

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

Décision N° 2023 053 CA

SEANCE du 19 décembre 2023
Présidée par Monsieur **Bernard KSAZ**
L'An deux mille vingt trois
Le dix-neuf 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 : 12
Pouvoirs : 8
Absents excusés : 3

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

Excusés ayant donné pouvoir : Mme Charlette BOUE, Conseillère Départementale à Mme Patricia MARROCQ - Mme Christine BEYRIA, Personnalité Qualifiée élue local à Bernard KSAZ - M. Franck CHARRIE, Représentant la CAF à Mme Martine LAFFONT, M. Pascal RICAUD, Représentant Syndicat CGT à Michel BURGAN

Excusés : Mme Chantal DEJEAN-DUPEBE, Conseillère Départementale - Représentant Syndical UD CFDT. - M. Ahmed MOUHOUCHE, Représentant des locataires.
M. le représentant du Conseil Départemental.

Assistaient à la séance : Karine BOUSQUAIL, Directrice Générale de l'OPH32, Mme Marie-Josée LASJUNIES, Responsable financement du logement social et ANRU – Service Cohésion des Territoires – DDT du Gers, représentant Monsieur le Préfet du GERS
Monsieur Michaël BOUTINES, secrétaire du C.S.E
Christine PUJOS, Secrétaire de séance

OBJET : Présentation bilan des ventes 2023 et perspectives 2024

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.

1 - Faits marquants en 2023

Pour la première fois en 2023, trois campagnes de commercialisation ont été ouvertes. Habituellement, l'OPH 32 était sur un rythme de deux. Cette accélération a été permise par une libération supérieure du nombre de logements à mettre en vente sur le périmètre du plan mais aussi par la capacité du service à s'organiser spécifiquement : une action commerciale de terrain et un suivi de procédure maîtrisé.
Cependant, le nombre de logements mis en vente n'est que de huit contre six en 2022.

Parallèlement, la vente HLM devient de plus en plus lisible sur les communes ciblées. En effet, le nombre de visites a été supérieur : 164 rendez-vous honorés contre 121 en 2022. Cependant, le nombre de dossiers reçus n'est pas proportionnel : 52 dossiers soit 3 dossiers pour 10 visites alors que le taux d'engagement de 2022 était de 4 sur 10. D'autre part, le nombre d'offres d'achat de locataires HLM sur le nombre total de dossiers reçus reste stable (11 dossiers en 2023 contre 13 en 2022).

Cette identification de la commercialisation de la vente HLM répond à une ambition du logement social celle du parcours résidentiel sécurisé.

Néanmoins, il ne faut pas négliger le contexte défavorable de l'augmentation des taux d'intérêt dans l'accès au crédit pour les futurs acheteurs. Preuve en est, les délais et les aller-retours entre le futur acquéreur et les organismes bancaires s'allongent (jusqu'à huit mois entre le sous seing et l'acte – soit un an entre l'attribution du logement par la commission et l'accès à la propriété). Par voie de conséquence, les services rassurent les acquéreurs, les encouragent dans leur projet au regard du profil des acheteurs.

Sur les huit ventes réalisées, sept étaient locataires HLM (dont un locataire en place, cinq locataires de l'OPH 32 et un à la Société Anonyme Toit de Gascogne). Enfin, les profils des acheteurs sont majoritairement des femmes (sept sur huit), seules avec enfants, travaillant dans les métiers du soin et du sanitaire et social.

Situation du marché immobilier à Condom : sur une période de 18 mois, trois logements étaient en vente. Le nombre moyen de visite est inférieur à la moyenne ; le nombre de candidats est quasiment inexistant. Seule une vente au profit d'un couple de locataires de l'OPH 32 a été réussie. La situation du quartier et le prix semblent être dissuasifs. Afin de résoudre cette situation, un prix de vente à hauteur de 1100 €/m² au lieu de 1200 €/m² semblerait plus attractif et réaliste au regard du marché actuel sur la commune.

A contrario, l'entrée de la commune de Valence sur Baise qui avait fait l'objet d'un avis défavorable de la municipalité (avis consultatif) et par la suite d'un changement de stratégie, permet de souligner l'attractivité du parc social à la vente.

Les ventes réalisées en 2023

MAUVEZIN LES JUSTICES	n°26	T3	02/02/2023	67 100,00 €	Locataire HLM (OPH 32)
MAUVEZIN LES JUSTICES	n°33	T5	12/04/2023	91 200,00 €	Locataire HLM (OPH 32)
SEISSAN ACACIAS	n°9	T3	14/04/2023	78 200,00 €	Locataire HLM (SAG)
NOGARO LACOMBE	n°4	T3	17/05/2023	66 000,00 €	Pers. Physique sous plafond
CONDOM Av de Toro	n°77	T3	13/06/2023	76 800,00 €	Locataire HLM (OPH 32)
MIRANDE CANERON	n°12	T4	04/07/2023	80 850,00 €	Locataire HLM (OPH 32)
MAUVEZIN LES JUSTICES	n°8	T5	04/08/2023	89 100,00 €	Locataire HLM (OPH 32)
MAUVEZIN LES JUSTICES	n°14	T3	23/10/2023	60 390,00 €	Locataire en place

Les sous-seing en cours

VALENCE SUR BAÏSE	n°9	T4	Sous seing signé 07/11/2023	63 800,00 €	Pers. Physique sous plafond
VALENCE SUR BAÏSE	n°21	T4	Sous seing signé 09/11/2023	85 800,00 €	Locataire HLM (OPH 32)

2 - Perspectives 2024

Evolution de la norme comptable

A compter de l'exercice 2024, les normes comptables devraient évoluer et l'activité de vente hlm serait considérée mais comme une recette de d'exploitation au même titre que les loyers ou les coûts internes de maîtrise d'ouvrage et non plus comme une recette exceptionnelle. Cette évolution banalise l'activité de la vente de logements sociaux.

2^{ème} tranche du plan de vente (2024-2026)

Comme le plan de vente le prévoit, une nouvelle tranche de logement inscrite au plan de vente sera ouverte à compter début 2024 : résidences A2 (19 logements) et E1 (18 logements) à AUCH et résidence La Bourdette à CONDOM.

La première est la vente HLM au sein du Quartier Prioritaire du Grand Garros afin de répondre à l'objectif de diversification de l'habitat. L'enjeu du renouvellement urbain est d'attirer des investisseurs privés et de promouvoir l'accès à la propriété après la transformation du quartier. Par voie de conséquence, comme l'OPH 32 s'était engagé et dans le respect des délais fixés, après la transformation de l'ensemble de son patrimoine (rénovation du parc et démolition), une nouvelle opportunité s'ouvre aux habitants qui souhaiteraient accéder à la propriété.

D'un autre côté, une nouvelle résidence sur la commune de Condom sera mise à la vente : résidence « La Bourdette » avec un potentiel de 78 logements dont les superficies (50 m² à 86 m²) et les prix (le plus bas 49 500 € pour un locataire en place sur un T2 à 94 600 € pour un T5 sur une vente de logement disponible au grand public) doit permettre de revoir l'attractivité de vente HLM sur la commune.

Une révision de prix sur la commune de Condom « Avenue de Toro »

En lien avec la situation du marché décrite ci-dessus, en complément avec l'offre nouvelle offerte à la vente sur la même commune, il est proposé d'harmoniser le prix du m² à la vente à hauteur de 1100 € le m².

Sur le stock des 261 logements inscrits dans le plan de vente de la CUS (cf. tableau présenté ci-après), les derniers 115 logements seront proposés à la vente en 2024 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 2024, le stock disponible de logements à la vente est de 261 logements, pour un objectif annuel de 8 logements à vendre.

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

- de prendre acte du bilan des ventes 2023 présenté ci-avant,
- d'autoriser l'ajustement des prix de mise en commercialisation des logements situés sur la résidence avenue de Toro à Condom, à 1100€/m².
- se prononcer sur la poursuite de la politique de vente selon les modalités du plan de vente existant, et autoriser le principe de l'élargissement du plan de vente aux résidences susvisées (AUCH, A2 et E1, et CONDOM « La Bourdette »).
- autoriser Mme la Directrice Générale à signer tous les actes à intervenir et engager l'ensemble des démarches nécessaires à la conclusion desdits actes.

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



Bernard KSAZ

Pour : 20
Abstention : 0
Contre :

	Commune	Résidence	Typologie	Surface	Prix de mise en vente logement non occupé	Prix de mise en vente locataires en place	Nombre de logements		
							TOTAL	VENDUS	RESTE
2 0 2 1 - 2 0 2 6	MONESTRUC	Les Chênes	T3	56	50 400,00 €	45 360,00 €	5	2	3
	MONESTRUC	Les Chênes	T4	70	63 000,00 €	56 700,00 €			
	MIELAN	La Tourette	T3	66	67 650,00 €	60 885,00 €	8	4	4
	MIELAN	La Tourette	T5	96	98 400,00 €	88 560,00 €			
	NOGARO	Lacombe - Bât A	T3	60	66 000,00 €	59 400,00 €	4	2	2
	VILLECOMTAL	Lot. Communal	T3	64	70 400,00 €	63 360,00 €	3	0	3
	VILLECOMTAL	Lot. Communal	T4	77	84 700,00 €	76 230,00 €			
	PANASSAC	Le village	T2	47	56 400,00 €	50 760,00 €	6	0	6
	PANASSAC	Le village	T3	64	76 800,00 €	69 120,00 €			
	PANASSAC	Le village	T4	77	92 400,00 €	83 160,00 €			
	PANASSAC	Le village	T5	89	106 800,00 €	96 120,00 €			
	SEISSAN	Les Acacias	T3	68	78 200,00 €	70 380,00 €	6	4	2
	SEISSAN	Les Acacias	T4	80	92 000,00 €	82 800,00 €			
	MIRANDE	Caneron	T3	64	67 200,00 €	60 480,00 €	26	4	22
	MIRANDE	Caneron	T4	77	80 850,00 €	72 765,00 €			
	MIRANDE	Caneron	T5	91	95 550,00 €	85 995,00 €			
	MAUVEZIN	Les Justices (sans garage)	T3	61	67 100,00 €	60 390,00 €	31	8	23
	MAUVEZIN	Les Justices (sans garage)	T4	76	83 600,00 €	75 240,00 €			
	MAUVEZIN	Les Justices (sans garage)	T5	81	89 100,00 €	80 190,00 €			
	MAUVEZIN	Les Justices (avec garage)	T3	61	73 200,00 €	65 880,00 €			
	MAUVEZIN	Les Justices (avec garage)	T4	76	91 200,00 €	82 080,00 €			
	MAUVEZIN	Les Justices (avec garage)	T5	81	97 200,00 €	87 480,00 €			
	CONDOM	Les Pyrénées	T3	64	70 400,00 €	63 360,00 €	24	1	23
	CONDOM	Les Pyrénées	T4	80	88 000,00 €	79 200,00 €			
	EAUZE	Vert Galan	T3	65	78 000,00 €	70 200,00 €	18	0	18
	EAUZE	Chemin de Vert Galan	T5	104	124 800,00 €	112 320,00 €	1	0	1
	VALENCE SUR BAÏSE	Coupéou	T3	46	50 600,00 €	45 540,00 €	39	0	39
	VALENCE SUR BAÏSE	Coupéou	T3	65	71 500,00 €	64 350,00 €			
	VALENCE SUR BAÏSE	Coupéou	T4	58	63 800,00 €	57 420,00 €			
	VALENCE SUR BAÏSE	Coupéou	T4	78	85 800,00 €	77 220,00 €			
	VALENCE SUR BAÏSE	Coupéou	T5	91	100 100,00 €	90 090,00 €			
2 0 2 4 - 2 0 2 6	CONDOM	La Bourdette	T2	50	55 000,00 €	49 500,00 €	78	0	78
	CONDOM	La Bourdette	T3	58	63 800,00 €	57 420,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T3	59	64 900,00 €	58 410,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T3	61	67 100,00 €	60 390,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T3	64	70 400,00 €	63 360,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T4	70	77 000,00 €	69 300,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T4	72	79 200,00 €	71 280,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T4	77	84 700,00 €	76 230,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T4	79	86 900,00 €	78 210,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T4	80	88 000,00 €	79 200,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T4	83	91 300,00 €	82 170,00 €			
	CONDOM	La Bourdette	T5	86	94 600,00 €	85 140,00 €			
	AUCH	A2	T3	67	80 400,00 €	72 360,00 €	19	0	19
	AUCH	A2	T4	78	93 600,00 €	84 240,00 €			
	AUCH	E1	T3	67	80 400,00 €	72 360,00 €	18	0	18
	AUCH	E1	T4	78	93 600,00 €	84 240,00 €			