

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du Mercredi 10 décembre 2025
Délibération n° 2025-40**

Administrateurs présents :

Max Roustan — Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault — -- William Balez – Cyrille Bernard - Max Bordary — Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire — Julie Lopez-Dubreuil - Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna – Christophe Rivenq

Absents excusés :

Yves Tourvieille avec pouvoir à Cédric Marrot
Jean Marie Bridier avec pouvoir à Pierrette Paez
Florian Laroche avec pouvoir à Max Bordary
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Jean-Claude Auribault
Michèle Veyret avec pouvoir à Max Roustan

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Patrick Ponge, Marvin Dumas, Sophie Chatelet, Cyril Gruette

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Politique de vente objectifs 2026 bilan 2025

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-40 ci-annexé, décide à l'unanimité :

- De prendre acte du bilan 2025,
- de maintenir la méthode de détermination du prix de vente des opérations vendues par Logis Cévenols,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte permettant les ventes de logements pour La Deroussine, La Prairie et Les Jardins de Tamaris.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du

Rapport n° 2025-40

DGLP

POLITIQUE DE VENTE 2026 – BILAN 2025

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 ou des ensembles de 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 logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation. (...) »

☐ En 2003, l'Office a décidé de mettre en vente les 26 logements individuels du Groupe La Dérroussine. Au 31 Décembre 2025, 7 logements restent à vendre parmi lesquels 1 est en cours de commercialisation.

☐ 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 2024, 18 logements ont été vendus selon la grille tarifaire votée par le Conseil d'Administration. Une vente a eu lieu au profit d'un locataire Logis Cévenols en 2025, une seconde maison est sous compromis et pourrait être vendue d'ici la fin de l'année, là aussi au profit d'un locataire Logis Cévenols.

La décision de proposer des logements à la vente poursuit un double objectif :

-Pour les habitants : un tel dispositif permet de s'inscrire dans un parcours résidentiel et de rendre accessible une ambition d'accession à la propriété,

-Pour Logis Cévenols : diversification de son offre de logements et participation à la constitution de son résultat. Les plus-values de la Vente HLM permettent surtout de reconstituer les fonds propres à investir dans de futures opérations.

Avec l'approbation de la délibération 2024-29 du 18 décembre 2024, le Conseil d'Administration a révisé le mode de calcul des prix de vente afin de garantir que le produit de la vente soit suffisant pour concourir au développement d'une offre nouvelle.

Ainsi, pour chaque opération proposée à la vente, le prix proposé par Logis Cévenols sera le prix du marché ; pourvu que celui-ci soit au moins égal à la Valeur Nette Comptable du bien vendu + 30 000€ (1 fois le montant des fonds propres mobilisés par Logis Cévenols pour construire un logement neuf).

Ce tarif pourra être modulé de plus ou moins maximum 10% compte-tenu des caractéristiques propres à chaque logement (stationnement supplémentaire, taille du jardin, orientation...).

De plus, une remise commerciale, de 10% maximum pourra être accordée si cela permet de contractualiser une vente auprès d'un locataire se portant acquéreur de son propre logement.

Sur la base de ces principes, il est proposé au Conseil d'Administration de poursuivre la commercialisation des logements de la Prairie et de la Deroussine et d'engager effectivement la vente des villas des Jardins de Tamaris pour lesquelles une réunion a eu lieu avec les locataires le 8 décembre dernier.

Une prise de contact a eu lieu avec une société qui souhaite se porter acquéreur de la rue de la Poissonnerie à Nîmes. Les discussions sont actuellement en cours.

Le résultat des études exploratoires reste à finaliser pour les résidences ayant fait l'objet d'investigations :

- Le Rieu à Alès (12 logements)
- Rue Canonge à Nîmes (1 logement)
- Rue Marqués à Nîmes (4 logements)
- Rue Lavastre à Nîmes (2 logements)

Il est proposé de revenir vers le Conseil d'Administration selon les conclusions de cette réflexion.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de prendre acte du bilan 2025
- de maintenir la méthode de détermination du prix de vente des opérations vendues par Logis Cévenols,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte permettant les ventes de logements pour La Deroussine, La Prairie et les Jardins de Tamaris.