

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS (OPH32)**

Décision N° 2022 054 CA

SEANCE du 13 décembre 2022
Présidée par Monsieur **Bernard KSAZ**
L'An deux mille vingt deux
Le treize décembre à 09h30

Le Conseil d'Administration s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière de son Président.

Membres convoqués : 23
Présents : 16
Pouvoirs : 3
Absents excusés : 3

Membres présents ayant voix délibérative : Mmes/MM Bernard KSAZ, Président – Charline DUMONT, Vice-Présidente, Conseillère Départementale – Charlette BOUE, Conseillère Départementale – Françoise CARRIE, Personnalité Qualifiée élue local – Michel BURGAN, Personnalité Qualifiée – Suzanne MACABIAU, Personnalité Qualifiée – Marie-Ange PASSARIEU, Personnalité Qualifiée – Collette SABATHE, Personnalité Qualifiée – Anne BIEMOURET, Personnalité Qualifiée – Régis SANSOT, Représentant d'association œuvrant pour l'insertion – Philippe LAFFORGUE, Représentant Action Logement Services – Jacques JEAN-LOUIS, Représentant l'UDAF – Marie-Laure AMIGUES, Représentante des locataires – Lahcen GHANMOUNI, Représentant des locataires – Martine LAFFONT, Représentante des locataires – Ahmed MOUHOUCHE, Représentant des locataires

Excusés ayant donné pouvoir : Mme Nathalie BARROUILLET, Conseillère Départementale à Charline DUMONT, M. Franck CHARRIE, Représentant la CAF à M. Ahmed MOUHOUCHE, Mme Christine BEYRIA, Personnalité Qualifiée élue local à Bernard KSAZ, M. Francis LARROQUE, Conseiller Départemental à Chantal DEJEAN-DUPEBE

Excusés : Chantal DEJEAN-DUPEBE, Conseillère Départementale, Mme Christel CANTARUTTI, Représentante Syndical UD CFDT – M. Éric CANTARUTTI, Représentant Syndical UD CGT.

Assistaient à la séance : Karine BOUSQUAIL, Directrice Générale de l'OPH32, M. CERES Michel, Chef d'unité Politique de l'Habitat à la DDT, représentant Monsieur le Préfet du GERS

Christine PUJOS, Secrétaire de séance.

OBJET : Bilan des ventes 2022

Conformément à l'art L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le conseil d'administration est tenu d'apprécier, annuellement, les résultats obtenus des ventes réalisées au regard du nombre de logements mis en commercialisation.

En 2022, la commercialisation de logements sociaux de logements disponibles a été marquée par un ralentissement de logements libérés, tendance également identifiée en matière de mise en location. Parallèlement, les services ont planché sur les modalités opérationnelles de lancement du plan de vente élargi par l'intermédiaire de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Les modalités d'informations et d'accompagnement doivent offrir des parcours résidentiels plus dynamiques aux locataires en place. L'année 2023 sera l'année de lancement avec un objectif de 8 logements vendus.

Ventes 2022

En 2022, la commission vente a été réunie à deux reprises afin de statuer sur la commercialisation de seulement 6 logements libérés et disponibles à la vente :

- Deux logements à Mauvezin – Les Justices (1 T5 et 1 T3)
- Un logement à Mirande – Caneron (T4)
- Un logement à Nogaro – Lacombe (T3)
- Un logement à Seissan – Les Acacias (T3)
- Un logement à Condom – Les Pyrénées (T3)

Au total 121 visites ont été proposées et autant de dossiers de candidatures distribuées. 50 dossiers ont été reçus et instruits dont 13 candidats locataires hlm.

Comme l'année dernière, la commercialisation ouverte des ventes a permis de rendre nos biens plus captifs à une recherche de clients non identifiés. Cette commercialisation large et en capacité d'obtenir des rendez-vous rapides garantit le dépôt de dossier en lien avec la recherche de biens.

A noter par contre que la quasi-totalité des candidats répond au profil de primo-accédants ou de recherche de nouveau bien à l'achat suite à une vente après séparation du couple.

En début d'année, avant cette campagne, deux ventes ont été concrétisées. Une vente d'une maison T3 à Monestruc – Les Chênes dont le compromis avait été signé en 2021 et d'une maison T 5 à Mirande – Caneron au fils d'un locataire en place.

En définitive, au cours de l'année 2022, 2 ventes et 2 compromis ont été réalisés. Un autre compromis est en cours de rédaction suite au désistement du premier candidat classé.

Il est constaté que les contraintes bancaires de resserrement des taux et les délais de rendez-vous chez les notaires ont entraîné le rallongement significatif de vente de biens.

Deux actes signés pour les biens suivants :

MONESTRUC Les Chênes	n° 9	T3	27/01/2022	50 380,00	Pers. Physique sous plafond
MIRANDE Caneron	n° 28	T5	01/06/2022	85 550,00	Locataire HLM

Deux compromis signés pour les biens suivants :

MAUVEZIN Les Justices	n° 26	T3	21/10/2022	67 100,00	Locataire HLM
MIRANDE Caneron	n° 12	T4	30/11/2022	80 850,00	Locataire HLM

Les deux titulaires de ces ventes en cours sont des locataires de l'OPH 32.

Le dernier dossier en cours de signature du compromis concerne le bien suivant :

NOGARO Lacombe	7	T3	Date non connue	66 000,00	Pers. Physique sous plafond
----------------	---	----	-----------------	-----------	-----------------------------

Enfin, la dernière réunion de la commission du 25 novembre dernier a validé les candidatures pour trois nouveaux logements dont un inscrit au nouveau plan de vente sur la commune de Condom (résidence Les Pyrénées). Ces trois ventes feront l'objet de la signature des actes correspondants sur le premier semestre 2023.

Perspective 2023

Sur le stock des 269 logements inscrits dans le plan de vente de la CUS, 82 logements supplémentaires seront proposés à la vente en 2023 selon les deux dispositifs possibles :

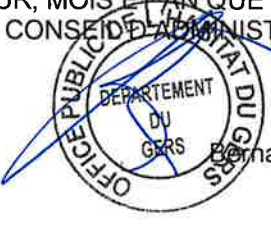
- Vente au profit du locataire occupant,
- Mise en commercialisation ouverte lorsque le logement est vacant.

Au total, pour l'année 2023, le stock disponible de logements à la vente est de 154 logements, pour un objectif annuel de 8 logements vendus.

Le Conseil, après avoir entendu l'exposé de son Président, décide à l'unanimité de :

- **prendre acte du bilan des ventes 2022 présenté ci-dessus,**
- **se prononcer favorablement sur la poursuite de la politique de vente selon les modalités du nouveau plan de vente existant présenté dans le tableau ci-après.**

FAIT ET DELIBERE A AUCH, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,


Bernard KSAZ

Pour : 19
Abstention : 0
Contre :