

Compte rendu du Conseil Municipal **du jeudi 29 août 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le 29 août, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

Présents : Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Marie-Anne DAVID, Madame Bernadette GRATON, Monsieur Jean-Marc ALLAIS, Madame Karine MENG, Monsieur Nicolas BERTET, Monsieur Youssef KAMLI, Madame Laure MICHOT, Madame Lucette POUVREAU, Madame Gwladys BOUCARD, Monsieur Philippe PLANTIVE, Monsieur Frédéric BARDY, Monsieur Steve LANDAIS, Madame Isabelle YVON, Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Corine PHILIPPE, Madame Mireille CHEVALIER, Madame Dominique BECAVIN, Monsieur Dimitri DENELEE, Madame Marie-Laure FLEURY, Monsieur Fabrice POGU.

Pouvoirs : Monsieur Christian CHIRON donne procuration à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Yvonick RAFFEGEAU donne pouvoir à Madame Karine MENG, Monsieur Michel BRENON, donne pouvoir à Monsieur Dimitri DENELEE.

Absents : Monsieur Stéphane CHAUVET, Madame Sylvie DUBOIS, Madame Florence BOUDEAU.

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 1^{er} août 2019

Présents : 23

Pouvoirs : 3

Absents : 3

Votants : 26

1 – Avis sur la vente de logements sociaux – Programme "Clos Saint Martin" (17 logements – section AB N°95)

Monsieur le Maire expose :

Vu les articles L443-7 à L443-15-5 du Code de la construction et de l'habitation,
Considérant l'accord conclu entre Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat le 18 décembre 2007, complété par l'engagement de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat et la loi ALUR,

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre des logements de leur patrimoine, dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L443-7 et suivants.

Ils sont prioritairement vendus aux locataires ou à un autre organisme HLM.

La vente ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus.

Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces logements doivent, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret.

Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.

Leur vente ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

Par courrier recommandé en date du 01/07/2019, le bailleur social La Nantaise d'Habitations / Groupe Action Logement a informé la commune de Pont Saint Martin de son souhait de procéder à la mise en vente – commercialisation prévue en 2022 - du programme suivant :

- " Clos Saint Martin " (17 logements dont 15 intermédiaires et 2 individuels)
 - Adresse : 7 rue du Pays de Retz, 44860 Pont Saint Martin
 - Référence cadastrale..... Section AB N°95
 - Année de livraison 1993
 - Classement énergétique (DPE) C
 - Composition (Typologie/Surface moyenne) :
 - 2 appartements T2..... Surface 51 m²
 - 12 appartements T3..... Surface 66 m²
 - 3 appartements T4 Surface 88 m²

Le bailleur indique dans son courrier qu'en cas d'avis favorable, les ventes se feront, conformément aux dispositions réglementaires, en faveur des locataires en place et, pour le cas des logements vacants, en priorité aux autres locataires de la Nantaise d'Habitations.

- Prix au m² Occupant..... 1 350 €/ m²
- Prix au m² Locataire du parc LNH 1 450 €/ m²
- Prix au m² Tiers 1 650 €/ m²

Lors d'une rencontre en Mairie en date du 8 juillet 2019, la Directrice des affaires juridiques et sociales représentant le bailleur a rappelé qu'en cas de vente au locataire en place, en application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ces logements seraient maintenus dans le quota SRU pendant une durée de 10 ans suivant leur aliénation. Les logements faisant l'objet d'une location-accession par le locataire en place (Dispositif PSLA – Prêt Social de Location Accession) seraient maintenus dans le quota SRU pendant 5 ans à compter de la levée d'option.

Aucun maintien dans le quota SRU n'est prévu en cas de vente à un tiers.

Cette proposition de vente est soumise à l'avis du Conseil municipal, devant se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception (01-07-19) du courrier recommandé adressé par le bailleur, conformément aux dispositions de l'Article L445-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Considérant la situation de carence de la commune de Pont Saint Martin au regard du taux de logements sociaux fixé à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

Eu égard au nombre de logements locatifs sociaux à céder suite au caractère indivisible du programme selon indication du bailleur en date du 8 juillet 2019 ;

Les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- émettent, auprès du bailleur LNH, un avis défavorable à la mise en vente du Programme "Clos Saint Martin",
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

2 – Avis sur la vente de logement social – Programme "Les Ceps" (1 logement individuel – section An N°357)

Monsieur le Maire expose :

Vu les articles L443-7 à L443-15-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
Considérant l'accord conclu entre Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat le 18 décembre 2007, complété par l'engagement de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat et la loi ALUR ;

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre des logements de leur patrimoine, dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L443-7 et suivants.

Ils sont prioritairement vendus aux locataires ou à un autre organisme HLM.

La vente ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus.

Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces logements doivent, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.

Leur vente ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

Par courrier recommandé en date du 01/07/2019, La Nantaise d'Habitations / Groupe Action Logement a informé la commune de Pont Saint Martin de son souhait de procéder à la mise en vente - commercialisation prévue en 2022- du programme suivant :

- " Les Ceps " (1 logement individuel)
 - Adresse : 16, rue des Ceps, 44860 Pont Saint Martin
 - Référence cadastrale..... Section AN N°357
 - Année de livraison 1994
 - Classement énergétique (DPE) C
 - Composition (Typologie/Surface moyenne) 1 appartement T5 d'une surface de 100 m²

Le bailleur indique dans son courrier qu'en cas d'avis favorable, la vente se fera, conformément aux dispositions réglementaires, en faveur du locataire en place et, pour le cas de logement vacant, en priorité aux autres locataires de la Nantaise d'Habitations.

- Prix au m² Occupant 1 350 €/ m²
- Prix au m² Locataire du parc LNH 1 450 €/ m²
- Prix au m² Tiers 1 650 €/ m²

Lors d'une rencontre en Mairie en date du 8 juillet 2019, la Directrice des affaires juridiques et sociales représentant le bailleur a rappelé qu'en cas de vente au locataire en place, en application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ce logement serait maintenu dans le quota SRU pendant une durée de 10 ans suivant son aliénation. En cas de location-accession par le locataire en place (Dispositif PSLA – Prêt Social de Location Accession), ce logement serait maintenu dans le quota SRU pendant 5 ans à compter de la levée d'option.

Aucun maintien dans le quota SRU n'est prévu en cas de vente à un tiers.

La proposition de vente est soumise à l'avis du Conseil municipal, devant se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du courrier recommandé adressé par le bailleur, conformément aux dispositions de l'Article L445-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Considérant la situation de carence de la commune de Pont Saint Martin au regard du taux de logements sociaux fixé à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

Eu égard au fait que le programme à céder se compose d'un logement individuel unique ;

Considérant le souhait de la commune de favoriser l'accession à la propriété, sans pour autant réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur son territoire ;

Les membres du conseil municipal, à l'unanimité :

- émettent, auprès du bailleur LNH, un avis favorable à la mise en vente du Programme "Les Ceps",
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.