

CIAS Loudéac Communauté Bretagne Centre
VENTE LOGEMENTS
Conditions, modalités et critères d'acquisition



Références :

Articles L 443-7 à L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux
Délibération n°CA-2020-11 prise en séance du 3 Février 2020.

Modalités de remise des offres d'achat :

L'offre d'achat doit être remise exclusivement par courrier postal rédigé à l'attention de Monsieur Le Président du CIAS de Loudéac Communauté –4/6 Bd de la Gare - B.P. 246 - 22 602 LOUDEAC et ce à compter du 15 Février 2020 et jusqu'au 30 Avril 2020 (cachet de La Poste faisant foi).

Date :

Les offres d'acquisition doivent être adressées par voie postale, dès le lancement de la procédure, c'est-à-dire à compter du 15 Février 2020 et jusqu'au 30 Avril 2020 (cachet de La Poste faisant foi).

Critères :

Pour le logement occupé :

Conformément à l'article L443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, et sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.

Il est rappelé que le locataire occupant n'a aucune obligation d'achat du bien qui lui est proposé.

Pour le logement vacant :

Pour les ventes de logements vacants, la loi ELAN met en place un nouvel ordre (décroissant) de priorité (CCH : L.443-11, III).

Tout en respectant ces modalités, le CIAS souhaite ajouter les critères suivants précisant que le logement occupé soit vendu par ordre décroissant de priorité :

1. **A 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 ;
 - 1) Un ménage *primo-accédant* qui occupera le logement à titre de résidence principale en qualité de propriétaire occupant et dont la composition familiale sera en corrélation avec la typologie du logement.
 - 2) A tout ménage qui occupera le logement à titre de résidence principale en qualité de propriétaire occupant et dont la composition familiale sera en corrélation avec la typologie du logement.
 - 3) A l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué.
2. A une **collectivité territoriale** ou à un groupement de collectivités territoriales ;
3. A toute autre **personne physique**.
 - 1) Un ménage *primo-accédant* qui occupera le logement à titre de résidence principale en qualité de propriétaire occupant et dont la composition familiale sera en corrélation avec la typologie du logement.

- 2) A tout ménage qui occupera le logement à titre de résidence principale en qualité de propriétaire occupant et dont la composition familiale sera en corrélation avec la typologie du logement.
- 3) A un propriétaire bailleur
- 4) A l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué soit le mieux-disant.

Il est précisé que :

- L'acquéreur ne peut bénéficier d'aide de l'ANAH pendant 5 ans.
- L'acquéreur souhaitant mettre en location le bien pourra le louer avec un loyer libre ou effectuer une convention ANAH sans-travaux (sans aide).

Lorsque toutes les offres d'achat sont inférieures au prix évalué, le CIAS a plusieurs possibilités.

Il peut :

- 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 et une nouvelle publicité à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours.
- Lorsque la vente n'est pas réalisée, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre de priorité.

Composition de la commission :

Les offres reçues seront étudiées lors d'une commission qui se réunira courant Mai 2020. Cette commission se compose de :

- Le/La Président(e) du CIAS
- Le/La Vice-Président(e) du CIAS
- La Directrice du CIAS de Loudéac Communauté Bretagne Centre
- La Responsable du service habitat et urbanisme de Loudéac Communauté Bretagne Centre
- La chargée de gestion habitat de Loudéac Communauté Bretagne Centre
- Un élu de la commune d'implantation du logement

Renseignements :

Pour plus de renseignements, s'adresser au siège de Loudéac Communauté au 02 96 66 09 09 ou par mail : c.hivert@loudeac-communaute.bzh.

Visite :

Une visite sera organisée, sur place, uniquement sur rendez-vous à prendre auprès de Mme HIVERT au 02 96 66 09 09 ou par mail : c.hivert@loudeac-communaute.bzh.

Modalités de diffusion :

La publicité des offres se fait par :

- Courrier aux locataires du parc du CIAS,
- Affichage en mairie ainsi qu'au siège de Loudéac Communauté Bretagne Centre,
- Apposition d'un écriteau sur les logements concernés ou à proximité immédiate de ceux-ci,
- Insertion dans les deux quotidiens locaux,
- Articles dans les quotidiens et hebdomadaires locaux suite à un point presse,
- Publication sur le site internet de Loudéac Communauté Bretagne Centre ainsi que sur son réseau social,
- Un site internet d'annonces immobilières accessibles au grand public.
