

N° CA-03/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
SÉANCE DU 03 AVRIL 2024**

**Le 03 avril 2024 à 16h00,**

Les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat "VALLÉE SUD HABITAT", dûment convoqués le 22 mars 2024, se sont réunis en salle du 9<sup>ème</sup> étage au siège du Territoire Vallée Sud – Grand Paris, 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, sous la Présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Office.

**Étaient présents avec voix délibératives :** Jean-Didier BERGER, Yves COSCAS, Christine QUILLERY, Colette HUARD, Patrick WIDLOECHER, Sandrine DANDRE, Martine BAGDASSARIAN, Jean-Robert DELLOYE, Anthony REYNAUD, Christophe RENDU, Zaneta WOZNIAK, Rahma GHIATOU, Jean-François COUET, Daniel PIEDDELOUP, Mauricette MERIGOT-DURBAN, Marcelle MOUSSA (à partir du point n°11), El Miloud ZERIOUH, Sabine DIDELOT.

**Était présent avec voix consultative :** Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE à Antoine PELLETIER.

**Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :** Nadège AZZAZ à Patrick WIDLOECHER, Véronique DE LA TOUANNE à Colette HUARD, Michel VENEAU à Marcelle MOUSSA, Thierry CAMPOS à Jean-Robert DELLOYE.

**Étaient absents excusés :** Lounes ADJROUD, Malika BELARBI.

**Assistaient également :** Yann CHEVALIER, Directeur Général ; Audrey ADHOUH JAMGOTCHIAN, Assistante de la Direction Générale.

**Objet :** Vente HLM – Revalorisation des prix de vente des logements vacants.

VALLÉE SUD HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 03 AVRIL 2024

DELIBERATION

---

**Objet : Vente HLM – Revalorisation des prix de vente des logements vacants.**

**Le Conseil d'Administration,**

**Considérant** que compte-tenu des motifs exposés ci-dessous et en concordance avec les observations de l'ANCOLS lors d'un contrôle de notre organisme, une actualisation des prix de ventes doit être appliquée.

**Vu** qu'il est demandé par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social de ne plus appliquer de décote de prix sur les **logements vacants** conformément aux dispositions de la loi ELAN (codifiées à l'article L 443-11 du CCH).

Il est rappelé qu'actuellement la décote de prix appliquée jusqu'à présent est de -35%, tant sur les logements vacants qu'occupés, calculée sur la base du prix de référence.

**Considérant** qu'au-delà du complet respect des textes, la suppression de la décote pour les **logements vacants** permettra de garantir la pérennité financière de notre Office tout en préservant notre engagement envers la qualité, la durabilité et le bien-être de nos locataires.

**Considérant** que le prix demeure attractif pour ces logements HLM vacants à destination de nos futurs acquéreurs :

- **Travaux préalables à la vente des logements vacants** : Notre Office a traditionnellement maintenu des normes élevées en ce qui concerne la qualité de ses biens immobiliers. Les travaux réalisés avant la vente, conformément à nos standards de vente internes, sont estimés à représenter en moyenne 5% du prix de vente et parfois plus, selon l'état logement. Ces travaux incluent des améliorations essentielles qui ont pour objectif d'optimiser la valeur et la qualité de nos logements vacants. Notons également la perte de loyer occasionnée durant le temps de la vacance de ses biens incluant la période de travaux et la période de commercialisation.
- **Investissements dans la qualité de vie et la durabilité** : Nous ne pouvons ignorer l'impact significatif de l'inflation sur les opérations de réhabilitation, maintenance et en particulier dans le cadre de nos projets d'amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine immobilier. Notre Office s'engage activement à contribuer à la transition vers une économie plus durable et respectueuse de l'environnement.

**Considérant que** conformément à la législation, loi Elan & l'article L443-11, IV du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que :

*« La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité .... et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé. »*

- **Prix de référence**, correspondant au prix de vente d'un logement vacant.
- **Prix occupant**, ce prix reste inchangé. Ce prix correspond à une décote de -35% par rapport au prix de référence.

Résidence			T1	T2	T3	T4	T5	Parking
4011	88 T Chatillon	Prix de référence marché	6460 € / m <sup>2</sup>	5867 € / m <sup>2</sup>	5781 € / m <sup>2</sup>	5600 € / m <sup>2</sup>	5476 € / m <sup>2</sup>	15 000 €
		Prix occupant -35%	4199 € / m <sup>2</sup>	3813 € / m <sup>2</sup>	3757 € / m <sup>2</sup>	3640 € / m <sup>2</sup>	3761 € / m <sup>2</sup>	9 750 €
4051	Jean Jaures	Prix de référence marché		6474 € / m <sup>2</sup>	6063 € / m <sup>2</sup>	6141 € / m <sup>2</sup>	6474 € / m <sup>2</sup>	
		Prix occupant -35%		4208 € / m <sup>2</sup>	3941 € / m <sup>2</sup>	3991 € / m <sup>2</sup>	4208 € / m <sup>2</sup>	
4001	Filassier	Prix de référence marché		5038 € / m <sup>2</sup>	4935 € / m <sup>2</sup>			
		Prix occupant -35%		3275 € / m <sup>2</sup>	3207 € / m <sup>2</sup>			
4003	Fontaine	Prix de référence marché	4830 € / m <sup>2</sup>	4619 € / m <sup>2</sup>				
		Prix occupant -35%	3139 € / m <sup>2</sup>	3003 € / m <sup>2</sup>				
4030	Schneider	Prix de référence marché		4949 € / m <sup>2</sup>	4673 € / m <sup>2</sup>			
		Prix occupant -35%		3217 € / m <sup>2</sup>	3038 € / m <sup>2</sup>			
4125	Sorbier	Prix de référence marché				5670 € / m <sup>2</sup>	5669 € / m <sup>2</sup>	
		Prix occupant -35%				3685 € / m <sup>2</sup>	3685 € / m <sup>2</sup>	
1100	Gascogne	Prix de référence marché			4619 € / m <sup>2</sup>	4724 € / m <sup>2</sup>		8 900 €
		Prix occupant -35%			3003 € / m <sup>2</sup>	3071 € / m <sup>2</sup>		5 785 €
2000	Trivaux 1	Prix de référence marché	3967 € / m <sup>2</sup>	3856 € / m <sup>2</sup>	3638 € / m <sup>2</sup>	3528 € / m <sup>2</sup>		
		Prix occupant -35%	2579 € / m <sup>2</sup>	2506 € / m <sup>2</sup>	2364 € / m <sup>2</sup>	2293 € / m <sup>2</sup>		
2000	Trivaux 2	Prix de référence marché	3967 € / m <sup>2</sup>	3856 € / m <sup>2</sup>	3638 € / m <sup>2</sup>	3528 € / m <sup>2</sup>	3307 € / m <sup>2</sup>	9 300 €
		Prix occupant -35%	2579 € / m <sup>2</sup>	2506 € / m <sup>2</sup>	2364 € / m <sup>2</sup>	2293 € / m <sup>2</sup>	2150 € / m <sup>2</sup>	6 045 €

**Prix de mise en vente opération par opération**

**Considérant** que les prix de cession ont été calculés en tenant compte de la superficie habitable quittance de chaque logement (voir tableau des prix en annexe).

Tous lots secondaires tels caves, emplacements de stationnement cédés avec un logement bénéficient du même taux de décote que ce dernier.

Entendu l'exposé du Président,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, dont une abstention : Mauricette MERIGOT-DURBAN,**

Approuve l'actualisation des grilles de prix de programmes cessibles en lots.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat « VALLEE SUD HABITAT ».

Le Président,  
Maire de Clamart,  
Président du Territoire  
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER

Vu pour être certifiée conforme à l'original  
Publiée ou notifiée le 08 avril 2024  
Reçue en Préfecture le 05 avril 2024  
Certifiée exécutoire le 08 avril 2024  
Par application de la loi du 22 juillet 1982

Yann CHEVALIER  
Directeur Général