

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 12 DECEMBRE 2022

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	Jean-Pierre BACHOWICZ, Arnaud BOUCHET, François BREE, Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Marie-Claude CORNIL, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Gaëtan BEILLARD, représenté par M. Claude POIRIER Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET Edwige CHOUTEAU Sylvie GAREL Jean-Christophe LOUVET

N°2022 – 17 : BILAN DE LA POLITIQUE DE VENTE 2022 ET PERSPECTIVES 2023

Dispositions législatives

La politique de vente de Saumur Habitat est mise en œuvre depuis la signature de l'accord du 18/12/2007 entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat relatif au parcours résidentiel des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux, confirmé par la loi n°2009-323 du 25/03/2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion.

Afin d'inciter au développement de la vente des logements sociaux, la loi ELAN vient alléger la procédure de mise en vente et de fixation du prix.

Tous les logements conventionnés ou non, appartenant à un organisme HLM sont soumis aux dispositions impératives de la vente HLM des articles L 443-7 et suivants du CCH.

Les articles 88 et 97 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 viennent préciser la procédure d'autorisation de vente des logements.

Désormais, la signature de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) vaut autorisation de vente des logements mentionnés au plan de mise en vente.

A. BILAN DE LA VENTE DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Les programmes proposés à la vente dans le cadre de la CUS représentent un total de 283 logements, soit 7.7% du patrimoine (base au 31/12/2018, soit 3 666 logements). Au cours de la durée de la CUS, l'Office s'est engagé à poursuivre le plan de mise en vente de ces 283 logements.

Saumur Habitat s'est fixé comme prévisions de vente :

- 2019 à 2021 : 19 logements
- 2022 à 2024 : 15 logements

Office Public de l'Habitat

213 boulevard Delessert - CS 44043

49412 Saumur Cedex

Tél. 02 41 83 48 10

www.saumurhabitat.fr

R.C.S. Angers - Siret : 274 900 026 00023 - Code NAF 6820A - N°TVA FR 76274900026

Membre de

HABITAT
RÉUN sa future
participation
au bien

... / ...
quali'
hlm
La qualité de service
en actions et en preuves

... / ...

a. Bilan de la vente de 2019 à 2021 :

Les programmes locatifs mis en vente représentaient un total de 275 logements, soit 7.46% du patrimoine (base au 31/12/2019, soit 3 683 logements).

De 2019 à 2021, l'Office a réalisé 13 ventes. L'objectif était de 19 logements vendus sur cette période : l'objectif n'a pas été atteint sachant que le contexte n'a pas été favorable (COVID 19).

b. Bilan de la vente de 2022 à 2024 :

Pour l'année 2022, les programmes proposés à la vente n'évoluaient pas et représentaient un total de 270 logements, soit 7.15% du patrimoine (base au 31/12/2021, soit 3 776 logements).

L'objectif fixé par la CUS était de réaliser 5 ventes en 2022. Le budget 2022 était plus prudent et se limitait à 3 logements en raison des circonstances existantes sur le plan sanitaire.

2 ventes ont été réalisées dans le groupe immobilier LES GRAVELLES INDIVIDUELLES.

1 compromis a été signé à LA SENATORERIE, l'acte de vente sera signé en 2023.

Programme immobilier	Nombre de ventes	Montant des ventes	Montant net des ventes après déduction VNC
0057 Gravelles Individuelles	2	234 000 €	224 007,28 €
TOTAL	2	234 000 €	224 007,28 €

Le montant de ces ventes dégage un produit net de **224 007,28 €** après déduction de la Valeur Nette Comptable. Considérant que l'Office investit en moyenne 45 000 € de fonds propres par logement nouvellement créé, la vente de ces 2 maisons permettra à l'Office de financer 5 nouveaux logements.(1 vente pour 2.5 logements créés).

Aux ventes de logements 2022, s'ajoutent 1 local commercial et un garage vendus à l'espace Comte LAIR pour un montant de 100 000 €.

En cours de vente : 1 Compromis de vente est signé dans le groupe immobilier de la Sénatorerie, la vente sera effective en 2023.

B. OBJECTIF DE VENTE EN 2023 DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE:

a. Nombre de ventes de logements locatifs

Pour l'année 2023, deux programmes immobiliers sont à retirer de la vente.

En effet, les ensembles immobiliers des Violettes Anciennes et Arbrissel ont été réhabilités et financés avec des emprunts et des subventions, ce qui impose de nouvelles conditions plus contraignantes pour la mise en vente (Article L443.13 du CCH).

« En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide ».

Le nouveau nombre de logements mis en vente s'établit désormais à 218, représentant 5.73% du patrimoine (base au 31/12/2022, soit 3 801 logements).

Seuls les logements occupés peuvent être acquis par leur locataire. Les logements vacants seront proposés à la location.

... / ...

... / ...

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20221212-CA-2022-17-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022

b. Actualisation des prix de vente et du classement énergétique :

Selon la source du site Immobilier des Notaires, les prix de l'immobilier ont progressé en moyenne de 15% dans le Saumurois entre 2021 et 2022.

Comme nos prix de vente n'ont pas augmenté depuis 2018, **une revalorisation de 15% est proposée.**

Cependant, afin de répondre à une éventuelle négociation avec nos acquéreurs, une marge de 5% à la discrétion du Directeur Général pourra être autorisée.

Commune	Nom programme	DPE	Total	Ventes prévisionnelles	Prix de vente au m ² 2022	Prix de vente au m ² 2023
DISTRE(1)	LA MALGANNE 2	C	5	0	1500,00 €	1725,00 €
PARNAY	PARNAY	D	2	0	1000,00 €	1150,00 €
SAUMUR	LES MOULINS	C	26	0	1500,00 €	1725,00 €
SAUMUR	LES VIOLETTES ANCIENNES	C			1050,00 €	1207,50 €
SAUMUR	ISAI	D	2	0	1100,00 €	1265,00 €
SAUMUR	ARBRISSEL	B		0	1400,00 €	1610,00 €
SAUMUR	302 RUE E CLAIREFOND	E		0	1100,00 €	1265,00 €
SAUMUR	26 ROUTE DE ROUEN	C	1	0	1400,00 €	1610,00 €
SAUMUR - Bagneux	CLOS DU COLOMBIER	C	13	0	1500,00 €	1725,00 €
SAUMUR - Bagneux	GUEDERIES	C	6	0	1500,00 €	1725,00 €
SAUMUR - Bagneux (1)	MONTAGLAND	C	12	0	1550,00 €	1782,50 €
SAUMUR Nord	12 RUE DE LA CROIX VERTE	E	1	0	1400,00 €	1610,00 €
SAUMUR Nord	LA CROIX VERTE	D	6	0	1100,00 €	1265,00 €
SAUMUR - Saint Hilaire	LA SENATORERIE	E	36	1	1500,00 €	1725,00 €
SAUMUR - Saint Hilaire	PETIT SOUPER	E	1	0	1200,00 €	1380,00 €
SAUMUR - Saint Lambert des Levées(1)	LES MARAICHERS	C	11	0	1500,00 €	1725,00 €
SAUMUR - Bagneux	LES GRAVELLES INDIVIDUELS	C	72	2	1300,00 €	1495,00 €
VARENNES SUR LOIRE	CHAMPS BERTIN 1	E	13	0	1500,00 €	1725,00 €
VILLEBERNIER	VILLEBERNIER I	C	6	0	1500,00 €	1725,00 €
Total logements en vente			218	3		

C. LES LOCAUX TERTIAIRES MIS EN VENTE EN 2023

L'Office propose à la vente les locaux tertiaires suivants:

Commune	Nom du programme	Total lots	Ventes prévisionnelles
SAUMUR	ESPACE QUAI COMTE LAIR	22	1
	LE CORDIER	2	1
	LA POSTE (La Poterne)	1	1
	RUE DU JEU DE PAUME -		
Varenes Sur Loire	COMMERCE (boucherie)	1	1
Total		26	4

APRES DEBAT, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LA POLITIQUE DE VENTE 2023.



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 12 décembre 2022

LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20221212-CA-2022-17-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022