AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_12-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_12

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2023

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur LECONTE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Madame BLUTEAU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE,
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui avait donné pouvoir à Monsieur MIRAULT
Madame QUINTON, dont le pouvoir a été attribué à Madame BA-TALL

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente.

POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS : DELIBERATION ANNUELLE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et du Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration que, conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Organismes HLM doivent délibérer annuellement sur les orientations de leur politique de vente, en fixant notamment le nombre de logements mis en vente et en rappelant les résultats obtenus sur l'année précédente.

Le Conseil d'Administration avait pris connaissance, lors de sa séance du 15 janvier 2019, des conséquences de la loi ELAN sur le régime de la vente HLM et du remodelage de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

La loi n°2018-21 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, est venue totalement refondre le contenu de la CUS et notamment au travers de l'article L445-1 du CCH, en imposant désormais aux organismes HLM d'inclure au sein de la CUS un plan de mise en vente des logements locatifs détenus dont il est envisagé la vente au cours des six années à venir.

Il est rappelé que la CUS vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente, sans avoir à recourir à la procédure d'autorisation du Président de la Métropole, simplifiant ainsi les démarches.

TOURS HABITAT a établi son Plan de Mise en vente au travers de la Convention d'Utilité Sociale **2019 – 2025**, dont le contenu figure au chapitre 4 : prévision de vente à hauteur de 60 logements, dans le respect des normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique (étiquette A à E).

En parallèle du dispositif prévu au travers de la CUS, le Conseil d'Administration doit délibérer chaque année sur les orientations de sa politique de vente de logements en fixant les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécier les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent le bilan de la vente HLM 2023 et la politique de vente telle qu'elle peut être arrêtée pour l'année 2024, en application du plan de mise en vente de la CUS.

A/ BILAN DE LA VENTE HLM EN 2023

L'objectif à atteindre pour l'année 2023 était de 8 ventes.

Le résultat s'élève à 7 ventes réalisées sur l'ensemble des secteurs : SANITAS, RIVES du CHER et la MILLETIERE.

Un compromis de vente est signé depuis mai 2023. Toutefois, suite à un changement de situation professionnelle, l'acquéreur doit revoir sa banque pour une nouvelle étude bancaire. L'acte de vente est donc reporté pour début 2024.

Aux ventes du Sanitas et des Rives du Cher qui comptent 4 logements en 2023, s'ajoutent celles de LA MILLETIERE sur les Résidences ORPHEE et CEDRE avec 3 ventes réalisées sur 2023, dont le détail est le suivant :

VENTES Sanitas - Rives du Cher - Année 2023							
ESI	**Type**	**Etg**	**Adresse**	**Professions**	**Statuts**	**ACTE**	**PRIX**
SANITAS							
012 41 004	III	1er	Les Arts 6 rue Thomas LAVOLLEE	Responsable Technique	Locataire Privé	06 03 2023	77 810 €
012 40 008	FxT4	3ème	L'ESCALE 2 rue Robert Ranjard	comptable et sans emploi	Locataires TH	31 10 2023	95 020 €
012 40 014	T3	1er	L'ESCALE 2 rue Robert Ranjard	Conseillère Relations clients	Locataire TH	19 10 2023	80 810 €
sous-total							**253 640 €**
RIVES DU CHER							
023 04 015	T1 Bis	RDC	ARIANE 20 Bld W.Churchill	Employée polyvante tourisme	locataire Privé	27 07 2023	28 000 €
Total							**281 640 €**

LA MILLETIERE - VENTES - Année 2023					
Résidence ESI - adresse	**TYPE**	**STATUTS**	**Professions**	**ACTES**	**PRIX**
Rés CEDRE 082 06 019 1 allée J.COCTEAU	**T1 Bis**	Locataire Privé	Conducteur Fil bleu	**22 05 2023**	**60 500 €**
Rés ORPHEE 082 01 019 6 allée J.COCTEAU	**T1 Bis**	Locataire hlm	Employé	**15 06 2023**	**60 500 €**
Rés CEDRE 082 06 019 1 allée J.COCTEAU	**FxT3**	Locataire Privé	Militaire	**déc-23**	**136 125 €**
Total					**257 125 €**

B / CONTEXTE ECONOMIQUE 2023

Du fait du contexte économique, les aspects financiers suivants sont à prendre en compte dans le cadre de la vente HLM :

a) Données bancaires :

Les difficultés financières rencontrées par les futurs acquéreurs résultent des demandes et pratiques des banques :

- avoir un apport personnel minimum de 10 000 €, ou 10 % du prix de vente,
- un taux d'emprunt proche de 5 %.

b) charges de copropriété en forte augmentation

C / POLITIQUE DE LA VENTE HLM POUR 2024

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine présentent l'état du patrimoine mis en vente.

Bilan au 12 / 12 / 2023 :

Immeubles mis en vente	Nombre total de logements	Nombre de logements vendus au 12 12 2023	Nombre de logements vacants disponibles à la vente pour 2024	Nombre de logements encore en location au 12 12 2023
Rés « LUMEN » - 012.39 8-10-12 rue Robert RANJARD	30	22	0	8
Rés « L'ESCALE » - 012.40 2- 4-6 rue Robert RANJARD	30	15	3	12
Rés « LES ARTS » - 012.41 6-8-10-12 rue Thomas LAVOLLEE	40	23	3	14
Rés « LE CALLIGRAMME » - 012.42 2-4 rue Louis Mirault	20	7	3	10
Rés « PHOENIX » - 012.43 – 6-8-10 rue Louis Mirault	30	20	2	8
Rés « ARIANE » - 023.04 18 20 Bld W.CHURCHILL	28	16	0	12
Rés « ORPHEE » - 082.01 6 Allée Jean Cocteau	26	16	3	7
Rés « du Cèdre » - 082.06 1 Allée Jean Cocteau	26	16	1	9
TOTAL	**230**	**135**	15	**80**

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine rappellent au Conseil d'Administration qu'il a autorisé l'abandon de la minorité de blocage dans les copropriétés, lors de sa séance du 18 janvier 2018, ce qui permet à TOURS HABITAT de vendre la totalité d'une résidence.

Compte tenu des biens disponibles à la vente et de l'objectif de la CUS fixé à 60 ventes sur la période 2019-2025, suivant le tableau ci-dessous, fin 2023, le nombre de ventes atteint est de 61 :

Nom du département	Type de vente	Prévisions en nombre et % de logements vendus								
37 - Indre et Loire	Période	2019	2020	2021	2022	2023	**Sous total de 2019 à 2023**	2024	2025	**CUS 2019 - 2025 : Objectif**
	Nombre de logements	15	20	10	11	7	**63**			**60**
	Nbre de vente aux locataires du parc social	0	2	5	6	3	16			
	% de vente à des locataires du parc social	o%	10%	50%	54%	43%	25%			
	% de vente à des personnes morales de droit privé				18%					
	% de vente à une société de vente d'habitations à loyer modéré				0					

Il est envisagé un objectif de 8 ventes pour 2024, parmi les biens dont la liste a été arrêtée lors des politiques de vente des années précédentes.

Il appartiendra également au Directeur Général de mener toutes études utiles pour proposer au Conseil d'Administration la vente éventuelle de nouveaux immeubles.

…

Après examen des résultats et de l'évolution de la vente, selon les éléments présentés ci-dessus, le Conseil d'Administration décide, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, d'autoriser le Directeur Général à poursuivre la mise en vente des logements sur l'année 2024.

POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 12/12/2023 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 14/12/2023 à 11:53