

Avis sur le projet de plan de vente de logements sociaux de la résidence « Les vendanges » présenté par Un Toit Pour Tous dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale 2027-2032

Conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
27	25	27
Date de convocation		
10 Septembre 2026		
Secrétaire de séance		
Auréli JACQUELOT		

Le vingt-quatre septembre deux mille vingt-six, à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal s'est réuni en salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Jean-Marie FOURNIER, maire.

Les dispositions de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été respectées. Etaient présents : Jean-Marie FOURNIER, Catherine CLIMENT, Sandrine CARRIERE, Thierry PESENTI, Delphine POIRIER, Frédéric MARTIN, Sonia BONNET TELLIER, Cyril QUIOT, Myriam SEVENERY, Éric ORTIZ, Véronique GALTIER, Régis BLAYRAT, Auréli JACQUELOT, Cédric DAYDE, Martine BARROT, Christophe RENAUD, Isabelle MARTINEZ CARITA, François GEMROT, Paul HERAIL, Blandine MAILLARD, Yvenn LE COZ, Chloé ARCANGELI, Julien GOUDET, Ghislaine Alice TAPIS, Romain GARCIN.

A donné procuration : Sébastien ANDEVERT à Sonia BONNET TELLIER, Katarzyna BOUALAM à Catherine CLIMENT.

Rapporteur : Thierry PESENTI, adjoint délégué à l'urbanisme

La commune de Jonquières-Saint-Vincent a été sollicitée par la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM « Un Toit pour Tous » afin de recueillir son avis sur l'inscription de la résidence « Les Vendanges » au plan de mise en vente de sa prochaine Convention d'Utilité Sociale (CUS).

La résidence comprend 18 logements sociaux, situés 13, 15 et 17 rue Saint-Laurent, 9 à 13 rue Alphonse Lavallée et 14 à 30 allée de l'Estrambord.

Conformément à l'article L. 445-1 du Code de la construction et de l'habitation, le plan de mise en vente constitue un élément de la politique patrimoniale et d'investissement définie dans le cadre de la CUS. Il recense les logements que l'organisme prévoit d'aliéner pendant la durée de la convention et doit faire l'objet d'une consultation de la commune d'implantation ainsi que des collectivités ayant accordé un financement ou leur garantie aux emprunts concernés.

L'article L. 443-7 du même code prévoit que la CUS vaut autorisation de vendre les logements inscrits dans son plan de mise en vente pendant la durée de la convention, sous réserve du respect des conditions légales et réglementaires applicables. L'avis de la commune est donc sollicité dans le cadre de cette procédure et présente un caractère consultatif.

Par courrier du 28 août 2026, « Un Toit pour Tous » a apporté plusieurs précisions à la demande de la commune. La société confirme que les 18 logements de la résidence « Les Vendanges » figurent dans le projet de plan de mise en vente de la prochaine CUS. Elle précise toutefois que cette inscription constitue une orientation patrimoniale à long terme et ne signifie pas que l'ensemble de la résidence serait vendu simultanément.

La commercialisation serait progressive, avec une priorité donnée aux locataires occupants pour les logements occupés et, pour les logements devenant vacants, aux locataires du parc social dans les conditions prévues par la réglementation. Les locataires qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas acquérir leur logement conserveraient leur qualité de locataire, leur bail et les droits qui y sont attachés.

Selon les estimations communiquées par le bailleur, environ 5 à 15 % des occupants pourraient devenir acquéreurs au cours de la première année, soit de l'ordre de 1 à 3 logements.

Les ventes pourraient ensuite intervenir au rythme des départs et des possibilités de commercialisation, à raison de 0 à 3 logements par an. Une cession complète de la résidence pourrait ainsi s'inscrire dans un horizon moyen d'environ 15 ans, même si le calendrier précis des premières ventes n'est pas encore arrêté.

Le projet de plan de mise en vente de la prochaine CUS concerne plus largement 17 résidences (du Gard et de l'Hérault) représentant 368 logements. Le bailleur indique que les produits issus des ventes ont vocation à être réinvestis dans son patrimoine, notamment pour financer des opérations de réhabilitation, d'entretien, d'amélioration et de développement de nouveaux logements sociaux. Il précise également souhaiter, dans la mesure du possible, maintenir sa capacité d'investissement sur le territoire de Jonquières-Saint-Vincent.

La société a par ailleurs informé la commune de l'évolution du calendrier de la prochaine CUS. En raison des difficultés rencontrées au niveau national pour la préparation des conventions de troisième génération, la Préfecture de région Occitanie envisage une prolongation de la CUS actuellement en vigueur jusqu'au 31 décembre 2027. La prochaine CUS pourrait ainsi entrer en vigueur à compter de 2028, les plans de mise en vente rattachés à la CUS actuelle étant également susceptibles d'être prolongés jusqu'au 31 décembre 2027.

Au regard de ces éléments, et malgré les précisions apportées par « Un Toit pour Tous » sur le caractère progressif des ventes, la priorité donnée aux locataires occupants et le maintien des droits des locataires qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas acheter leur logement, il apparaît préférable pour la commune de préserver la résidence « Les Vendanges » dans le parc locatif social. La commune considère en effet que la vente progressive des logements est susceptible de réduire, à terme, le nombre de logements disponibles à la location, notamment pour les ménages qui ne disposent pas des capacités financières nécessaires pour accéder à la propriété. Le maintien de ces 18 logements dans le parc locatif social permettrait de conserver une offre accessible aux ménages aux revenus modestes et de préserver la diversité des parcours résidentiels sur la commune.

Par ailleurs, le maintien de l'ensemble de la résidence dans le patrimoine d'un même bailleur permettrait de conserver une gestion cohérente de l'immeuble, notamment en matière d'entretien et de réalisation des travaux. À l'inverse, une vente progressive des logements pourrait conduire à la création d'une copropriété et à une gestion plus complexe des parties communes.

La commune souhaite ainsi privilégier le maintien d'une offre locative sociale pérenne sur son territoire plutôt que la cession progressive des logements concernés. En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis défavorable à l'inscription de la résidence « Les Vendanges » au plan de mise en vente de la prochaine Convention d'Utilité Sociale de la société « Un Toit pour Tous ».

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 443-7 et L. 445-1 ;

Vu le courrier adressé à la commune par la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM « Un Toit pour Tous » sollicitant son avis sur l'inscription de la résidence « Les Vendanges » au plan de mise en vente de sa prochaine Convention d'Utilité Sociale ;

Considérant que la résidence « Les Vendanges » comprend 18 logements sociaux et que la commune est consultée sur son inscription au plan de mise en vente de la prochaine Convention d'Utilité Sociale de la société « Un Toit pour Tous » ;

Considérant que la mise en vente progressive de ces logements est susceptible de réduire à terme l'offre locative sociale disponible sur la commune, notamment pour les ménages qui ne disposent pas des capacités financières nécessaires pour accéder à la propriété ;

Considérant que le maintien de la résidence dans le parc locatif social permet de préserver une offre de logements accessible aux ménages aux revenus modestes et d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble immobilier ;

Où l'exposé du Rapporteur ;

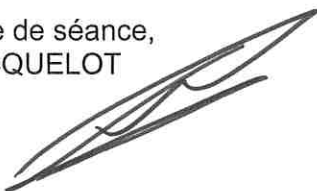
Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

DECIDE

Article 1 : D'émettre un avis défavorable à l'inscription de la résidence « Les Vendanges », composée de 18 logements, au plan de mise en vente de la prochaine Convention d'Utilité Sociale de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM « Un Toit pour Tous ».

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire à notifier le présent avis à la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM « Un Toit pour Tous » et à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La Secrétaire de séance,
Aurélien JACQUELOT



Le Maire,
Jean-Marie FOURNIER

