

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
CASTRES - MAZAMET – 15 RUE AMIRAL GALIBER - 81104 CASTRES Cedex**

Extrait du registre des délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 5 février 2024

Délibérations de : 1 à 9
Présents : 15
Pouvoirs : 3
Votants : 18

Etaient présents :

Mesdames Baya ALGAY, Brigitte LAQUAIS, Viviane DUPUY, Claudine HAUSER, Nadezda BONNIEU, Catherine MOSKALYK, Tatiana COFFIE, Madame Jeanine CAYSSEL.

Messieurs Pascal BUGIS, Xavier BORIES, Rinaldo PUGLISI, Christophe SENTOLL, Monsieur Vincent COLOM, Monsieur Christian NOCAUDIE, Monsieur Daniel LACOMBE.

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

Madame Catherine FARRENQ à Monsieur Xavier BORIES,
Madame Flavie ROUANET à Monsieur Christophe SENTOLL,
Madame Angéline BLANC à Monsieur Daniel LACOMBE.

Étaient excusés :

Madame Geneviève AMEN,
Monsieur Stéphane AYMARD,
Madame Janine BARENS.

Etaient absents :

Monsieur Serge SERIEYS,
Monsieur Bernard AUDOURENC.

Participaient également à la séance :

Madame Florence SANS, Directeur général
Madame Louise DE SENA, Secrétariat de Direction
Monsieur Frédéric MARC, Réhabilitation
Madame Stéphanie BENOIT, Comptabilité
Madame Sonia BAEZ, représentant le Comité d'Entreprise
Madame AUCHENE (DDT), représentant Monsieur le Préfet

4. POLITIQUE DE VENTE DE LOGEMENTS DU PATRIMOINE – BILAN 2023 ET ORIENTATIONS 2024

L'article L. 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au Conseil d'administration de chaque organisme HLM de "délibérer annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, de fixer les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et d'apprécier les résultats obtenus l'année précédente."

Par délibération en date du 16/09/2020, le Conseil d'administration de l'Office a réaffirmé sa politique de vente par le biais de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2020/2025 avec 16 logements en commercialisation et un objectif de 2 ventes par an.

Avant 2020, le nombre de ventes total est de 10 dont 8 à des locataires HLM et le produit des ventes réalisées s'élève à 715 090€.

Les ventes réalisées depuis 2020 sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :

Adresse du bien	Date d'acquisition	Prix	Acquéreur tiers ou Locataire
27 rue Theron Périe T3 n°2746	21/09/2020	71 150 €	Locataire
28 rue Theron Périe T2 n° 2693	23/08/2022	38 500 €	Locataire
22 Rue du Lézer T5 n°2762	30/08/2022	105 000 €	Acquéreur tiers
28 Rue Theron Périé T3 n°2691	11/08/2023	81 000 €	Acquéreur tiers
38 Rue du Lézer T6 n°2766	25/10/2023	95 000 €	Locataire TARN HABITAT

Le bureau du Conseil d'administration, dans sa séance du 13 septembre 2021, a mis en place son règlement intérieur conformément aux règles en vigueur (Loi Elan du 23 novembre 2018).

Les biens restant dans la politique de vente au 31/12/2023 sont :

RUE DU LEZERT (Reste 1 logement individuel/8)			
Typologie	Surface	Adresse	Prix
T 5	100 m ²	24 rue du Lézer	Occupé

RUE THERON PERIE (Reste 9 logements collectifs/17)			
Typologie	Surface	Adresse	Prix
T 3 T 3	68 m ² 67 m ²	27 rue Théron Périé (chaque logt dispose d'1 garage)	Occupé
T 2 T 2	42 m ² 52 m ²	28 rue Théron Périé	Occupé Occupé
T 5 x 2 T 7 x 3	94 m ² 130 m ² (duplex)		36- 40 rue Théron Périé

Le logement individuel situé 5 rue de la Fonderie, atteint de remontées capillaires importantes a dû être traité par l'installation d'un procédé d'assèchement (boitier) permettant l'absorption de l'onde électromagnétique naturelle produite par les eaux souterraines à l'origine de ces remontées. Ce dispositif mis en place fin 2021 bénéficie d'une garantie de 30 ans.

Conformément à l'article L 443-7 du CCH, la vente de logements sociaux est conditionnée au respect de normes d'habitabilité minimale fixé par décret.

Concernant l'étanchéité des bâtis, l'annexe à l'article R443-11 du CCH précise que « *Les sols, murs, seuils et plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau* ».

Pour éviter tout risque de contentieux avec un futur acquéreur, l'Office souhaite retirer ce bien de la politique de vente 2024.

Pour l'exercice 2024, il est proposé au Conseil d'Administration :

- De continuer la commercialisation des groupes de logements avec un objectif à deux ventes par an,
- De publier une annonce immobilière à chaque fois qu'un logement se trouvera vacant,
- D'autoriser le Directeur général à lancer la procédure de commercialisation, à négocier la vente avec les locataires ou toute personne intéressée dans les conditions fixées par le Conseil d'Administration

Et conformément à la délibération du 18 décembre 2013, d'autoriser le Directeur Général à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- Décide de continuer la commercialisation des groupes de logements avec un objectif à deux ventes par an,
- Décide de publier une annonce immobilière à chaque fois qu'un logement se trouvera vacant,

- Et autorise le Directeur Général à lancer la procédure de commercialisation, à négocier la vente avec les locataires ou toute personne intéressée dans les conditions fixées par le Conseil d'Administration.

.....
Le Président soussigné certifie le caractère exécutoire de la présente délibération à compter de sa date de réception par le contrôle de légalité.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à CASTRES, le 5 février 2024.
Le Président,
Pascal BUGIS



REÇU EN PREFECTURE

le 15/02/2024

Application agréée E-legalite.com