

D2025-137

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PUY-DE-DÔME

MAIRIE de ROYAT



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-sept du mois de décembre, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de ROYAT, dument convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie de Royat, sous la présidence de M. Marcel ALEDO, Maire de Royat.

Date de convocation : 10 décembre 2025

Etaient présents : MM. ALEDO Marcel, LUNOT Jean-Pierre, JOURDY Isabelle, SOLELIS Véréne, BIGOURET-DENAES Christine, CURNOL Stéphane, GAZET André, COQUEL Isabelle, DOCHEZ Alain, MEYER Jean-Luc, BUONOCORE Jacqueline, MINGUET Géraldine, CANAVEIRA Antonio, JALLEY Philippe, MAHE Lucie, BERNETTE Christian, JOUFFRET Philippe.

Absents/excusés : Marie-Anne JARLIER, Delphine LINGEMANN, Sébastien BOYER

Procurations : Annie CHAUMETON à Marcel ALEDO

Jean-Louis CELSE à Isabelle COQUEL

Virginie MICHEL à Stéphane CURNOL

Arnaud BELZANNE à Isabelle JOURDY

Bruno TIRADON à Véréne SOLELIS

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-27 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres présents : 17

Nombre de suffrages exprimés : 22 dont 5 procurations

M. le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal ; Mme MAHE Lucie a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

OBJET : Révision de la charte métropolitaine de la vente responsable du logement social

Rapporteur : M. André GAZET, 6ème adjoint

Clermont Auvergne Métropole a défini une politique ambitieuse en matière d'habitat, notamment au travers de ses **Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** d'abord 2014-2022, puis 2023-2028, des documents de la réforme de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux (document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, Convention Intercommunale d'Attributions, Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs).

D2025-137

Les partenaires et Clermont Auvergne Métropole ont partagé le constat que la vente HLM peut avoir des effets sur les conditions d'accès au logement et sur la composition du parc social. Ces effets peuvent venir en contradiction avec les objectifs poursuivis par Clermont Auvergne Métropole. Cette dernière a donc souhaité engager une démarche partenariale visant à **l'élaboration d'une charte de la vente HLM responsable** en 2019, avec les communes et les bailleurs sociaux.

La charte métropolitaine de la vente responsable du logement social a été adoptée au Conseil métropolitain du 15 novembre 2019, puis signée par les 21 communes du territoire métropolitain, l'ensemble des bailleurs sociaux et l'Association des organismes HLM Auvergne-Rhône-Alpes.

Dans un contexte national qui contraint les bailleurs sociaux à constituer des fonds propres, notamment par la vente de patrimoine HLM, cette charte a été élaborée afin de disposer d'un cadre d'orientations sécurisant la montée en puissance des politiques de vente et permettant la garantie d'une mise en œuvre cohérente de la politique métropolitaine de l'habitat (PLH, CIL, PLUi..).

Cette charte répond à la volonté de définir des engagements réciproques et partagés par les bailleurs sociaux et les collectivités, dans le respect des spécificités et des enjeux de chacun des acteurs.

La vente responsable est entendue au sens où elle prend en compte les effets qu'elle produit sur le long terme, en s'attachant à l'articulation entre la mission d'intérêt général des bailleurs sociaux, leur stratégie patrimoniale et financière et la politique locale des collectivités concernées.

Cette charte traduit l'ambition de constituer le socle local de mise en cohérence des objectifs de chaque acteur en matière de vente HLM sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, au-delà du cadre prévu par la loi. Elle s'inscrit dans une approche collective et mutualisée. Elle instaure une méthode de travail et une organisation concertée et partagée entre les acteurs (bailleurs sociaux, communes, Métropole notamment) en amont des autorisations de ventes prises in fine par l'État.

Ainsi, la démarche de vente HLM responsable a vocation à favoriser les parcours résidentiels des ménages et l'accession à la propriété des ménages, en s'assurant de la sécurisation des accédants. Tout en veillant à ne pas remettre en cause les équilibres territoriaux, cette démarche cherche à prévenir les éventuels risques de constitution de copropriétés dégradées.

Révision de la charte métropolitaine de la vente responsable

Clermont Auvergne Métropole a validé un nouveau Programme Local de l'Habitat 2023-2028 en 2022, document stratégique de programmation pour 6 ans. Il traduit les ambitions et objectifs territoriaux et garantit le droit au logement, l'égalité et la cohésion des territoires, l'équilibre territorial ainsi que les objectifs de mixité.

Les évolutions contextuelles et réglementaires des cinq dernières années rendent nécessaire la révision de la charte métropolitaine de la vente responsable, afin de l'adapter aux enjeux actuels et à venir, tout en veillant à :

- **respecter les équilibres territoriaux et à proposer une offre suffisante de logements locatifs sociaux,**
- **favoriser les parcours résidentiels des ménages par l'accession à la propriété,**
- **permettre aux bailleurs de constituer des ressources financières** leur permettant de développer une nouvelle offre et réhabiliter leur parc.

D2025-137

Un travail technique et partenarial de mise à jour a été engagé par Clermont Auvergne Métropole avec les bailleurs sociaux, les communes et les associations de locataires, afin d'inscrire les ventes HLM en cohérence avec les politiques d'équilibre social et territorial de l'habitat.

Aussi, plusieurs éléments sont intégrés dans la charte :

- la référence à l'adoption du nouveau PLH 2023-2028,
- l'élargissement des modalités d'accès à la propriété, en intégrant notamment la vente en Bail Réel Solidaire,
- l'interdiction de la vente de logements/immeubles réhabilités grâce aux aides à la réhabilitation thermique

dans le cadre du Contrat Territorial de Développement Durable (CTDD, co-porté par le Conseil Départemental

et Clermont Auvergne Métropole) pendant une période de 10 ans après la fin d'achèvement des travaux,

- la gestion durable des copropriétés par le suivi plus attentif des locataires en place,
- le renforcement des actions pour garantir la sécurisation de l'accession et l'accompagnement des acquéreurs,
- le suivi plus actif de la vente HLM grâce à la prise en compte de nouveaux indicateurs quantitatifs et qualitatifs,
- la mise en place d'un nouveau cadre de travail et de concertation.

Clermont Auvergne Métropole a validé ce projet de révision de la charte métropolitaine de la vente responsable des logements sociaux dans le cadre de son conseil métropolitain en date du 14 novembre 2025.

Le projet de révision de la charte métropolitaine de la vente responsable intégrant les ajustements listés ci-dessus est annexé à la présente délibération pour validation. Cette nouvelle Charte est proposée à la signature des 21 communes de la Métropole, de l'association interbailleurs Auvergne Rhône-Alpes et des bailleurs sociaux Assemblia, Auvergne Habitat, CDC Habitat et Ophis.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'approuver la révision à la Charte métropolitaine de la vente responsable des logements sociaux et d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer ce document avec les bailleurs sociaux œuvrant sur la Métropole, les 21 communes de la Métropole et l'association interbailleurs Auvergne Rhône-Alpes,***
- de demander que la mise en œuvre de la charte s'accompagne d'une vigilance toute particulière et donc d'un traitement adapté sur les communes en rattrapage de leurs objectifs de logements sociaux de manière à ne pas les pénaliser***
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout acte relatif à la mise en œuvre de cette délibération.***

D2025-137

Fait et délibéré et en séance, les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme,

Le Maire,

Marcel ALEDO



Lucie MAHE,

Secrétaire de séance