



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du : 15 Juin 2022

Délibération n° 2022-22

Administrateurs présents :

Max Roustan – Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Jacques Foulquier - Richard Hillaire - Anne-Lyse Messenger - Jean-Claude Auribault - Daniel Canal - Max Bordary - Nordine Sekarna - Cédric Marrot - William Balez – Jean-Marie Bridier – Christophe Aberlenc – Marie-Christine Peyric – Michèle Veyret

Absents excusés :

Gilbert Albin avec pouvoir à William Balez
Pierrette Paez avec pouvoir à Michèle Veyret

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle – Julie Lopez-Dubreuil – Yves Tourvieille – Virginie Cuvreaux

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH.

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi - Cyril Laurent - Patrick Ponge - Alexia Debornes - Camille Bary - Johana Ribot
Pauline Strasman

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquinta

Politique de Vente 2022

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 Dérroussine. Au 31 Décembre 2020, 18 logements ont été vendus selon la valeur vénale estimée par le Service des Domaines.

En 2021, 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 2020, 13 logements ont été vendus selon la grille tarifaire du Conseil d'Administration.

En 2021, 2 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	
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	1	96 000,00 €	96 000,00 €	4 949,55 €	40 783,36 €	50 267,09 €
2021	2	203 000,00 €	101 500,00 €	10 642,72 €	77 721,50 €	114 635,78 €

(*) les frais correspondent aux diagnostics obligatoires

☐ Pour l'année 2022, il est proposé de poursuivre la vente des 23 logements en groupes :

- La Déroussine. 8 logements à vendre
- La Prairie. 15 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 dernier prix transmis par les 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 dernier prix transmis par les Domaines minoré de 20%. En cas de vente à une autre personne, celle-ci serait réalisée au dernier prix transmis par les 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 33 logements de la résidence « Les Jardins de Tamaris ». Cette étude a été engagée en 2019 et il est proposé de la poursuivre en procédant pendant l'année 2022 à la mise en conformité cadastrale de l'opération et à des diagnostics techniques afin de pouvoir statuer sur la mise en vente en 2023.

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2022-22 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide avec 15 voix pour et 1 abstention

- de prendre acte du bilan 2021
- 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 les travaux préalables à l'étude de commercialisation de la résidence « Les Jardins de Tamaris »

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL



Philippe CURTIL

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	1 557	1 497 000

surface moyenne

141

78

	en €
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	99 800

Logements vendus en 2015

Logements vendus en 2016

Logements vendus en 2017

Logements vendus en 2019

Logements vendus en 2020

Logements vendus en 2021