

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2021

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

N°2021 – 22 : BILAN DE LA POLITIQUE DE VENTE 2021 ET PERSPECTIVES 2022

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. PROGRAMME DE 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

... / ...

B. BILAN DE LA VENTE 2021

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

Programme immobilier	Nombre de ventes	Montant des ventes	Montant net des ventes après déduction VNC
0003 Violettes Anciennes	2	99 750,00 €	99 698,75 €
0057 Gravelles Individuelles	1	133 900,00 €	123 966,66 €
0200 Champ Bertain 1 Varennes sur loire	1	127 500,00 €	110 560,53 €
0205 Le Montauron	1	20 800,00 €	-20 488,56 €
TOTAL	5	381 950,00 €	313 737.38 €

Le montant de ces ventes dégage un produit net de **313 737.38 €** après déduction de la Valeur Nette Comptable. Considérant que l'Office investit 35 000 € à 40 000 € de fonds propres par logement nouvellement créé, la vente de ces 5 maisons permettra à l'Office de financer entre 8 et 9 nouveaux logements (environ du 1 pour 2).

C. BILAN ET OBJECTIF DE VENTE DANS LE CADRE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

a. Bilan de la vente de 2019 à 2021 :

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

b. Objectif de vente en 2022 :

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

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

D. LES LOCAUX TERTIAIRES MIS EN VENTE EN 2022

L'Office propose la vente de l'espace de bureaux « Quai Comte Lair ». Les risques locatifs liés à la vacance et à la rotation régulière de ce type de locaux incitent à la mise en vente.

Commune	Nom du programme	Total lots	Ventes prévisionnelles
SAUMUR	ESPACE QUAI COMTE LAIR :	24	2
	Locaux ERPEXPERTISE		2
Total		24	2

... / ..

... / ...

APRES DEBAT, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LA POLITIQUE DE VENTE 2022.



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 13 décembre 2021

LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20211213-CA-2021-22-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021