



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

Séance du : 15 décembre 2022

Délibération n° 2022-58

Administrateurs présents :

Max Roustan - Bernard Saleix - Julie Lopez-Dubreuil - Pierrette Paez - Richard Hillaire - Jean-Claude Auribault - Daniel Canal - Max Bordary - Cédric Marrot - Yves Tourvieille - William Balez - Marie-Christine Peyric - Michèle Veyret - Jacques Foulquier - Dominique Fontanille - Florian Laroche - Khandra Khamari

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à Max Roustan
Jean-Marie Bridier avec pouvoir à Marie-Christine Paez
Jean-François Durand-Coutelle avec pouvoir à Richard Hillaire
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Michèle Veyret
Gilbert Albin avec pouvoir à William Balez

Absent :

Nordine Sekarna

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH.

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi - Cyril Laurent - Patrick Ponge - Alexia Debornes - Camille Bary - Pauline Strasman - Ysabelle Castor

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquina

Politique de Vente 2023 - Bilan 2022

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2022-58 ci-annexé décide avec 17 voix et 1 abstention :

- de prendre acte du bilan 2022
- 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 les travaux préalables à l'étude de commercialisation de la résidence « Les Jardins de Tamaris

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
Cédric VEYRENC
433,
Quai de Bilina
30318 ALÈS Cedex
LOGIS CEVENOLS ALES AGGLOMÉRATION



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 15 Décembre 2022

Rapport n° 2022-58

Financier

POLITIQUE DE VENTE 2023 – BILAN 2022

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 2021, 18 logements ont été vendus selon la valeur vénale estimée par le Service des Domaines.

En 2022, les enfants d'une locataire ont engagé les démarches pour acquérir le logement pour le compte de leur mère. Le compromis n'a finalement pas été confirmé.

☐ 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 2022, 16 logements ont été vendus selon la grille tarifaire votée par le Conseil d'Administration.

En 2022, 1 logement a été vendu à une locataire Logis Cévenols et 2 compromis ont été signés au profit de locataires Logis Cévenols. La confirmation de l'un surviendra au premier trimestre 2023, le second sera confirmé fin 2022 ou début 2023.

année	nb lgts	Vente		Frais		Plus Value
		prix total	prix moyen	divers	Val. Nette Comptable	
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 €
2022	1	96 000,00 €	96 000 €	5 057,36 €	42 226,29 €	48 716,35 €

(*) Les frais correspondent aux frais de commercialisation et aux travaux préalables à la vente

99_BR-030-490075645-20221215-CA_15_12_22

☐ Pour l'année 2023, il est proposé de poursuivre la vente des 22 logements individuels des groupes :

- La Déroussine. 8 logements à vendre
- La Prairie. 14 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 connu 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 dernier prix connu des Domaines minoré de 20%. En cas de vente à une autre personne, celle-ci serait réalisée au dernier prix connu 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 en procédant pendant l'année 2023 à la mise en conformité cadastrale de l'opération et à des diagnostics techniques afin de pouvoir statuer sur la mise en vente en 2024. Ce projet enregistre un nouveau retard compte-tenu de la difficulté à poser un diagnostic technique fiable.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de prendre acte du bilan 2022
- 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 »



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	1 401 000

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	93 400

Logements vendus en 2015

Logements vendus en 2016

Logements vendus en 2017

Logements vendus en 2019

Logements vendus en 2020

Logements vendus en 2021