

PROJET DE VENTE D'UN PAVILLON SITUE 3B RUE JACQUES FOILLET A MONTBELIARD
APPARTENANT A NEOLIA – AVIS DE LA COMMUNE

Madame

expose :

La vente de logements appartenant à un organisme d'habitat social est encadrée par les articles L.443-7 à L.443-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'un logement n'est pas inscrit dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) du bailleur, celui-ci doit solliciter l'autorisation préalable de l'État pour procéder à la vente.

Cette demande prend la forme d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) adressée au Préfet, par l'intermédiaire de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Conformément à l'article L.443-7, les services de l'État doivent consulter la Commune afin de recueillir son avis sur le projet de vente.

Cet avis, bien que consultatif, constitue un élément d'appréciation pour l'État dans l'analyse de l'opportunité de l'aliénation, notamment au regard des besoins locaux en logement social, de la cohérence avec les politiques d'habitat, de la préservation du parc locatif social existant.

Cette vente peut se faire :

- au profit de personnes physiques (art. L 443-7) avec une hiérarchie d'acheteurs à savoir en priorité au locataire occupant, puis aux autres locataires du parc social, avant d'être ouverte à tout acquéreur ou,
- au profit d'autres organismes de type HLM, SEM ... (art. L 443-11).

Dans ce cadre, NEOLIA a fait valoir son intention de vendre à un particulier, un logement situé 3bis rue Jacques Foillet à Montbéliard.

Il s'agit d'un pavillon mitoyen de type 3, construit dans les années 50, conventionné, en bon état général (chauffage individuel gaz).

A titre indicatif, la grille de prix proposée est la suivante :

Module	Type	Surf.	Adresse	Loyer	Etat d'occupation	Prix de vente proposé
5476001	T3	58 M²	3BIS rue Jacques Foillet	349.20 €	Occupé	85 000 €

Il est précisé que NEOLIA envisage, préalablement à la vente, de procéder à l'isolation des combles du logement. Celui-ci est actuellement classé en étiquette énergétique F. Conformément à l'article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un logement HLM à un particulier impose que le bien soit décent, en bon état d'entretien, ne nécessite pas de travaux lourds et présente un niveau minimal de performance énergétique. Les travaux d'isolation des combles permettront au logement d'atteindre l'étiquette E.

Par ailleurs, conformément aux articles L.271-1 à L.271-6 du Code de la consommation, la vente du logement à un particulier s'accompagne de la garantie de rachat et de relogement. Pendant une durée de dix ans, l'organisme vendeur s'engage à racheter le bien ou à proposer un relogement adapté si l'acquéreur se trouve confronté à un événement majeur affectant sa situation (décès, invalidité, chômage durable, divorce, mobilité professionnelle ou logement devenu inadapté). Ce dispositif vise à sécuriser l'accession sociale et à protéger les ménages acquéreurs.

Après avis de la commission compétente, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la mise en vente du logement appartenant à NEOLIA, situé 3bis rue Jacques Foillet à Montbéliard, conformément aux dispositions des articles L.443-7 à L.443-12 du Code de la construction et de l'habitation,
- de décider que le présent avis sera transmis au Préfet du département, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.