

**SOCIETE IMMOBILIERE DU LOGEMENT DE L'EURE**  
**S I L O G E**  
**6bis, Boulevard Chambaudoïn**  
**E V R E U X**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**DE LA SOCIETE IMMOBILIERE DU LOGEMENT DE L'EURE**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX,  
Le vendredi 16 décembre, à 10 heures

Les membres du Conseil d'Administration de la SOCIETE IMMOBILIERE DU LOGEMENT DE L'EURE, convoqués conformément aux dispositions statutaires, se sont réunis en conseil, au siège de la société, 6bis, boulevard Chambaudoïn à EVREUX.

Sont présents, Mesdames et Messieurs :

Louis	CHOAIN	Président de SILOGE
Sabrina	BECHET	Représentant la Ville de BERNAY
Françoise	AYRAULT	Administratrice
Louis	MENDY	Représentant la Ville de GAILLON
Franck	BERNARD	Représentant Evreux Portes de Normandie
Christophe	DESCOS	Représentant la Caisse d'Epargne de Normandie (visioconférence)
Claudine	BLANCHET	Administratrice (visioconférence)
Laurent	du POUGET	Représentant Habitat Coopératif de Normandie
Serge	PREUX	Représentant les Locataires
Sylvie	ANDREOLETTI	Représentant les Locataires
Pascal	DEBRUILLE	Représentant les Locataires

Absentes et représentées, Mesdames :

Véronique	JOBART	Représentant la Ville de VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON - Pouvoir Mme AYRAULT
Brigitte	DUCLOS	Représentant la Ville de MESNILS SUR ITON – Pouvoir M. CHOAIN

Absents et excusés, Mesdames et Messieurs :

Thierry	JOSSE	Administrateur
Sara	FERAUD	Administratrice
Frédérique	PARIS	Administratrice
Diane	LESEIGNEUR	Représentant le Conseil Départemental de l'Eure
Marc-Antoine	JAMET	Représentant Seine Eure Agglomération
Frédéric	DELOEUVRE	Représentant Territoire & Habitat Normand
François	LANDAIS	Représentant la D.D.T.M de l'Eure
Virginie	OLIVIER	Représentant le CSE (1 <sup>er</sup> collège)

Assistent également à la séance, Mesdames :

Peggy	ABERT	Directrice Générale
Catherine	REHO-TRIHAN	Responsable du Service FER
Delphine	ROBIN	Secrétaire Générale de Territoire & Habitat Normand
Natacha	CHARRON	Secrétaire

# EXPOSE

## Actualisation du règlement de vente des logements vacants

Madame Peggy ABERT donne lecture de ce rapport.

.....

Suite aux évolutions législatives apportées par la loi ELAN du 23 novembre 2018, complété par le décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019, il est proposé au Conseil d'Administration de modifier le règlement de vente des logements vacants de SILOGE (document en annexe).

**Adoption à l'unanimité.**

.....

Fait à EVREUX  
les jours, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,

La Directrice Générale,



Peggy ABERT.

# REGLEMENT DE VENTE DES LOGEMENTS VACANTS

## SOMMAIRE

- I. Mise en vente
- II. Acquéreurs
- III. Détermination du prix
- IV. Commercialisation
- V. Attribution
- VI. Sécurisation et clauses anti-spéculatives

Sous réserve des évolutions législatives et réglementaires, le présent règlement s'applique jusqu'à sa mise à jour validée par le Conseil d'Administration de SILOGE.

### **I – Mise en vente :**

Sur décision du Conseil d'Administration, SILOGE a la possibilité de mettre en vente des logements vacants, dans le respect de la réglementation relative à la vente HLM (Code de la Construction et de l'Habitation)

Les conditions d'éligibilité des logements restent inchangées (ancienneté de 10 ans, performance énergétique minimale, norme d'habitabilité et entretien suffisant).

Les logements intermédiaires sont désormais régis par des dispositions spécifiques. Ils échappent à la procédure de vente HLM, et leur vente est alignée sur le régime de la vente d'éléments de patrimoine immobilier autres que les logements (L443-14 CCH).

### **II – Acquéreurs :**

- Ordre de priorité

Les personnes pouvant acquérir un logement vacant, par ordre décroissant de priorité sont :

1/ les personnes physiques sous plafond de ressources de l'accession sociale (PLI + 11%), parmi lesquelles sont prioritaires : les locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département de l'Eure, et les gardiens d'immeubles employés par ces bailleurs.

2/ une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3/ toute autre personne physique (sans condition de ressources).

- Logements PLS (Prêt Locatif Social)

A défaut de candidats prioritaires listés ci-dessus, les logements PLS vacants construits ou acquis depuis plus de 15 ans par SILOGE peuvent également être vendus à toute personne morale de droit privé.

### **III – Détermination du prix :**

Désormais, le prix est librement fixé par l'organisme HLM, sans consultation de la Commune d'implantation (cette dernière reste cependant questionnée sur l'opportunité de vendre par les services de l'Etat) ni du Service des Domaines.

SILOGE peut fixer trois prix de vente distincts :

Un prix de vente proposé aux locataires SILOGE, un second pour les locataires d'un logement social appartenant à un autre bailleur et un troisième destiné aux acheteurs extérieurs (non-locataires SILOGE).

Ces prix sont déterminés selon plusieurs critères : le prix du marché, celui des ventes hlm déjà réalisées sur le secteur, la superficie, le secteur géographique, ...

SILOGE s'engage à ce que le prix de vente proposé aux locataires SILOGE soit inférieur ou égal au prix proposé aux acquéreurs extérieurs.

#### **IV – Commercialisation :**

##### **1. Mesures de publicité**

Les mesures de publicité consistent en :

1/ une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public.

2/ un affichage dans le hall de l'immeuble dans lequel le bien est mis en vente ou, s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison, ou à proximité immédiate, d'un écriteau visible de la voie publique.

3/ une insertion dans un journal local diffusé dans le département.

Ces mesures sont cumulatives. **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 inférieure à un mois.**

La publicité doit mentionner :

- la consistance du bien,
- le prix proposé,
- les modalités de visite,
- les modalités de 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.

L'annonce contient les informations réglementaires (DPE, indication du statut du bien en copropriété,...).

##### **2. Modalité de visite**

Les demandes de visite reçues par mails ou par téléphone seront traitées durant les jours ouvrés uniquement par le collaborateur en charge de la commercialisation.

Après la prise de contact (soit par mail ou par téléphone), les demandeurs recevront une invitation par mail avec en pièces jointes : le règlement de la vente des logements vacants et la fiche de renseignements.

#### **V – Attribution :**

##### **1. Modalités de remise des offres**

Pour formaliser leur demande d'acquisition, les personnes doivent remettre une offre d'achat durant la période indiquée dans les publicités (date limite de dépôt). La date de remise des offres sera constatée par tout moyen.

Cette offre devra comporter les éléments suivants :

- le bien concerné,
- le nom de toutes les personnes se portant acquéreur du bien immobilier,
- le montant proposé pour l'achat de ce bien,
- l'avis d'imposition pour chacun des acquéreurs,
- la copie recto-verso de la pièce d'identité de chaque acquéreur,
- tous justificatifs de situation familiale (livret de famille ou extrait d'acte de naissance),
- l'étude financière réalisée par un organisme bancaire et faisant état d'un taux d'effort n'excédant pas 33 % des ressources familiales,

S'ils sont locataires SILOGE : absence d'impayé de loyer ou concerné par toutes autres procédures (troubles de voisinage, ...) (consultation de l'agence concernée).

Le dossier complet sera soumis à la validation de 3 cadres, dont au moins deux membres du CODIR.

## **2. Modalités du classement des offres**

- Le classement des offres d'achat supérieures ou égales au prix évalué

La vente est proposée :

- à l'acheteur de rang le plus élevé selon l'ordre de priorité prévu au de l'article L 443-11 CCH.
- en cas d'égalité de priorité, à la personne ayant formulé l'offre en premier (date de réception de l'offre).

- Le classement des offres d'achat inférieures au prix évalué

SILOGE dispose de 4 options :

1/ Vente du logement :

- 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 :

- à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité prévu au III de l'article L. 443-11 CCH.
- ou à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité.

2/ Retrait du logement de la vente

3/ Maintien en vente du logement après le délai de remise des offres

La vente peut être consentie, sans nouvelle procédure de publicité, au profit de tout acheteur si l'offre d'achat est supérieure au prix des offres initialement reçues dans ce délai de remise des offres.

4/ Engagement d'une nouvelle procédure de vente et d'une nouvelle publicité (telles que prévues au II de l'article R. 443-12 CCH) où le délai minimal de réception des offres sera ramené à quinze jours.

Lorsque la vente n'est pas finalisée avec l'acquéreur résultant de l'application des dispositions présentées ci-dessus, SILOGE peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre ainsi défini.

SILOGE se réserve toutefois la possibilité de ne pas vendre si l'offre reçue est trop basse.

#### **VI – Sécurisation et clauses anti-spéculatives :**

Une clause de rachat d'une durée de 10 ans sera systématiquement incluse dans les ventes consenties à une personne physique sous plafond de ressources de l'accession sociale. Cette garantie pourra être activée par l'acquéreur en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial... (L443-15-8 CCH).

Les clauses anti-spéculatives en cas de vente à une personne physique sont adaptées, compte tenu de l'abandon de l'évaluation du service des Domaines (L443-12-1 CCH).

Il est à noter qu'une personne physique ne peut se porter acquéreur que d'un seul logement social, vacant ou occupé, auprès d'un bailleur social, sauf circonstances particulières (L443-11 CCH).

