

## RÉGLEMENTATION DE LA VENTE DE PATRIMOINE HLM

La décision de mise en vente des biens du patrimoine est prise  
par le Conseil d'Administration de PICARDIE HABITAT.

1

### LES LOGEMENTS CONCERNÉS

Les logements doivent être construits ou acquis depuis plus de 10 ans.  
Exceptionnellement, une dérogation peut être demandée au Préfet du département pour un bien de moins de 10 ans.  
Les logements concernés doivent satisfaire aux normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique.

### LES BÉNÉFICIAIRES DE LA VENTE

2

#### • POUR LES LOGEMENTS OCCUPÉS

Le logement ne peut être vendu qu'au locataire en place, sans aucune condition d'ancienneté d'occupation, ni plafonds de ressources.

Sur demande du locataire, le logement peut également être vendu à son conjoint ou à ses ascendants ou descendants, disposant de ressources inférieures ou égales aux plafonds PLS.

#### • POUR LES LOGEMENTS VACANTS

Un logement vacant est proposé en priorité à l'ensemble des locataires du parc et aux gardiens d'immeuble de PICARDIE HABITAT, informés par voie d'affichage et par annonce dans deux journaux régionaux.

A défaut de locataire prioritaire, après un délai de deux mois, le logement pourra être mis en vente auprès de toute autre personne physique, sans aucune condition particulière.

Un seul logement vacant peut être acquis par un même acquéreur.



- **AUTORISATION ADMINISTRATIVE**

L'autorisation d'aliéner les logements est délivrée par le préfet du département, après accord du Maire de la Commune concernée, dans un délai de 4 mois.

- **FIXATION DU PRIX DE VENTE**

PICARDIE HABITAT fixe le prix de vente des logements sur la base de l'évaluation de prix de France Domaine (Service d'Etat), à plus ou moins 35 %, et après avis consultatif du Maire de la Commune.

Les locataires de PICARDIE HABITAT bénéficient d'un prix préférentiel, par rapport aux autres acquéreurs.

- **ACCOMPAGNEMENT ET SÉCURISATION DE L'ACQUÉREUR DANS SON PROJET D'ACQUISITION**

PICARDIE HABITAT accompagne le locataire acquéreur dans tout le processus de la vente:

- **Proposition d'une étude financière par le Conseil en Financement d'Action Logement**

- **Informations de l'Acquéreur : PICARDIE HABITAT fournit à l'acquéreur les éléments suivants avant la signature du compromis de vente du bien :**

- le dossier de diagnostic technique du bien.
- le montant des charges locatives.
- dans le cas d'un immeuble en copropriété, le règlement de copropriété, les procès verbaux d'assemblée, les charges de copropriété des deux dernières années et le carnet d'entretien de l'immeuble.
- le montant de la taxe foncière.

- **OFFRE DE DEUX GARANTIES AU LOCATAIRE ACHETANT LE LOGEMENT QU'IL OCCUPE, APPLICABLE SUR UNE DURÉE DE 5 ANS A COMPTER DE LA DATE DE L'ACTE DE VENTE**

- Garantie de rachat du logement en cas de mobilité professionnelle et aléas de la vie, tels que divorce, perte d'emploi, invalidité ou décès.
- Garantie de relogement dans le parc social de Picardie Habitat dans le respect des conditions du bailleur social.

## ENCADREMENT DE LA REVENTE DU BIEN PAR L'ACQUÉREUR

La loi prévoit des règles particulières en cas de revente ou de location du logement dans les 5 ans de son acquisition, lorsque le prix de vente est inférieur à l'évaluation du Service des Domaines :

- **Revente** : l'acquéreur est tenu de verser à Picardie Habitat la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition, cette somme ne pouvant être supérieure à la décote dont il a bénéficié.
- **Mise en location** : le loyer est plafonné au montant du loyer pratiqué en secteur social.

