

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 FEVRIER 2025	
En exercice	35	Date de la convocation	24 janvier 2025
Quorum	26	Secrétaire de séance	Sandra FRESSER
Présents	30	N° de la délibération	19 - CA 2025 – 02 - 05
Représentés	4	Objet	Politique de vente de logements locatifs sociaux : orientations, résultats obtenus en 2024, objectifs pour 2025
Votants	34		
Le 05 février 2025 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de LORIENT AGGLOMERATION, Quai du Péristyle à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Le Président le 24 janvier 2025.			

Participants (30) : M. Marc BOUTRUCHE, Mme Hortense LE PAPE, M. David ROBO (en visio conférence) Mme Marie-Hélène HERRY (en visio conférence), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC, M Philippe LE RAY (en visio conférence) M. Michel TOULMINET, Mme Marie-Françoise CERES, Mme Martine LOHEZIC, M Christian SEBILLE, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Pierre GUEGAN, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Marie-Thérèse CABON (vote jusqu'au point n°20), Mme Christine LE STRAT (en visio conférence), Mme Florence VIGNEAU, , M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, , Mme Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GALL.

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (Pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), M. Pascal BARRET (Pouvoir à Mme Morgane LE ROUX), Mme Marie-Jo LE BRETON (Pouvoir à M. Pierre GUEGAN), Mme Caroline HOUZIAUX (Pouvoir à Mme Hélène LE GALL)

Excusé (1) : M Fabrice LOHER,

La Loi ÉLAN du 23 novembre 2018, complétée par le Décret du 15 novembre 2019 (n°2019-1183), est venue modifier les modalités de mise en vente des logements locatifs sociaux, avec pour ambition d'accroître le nombre de ventes en France (objectif de 40 000 ventes par an) pour compenser partiellement le dispositif de Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Par cette loi, le législateur a souhaité libérer la vente, en supprimant les principaux freins normatifs qui antérieurement s'appliquait à ces cessions avec pour principaux objectifs :

- l'ouverture d'un parcours résidentiel des locataires du parc social,
- le développement de la mixité résidentielle au sein des quartier sociaux,
- l'apport d'une ressource complémentaire de financement des investissements, par la reconstitution des fonds propres, afin de renforcer l'offre de logements sociaux par la construction neuve et la réhabilitation du patrimoine.

Suite à la création de MORBIHAN HABITAT, et conformément à l'article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation, il vous est proposé de vous présenter :

- le plan de vente (en annexe) pour l'année 2025
- les résultats obtenus en 2024 et la fixation des objectifs pour l'année 2025.

Les enjeux et orientations de notre politique de vente de logements sociaux ainsi que la procédure de commercialisation des logements qui ont été présentés à l'occasion du Conseil d'Administration du 24 mai 2023 ne sont pas modifiés.

1. LE PLAN DE VENTE

Pour rappel, Morbihan Habitat a engagé une politique de vente d'une partie de son parc de logements sociaux.

A ce jour, la vente d'une quarantaine de logements par an favorise le parcours résidentiel des locataires du parc social, participe à la mixité au sein des quartiers sociaux et apporte une source d'investissement à l'office.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

Tous les logements, appartenant à un organisme HLM, conventionnés ou non, quel que soit leur financement (prêts aidés, fonds propres...) sont soumis aux dispositions relatives à la vente HLM prévues par les articles L.443-7 et suivants du CCH. La seule exception concerne les logements intermédiaires (cf. articles L302-16 et L443-14 du CCH) depuis l'entrée en vigueur de la loi ÉLAN. L'Office ne dispose pas à ce jour de logements intermédiaires.

Il ressort de ces dispositions que la vente de logements locatifs sociaux doit respecter deux conditions cumulatives :

- le logement locatif social vendu doit avoir été construit ou acquis depuis plus de 10 ans par l'organisme HLM,
- le logement locatif social vendu doit être suffisamment entretenu et répondre à des normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales.

Le plan de vente des logements locatifs sociaux, annexé à la présente délibération, complète et actualise le plan de vente délibéré respectivement en 2023 et 2024 par Morbihan Habitat. Les groupes locatifs inscrits dans ce plan de vente constituent le « stock » actuel de logements mis en vente. Ils sont sélectionnés en fonction de critères locatifs, techniques et financiers et des orientations stratégiques définies par le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) en cours d'élaboration.

Les autorisations administratives de mise en vente sont définies par l'article L443-7 du CCH, qui distingue deux situations depuis la Loi ELAN :

- Les logements inscrits au plan de mise en vente de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), sont autorisés à la vente, par la signature de la CUS par le Représentant de l'Etat.
- Les logements non-inscrits au plan de mise en vente de la CUS doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

En ce qui concerne les logements ayant obtenu une autorisation avant la Loi ELAN, il résulte de l'article 97 (IV) de cette Loi que « toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente mentionné à l'article L445-1 du CCH à la signature de la première convention mentionnée au même article L445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente Loi ».

Les nouveaux logements mis en vente devront faire l'objet d'une autorisation préalable du Préfet.

Il est précisé que l'Office sollicitera également l'accord de la Commune d'implantation sur la mise en vente de logements, bien que cela ne soit pas une obligation réglementaire.

Par ailleurs, la convention d'utilité sociale actuellement en vigueur arrivera à échéance en 2026. Il conviendra d'élaborer une nouvelle convention dans laquelle sera inscrit un nouveau plan de vente.

2 - LES RESULTATS OBTENUS EN 2024 ET LA FIXATION DES OBJECTIFS POUR L'ANNEE 2025

1. Les résultats obtenus en 2024

Dans un contexte national de forte hausse des taux d'intérêt et en corolaire d'un fort ralentissement de la vente immobilière, la vente de logements locatifs sociaux, auprès des particuliers, a représenté en 2024 un chiffre d'affaires de 2 451 950 € pour 23 ventes, réparties sur 22 groupes locatifs et 19 communes.

L'impact de ces ventes sur le résultat net de Morbihan-Habitat est de 2 229 208 €, et correspond aux plus-values comptables (les plus-values comptables sont égales aux prix de vente diminués des valeurs d'actif non amorties).



L'analyse des ventes est présentée ci-après par comparaison avec les 4 exercices précédents :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Répartition des ventes en fonction de l'acquéreur :	26 %	19 % ↘	29 % ↗	33 % ↗	17,86 %	34,78 %
- locataire occupant	23 %	22 % ↘	19 % ↘	33 % ↗	17,86 %	21,74 %
- autres locataires de MH	51 %	59 % ↗	52 % ↘	33 % ↘	64,28 %	43,48 %
- accédants externes à MH						
Répartition par typologies :					3,57 % (T1 bis)	∅
- T2	19 %	27 %	29 %	26 %	35,72 %	39,13 %
- T3	43 %	41 %	29 %	48 %	39,29 %	26,09 %
- T4	32 %	25 %	31 %	20 %	10,71 %	21,74 %
- T5 / T6	6 %	7 %	11 %	6 %	10,71 %	13,04 %
Indicateurs moyens :						
- revenu annuel fiscal des acquéreurs	nc 71 m ²	nc 70 m ²	18 198 € 71 m ²	20 778 € 68 m ²	15 585 € 67 m ²	18 918 € 70 m ²
- surface moyenne des logts vendus	74 453 €	68 542 €	81 293 €	82 907 €	94 839 €	106 606 €
- prix de vente moyen						

2. Les objectifs pour l'année 2025.

Les objectifs de l'année 2025 sont calculés et intégrés au budget 2025, délibéré en séance du Conseil d'administration du 11 décembre dernier. L'objectif ainsi fixé correspond à 40 logements vendus, pour un chiffre d'affaires de 3 760 k€ et un résultat de 2 920 k€.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- prendre acte du bilan des résultats obtenus en 2024,
- valider la fixation des objectifs pour l'année 2025,
- valide le plan de vente,
- donne délégation au Directeur général pour moduler les prix de vente des logements vacants dans des circonstances particulières dûment justifiées.

