

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**séance du 27 avril 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-sept avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Langueux

Étaient présents Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Isabelle POULAIN-COLANI, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Isabelle ETIEMBLE, Sandrine REDON, Catherine PEPIN, Angélique STEUNOU, Françoise HURSON, Valérie TRAISSAC, Amandine ANDRE, Marion BOUCHEVREAU

Messieurs Richard HAAS, Eric TOULGOAT, Hubert HILLION, Guillaume HAMON, Michaël BAUDET, Christian KERAUTRET, Jean-Louis SENECHAU, Loïc JAMBOU, Sébastien BOUL, Yann SOULABAIL, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Jérôme TRONEL, Christophe MINAUD

Absents excusés Monsieur Olivier LECORVAISIER (pouvoir donné à Monsieur Richard HAAS)

Madame Kristell LE MAUFF

Secrétaire Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

**Rapport n° 2021-36**

**AVIS SUR PROJET DE VENTE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR BATIMENTS ET STYLES DE BRETAGNE (BSB)**

Rapporteur : Sylvie GUIGNARD, Adjointe à la Cohésion Sociale, la Santé et la Dynamique Citoyenne

La Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) par la loi de finances pour 2018, a impacté directement le modèle économique des organismes de logement social.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a modifié quant à elle les modalités d'instruction de la vente de logements locatifs sociaux. Cette loi est identifiée comme un moyen d'accession à la propriété et de parcours résidentiels pour les occupants tout en permettant aux bailleurs sociaux de reconstituer des fonds propres et de renouveler leur parc.

Aussi, conformément à l'article L 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les organismes à loyers modéré élaborent un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui comprend une analyse du parc existant et définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix de gestion qui en résultent.

Ce plan stratégique sert de base d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) conclue entre l'organisme à loyer modéré et l'Etat pour une durée de six (6) ans, qui comporte notamment un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente.

C'est dans ce cadre que la société Bâtiments et Styles de Bretagne (BSB) interroge la Ville de Langueux sur la possibilité de mettre en vente certains de ses logements présents sur son territoire.

En effet, cinq (5) pavillons mis en location, situés rue des Cygnes, ont été fléchés comme potentiellement vendables par BSB :

- Un T4 au n°53
- Un T5 au n°53 bis
- Un T4 au n°21 bis
- Un T4 au 21
- Et un T5 au n°45.

La société BSB avance les arguments suivants en faveur de la vente :

- le maintien des logements vendus dans l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux pendant 10 ans ;
- le prix de vente est défini à partir d'une étude de marché, provenant d'informations de la Direction Générale des Finances Publiques et d'une évaluation notariale du secteur ;
- l'insertion d'une clause anti-spéculative dans les actes de vente ;
- l'amélioration du parcours résidentiel des locataires sociaux ;
- le renouvellement du parc existant pour être toujours attractif.

En outre, BSB s'engage à :

- Affecter 50 % du produit de la vente :
  - au financement de programmes nouveaux de logements sociaux ;
  - ou d'acquisition de logements pour leur conventionnement ;
  - ou, à défaut, pour des travaux de rénovation de logements sociaux.
- Et réaliser des investissements :
  - sur le territoire de la Commune, ou de l'EPCI après accord de la Commune,
  - ou sur le Département.

Cependant, la Commune déficitaire en logements locatifs sociaux, selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), peut s'opposer à la vente de ces logements. Il s'agit d'un avis conforme, les biens fléchés seront alors retirés du plan de mise en vente.

La Ville de Langueux étant actuellement sous Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec un pourcentage de 10,60 % de Logements Locatifs Sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2021, il faut s'interroger sur l'opportunité d'autoriser dès à présent la vente de logements sociaux.

En effet, le contexte actuel, pour la Ville de Langueux, peut sembler défavorable sur plusieurs aspects :

- Nous n'avons pas de perspectives de compensation de ces 5 logements sur d'autres secteurs de la Commune ;
- Nous devons déjà prendre en compte et anticiper la perte des 55 logements du Foyer Logements dans l'inventaire communal 5 ans après leur déconventionnement ;
- L'intégralité des sommes récupérées par la vente des logements n'est pas réinvestie dans la production de logements sociaux ; BSB s'engage sur seulement 50 % de la somme au financement de nouveaux logements ou à des travaux de rénovation ;
- Enfin, la vente de logements peut être perçue comme un mauvais signal tandis que des villes voisines ont été déclarées carencées avec des taux de Logements Locatifs Sociaux de 11,05 % et 13,30 %.

En outre, la question de la vente de logements locatifs sociaux peut être réexaminée à l'occasion de l'élaboration des prochaines Conventions d'Utilité Sociale (CUS) tous les 6 ans.

En conséquence, **je vous propose** :

- **d'émettre un avis négatif** à la vente de cinq (5) logements locatifs sociaux appartenant à BSB et situés rue des Cygnes ;
- **de ne pas autoriser l'inscription du plan de vente** de ces 5 logements dans la Convention d'Utilité Publique ;
- d'autoriser, Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette délibération.

**Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à la majorité des suffrages exprimés (abstention de Catherine PEPIN).**