

POLITIQUE DE VENTES DE LOGEMENTS DE TERRES D'ARMOR HABITAT

DELIBERATION CA 2025 M04 36
Conseil d'Administration du 23 avril 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nicole LECLERC, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Membres excusés sans pouvoir :

Mme Véronique CADUDAL
Mme Sandra LE NOUVEL
M. JJ LE GUERN

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines
M. François BRACQ, Direction des finances
M. Jean-Yves HEMON, Responsable Développement et Accession - Direction du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Vu les articles R 421-16, L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

Terres d'Armor Habitat souhaite faire évoluer sa politique de ventes pour les années 2025 et suivantes.

Un organisme HLM a la possibilité de vendre des logements occupés ou vacants construits ou acquis, dans le respect des articles L 443-7 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

La vente de logements permet à des locataires déjà en place ou à des ménages qui ne peuvent pas investir dans le parc privé, de pouvoir accéder à la propriété. Cela permet, en outre, le maintien de ménages sur les territoires.

Par ailleurs, la vente de logements est un moyen pour l'office de dégager des fonds qui seront réinjectés dans la production de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens, permettant ainsi une évolution du patrimoine mis à disposition des demandeurs de logements.

La présente délibération se substitue à la précédente délibération CA 2024 M04 17 relative à la politique de ventes de Terre d'Armor pour 2024 et 2025.

La possibilité de vente doit viser des logements, que ceux-ci soient occupés ou vacants. Une liste de logements possiblement mis en vente sera annexée à la CUS par voie d'avenant. Ceci nécessitera, outre la sélection des logements, une consultation des communes concernées par les ventes éventuelles, ainsi que des collectivités et groupements ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts pour la construction ou l'acquisition de ces logements. L'avis favorable de la DDTM est requis.

▪ **Identification du patrimoine pouvant être vendu**

TAH vise uniquement la vente des logements :

- Dont l'étiquette énergétique est au minimum en D.
- Dont on peut raisonnablement assurer l'absence de gros travaux sur le bâti dans les 10 ans après la vente. Ceci exclut donc les logements pour lesquels une réhabilitation est prévue à un horizon de 10 ans.
- Dont le remplacement des équipements principaux n'est pas programmé dans les 5 ans.

De manière cumulative avec ce qui précède, une priorité sera donnée :

- Aux pavillons ;
- Aux logements pour lesquels la date de construction est intervenue il y a au moins 20 ans.
- Aux logements ayant une rentabilité locative faible.
Cette rentabilité est approchée via un autofinancement par groupe, retraité afin d'exclure le gros entretien ponctuel constaté sur une seule année.

Il est convenu que la plus-value estimée doit être supérieure à 10 années d'autofinancement locatif du logement pressenti pour la vente, ou être supérieure à 50 k€. En-deçà, la contribution du logement à la capacité d'autofinancement de l'Office est significative et l'on ne saurait priver TAH de cette capacité à générer des fonds propres. Cette approche de rentabilité devra cependant rester d'application générale afin de tenir compte de cas particuliers éventuels.

Un suivi de la durée de vacance « pour vente » sera établi afin de remettre dans le circuit locatif un bien ne trouvant pas d'acheteur dans un délai de 6 mois.

▪ Travaux préalables à la vente

De ce qui précède, il est nécessaire de réaliser pour chaque logement possiblement vendable un diagnostic technique (en interne) afin de pouvoir assurer l'absence de gros travaux dans les 10 ans après la vente.

Le logement doit satisfaire au respect des normes minimales d'habitabilité fixées par décret N°87-477 du 1^{er} juillet 1987, portant sur le gros œuvre, l'étanchéité, les équipements (canalisations d'eau, installation de gaz et d'électricité, ventilation, sanitaires, ...), le chauffage collectif et les parties communes pour les immeubles collectifs.

Par ailleurs, la récapitulation des travaux réalisés au cours des 5 dernières années sera portée à la connaissance de l'acheteur, ainsi que les travaux qu'il serait souhaitable de réaliser sous 3 ans.

Terres d'Armor Habitat justifiera ainsi d'un correct entretien du bien vendu.

Concernant le chauffage individuel gaz, l'Office inclura dans l'acte de vente l'obligation, pour l'acheteur, d'appeler le prestataire du bailleur pour une mise en service de la chaudière dans les 15 jours suivant la vente. En cas de défaut, l'Office prendra l'intervention de réparation à sa charge.

▪ Fixation du prix de vente

Le prix est librement fixé par le Conseil d'Administration ou le Bureau de Conseil d'Administration par délégation.

Il n'y a aucune obligation d'avoir un avis des Domaines. Pour autant, TAH pourra s'appuyer sur les évaluations de professionnels (notaires, agents immobiliers, experts, etc.) et/ou en prenant pour base le prix de vente d'un logement comparable.

Il est convenu que, pour un logement occupé, une décote sera appliquée à hauteur de 1% par année d'occupation (avec un plafond de 10%). Cette décote ne sera pratiquée que pour le locataire occupant, à l'exclusion donc de ses ascendants, descendants ou du conjoint non occupant du logement. Par ailleurs, cette décote n'interviendra que si l'acheteur occupe le logement depuis au moins 5 ans. La décote sera donc comprise, en cas d'application, entre 5% et 10%, selon la durée d'occupation avant la réalisation de la vente.

Ce prix de vente, après décote éventuelle, pourra faire l'objet d'une négociation dans la limite de 10%, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une nouvelle délibération. Ainsi, dans le cas d'une vente de logement vacant, en cas de propositions uniquement inférieures au prix publié dans l'annonce de vente, l'Office sera tout de même en mesure de procéder à celle-ci, en respectant la limite de négociation.

Pour mémoire : depuis la loi ELAN, il n'est plus possible de fixer des prix différents en fonction de la qualité de l'acheteur.

▪ **Autres points d'attention**

- L'Office veillera à la cohérence des ventes avec les Contrats d'Habitat Public (CHP) existantes.
- Une vente HLM dans une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence est interdite sans conclusion d'un contrat de mixité sociale.
- Les communes déficitaires au titre du quota SRU, ou qui ne pourraient atteindre ce taux de logements sociaux compte tenu de la vente de ces logements, ont un droit de veto. En cas d'autorisation de ventes de logements situés en commune déficitaire (art. 55 de la loi SRU), la CUS mentionne l'obligation de réinvestissement de 50% des produits de la vente dans la commune.
- L'Office veillera à faire mention, dans l'acte de vente, des obligations de l'article L.443-12-1 du CCH (clauses « anti-spéculatives »), celles-ci étant obligatoires dans le contrat de vente, à peine de nullité.
- Pour toute vente, l'Office demandera à l'acheteur d'attester sur l'honneur qu'il n'a pas déjà acquis un logement social, ou qu'il se trouve dans un des cas d'exception mentionnés à l'article L.443-11 IV du CCH, impliquant la revente du logement social précédemment acquis.
- Une attention particulière sera donnée aux territoires sur lesquels les ventes seront effectuées : il convient de garder une offre locative cohérente sur l'ensemble du département.

Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de se prononcer sur :

- La validation de la nouvelle politique de vente à Terres d'Armor Habitat.

**Le Conseil d'Administration
Après en avoir délibéré**

-
- Valide la nouvelle politique de vente à Terres d'Armor Habitat.

Voté à l'unanimité

