voie publique,
- Une insertion dans un journal local du département : Le Courrier Picard

Les différents modes de publicité doivent mentionner la consistance du bien, le prix proposé, les modalités de visite et 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.

Le délai de réception des offres en courrier recommandé avec AR est fixé à 1 mois, le délai prenant effet à la date de diffusion de l'annonce dans le journal local.

## 2/C Classement des offres (art. 1,4/CCH : D.443-12-1) :

### **a. En cas de réception d'offres supérieures ou égales au prix annoncé :**

Si toutes les offres d'achat reçues sont supérieures ou égales au prix annoncé, alors la vente se fera à l'acheteur du rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L.443-11 (cf. : encadré ci-dessous) ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur ayant formulé l'offre en premier. La date d'envoi de la lettre en recommandé faisant foi.

#### **Rang de priorité pour le classement des offres (CCH / L.443-11, III) :**

1. Toute personne physique remplissant les conditions d'admission des opérations d'Accession à la Propriété (Annexe 3 : plafonds Logement Intermédiaire Accession), mentionnés à l'article L. 433-1, parmi lesquels sont prioritaires les locataires de bailleurs sociaux du département ainsi que les gardiens d'immeubles qu'ils emploient (une copie de l'avis d'imposition N-2 et du contrat de location seront annexés au courrier d'offre)
2. Les collectivités territoriales ou groupement de collectivités
3. Toute autre personne physique sans conditions de ressources.

Par dérogation, le logement peut être vendu sans attendre l'issue du délai de remise des offres si une offre d'achat correspondant au prix annoncé et provenant d'une personne de rang le plus élevé est réceptionnée.

### **b. En cas de réception d'offres inférieures au prix annoncé :**

Si toutes les offres d'achat reçues sont inférieures au prix annoncé, 4 choix sont alors possible :

Choix 1 : vente à l'acheteur ayant formulé l'offre la plus proche du prix annoncé. En présence d'offres d'achat d'un même montant, inférieures au prix annoncé, le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L.443-11 ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur ayant formulé l'offre en premier. La date d'envoi de la lettre en recommandé faisant foi.

Choix 2 : retirer le bien de la vente

Choix 3 : maintenir le bien en vente après le délai de réception des offres

Choix 4 : engager une nouvelle procédure de vente

## **3/ Examen des dossiers constitués pour une acquisition :**

Les représentants du Comité d'Investissement ont tout pouvoir pour statuer sur les candidatures.

Quelle que soit la décision (accord, refus, sursis à statuer, complément d'information), le demandeur est informé par courrier motivé dans un délai de 15 jours suivant la décision des représentants.

## **4/ Fixation du prix :**

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme Hlm 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.

### **a) Logements conventionnés : remise sur le prix de vente pour les locataires occupants**

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%.

### **b) Logements non conventionnés :**

Le prix de vente est fixé librement par l'organisme Hlm 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.

**Remarque** : Aucune remise de prix n'est effectuée pour les logements non conventionnés.

## **5/ 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 paragraphe 2/A s'appliquent.

Cette demande est formulée par courrier en recommandé avec AR adressé au siège social de la SIP, 13 Place d'Aguesseau BP 511 .80005 AMIENS Cedex.

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.

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.

## **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 notaire (l'acquéreur pouvant 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 (dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte).

## **8/ Dispositif anti-spéculatif (art. L.443-12-1 CCH) :**

### **8/A : Revente**

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix annoncé et qui souhaite revendre son logement dans les 5 ans suivant l'achat est soumis à l'obligation ci-après énoncée :

-Si le logement est revendu à un prix supérieur au prix d'achat, l'acquéreur devra verser à la SIP la différence entre le prix de vente et de prix d'achat ; cette somme est plafonnée. Elle ne peut pas être supérieure à la différence entre le prix annoncé par la SIP lors de l'acquisition et le prix d'acquisition ;

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

### **8/B : Mise en location**

Le locataire occupant ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix annoncé et qui souhaite le louer dans les 5 ans suivant l'acquisition a l'obligation de respecter les plafonds de ressources pour la fixation du loyer qui ne pourra être supérieur au dernier loyer acquitté pour ce logement.

## **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/ Garantie de rachat (art. 1,5/CCH : R.443-12-2) :**

La garantie de rachat du logement en cas de vente doit figurer dans le contrat de vente.

Elle est applicable uniquement pour les acquéreurs du rang de priorité le plus élevé (cf. : paragraphe 2/D).

Si le logement est toujours occupé à titre de résidence principale, la garantie peut être mise en jeu, sur demande de l'acquéreur ou, en cas de décès, sur demande de son conjoint ou de ses descendants directs occupant le logement au jour du décès, dans les 10 ans à compter de la date d'achat du logement. La demande doit être faite en lettre recommandée avec AR et doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance pour le demandeur, de l'un des faits suivants :

- Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pole 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 PACS,
- Raison de santé entraînant une invalidité reconnue par la carte « mobilité inclusion ».

Le bailleur se doit de racheter le logement à un prix supérieur ou égal à 80% du prix de vente initial.

Ce prix d'achat peut être minoré par 1,5% au plus par année écoulée entre la 6ème et la 10ème année suivant la vente.

## **11/ 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 de la Somme (ADIL DE LA SOMME)  
46, rue de l'Amiral Courbet  
80000 AMIENS -Téléphone : 03 60 12 45 00

# Annexe 1 : liste des logements en vente

Validée au Conseil d'Administration de la SIP le 14/06/2019

CIBLES DE VENTE DU PATRIMOINE MIS EN VENTE SUR LE SECTEUR CONVENTIONNE ET NON CONVENTIONNE (CA DU 14 JUIN 2019)					
	N° de prog / financement	Adresse du Patrimoine	Commune	Nbre de logements collectifs	Nbre de logements individuels
<b>Logements Non Conventionnés</b>	2055/Hors Réglementation	165 rue Charles DUBOIS (25)	AMIENS	18	
	2041/Hors Réglementation	17 et 17 bis rue Frédéric Petit (17)	AMIENS	15	
	2930/Non Financé	28 rue Coquerel (5)	AMIENS	1	
	2931/Hors Réglementation	363 rue de Cagny	AMIENS		1
	2064/PCL	22C rue du Général Leclerc (18)	AMIENS	17	
	3405/Hors Réglementation	6 Résidence Les Baillets	ALBERT		1
	7802/PLI	2 Place de l'Hotel de Ville	ROYE	7	
	8003/PLI	Rue des Bruyères et rue des Mahonias (30)	SALOUEL		26
	2084/PLI	9Bis rue du Cange/40 rue Gribeauval	AMIENS	7	
	2107/Divers	475/477 avenue du 14 juillet 1789 (15)	AMIENS	9	
	2054/Hors Réglementation	14/20 rue Creton et 151 rue Laurendeau (25)	AMIENS	21	
	2929/PLI	20 rue Le Notre	AMIENS		1
	2059/PCL	12, Rue Cormont	AMIENS	4	
	2074/PLI	30 rue Legrand d'Aussy	AMIENS	4	
8040/Hors Réglementation	14Bis Grande rue	SAINT GRATIEN		1	
<b>Logements Conventionnés</b>	4504/HLMO	La Barette (126)	CORBIE		125
	3401/HLMO	Rue des Alliés, de la Prairie et Rue de Verdun (30)	ALBERT		28
	2918/PLA	8 rue Coquerel	AMIENS		1
	7801/HLMO	Rue Anatole France (85)	ROYE		49
	5501/5502/5503/PLATS/PLA	Les Sorbiers/Hornoy/La Sente Grisette (22)	GAUVILLE		8
	2035/PLA	220 Rue Lemerchier / 115 Bd de St Quentin	AMIENS	14	
	2037/PLA	7 Rue Jules Lardiere	AMIENS	17	
	2038/PLA	6 8 10 19 Rue des Cordeliers	AMIENS	39	
	2062/PLA	146 Bd de Dury	AMIENS	28	
	2087/PLA	70 et 70bis Rue Lemattre	AMIENS	32	8
	2091/PLA	1 rue Montréal / 19 21 23 rue Wasse	AMIENS	9	7
	3950/PLUS	Rue des Près de la Cavée	BOUVAINCOURT SUR BRESLE		11
	4508/PLA	Rue Jean Jaurès	CORBIE	4	5
	2073/PLA	15/23 Rue de Paris (16)	AMIENS	10	0
	3412/PLUS	50, rue Carnot	ALBERT		5
	3409/PLALM/PLAI	Rue Philippe Carette	ALBERT		4
	3406/PLA	Rue Gustave Reimann	ALBERT		20
	7202/PLA	Place Jules Verne	NESLE		8
	6802/PLS	Chemin de Bray	MEAULTE		8
	6708/PLATS	Passage du Moulin et Avenue Paul Doumer	MONTDIDIER		2
6706/PLS	Rue des Lilas	MONTDIDIER		1	
6601/PALULOS	Cité Desjonqueres	MERS LES BAINS		20	
7504/PLS	Place Louis Daudré	PERONNE	3		
<b>TOTAL MISE EN VENTE: 599</b>					
<b>310 individuels conventionnés et 156 collectifs conventionnés</b>				<b>259</b>	<b>340</b>
<b>30 individuels non conventionnés et 103 collectifs non conventionnés</b>					

## Annexe 2 : plafonds de ressources PLS 2020

<b>Catégories de ménage</b>	<b>Autres régions (en euros)</b>
1 - Une personne seule	27 131
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	36 231
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	43 571
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	52 601
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	61 879
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	69 737
Personne supplémentaire	+ 7 778

Les plafonds de ressources PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % (arrêté du 29.7.87 : art. 1<sup>er</sup>). Ces plafonds sont à comparer avec l'ensemble des revenus fiscaux de référence du ménage au titre de l'année 2018 (figurant sur l'avis d'imposition 2019). Toutefois il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2.

## Annexe 3 : plafonds de ressources

### Logements Intermédiaire Accession 2020

<b>Catégories de ménage</b>	<b>Zone B2 (en euros)</b>
1 : Une personne seule	31 321
2 : Deux personnes sans personnes à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	41 826
3 : Trois personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personnes à charge.	50 299
4 : Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	60 273
5 : Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	71 433
6 : Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	80 504
Personne supplémentaire	8 979