



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION****Séance du : 16 mai 2018****Délibération n° 2018-23**

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Michèle Veyret – Alain Pialat – Bernard Hillaire
Lucile Pialat – Cyril Laurent – Anne-Lyse Messenger – Claude Sayag – Gilbert Albini –
Joséphine Fernandes – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Jean-Marie Bridier – Antoine Vinhas -
Jean-Louis Raymond

Absents excusés :

Cédric Marrot pouvoir à Max Roustan
Rachid Nekaa pouvoir à Jacques Foulquier
Pierrette Paez pouvoir à Bernard Saleix
William Balez
Eric Maubernard
Bernard Pialot
Sous-Préfet d'Alès
Arnold Bargeton - Secrétaire du Comité d'Entreprise OPH

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes

Assistaient également à la séance :

Philippe Curtil - Pauline Strasman – Valérie Garcia – Ysabelle Castor – Bernard Giraud –
Didier Barthélémi

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile**POLITIQUE DE VENTE 2018 – BILAN 2017**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-23 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide avec 20 voix pour et une abstention :

- De prendre acte du bilan 2017.
- De valider les conditions de commercialisation des programmes de la Déroussine et de la Prairie en accordant un droit de priorité à un locataire qui souhaiterait acquérir un logement autre que celui qu'il occupe dans la même résidence.
- D'autoriser le Directeur Général à signer tout acte permettant les ventes de logements pour la Déroussine et la Prairie.

Le Directeur Général

Jean-Luc GARCIA

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 mai 2017

Rapport n° 2018-23

*Financier***POLITIQUE DE VENTE 2018 – BILAN 2017**

Pièce(s) Annexe(s) : Grille tarifaire pour la vente des villas de La Prairie
 Evaluation du Service des Domaines La Déroussine
 Evaluation du Service des Domaines La Prairie

Article L.443-7 (Code de la Construction et de l'Habitation).

« Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans par un organisme d'habitation à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimales fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces logements doivent, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. (...)Le Conseil d'Administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logement, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente. (...)».

☐ En 2003, l'office a décidé de mettre en vente les 26 logements individuels du Groupe La Déroussine. Au 31 Décembre 2016, 16 logements ont été vendus selon la valeur vénale estimée par le Service des Domaines.

En 2017, une vente a été réalisée au profit du locataire occupant le logement.

☐ En 2011, le Conseil d' Administration du 19 décembre 2011, a voté la mise en vente des 30 logements individuels du programme La Prairie.

Au 31 décembre 2016, 4 logements ont été vendus selon la grille tarifaire votée par le Conseil d'Administration.

En 2017, quatre ventes ont été réalisées au profit de locataires de Logis Cévenols.

année	nb lgts	Vente		Frais		Plus Value
		prix total	prix moyen	divers	Val. Nette Comptable	
2015	1	103 000,00 €	103 000,00 €	5 343,00 €	49 561,06 €	48 095,94 €
2016	3	302 000,00 €	100 666,67 €	16 930,08 €	135 374,51 €	149 695,41 €
2017	4	398 000,00 €	99 500,00 €	22 095,44 €	178 095,91 €	197 808,65 €

(*) les frais correspondent aux diagnostics obligatoires

☐ Pour l'année 2018, il est proposé de poursuivre la vente des 31 logements individuels des groupes :

- La Déroussine. 9 logements à vendre
- La Prairie. 22 logements à vendre

Afin d'améliorer la commercialisation et permettre la réalisation de projets d'accession pour les habitants, il est proposé au Conseil d'Administration :

-Pour la Prairie : mettre en œuvre la grille tarifaire (ci-joint) pour les ventes se réalisant au bénéfice des locataires occupants, de leurs ascendants ou descendants ainsi que pour tout locataire de Logis Cévenols souhaitant se porter acquéreur. En cas de vente à une autre personne, celle-ci serait réalisée au prix des Domaines.

-Pour la Déroussine : poursuivre la commercialisation des villas, le prix proposé aux acquéreurs occupants, à leurs ascendants ou descendants ainsi que pour tout locataire de Logis Cévenols souhaitant se porter acquéreur est le prix des Domaines minoré de 20%. En cas de vente à une autre personne, celle-ci serait réalisée au prix des Domaines.

Il est aussi proposé d'accorder un droit de priorité à un locataire qui souhaiterait acquérir un logement autre que celui qu'il occupe dans la même résidence.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de prendre acte du bilan 2017
- de valider les conditions de commercialisation des programmes de la Déroussine et de la Prairie en accordant un droit de priorité à un locataire qui souhaiterait acquérir un logement autre que celui qu'il occupe dans la même résidence.
- d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte permettant les ventes de logements pour La Déroussine et La Prairie.

Grille tarifaire "La Prairie"

n° logt LC	Ref Cad	surface		Prix de vente
		parcelle	jardin	
1	CO 882	159	85	101 000
2	CO 880	149	83	101 000
3	CO 881	112	45	97 000
4	CO 883	113	49	97 000
5	CO 884	185	120	104 000
6	CO 885	110	43	97 000
7	CO 886	112	45	97 000
8	CO 887	164	98	102 000
9	CO 888	160	94	102 000
10	CO 889	109	42	97 000
11	CO 890	102	36	96 000
12	CO 891	191	123	105 000
13	CO 892	100	32	96 000
14	CO 893	174	104	103 000
15	CO 894	115	47	97 000
16	CO 895	148	82	101 000
17	CO 896	186	119	104 000
18	CO 897	103	36	96 000
19	CO 898	102	34	96 000
20	CO 899	136	73	100 000
21	CO 900	102	35	96 000
22	CO 901	100	33	96 000
23	CO 903	112	45	97 000
24	CO 904	110	43	97 000
25	CO 905	147	98	102 000
26	CO 874	225	160	108 000
27	CO 875	158	108	103 000
28	CO 876-877	161	95	102 000
29	CO 878	239	170	109 000
30	CO 902	162	93	102 000
Total		3 091	1 635	2 198 000

surface moyenne

141

74

	en €
estimation des domaines	125 000
Surface Moyenne des maisons (m ² de SH)	76,50
valorisation en € du m ² de jardin en + ou - à la moyenne	100
On positionne le prix moyen d'une maison à	99 909

Logements vendus en 2015

Logements vendus en 2016

Logements vendus en 2017

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD

FRANCE DOMAINE

67 rue Salomon Reinach

30 032 NÎMES CEDEX 1

Téléphone : 04.66.87.87.37

Fax : 04 66 87 87 36

Nîmes, le 1^{er} décembre 2017

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques
du GARD

à

Quadral Transactions

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Yves GARO

Téléphone : 04 66 87 87.38

Courriel : yves.garo@dgfip.finances.gouv.fr

Référence du Dossier : 2017-30-007V0373

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : LOGEMENTS SOCIAUX****ADRESSE DU BIEN : RUE DR ZAMENHOFF , ALÈS****VALEUR VÉNALE : 45.000, 49.000 OU 52.000 € HT PAR LOGEMENT****1 – SERVICE CONSULTANT****Affaire suivie par :****QUADRAL TRANSACTIONS – MME LATTEUX****2 – Date de consultation**

20 octobre 2017

Date de réception

23 octobre 2017

Date de visite

/

Délai accordé par le consultant au

8 décembre 2017

Date de constitution du dossier « en état »

23 octobre 2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation de la valeur vénale de logements sociaux, propriété de Logis Cévenols (actualisation de l'évaluation n° 2016-007V1360 en date du 21 novembre 2016), pour cession à leurs locataires.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Dans un quartier résidentiel au sud de la ville, aux 3, 8, 11, 18, 21, 22, 24, 30 et 32 de la rue du Docteur Zamenhoff à Alès, 9 maisons d'habitation de type 3, mitoyennes sur un côté, construites en 1929, de surface habitable de 56 m², seule celle située au 3 disposant d'une surface de 48 m².

A noter que seules celles situées aux 22, 24 et 30 ne disposent pas de garage. L'examen extérieur de l'ensemble des maisons montrent un état homogène correct (crépi gris ancien avec isolation sur la partie haute, génoise ciment, toitures en état d'usage, pas de fissures...).

Seule la maison du 11 (type 3 de 56 m²) a pu être visitée en 2016, montrant un bon état d'entretien (porte blindée, entrée, 2 chambres, salle de bain avec baignoire, toilettes, salon, sol lino imitation parquet, fenêtres doubler-vitrage PVC, volets métalliques, chauffage au gaz, garage et cave), avec petit jardin.

5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTÉ DE LOGIS CÉVENOLS.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

/

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des caractéristiques des biens en cause et des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale de ces maisons est estimée à 52.000 € HT (maison de 56 m² avec garage), 49.000 € HT (maison de 56 m² sans garage) et 45.000 € HT (maison de 48 m² avec garage).

Pour arrêter un prix de cession en rapport avec les ressources de l'acquéreur, une marge de 35 %, sur la valeur vénale, est accordée aux organismes HLM pour la détermination du prix de vente des logements, en application de l'article L443-12 du code de l'habitation et de la construction.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Vingt-quatre mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques du GARD,
L'inspecteur, Yves GARO



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU GARD

FRANCE DOMAINE

67 rue Salomon Reinach

30 032 NÎMES CEDEX 1

Téléphone : 04.66.87.87.37

Fax : 04 66 87 87 36

Nîmes, le 7 juillet 2017

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques
du GARD

à

Quadral Transactions

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Yves GARO

Téléphone : 04 66 87 87.38

Courriel : yves.garo@dgfip.finances.gouv.fr

Référence du Dossier : 2017-007V0717

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN : LOGEMENTS SOCIAUX****ADRESSE DU BIEN : RUE DE LA POUZARENQUE , ALÈS****VALEUR VÉNALE : 125.000 € HT PAR LOGEMENT****1 – SERVICE CONSULTANT****Affaire suivie par :****QUADRAL TRANSACTIONS – MME LATTEUX****2 – Date de consultation**

12 juin 2017

Date de réception

13 juin 2017

Date de visite

/

Date de constitution du dossier « en état »

13 juin 2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation de la valeur vénale de logements sociaux, propriété de Logis Cévenols (actualisation de l'évaluation n° 2016-007V0866 en date du 11 juillet 2016).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Au sud de la ville d'Alès, sur la rive droite du Gardon (rue de la Pouzarenque), un ensemble de maisons mitoyennes de type 4, avec jardin et garage, construites en 2001, en bon état.

5 – SITUATION JURIDIQUE

PROPRIÉTÉ DE LOGIS CÉVENOLS.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

/

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des caractéristiques des biens en cause et des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale moyenne de ces logements est estimée **125.000 € HT.**

Pour arrêter un prix de cession en rapport avec les ressources de l'acquéreur, une marge de 35 %, sur la valeur vénale, est accordée aux organismes HLM pour la détermination du prix de vente des logements, en application de l'article L443-12 du code de l'habitation et de la construction.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Vingt quatre mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques du GARD,
L'inspecteur,



Yves GARO