



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **jeudi 20 mars 2025**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, en partie en présentiel et en partie en visioconférence, sous la présidence de **Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Conseil d'Administration**.

Etaient présents :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : M. QUÉRO, Président du Conseil d'Administration, Mme BENÂTRE,
Personnalités qualifiées : Mme BROSSEAU (*jusqu'à 12h20*), Mme COUSSINET-NDIAYE (*jusqu'à 11h26 puis laissant pouvoir à Mme BROSSEAU*), Mme DAVID-LECOURT,
Membre désignée par l'UDAF : Mme GUET,
Organisations syndicales : Mme GANDON-TOURNEUX (CGT), M. GUILLOU (CFDT)
Membres représentant les locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV), Mme SALIMY (CSF),
Membres à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général, M. GAUTRON, Secrétaire du CSE, M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique ;

Participaient en visioconférence :

Elus représentant l'EPCI : Mme BASSANI, Mme PIAU (*jusqu'à 12h08*), M. PRAS (*à partir de 10h24 – délibération n°3*),
Personnalités qualifiées : Mme LEFEVRE (*jusqu'à 11h31 – délibération n°3*),
Représentant de la CAF : M. DEPLANQUE (*jusqu'à 12h16*)
Membre représentant une association d'insertion : M. GENDRON (*jusqu'à 11h31 – délibération n°3*)

Étaient représentés :

Elue représentant l'EPCI : Mme HAKEM (pouvoir à M. QUÉRO),
Personnalités qualifiées : M. PETITEAU (pouvoir à Mme BENÂTRE), M. SENTENAC (pouvoir à Mme BENÂTRE),
Membre désigné par Action Logement : M. DEPENNE (pouvoir à Mme BROSSEAU)

Absents excusés : M. GOURET, Mme TRICOT

Assistaient à la séance :

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme BOIDIN-LAHLLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de l'Habitat,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion (*de 10h03 à 11h25*),
M. MOURAUD, Chef de Projet PSP Financier (*de 10h03 à 11h25*),
Mme ROBION, Directrice de la Gestion Locative et des Politiques Sociales (*à partir de 11h50*),
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

20 mars 2025

Délibération n° 04/25 DGAHP

Objet : ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE VENTE, OBJECTIFS DU PLAN DE VENTE 2025 ET APPRECIATION DES RESULTATS 2024

Considérant que,

I – Contexte

Nantes Métropole Habitat a inscrit son plan de vente 2019 à 2024, ainsi que les principes de sa stratégie globale d'accèsion à la propriété dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2.

En complément, l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise que :

*« Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur **les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente**, au regard du nombre de logements mis en commercialisation ».*

II – Les orientations de la politique de vente

La vente HLM constitue un enjeu politique et social important pour les organismes de logement social.

Elle est un **outil indispensable à l'équilibre des territoires** avec :

- La possibilité pour les ménages du parc HLM de bénéficier d'un parcours résidentiel,
- La diversité de l'offre d'habitat sur un quartier concourant à la mixité sociale des territoires.

La vente HLM a donc différents objectifs :

- Répondre aux **demandes d'accession sociale à la propriété** souhaitées par les ménages, dans le respect des lois SRU et ELAN,
- Garantir **les conditions d'acquisition sécurisée pour les ménages** avec notamment des garanties de rachat et une politique de prix de vente adaptée aux ménages.

En sus des objectifs sociaux, la vente HLM doit aussi permettre de reconstituer le potentiel financier de l'Office afin de poursuivre la politique de modernisation patrimoniale et de développement du patrimoine sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les critères d'éligibilité des logements à la vente sont ceux issus du CCH et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole :

- Être construits depuis plus de 10 ans,
- Disposer de diagnostics de Performance Énergétique $\leq E$,
- Répondre aux normes minimales d'habitabilité,
- Garantir, pour les biens en copropriété, l'absence de travaux sur les parties communes, clos/couvert dans les 10 ans qui suivent la 1^{ère} mise en vente,
- Être situés géographiquement dans une zone PLH.

Les critères internes suivants viennent compléter le dispositif légal de la vente avec :

- Diversité géographique des groupes mis en vente,
- Gestion de mise en copropriété simplifiée,
- Des ensembles immobiliers permettant de reconstituer les fonds propres.

Depuis le 1^{er} Janvier 2019, la loi ELAN et le PLH imposent des critères pour les acquéreurs :

- Des conditions de ressources,
- L'achat réservé à la résidence principale,
- Pour le locataire occupant, présence supérieure à deux ans dans le logement obligatoire, avant l'acquisition.

III – Objectifs en nombre de logements à vendre en 2025

Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), Nantes Métropole Habitat a inscrit la mise en vente d'un nombre moyen de 71 logements par an (de 60 à 80 logements) sur la période 2019/2024.

Le stock actuel de logements commercialisables est de **612** logements.

Compte tenu des difficultés liées à la commercialisation des logements et du marché immobilier en crise, et au regard du nombre de ventes réalisées en 2024, l'objectif de vente est fixé à **40 logements**.

Cet objectif de vente a pour objet de contribuer au modèle économique de l'Office par la reconstitution des fonds propres.

Le chiffre d'affaires attendu pour 2025 est de **5 900 000 €** avec **une plus-value de 4 900 000 €**.

IV – Résultats obtenus en 2024

Nantes Métropole Habitat a procédé à la vente de **28 logements** (22 logements collectifs et 6 individuels) au titre de l'année 2024 :

- 4 ventes à l'occupant ou descendants de logements du parc NMH,
- 7 ventes de logements vacants à des locataires de NMH,
- 2 ventes de logements vacants à des locataires du parc social du département,
- 15 ventes de logements vacants à des tiers.

Pour un chiffre d'affaires projeté de **4 322 573 €** et **une plus-value projetée de 3 605 037 €**.

46,4 % des acquéreurs sont locataires du parc social, dont **84 %** du parc de Nantes Métropole Habitat, ce qui répond à l'ambition commune de Nantes Métropole et de l'Office d'offrir un parcours résidentiel aux locataires.

V – Conclusions

- . Vu l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la Convention d'Utilité Sociale approuvée au Conseil d'Administration du 26 Juin 2019,
- . Vu l'exposé qui précède,

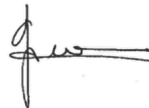
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- Les orientations stratégiques de la vente, les objectifs en nombre de logements vendus, et les résultats des ventes HLM sur 2024.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (19 voix).

Le 20 mars 2025,



Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUÉRO