



Règlement intérieur relatif aux modalités de cession des logements vacants

Article 1 – Objet :

Ce présent règlement a pour objet de détailler les modalités de cession appliquées par l'E.S.H Habitat Perpignan Méditerranée, conformément aux articles L443-11 et suivants et du CCH, complété du décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019, pour la vente de ses logements vacants. Le présent règlement n'exclut pas l'application des autres dispositions législatives et réglementaires applicables à la vente HLM.

Article 2 – Durée

Sous réserve des évolutions législatives et réglementaires, le présent règlement s'applique jusqu'à sa mise à jour validée par les instances décisionnelles de l'organisme.

Article 3 – Ordre de priorité applicable aux acquéreurs selon l'article L. 443-11 III du CCH :

Les logements vacants de l'E.S.H Habitat Perpignan Méditerranée peuvent être vendus, par ordre décroissant de priorité à :

1. Toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article [L. 443-1](#), 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,
2. Une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales,
3. Toute autre personne physique, sans conditions de ressources.

Les personnes physiques du premier rang doivent respecter des plafonds de ressources. Il s'agit des plafonds de ressources "LI majorés de 11%" également dénommés "LI accession" (ou encore "PLI majorés de 11%" ou "PLI accession").

Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas de l'article L443-11 III du CCH, auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

Article 4 – Mesures de publicité

La mise en vente du ou des logements sera précédée d'une publicité. Trois mesures de publicité cumulatives sont prévues :

- Publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public,
- Affichage dans le hall de l'immeuble concerné, ou s'il s'agit d'une maison individuelle par apposition sur la maison ou à proximité immédiate d'un écriteau visible de la voie publique
- 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.

L'ESH HPM reste libre de procéder à des mesures de publicité "supplémentaires", telles que des communications auprès des locataires par envoi de courriers ou autres, mais en aucun cas il ne peut "substituer" une publicité non prévue par la réglementation à celles rappelées supra.

La publicité mentionnera la consistance du bien à vendre, le prix proposé, les modalités de visite et de remise des offres d'achat, la date limite de la transmission des offres et le contact auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus.

Article 5 - Modalités de remise des offres

Pour formaliser leur demande d'acquisition, les acquéreurs potentiels doivent remettre une offre d'achat durant la période indiquée (date limite de dépôt des offres) sur les publicités relatives aux logements concernés.

L'offre d'achat remise peut être égale, inférieure ou supérieure au prix proposé dans la publicité. Cette offre devra exclusivement parvenir à l'E.S.H Habitat Perpignan Méditerranée par mail à la boîte mail générique suivante : ventes@habitat-pm.fr.

Un accusé réception par mail sera fait par l'ESH HPM pour chaque offre.

L'offre d'achat devra :

- Spécifier explicitement :
 - Pour les personnes physiques :
 - Le bien concerné par la proposition
 - Les identités de l'ensemble des personnes physiques se portant acquéreur du bien immobilier
 - Le montant proposé pour l'achat de ce bien
 - Pour les collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales :
 - Le bien concerné par la proposition
 - Les identités de l'ensemble des élus constituant l'organe d'exécution de la collectivité ou groupement se portant acquéreur du bien immobilier
 - Le montant proposé pour l'achat de ce bien
- Etre accompagnée obligatoirement des documents suivants :
 - Pour les personnes physiques :
 - L'avis d'imposition N -1 sur les revenus N -2, pour chacun des acquéreurs,
 - Le dernier justificatif de location auprès d'un bailleur social disposant de patrimoine dans le département de situation du bien objet de la vente ; ou pour les gardiens d'immeuble, un justificatif d'emploi dans le parc social du département de situation du bien objet de la vente,
 - Une pièce d'identité pour chacun des acquéreurs,
 - Tous justificatifs de situation familiale (livret de famille ou extrait d'acte de naissance)

- Pour les collectivités ou groupement de collectivité :
 - La délibération autorisant l'acquisition

Article 6 : Composition et rôle de la commission interne de l'ESH HPM :

La commission interne est composée de :

- La Directrice Générale
- La Directrice Générale Adjointe
- La Directrice des Finances
- La Directrice Juridique

Le secrétariat de cette commission est assuré par la Direction de la Gestion Locative et de la Proximité.

Cette commission a pour mission d'étudier et de classer conformément à l'article D 443-12-1 du CCH, les offres d'achats répondants aux conditions de l'article 5 du présent règlement.

Article 7 – Modalités du classement des offres

Conformément à l'article L. 443-12, la date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen. Seules les offres d'achat transmises sur la boîte mail générique ventes@habitat-pm.fr seront recevables et classées dans les conditions prévues au présent article.

Les modalités de classement doivent être conformes aux dispositions de l'article D 443-12-1 du CCH.

Cas n°1 : L'ensemble des offres d'achat qui sont égales ou supérieures au prix évalué dans le cadre de la publicité relative à la cession :

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
- L'acheteur, dans l'hypothèse d'offres d'achat concernant des acheteurs de même rang de priorité, 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 au sens du deuxième alinéa du III de l'article L. 443-11 et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

Cas n°2 : L'ensemble des offres d'achat sont inférieures au prix évalué dans le cadre de la publicité relative à la cession :

L'ESH HPM pourra :

- Céder le bien à l'acheteur qui a formulé l'offre d'achat la plus proche du prix évalué suivant les modalités précisées ci-dessous :
 - L'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L. 443-11
 - L'acheteur, dans l'hypothèse d'offres d'achat concernant des acheteurs de même rang de priorité, 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. Dans ce cadre, l'ESH HPM pourra céder le bien 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 telles que prévues au II de l'article R. 443-12, à l'exception du délai minimal des offres qui sera ramené à quinze jours.

Dans les cas n°1 et n°2, en cas de non conclusion de la vente avec l'acquéreur déterminé selon les règles ci-dessus, l'E.S.H. HPM, peut vendre à l'acquéreur suivant selon l'ordre de priorité défini par la réglementation et le présent règlement.

Cas n°3 : Absence d'offre de vente :

Si l'ESH HPM ne souhaite pas retirer son logement de la vente, la procédure de vente et de nouvelles publicités seront remises en œuvre.

Dans ce cadre, il conviendra d'adapter, le cas échéant, le prix proposé et le délai de remise des offres (dans la limite réglementaire du délai minimum d'un mois).

Article 8 – Modalités d'information aux candidats

L'ensemble des personnes ayant fait une offre se verra notifier la décision prise par Lettre Recommandée avec Accusé réception, dans un délai de deux mois après la date limite de remise des offres.

Par la suite, l'E.S.H HPM applique la procédure de vente habituelle.

Article 9 – Modalité d'information interne à l'ESH HPM :

Un rapport d'information annuel sur les cessions de biens vacants sera élaboré et présenté à la CALEOL, à la Commission d'accession sociale et au Conseil d'administration de l'ESH HPM.

Article 10 – Règlement

Le présent règlement est consultable sur demande, auprès de l'ESH HPM, au siège de l'E.S.H. HPM 35 C, Boulevard Saint Assisclé – 66000 PERPIGNAN, ainsi que sur le site internet de l'ESH Habitat PM, www.habitat-pm.fr.

Article 9 – Données personnelles

Les informations collectées par l'ESH HPM directement auprès des candidats acquéreurs font l'objet d'un traitement ayant pour finalité la gestion des offres d'achats dans le cadre de la vente des logements vacants de l'ESH HPM.

Ces informations sont à destination exclusive des services de l'ESH HPM et seront conservées pendant le temps nécessaire au traitement de l'offre. Une fois le traitement effectué, les données des candidats seront archivées en vertu des dispositions légales.

Conformément au Règlement (UE)2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les personnes concernées disposent des droits suivants sur leurs données : accès, rectification, effacement (droit à l'oubli), limitation du traitement, opposition pour motif légitime, portabilité. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement, et à la communication de leurs données à caractère personnel après leur décès.