



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du : 15 décembre 2020

Délibération n° 2020-69

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan - Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Julie Lopez-Dubreuil - Michèle Veyret -
Pierrette Paez - Daniel Canal - Jacques Foulquier - Nordine Sekarna - Jean-Claude Auribault -
Yves Tourvieille - Antoine Vinhas - Gilbert Albini - Marie-Christine Peyric - Max Bordary -
Cédric Marrot - Virginie Cuvereaux - Richard Hillaire - Jean-Marie Bridier - Anne-Lyse Messenger -
William Balez

Absents excusés :

Jean-François Durand-Coutelle pouvoir à Max Roustan
Jean-Louis Raymond
Monsieur le Sous-Préfet d'Alès

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil Directeur Général
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH
Mohamed Amri - représentant la DDTM

Assistaient également à la séance :

Cyril Laurent - Didier Barthélémi - Johanna Ribot - Valérie Garcia - Camille Bary

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

POLITIQUE DE VENTE 2021 – BILAN 2020

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-69 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De prendre acte du bilan 2020.
- De valider les conditions de commercialisation des programmes de la Dérroussine 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 Dérroussine et la Prairie.
- De poursuivre le processus de commercialisation de la résidence « Les Jardins de Tamaris ».

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CA_15_12_20



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 15 décembre 2020

Rapport n° 2020-69

Financier

POLITIQUE DE VENTE 2021 – BILAN 2020

Pièce(s) Annexe(s) : Grille tarifaire pour la vente des villas de 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 2019, 18 logements ont été vendus selon la valeur vénale estimée par le Service des Domaines.

En 2020, aucun logement n'a été vendu.

☐ 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 2019, 12 logements ont été vendus selon la grille tarifaire votée par le Conseil d'Administration.

En 2020, 1 vente a été réalisée au profit du locataire du logement. Une seconde vente devrait se conclure au profit d'une locataire de Logis Cévenols.

année	nb lgts	Vente		Frais		Plus Value
		prix total	prix moyen	divers	Val. Nette Comptable	
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 €
2018	2	193 000,00 €	96 500,00 €	10 162,72 €	83 475,52 €	99 361,76 €
2019	3	248 200,00 €	82 733,00 €	12 711,11 €	87 895,10 €	147 593,79 €
2020	2	197 000,00 €	98 500,00 €	10 139,10 €	81 507,64 €	105 353,26 €

(* les frais correspondent aux diagnostics obligatoires

☐ Pour l'année 2021, il est proposé de poursuivre la vente des 24 logements individuels des groupes :

- La Déroussine. 8 logements à vendre
- La Prairie. 16 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 enfin proposé au Conseil d'Administration de poursuivre l'étude d'opportunité pour commercialiser les 42 logements de la résidence « Les Jardins de Tamaris ». Cette étude a été engagée en 2019 et il est proposé de la poursuivre.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de prendre acte du bilan 2020
- 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.
- de poursuivre le processus de commercialisation de la résidence « Les Jardins de Tamaris »

"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	1 557	1 599 000

surface moyenne

141

78

	en €
estimation des domaines	125 000
Surface Moyenne des maisons (m ² de SH)	78,00
valorisation en € du m ² de jardin en + ou - à la moyenne	100
On positionne le prix moyen d'une maison à	99 938

Logements vendus en 2015

Logements vendus en 2016

Logements vendus en 2017

Logements vendus en 2019

Logements vendus en 2020

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CA_15_12_20