



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 FEVRIER 2025

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS METROPOLE HABITAT,

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Monsieur BRIMOU (visio), Monsieur CHANDENIER, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Madame LEMAURE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAUT, Madame MOREAU, Monsieur MOURABIT, Madame QUINTON, Madame ROCHER, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DENIS, Président de TOURS METROPOLE HABITAT, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET,

Madame BLUTEAU,
Monsieur LECONTE,
Madame MOSNIER,
Monsieur THOMAS, qui avait donné pouvoir à Madame ROCHER,

Monsieur BACLE, Directeur Proximité de TOURS METROPOLE HABITAT,

Absent

Monsieur ARNOULD,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS METROPOLE HABITAT
Madame DROUET, Directrice des Ressources Humaines de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Finances-Comptabilité de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame VIVIER, Directrice Gestion Locative de TOURS METROPOLE HABITAT,
Madame JEANDROT, Cheffe de l'Unité PHRU à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU, Secrétaire du CSE de TOURS METROPOLE HABITAT

Présidence de Madame GOBLET, Vice-Présidente

POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS : DELIBERATION ANNUELLE

(G/06)

Le Directeur Général et la Directrice du Développement et 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 Métropole 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).

Madame BIVER, Directrice Départementale des Territoires, a confirmé par courrier en ce début d'année 2025 une position présentée par l'USH fin 2024, concernant la validité des plans de vente inscrits dans les CUS, à savoir que : la CUS de Tours Métropole Habitat arrivant à échéance le 30 juin 2025 (comme la quasi-totalité des CUS des organismes HLM), une prochaine disposition législative doit prévoir une prorogation des effets du plan de vente au-delà de cette date.

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 2024 et la politique de vente telle qu'elle peut être arrêtée pour l'année 2025, en application du plan de mise en vente de la CUS.

A/ BILAN DE LA VENTE HLM EN 2024

L'objectif à atteindre pour l'année 2024 était de 8 ventes.

Le résultat s'élève à 8 ventes réalisées sur les secteurs : SANITAS et la MILLETIERE.

VENTES Sanitas - Année 2024							
ESI	Type	Etg	Adresse	Professions	Statuts	ACTE	PRIX
012 41 035	FxT4	2ème	Les Arts 6 rue Thomas LAVOLLEE	Agent de tri	Hébergé (privé)	11 03 2024	90 020 €
012 41 037	T3	3ème	Les Arts 12 rue Thomas LAVOLLEE	Chef de mission	Locataire privé	23 05 2024	90 020 €
012 43 030	T3	4ème	PHOENIX 10 rue Louis Mirault	Responsable recrutement	Locataire TH	20 06 2024	70 625 €
012 40 030	T4	4ème	L'Escale 6 rue Robert RANJARD	Podologue	Locataire privé	16 04 2024	90 020 €
012 40 024	T5	1er	L'Escale 6 rue Robert RANJARD	Plaquiste- Agent de maîtrise	propriétaires	26 06 2024	108 905 €
012 42 006	FxT4	2ème	Le Calligramme 2 rue Louis Mirault	Responsable administratif	Locataire privé	28 10 2024	95 020 €
Total							544 610 €

Aux 6 ventes du SANITAS réalisées en 2024, s'ajoutent celles de LA MILLETIERE sur les Résidences ORPHEE et CEDRE avec 2 ventes concrétisées sur la même année, dont le détail est le suivant :

LA MILLETIERE - VENTES - Année 2024					
Résidence ESI - adresse	TYPE	STATUTS	Professions	ACTES	PRIX
Rés ORPHEE 082 01 013 6 allée J.COCTEAU	T1 Bis	Propriétaire	Technicienne qualifiée	23 09 2024	81 675 €
Rés CEDRE 082 06 019 1 allée J.COCTEAU	FxT3	Locataire HLM	Militaire	17 09 2024	127 875 €
Total					209 550 €

Soit un total global de :

754 160 €

B / POLITIQUE DE LA VENTE HLM POUR 2025

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

Bilan au 20/12/2024 :

Immeubles mis en vente	Nombre total de logements	Logements vendus au 4 ^{ème} TRIM 2024	Logements vacants disponibles à la vente en 2025	Logements encore en location au 4 ^{ème} TRIM 2024
Rés « LUMEN » 012.39 8-10-12 rue Robert Ranjard	30	22	0	7
Rés « L'ESCALE » 012.40 2- 4-6 rue Robert Ranjard	30	17	1	12
Rés « LES ARTS » 012.41 6-8-10-12 rue Thomas Lavollée	40	25	4	11
Rés « LE CALLIGRAMME » 012.42 2-4 rue Louis Mirault	20	8	2	10
Rés « PHOENIX » 012.43 6-8-10 rue Louis Mirault	30	21	1	8
Rés « ARIANE » 023.04 18 20 Bld W. Churchill	28	16	0	12
Rés « ORPHEE » 082.01 6 Allée Jean Cocteau	26	17	2	7
Rés « du Cèdre » 082.06 1 Allée Jean Cocteau	26	17	0	9
TOTAL	230	143	10	76

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 Métropole 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, selon le tableau, ci-dessous, fin 2024 le nombre de ventes atteint est de 71 :

Nom du département	Type de vente	Prévisions en nombre et % de logements vendus								
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sous total de 2019 à 2024	2025	CUS 2019 - 2025 : Objectif
37 - Indre et Loire	Période									
	Nombre de logements	15	20	10	11	7	8	71		60
	Nbre de vente aux locataires du parc social	0	2	5	6	3	2	18		
	% de vente à des locataires du parc social	0%	10%	50%	54%	43%	25%	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 2025, parmi les biens dont la liste a été arrêtée lors des politiques de vente des années précédentes.

Le Directeur Général et la Directrice Développement et Patrimoine informent le Conseil d'Administration qu'une étude sur la mise en vente éventuelle de nouveaux immeubles est en cours, et sera présentée au Conseil d'Administration.

...



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 2025.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 07/02/2025 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**