



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 27 janvier 2022

**Objet : Information du Conseil : Charte de syndic solidaire**

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de l'agence d'Agen, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-sept janvier deux mille vingt-deux, à 14 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

***Étaient présents***

M. BOUYSSONNIE, M. CONSTANS, M. COSTA, Mme COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVIT, M. MASSET, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

***Étaient absents ou excusés***

M. BILIRIT, Mme CASTELLI, M. TROIVILLE.

***Étaient représentés par pouvoir***

Mme KHERKHACH, donne pouvoir à M. CONSTANS  
Mme LAVERGNE DE CERVAL, donne pouvoir à Mme GARCIA IZQUIERDO

***Assistaient également à la séance***

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,  
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,  
M. RABOT Gilles, ingénieur des études,  
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dénommé "Habitatys",

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'administration de l'Office en date du 27 janvier 2022 relative à l'extension des compétences de l'Office en tant que syndic de copropriété,

Considérant l'exercice de cette mission depuis 2010 et la gestion de 81 lots en copropriété en 2021,

Considérant la préconisation de La Fédération Nationale des OPH de mise en place d'une charte de syndic solidaire pour mieux caractériser les pratiques solidaires des offices en matière de gestion de copropriétés,

Après avoir pris connaissance du projet de charte,

#### **DÉLIBÈRE & DÉCIDE**

**De valider la mise en place de la charte de syndic solidaire.**

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,  
Agen, le 27 janvier 2022

Bruno GUINANDIE,  
Directeur Général





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 27 janvier 2022

**Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté, PSLA et autres pour 2022**

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de l'agence d'Agen, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-sept janvier deux mille vingt-deux, à 14 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. CONSTANS, M. COSTA, Mme COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVIT, M. MASSET, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BILIRIT, Mme CASTELLI, M. TROIVILLE.

### *Étaient représentés par pouvoir*

Mme KHERKHACH, donne pouvoir à M. CONSTANS  
Mme LAVERGNE DE CERVAL, donne pouvoir à Mme GARCIA IZQUIERDO

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,  
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,  
M. RABOT Gilles, ingénieur des études,  
M. LALANE, représentant le CSE.



**Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE, dénommé HABITALYS,**

**Vu le débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 21 octobre 2021,**

**Vu les options retenues dans le plan de stratégie patrimoniale, et la convention d'utilité sociale validés en 2021,**

**Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier les orientations fixées par le régime d'intervention du Conseil Départemental et par le futur appel à projets en direction d'un modèle d'habitat partagé,**

**Vu les PLH et PLUI valant PLH en cours sur le département de Lot-et-Garonne,**

**Vu les opérations en portefeuille, et leur état d'avancement,**

**Vu les demandes des municipalités et leur implication dans les projets,**

**Vu les priorités de développement d'HABITALYS,**

**Vu les capacités d'investissement à venir pour HABITALYS,**

**Vu la nécessité d'intervenir sur certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,**

**Vu les niveaux de fonds propres nécessaires pour équilibrer les opérations d'investissement,**

**Considérant que pour les différents projets d'habitat inclusif à destination des personnes âgées, il est actuellement difficile de déterminer s'ils entreront dans la catégorie des logements-foyers ou bien des logements familiaux, compte tenu de l'évolution permanente des règles, et qu'il en est de même pour le type de financement (PLS, PLUS, PLAI, PLAI Adapté)**

**DÉLIBÈRE & DÉCIDE**

- **d'arrêter la programmation des logements sociaux conventionnés (locatifs et accession) pour l'exercice 2021 comme suit :**

PROPOSITION PROGRAMMATION 2022

SRU	EPCI	NOM COMMUNE	NOM OPERATION	COLLEC. INDIV. MIXTE	NEUF A.AMÉL MIXTE	NB TOTAL DE LOG.	PLUS	tous PLAI	dont PLAI ordinaire	dont PLAI adapté	PLS	Nb logts / EPCI	% / EPCI
SRU	AA	LE PASSAGE	Éc. de musique Anacrouse I	C	AA	6	3	3	2	1		40	41%
SRU		LE PASSAGE	Éc. de musique Anacrouse II	I	N	2	2	0					
SRU		PONT DU CASSE	Clos de la treille Apart'âge	I	N	6	2	2	2		2		
SRU		BON-ENCONTRE	Lafon - Couègue	C Foyers ?	N	20	10	0			10		
SRU		BON-ENCONTRE	Lafon - Couègue	C	AA	6	2	4	2	2			
		<b>Total EPCI</b>				<b>40</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>12</b>		
		<i>Rappel Objectif CUS Total EPCI</i>				37	22	15	11	4	0		
	CAGV	VILLENEUVE / LOT	Rue du port de Gajac I	I	AA	3		3	2	1		5	5%
		VILLENEUVE / LOT	Rue du port de Gajac II	I	N	2	2	0					
		<b>Total EPCI</b>				<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>			
		<i>Rappel Objectif CUS Total EPCI</i>				14	7	7	4	3	0		
	VGA					0		0				0	0%
		<b>Total EPCI</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<i>Rappel Objectif CUS Total EPCI</i>				10	6	4	2	2	0		
	CCR	MIRAMONT DE GNE	Carrefour	C	AA	10	6	4	2	2		52	54%
		MIRAMONT DE GNE	Alfred de Musset	I	N	5	3	2	2				
		MONFLANQUIN	Tonnelle Hab des poss	C Foyers ?	AA	8	3	3	3		2		
		MONFLANQUIN	La Tonnelle	C	AA	6	3	3	3				
		PORT SAINTE MARIE	Robert Phillippot	C	N	4	2	2	2				
		SAINT VITE DE DOR	Lotissement Communal	I	N	4	2	2	2				
		<b>DAMAZAN</b>	Fouragnan Rce séniors	C Foyers ?	N	15	10	0			5		
		<b>Total EPCI</b>				<b>52</b>	<b>29</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>7</b>		
		<i>Rappel Objectif CUS Total EPCI</i>				28	17	11	8	3	0		
40		<b>Total département</b>				<b>97</b>	<b>50</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>
41%						100%	52%	29%	23%	6%	20%		
							64%	36%					
		<i>Rappel Objectif CUS Total Département</i>				89	52	37	25	12	0		
						100%	58%	42%	28%	13%	0%		

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

SRU	EPCI	NOM COMMUNE	NOM OPERATION	COLLEC. INDIV.	NEUF A.AMÉL	NB LOG.	PSLA
SRU	AA	LE PASSAGE	Candeboué III	I	N	8	8
	CAGV	VILLENEUVE / LOT	Olympe de Gougès	I	N	6	6
	CCR	DAMAZAN	Larapite	I	N	8	8

PROGRAMMES DE DIVERSIFICATION

EPCI	NOM COMMUNE	NOM OPERATION	PROGRAMME
VGA	MARMANDE	La Gravette II (AIPIS)	Locaux AIPIS Tr@nsnuméric BN47
47	47	SDAHGV 47	Gens du voyage



- de solliciter en conséquence la programmation des agréments et financements d'État nécessaires auprès de la DDT et des différents co-financeurs pour l'exercice 2021 pour ces logements locatifs et en accession à la propriété,
- de se prononcer favorablement sur les projets de diversification.

FAIT & DÉLIBÉRÉ en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,  
AGEN, le 28 janvier 2022



BRUNO GUINANDIE  
Directeur Général





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 27 janvier 2022

**Objet : Bilan des ventes HLM 2021**

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de l'agence d'Agen, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-sept janvier deux mille vingt-deux, à 14 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. CONSTANS, M. COSTA, Mme COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVIT, M. MASSET, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BILIRIT, Mme CASTELLI, M. TROIVILLE.

### *Étaient représentés par pouvoir*

Mme KHERKHACH, donne pouvoir à M. CONSTANS  
Mme LAVERGNE DE CERVAL, donne pouvoir à Mme GARCIA IZQUIERDO

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,  
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,  
M. RABOT Gilles, ingénieur des études,  
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dénommé "Habitayls",

Vu l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation et notamment son 9ème alinéa relatif au rôle du Conseil d'Administration des organismes HLM en matière de vente de logements,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Office en date du 27 Janvier 2022 relative à la politique de vente des logements et l'objectif fixé pour l'exercice budgétaire 2021,

Vu le produit total des ventes de logements consenties au titre de l'accession sociale à la propriété,

Vu la plus-value brute totale et moyenne générée par les cessions réalisées au cours de l'exercice 2021,

Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- D'adopter le rapport relatif aux ventes de logements intervenues en 2021,
- De prendre acte du bilan de ces ventes qui s'établit comme suit :

➤ Nombre de logements vendus : 28 logements individuels, à savoir :

Ville	Résidence	Nb de ventes réalisées
AGEN	Canadastyl	1
BON-ENCONTRE	St Eupery	2
BRAX	Hameau de la rose	1
CASTELCULIER	Les Thermes	1
COLAYRAC ST CIRQ	Les Tilleuls I	1
COLAYRAC ST CIRQ	Les Acacias	1
ESCASSEFORT	Les Deux Moulins	1
GUERIN	Les Magnolias	1
LE PASSAGE D'AGEN	Chantoiseau	4
LE PASSAGE D'AGEN	Theophile de Viau II	1
PONT DU CASSE	Beoulaygues	2
PONT DU CASSE	Lous Casses	2
PONT DU CASSE	Les Erables	1
PONT DU CASSE	Les Ormeaux	1
ROQUEFORT	Bourdelerotte I	1
ROQUEFORT	Bourdelerotte II	1
ST HILAIRE DE LUSIGNAN	Grabillas III	1
TONNEINS	Le Merle	1
TONNEINS	Duboscq	4
Total		28

➤ Statut des ventes :

- Ventes programmées : 24
- Ventes ponctuelles : 4

➤ Statut antérieur des acquéreurs :

Statut des acquéreurs	Nombre
Locataires occupants	12
Descendants de locataire	1
Locataires non occupants	7
Non locataires de l'Office	8
<b>Total</b>	<b>28</b>

➤ Ressources des acquéreurs :

Revenus / Plafonds	< PLAI	<PLUS	< PLS	> PLI+11	TOTAL
Nombre de ménages	9	12	5	2	28

➤ Résultats financiers des 28 ventes :

- Produit brut des ventes : 2 960 500 €
- Plus-value brute réalisée : 2 144 075 €

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,  
Agen, le 27 Janvier 2022

Bruno GUINANDIE,  
Directeur Général







## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 27 janvier 2022

**Objet : Orientations de la politique de vente proposée pour 2022**

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de l'agence d'Agen, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-sept janvier deux mille vingt-deux, à 14 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. CONSTANS, M. COSTA, Mme COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVIT, M. MASSET, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BILIRIT, Mme CASTELLI, M. TROVILLE.

### *Étaient représentés par pouvoir*

Mme KHERKHACH, donne pouvoir à M. CONSTANS  
Mme LAVERGNE DE CERVAL, donne pouvoir à Mme GARCIA IZQUIERDO

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,  
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,  
M. RABOT Gilles, ingénieur des études,  
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dénommé "Habitayls",

Vu les lois n°83-953 du 2 novembre 1983 et 86-1290 du 23 décembre 1986 ayant institué les principes généraux concernant l'accès à la propriété et l'aliénation du patrimoine des organismes H.L.M.,

Vu la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, et notamment son article 2 donnant compétence au Conseil d'administration des organismes d'habitation à loyer modéré pour fixer chaque année les orientations de la politique de vente,

Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ÉLAN),

Vu les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation,

Vu les délibérations du Conseil d'Administration autorisant la vente de groupes immobiliers en dates des :

- 29 octobre 1987 pour les logements des résidences "Bernafort" à AIGUILLON, "Rochebrune" au PASSAGE D'AGEN, "Sérignac" à SAINTE-BAZEILLE,
- 11 juillet 1989 pour les logements de la résidence "Villalonga I" à VIANNE,
- 25 janvier 1990 pour les logements de la résidence "Courbian" à MÉZIN,
- 9 avril 1991 pour les logements de la résidence "La Gravisse" à AIGUILLON,
- 4 octobre 1995 pour les logements des résidences "La Cibadère" à AIGUILLON et "La Pause Nord" à CLAIRAC,
- 25 septembre 2000 pour les logements de la résidence "Villalonga II" à VIANNE,
- 10 décembre 2002 pour les logements des résidences "Les Fleurs" à CASTELJALOUX, "Les Thermes" à CASTELCULIER, "Bellevue" au PASSAGE D'AGEN et "Les Berges de Sécuran" à PONT-DU-CASSE,
- 18 décembre 2003 pour les logements de la résidence "La Clape" à VILLERÉAL,
- 21 décembre 2005 pour les logements des résidences "Bon-Accueil" à MONCRABEAU, "La Garenne" à NÉRAC, "Le Vignoble" à CASTELMORON SUR-LOT,
- 7 mars 2007 pour les logements de la résidence "Larousse" à AIGUILLON,
- 18 décembre 2008 pour les logements des résidences "F. Joubes" à LA SAUVETAT-SUR-LÈDE, "Les Hauts de Sibaldio I" à LAUGNAC, "Pont de Larran" à ST-MAURIN, "Les Laurières" à SEYCHES, "Duboscq", "La Passerelle" et "Le Merle" à TONNEINS,
- 17 décembre 2009 pour les logements des résidences "Henri Toussaint" à FUMEL, "Monréjeau" à LAMONTJOIE, "Barou" à LAROQUE-TIMBAUT, "Les Acacias" à COLAYRAC SAINT CIRQ, "Les Deux Moulins" à ESCASSEFORT ;
- 15 décembre 2010 pour les logements des résidences "Lous Casses" et "Les Roitelets" à PONT DU CASSE, "Escuran" à LAPLUME, "Bellerive" à CASSENEUIL,
- 18 janvier 2012 pour les logements des résidences "Chantoiseau" au PASSAGE D'AGEN, "Le Lac", à PUYMIROL, "Prats de Loys" à LACAUSSE, "Le Clos Lorrain" à BOURLENS, "Le Rooy" à VILLENEUVE-SUR-LOT, "La Forêt" à CASTELJALOUX, "Le Merle" et "Duboscq", à TONNEINS, "Le Bourg" à ARGENTON
- 30 mai 2012 pour le logement de la résidence "Les Andrieux" à SAINT PARDOUX DU BREUIL
- 31 janvier 2013 pour les logements des résidences "Villalonga I" et "Villalonga II" à VIANNE, "Les Catalpas II" à PRAYSSAS, "D'albret" à Nérac, "Le Peyroulé" à FARGUES SUR OURBISE, "La Grave" à SAINTE BAZEILLE, "Les Glycines" à MARMANDE, "Les Laurières" à SEYCHES.
- 10 octobre 2013 pour le logement de la résidence "Joliot Curie" à BON-ENCOTRE
- 4 février 2014 pour les logements de la résidence "Plaine du levant" à BON-ENCOTRE (réservés aux seuls locataires occupants), "La Croix Saint Pierre I" à BOE (réservés aux seuls locataires occupants), "La Croix Saint Pierre II" à BOÉ (réservés aux seuls locataires occupants), "Saint Jean de Vigouroux" à COLAYRAC SAINT CIRQ, "Les Maysouets" à HOUEILLES, "Chêne Vert" à MARMANDE.
- 24 avril 2014 pour le logement de la résidence "Chaumel" à CLAIRAC,
- 18 septembre 2014 pour le logement de la résidence "Les Palus" à CAUBON SAINT SAUVEUR,
- 27 janvier 2015 pour les logements des résidences "Chantoiseau" au PASSAGE D'AGEN, "Fernand Joubès" à la SAUVETAT-SUR-LEDE, "Pont de Larran" à SAINT-MAURIN, "Monréjeau"

Commune	Résidence	TYPE	Année de mise en location	Conventionné	Nb de logts mis en vente
VILLENEUVE SUR LOT	LE ROOY	INDI	2004	NON	8
GAUJAC	LE MARENSIN	INDI	1999	OUI	4
LACAPPELLE BIRON	LES CHENES	INDI	2001	OUI	4
LAUGNAC	LES HAUT DE SIBALDIO II	INDI	1997	OUI	6
BOURLENS	L'ABBESCAT	INDI	1999	OUI	3
VIANNE	VILLANDRANDS	INDI	2005	OUI	5
CASSENEUIL	AS CAZALOUS	INDI	1995	OUI	3
CUZORN	COMBES CAUDE	INDI	1999	OUI	3
<b>TOTAL et MOYENNE</b>					<b>36</b>

- D'arrêter l'objectif de vente à 29 logements individuels, soit un produit de 2 687 000 € et une plus-value brute de 2 032 000 €,
- D'affecter pour l'année 2021, la réaffectation des sommes issues de la vente de logements des communes déficitaires au titre de la loi SRU comme suit :

Ventes 2021 Communes SRU				Réaffectation des sommes			
Commune	Résidence	Prix de vente	Plus Value	Commune	Résidence	Objectif 50%+values	Fonds propres
BON-ENCONTRE	St Exupery	219 000 €	142 669 €	BON-ENCONTRE	CAZALET 3	109 500 €	195 000 €
LE PASSAGE	Chantoiseau	433 500 €	347 260 €	LE PASSAGE	KENNEDY I et II	261 750 €	665 556 €
	Théophile de Viau II	90 000 €	78 378 €				
PONT DU CASSE	Beoulaygues	176 000 €	144 954 €	PONT DU CASSE	ALEXANDRE DUMAS	332 500 €	541 253 €
	Lous Casses	249 000 €	183 843 €				
	Les Erables	137 000 €	100 781 €				
	Les Ormeaux	103 000 €	76 177 €				
TONNEINS	Le Merle	68 000 €	47 473 €	TONNEINS	LES HETRES PETIT CASINO SAINT JACQUES LES LAVANDES	207 500 €	214 288 €
	Dubosqc	347 000 €	236 010 €				
<b>TOTAL</b>		<b>1 822 500 €</b>	<b>1 357 545 €</b>	<b>TOTAL</b>		<b>911 250 €</b>	<b>1 616 097 €</b>

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,  
Agen, le 27 Janvier 2022

Bruno GUINANDIE,  
Directeur Général



à LAMONTJOIE, "Ecuran" à LAPLUME, "Les deux Moulins" à ESCASSEFORT, et "Labeyrie" à MEILHAN SUR GARONNE.

- 18 janvier 2016 pour les logements de la résidence « Croix Saint Pierre II » à BOÉ,
- 27 juin 2016 pour le logement du « Bourg » à SAUMEJAN,
- 11 septembre 2017 pour les logements de la résidence « Le Club » à Mézin, et pour le local commun résidentiel de la résidence « Beauséjour I » à Saint Sylvestre sur Lot.
- 25 janvier 2018 pour les logements des résidences « Laplagne » à VILLEREAL, « Grabillas III » à SAINT HILAIRE DE LUSIGNAN, « Camp du Sol » SAUVETERRE SAINT DENIS, « Les Magnolias » à GUERIN, « L'Amiral » à MEILAHN SUR GARONNE, « Du Perret » à VERTEUIL D'AGENAIS, « Barradeau » à TONNEINS, « Surcouf » à Aiguillon, « Canadastyl » à AGEN, « Beauséjour V » à SAINT SYLVESTRE SUR LOT, « Les Tilleuls I » à COLAYRAC SAINT CIRQ, « Beoulaygues » à PONT DU CASSE, « Les Apprentis » à AGEN, « Les Michelettes » à MEZIN.
- 22 janvier 2019 pour les logements des résidences « Chantoiseau » au PASSAGE D'AGEN, « Théophile de Viau II » au PASSAGE D'AGEN, « Les Laurières » à SEYCHES, « Barou » à LAROQUE-TIMBAUT.
- 6 Février 2020 pour les logements des résidences « Pachou » à SAINT SIXTE, « Saint Exupéry » à BON ENCONTRE, « Saint Pierre de Londres » à Puymiclan, « Théophile de Viau I et II » au Passage,
- 28 Janvier 2021 pour les logements des résidences « Les Claux » à Marcellus, « Berges Avances » à Argenton, « Les Ormeaux » à Pont Du Casse ; « Le Merle » et « Duboscq » à Tonneins,

Vu les délibérations du Conseil d'Administration retirant de la vente tout ou partie de groupes immobiliers en dates des :

- 25 septembre 2000 pour les logements de la résidence "Villalonga I" à VIANNE
- 10 décembre 2002 pour les logements de la résidence "Picadou I" à BEAUVILLE,
- 18 décembre 2008 pour les logements des résidences "Bellerive" à CASSENEUIL et "d'Albret" à NÉRAC,
- 17 décembre 2009 pour les logements des résidences "Plaine du Levant" à BON-ENCONTRE, "Duboscq" et "Le Merle" à TONNEINS,
- 31 janvier 2013 et 16 octobre 2014 pour les logements de la résidence "Chantoiseau" au PASSAGE D'AGEN,
- 18 janvier 2016 pour les logements de la résidence « Croix Saint Pierre I » à BOÉ.
- 24 janvier 2017 pour les logements-foyers de la résidence "Labeyrie" à MEILHAN-SUR-GARONNE et ceux de la résidence "Les Glycines" à MARMANDE.
- 25 mai 2019 pour les logements de la résidence « Plaine du Levant » à BON-ENCONTRE
- 6 février 2020 pour les logements foyers de la résidence « Les apprentis » à AGEN
- 28 janvier 2021 pour 7 logements de la résidence « Saint Exupéry » à BON ENCONTRE ; les logements de la Résidence « Maysouets » à HOUEILLES, 2 logements collectifs résidence « Le Club » à MEZIN

Considérant que la vente doit permettre d'offrir un parcours résidentiel aux ménages modestes tout en optimisant les moyens financiers de l'Office pour le renouvellement de son patrimoine,

Considérant que les nouvelles mises en vente doivent s'inscrire à la fois dans le cadre du Plan de Stratégie Patrimoniale 2017 validé par le Conseil d'Administration ainsi que dans celui de la Convention d'Utilité Sociale,

Considérant les débats puis l'avis favorable de tous les membres présents ou représentés,

#### **DÉLIBÈRE & DÉCIDE**

- De maintenir à la vente les logements des groupes immobiliers inventoriés ci-dessus,
- De mettre en vente les 36 nouveaux logements mentionnés ci-dessous :



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 27 janvier 2022

**Objet : Règlement de la politique générale de vente pour 2022**

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de l'agence d'Agen, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-sept janvier deux mille vingt-deux, à 14 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. CONSTANS, M. COSTA, Mme COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVIT, M. MASSET, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BILIRIT, Mme CASTELLI, M. TROVILLE.

### *Étaient représentés par pouvoir*

Mme KHERKHACH, donne pouvoir à M. CONSTANS  
Mme LAVERGNE DE CERVAL, donne pouvoir à Mme GARCIA IZQUIERDO

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,  
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,  
M. RABOT Gilles, ingénieur des études,  
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, dénommé "Habitals",

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a modifié l'ensemble des articles L.443-7 à L.443-15-6 portant sur la vente HLM,

Vu l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation et notamment son 9ème alinéa relatif au rôle du Conseil d'Administration des organismes HLM en matière de vente de logements,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Office en date du 27 Janvier 2022 relative à la politique de vente des logements pour l'exercice budgétaire de l'année 2022,

## **DÉLIBÈRE & DÉCIDE**

**De réaliser 2 modifications du règlement intérieur de la politique générale des ventes :**

- Le prix réduit pourra s'étendre à tout locataire d'Agén Habitat justifiant d'une location continue depuis au moins 2 ans dès lors que la réciprocité envers les locataires d'Habitals sera effective,
- Pour la vente de terrain à bâtir : la notification au Préfet interviendra dans un délai d'1 mois,

**D'adopter sa version intégrale comme suit :**

### Préambule

La vente HLM est soumise aux articles L443-7 et suivants et R443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Seuls les logements individuels de plus de 10 ans sont actuellement susceptibles d'être proposés à la vente, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la stratégie globale d'adaptation et d'évolution du patrimoine.

Les logements mis en vente doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale. Ces logements doivent également avoir une consommation d'énergie inférieure ou égale à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an (soit un classement en catégorie A, B, C, D ou E).<sup>3</sup>

### **Procédure de mise en vente**

- a) Logements inscrits dans le plan de mise en vente de la CUS

La signature de la convention d'utilité sociale (CUS) vaut autorisation de vente pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la CUS, qui comporte la liste des logements par commune et par EPCI.

L'autorisation de vente est valable pour la durée de la CUS.

- b) Logements hors plan de mise en vente de la CUS

Pendant la durée de la CUS, si l'Office souhaite mettre en vente des opérations non mentionnées dans le plan de vente de cette dernière, il doit alors solliciter l'autorisation du Préfet.

- c) Vente ponctuelle de logement individuel :

A la demande d'un locataire occupant d'un logement individuel, le Bureau du Conseil d'Administration pourra autoriser à ce dernier l'acquisition de son logement sous les deux conditions suivantes :

- Une ancienneté du bien de 15 ans,
- Une location continue d'un logement depuis au moins 5 ans.

Les ascendants et descendants du locataire ne pourront pas postuler pour l'achat dans ces conditions.

Le Bureau du Conseil d'Administration fixera alors le prix de vente dans la délibération autorisant la vente.

## 1- Mise en vente

### a) Fixation du prix de vente

Il est librement fixé par l'Office :

Le Conseil d'Administration décide de fixer deux prix de vente applicables à un même bien immobilier vacant :

- Un prix de base, comparable au marché immobilier local, applicable aux acquéreurs non locataires de l'Office, et aux locataires de l'Office qui ont moins de deux ans d'ancienneté,
- Un prix minoré, applicable aux locataires ayant plus de 2 ans d'ancienneté à l'Office et, sous conditions de ressources, à leurs descendants ou ascendants.

Le prix réduit pourra s'étendre à tout locataire d'Agén Habitat justifiant d'une location continue depuis au moins 2 ans dès lors que la réciprocité sera effective (délibération Habitalys du 21 Octobre 2021).

### b) Révision du prix de vente

Il est actualisé chaque année en fonction des variations du marché des transactions sur le territoire ou des orientations décidées par le Conseil d'Administration. Le prix est établi sur la base d'un logement en bon état général. Un état dégradé du logement pourra éventuellement entraîner une minoration du prix ou une réfection du bien avant cession, sur décision du Directeur Général.

### c) Publicité

La mise en vente d'un logement vacant appartenant à un organisme Hlm ayant obtenu l'autorisation d'aliénation<sup>6</sup> (CUS ou autorisation préfectorale) fait l'objet d'une publicité réalisée par les actions suivantes :

- Une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessible au grand public,
- Un affichage dans le hall de l'immeuble dans lequel le bien est mis en vente ou, s'il s'agit d'une maison individuelle, par l'apposition sur cette maison, ou à proximité immédiate, d'un écriteau visible de la voie publique,
- Une insertion dans un journal local diffusé dans le département.<sup>7</sup>

Habitalys publie en plus ses annonces sur le site Bienveo.fr, propre au logement social.

Cette publicité mentionne<sup>8</sup> :

- La consistance du bien,
- Le prix proposé,
- Les modalités de visite du bien,
- Les modalités de remise des offres d'achat,
- La date limite à laquelle ces offres doivent être transmises,
- Les contacts auprès desquels des renseignements peuvent être obtenus.

---

Le délai entre l'accomplissement de la dernière de ces trois publicités et la date limite à laquelle les offres d'achat doivent être transmises ne peut être inférieur à un mois.

---

## 2- Traitement des offres

### a) Priorité des offres

Les logements sont vendus par ordre de priorité, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche.<sup>9</sup>

L'ordre de priorité décroissant est le suivant :

1. Personnes physiques prioritaires sous condition de ressources (plafonds de ressources LI +11%) :
  - a. Tout locataire ou gardien d'immeuble d'un logement appartenant à un bailleur social disposant de patrimoine dans le département ;
  - b. A défaut, toute autre personne physique ;
2. Une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales,
3. Toute autre personne physique (sans conditions de ressources),
4. A défaut, toute personne morale de droit privé pour les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux (PLS) construits ou acquis depuis plus de 15 ans.

Par dérogation, le logement peut être vendu, sans attendre l'issue du délai de remise des offres, au premier acheteur dès lors qu'il appartient à la catégorie des personnes physiques prioritaires au sens et que son offre d'achat correspond ou est supérieure au prix évalué.

La date de remise des offres d'achat est constatée par tout moyen. 10

Les offres sont remises exclusivement par mail à l'adresse [depotdesoffres@habitalys.org](mailto:depotdesoffres@habitalys.org) ou par courrier postal.

#### b) Classement des offres

En cas d'offres supérieures ou égales au prix de vente, la vente est proposée à :

- L'acheteur le mieux disant de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ci-avant,
- Et qui a formulé le premier l'offre d'achat qui correspond ou qui est supérieure au prix évalué, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité.

La décision doit être communiquée, à l'acquéreur prioritaire, sous 15 jours ouvrés après la date limite de réception des offres. Un compromis de vente sera réalisé après que le financement soit vérifié.

Dans ce délai et en cas d'égalité de candidat, le Directeur Général aura la compétence pour classer les candidatures selon leur profil et l'adéquation du type de logement à la famille.

A cet effet, le règlement intérieur du Conseil d'Administration sera modifié pour intégrer la délégation pour le Directeur Général, de classer les offres en pareille situation.

Cette mention s'ajoutera à celles présentes dans la délégation actuelle.

Lorsque la vente n'est pas réalisée, l'organisme peut vendre le logement à l'acheteur suivant dans l'ordre de classement ci-avant.

#### c) En présence d'offres uniquement inférieures au prix de vente

A défaut d'offres supérieures ou égales au prix, c'est l'offre la plus proche du prix de vente qui prime. Le Bureau du Conseil d'Administration est compétent pour arbitrer selon 4 options :

1. Vente du logement à l'offre la plus proche du prix de vente ;  
En présence d'offres d'achat d'un même montant, inférieures au prix évalué, le logement est proposé à la vente à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité ou, si ces offres d'achat concernent des acheteurs de même rang de priorité, à l'acheteur qui le premier a formulé l'offre d'achat,

2. Retrait du logement de la vente et remise à la location du bien,
3. Maintien en vente du logement après le délai de remise des offres d'un mois supplémentaire. Sans nouvelle procédure de publicité, la vente peut être consentie pendant ce nouveau délai, au profit de tout acheteur faisant une offre d'achat supérieure au prix des offres initialement reçues dans ce délai initial de remise des offres.
4. Engagement d'une nouvelle procédure de vente et d'une nouvelle publicité après définition d'un nouveau prix de vente, supérieur aux offres reçues dans le délai de publicité.  
Dans ce cas le délai minimal des offres sera ramené à quinze jours.

### 3- Conditions particulières

#### a) Location avant-vente

Il sera possible de faire entrer comme locataire dans le logement vacant un candidat acquéreur extérieur à l'Office qui demande à être logé avant la signature de l'acte authentique. Toutefois, il lui sera appliqué la tarification majorée.

#### b) Réalisation de la vente

Il sera établi un compromis de vente avant la signature de l'acte authentique. Cela permettra notamment à l'acquéreur d'obtenir tous les renseignements nécessaires à son acquisition et son financement. Le compromis de vente comporte le versement d'un dépôt de garantie défini selon les possibilités financières de l'acquéreur dans la limite de 3% du prix de vente.

#### c) Limitation d'achat à un seul logement social

Une même personne physique ne peut se porter acquéreur que d'un seul logement social auprès d'un bailleur social.

- Interdiction sans limite de temps,
- Applicable aux logements vacants et occupés,
- N'est pas applicable si la personne physique a revendu le logement précédemment acquis en cas <sup>11</sup> :
  - De mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
  - De logement devenu inadapté à la taille du ménage,
  - De séparation du ménage.

#### d) Vente de logements occupés

Personnes physiques <sup>12</sup> :

- Le locataire en place depuis au moins 2 ans,
- Et à sa demande :
  - Son conjoint, ses ascendants et descendants,
  - Et possibilité pour ces derniers d'acquérir de manière conjointe avec leur conjoint, leur partenaire pacsé ou leur concubin.

Le ménage du descendant ou ascendant reste soumis à des conditions de ressources (plafonds PLS).

Personnes morales <sup>13</sup> :

- Les logements PLS (construits ou acquis depuis plus de 15 ans) peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé. Le bail et la convention APL demeurent jusqu'au départ du locataire en place ;

Ce délai de 15 ans, court à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux ou à compter de la date de l'acte d'acquisition.

### 5- Dispositions applicables aux autres éléments du patrimoine

#### a) Vente de logements intermédiaires

Il s'agit de logements non conventionnés, n'ayant fait l'objet d'aucune aide publique.

Ils ne sont pas soumis à la procédure « vente HLM » :

Leur vente est alignée sur le régime de la vente des éléments du patrimoine immobilier autres que les logements renseignés au point 5 c) ci-après).<sup>14</sup>

#### b) Vente de logements à un organisme HLM

(Ou à une SEM agréée de logement social, à un organisme titulaire de l'agrément de maîtrise d'ouvrage ou à un organisme de foncier solidaire) :

- Ces ventes ne sont pas soumises à la procédure d'autorisation exposée au point 1 ci-avant,
- Elles nécessitent une simple déclaration au Préfet et également au Maire de la commune d'implantation,
- Le prix de vente à ces organismes est libre.

#### c) Autres éléments du patrimoine que les logements

Cela correspond notamment à :

- Des terrains nus,
- Des locaux commerciaux ou professionnels,
- Des bureaux,
- Des parkings.

La procédure est simplifiée puisque la vente donne seulement lieu à une notification au Préfet dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte de vente.

### 6 – Dispositions financières

#### a) Financement de l'acquisition

Pour prendre en compte les difficultés d'obtention des financements et pour améliorer l'information aux acquéreurs et spécifiquement à nos locataires, il est proposé un service d'aide au financement à travers un service interne de conseil et également la mise en place de partenariats avec des établissements bancaires et des services de courtage.

#### b) Garantie de rachat

Habitayls inclut dans les contrats de vente de logements (autres éléments du patrimoine et logements intermédiaires exclus) une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas :

- De perte d'emploi,
- De rupture du cadre familial,
- De raisons de santé.

Applicable uniquement lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique dont les ressources sont inférieures au plafond pour le logement intermédiaire (PLI) + 11%.<sup>15</sup>

Cette garantie de rachat est offerte par l'organisme Hlm-vendeur, durant 10 ans à compter de la date d'achat du logement. Le logement doit toujours être occupé à titre de résidence principale, pour que la garantie puisse être mise en jeu, sur demande, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de l'acquéreur, ou, en cas de décès, de son conjoint ou de ses descendants occupant le logement au jour du décès.

La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour le demandeur, de l'un des faits suivants :

- Perte d'emploi de l'acquéreur d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle emploi,
- Rupture du cadre familial liée au décès de l'acquéreur, de son conjoint ou de l'un de ses descendants directs occupant le logement avec l'acquéreur, à son divorce ou à la rupture d'un pacte civil de solidarité,
- Raison de santé entraînant une invalidité reconnue soit par la carte " mobilité inclusion " comportant la mention " invalidité " <sup>16</sup>, soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées <sup>17</sup>.

Lorsque ces conditions sont réunies, l'organisme Hlm-vendeur, est tenu de racheter le logement à un prix déterminable par la réglementation. <sup>18</sup>

<sup>14</sup> Article L443-14 Code de la Construction et de l'Habitation

Ce prix de rachat sera fixé à 80 % du prix de la vente initiale et diminué de 1,5 % par année écoulée entre la sixième et la dixième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale a eu lieu.

Ce prix sera minoré des frais de réparation rendus nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté de ses installations. Ces frais de réparation sont fixés sur la base du montant le moins élevé de trois devis à produire par l'organisme Hlm-vendeur, relatifs aux réparations à effectuer.

c) Quota SRU

Les logements vendus à leurs locataires conservent le statut de logements sociaux, au sens de l'article 55 de la loi SRU, pendant 10 ans à compter de leur vente.

- Seule la vente d'un logement occupé à son locataire est visée par le législateur,
- Par conséquent la vente du logement occupé à l'ascendant ou descendant du locataire n'est pas décomptée au titre du quota SRU. <sup>19</sup>

d) Conventionnement

La convention est résiliée de droit lors de la vente.

Dans l'hypothèse où seuls certains logements figurant dans la convention sont vendus, celle-ci est révisée pour les exclure.

Exception, la convention se poursuit après la vente en cas :

- De vente de logements PLS occupés ;
  - Le bail et la convention demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,  
Agen, le 27 janvier 2022

Bruno GUINANDIE,  
Directeur Général



