



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

Séance ordinaire du 28 janvier 2025

Objet : Bilan des ventes HLM 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, M. DEMEL, M. DUTHIL, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme CASTELLI, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme LAVIT.

Étaient représentés par pouvoir

Mme FIGUES donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, responsable affaires foncières et immobilières,
M. RABOT, 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 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 28 Janvier 2021 relative à la politique de vente des logements et l'objectif fixé pour l'exercice budgétaire 2022,

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

Vu la plus-value brute totale et moyenne générée par les cessions réalisées au cours de l'exercice 2022,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'adopter le rapport relatif aux ventes de logements intervenues en 2024,
- De prendre acte du bilan de ces ventes qui s'établit comme suit :

➤ Nombre de logements vendus : 24 logements individuels, à savoir :

VILLE	Résidence	No logements vendus
AIGUILLON	Le Cadastre	1
BEAUVILLE	Piedouff	1
BOMÉCONTRÉ	St Expéy	2
BOULENS	Lebressac	1
CASTELCULIER	Le Centre	1
CASTELCULIER	Les Thermes	1
CASTELCULIER	Les Chaumes	1
ESTILLAC	Champs de Lassalet	1
LACAUÈRE	4 Fontaines	1
LAUGNAC	Les Hauts de Sibaldou I	2
LAUGNAC	Les Hauts de Sibaldou II	1
LE PASSAGE	Langevin	1
LE PASSAGE	Jules Ferry III	1
LE PASSAGE	Theophile de Vieu III	1
LE PASSAGE	Bismarck II	1
LE PASSAGE	Belleme I	1
PORT DU CASSE	Berges de Seguran	1
PORT DU CASSE	Beaulaygues	2
PORT DU CASSE	Les Erables	1
SEYCHES	Les Laurières	1
ST SYLVESTRE	Beausejour V	1

➤ Statut des ventes :

- Ventes programmées : 21
- Ventes ponctuelles : 3

➤ Statut antérieur des acquéreurs :

Statut des acquéreurs	Nombre
Locataires occupants	3
Locataires non occupants	4
Non locataires de l'Office	17
Total	24

➤ Ressources des acquéreurs :

Revenus / Plafonds	< PLAI	< PLUS	< PLS	> PLI+11	TOTAL
Nombre de ménages	6	11	4	3	24

➤ Résultats financiers des 24 ventes :

- Produit brut des ventes : 2 956 200 €
- Plus-value brute réalisée : 2 381 600 €

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Agen, le 29/01/2025



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général



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

Séance ordinaire du 28 janvier 2025

Objet : Orientations de la politique de vente proposée pour 2025

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE,

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, M. DEMEL, M. DUTHIL, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme CASTELLI, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme LAVIT.

Étaient représentés par pouvoir

Mme FIGUES donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, responsable affaires foncières et immobilières,
M. RABOT, 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 les lois n°83-953 du 2 novembre 1983 et 86-1290 du 23 décembre 1986 ayant institué les principes généraux concernant l'accèsion 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,

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 :

Date de mises en vente par le Conseil d'Administration	Ville	Résidence
29/10/1987	Aiguillon	Bernafort
	Le Passage D'Agen	Rochebrune
	Sainte-Bazeille	Sérignac
11/07/1989	Vianne	Villalonga I
25/01/1990	Mézin	Courbian
09/04/1991	Aiguillon	La Gravisse
04/10/1995		La Ciba-dère
	Clairac	La Pause Nord
25/09/2000	Vianne	Villalonga II
10/12/2002	Casteljaloux	Les Fleurs
	Castelculier	Les Thermes
	Le Passage D'Agen	Bellevue
	Pont-du-Casse	Les Berges de Séguran
18/12/2003	Villereal	La Clape
21/12/2005	Moncrabeau	Bon-Accueil
	Nérac	La Garenne
	Castelmoron sur Lot	Le Vignoble
07/03/2007	Aiguillon	Larousse
18/12/2008	La Sauvetat-sur-Lède	F. Joubes
	Laugnac	Les Hauts de Sibaldio I
	Saint-Maurin	Pont de Larran
	Seyches	Les Laurières
	Tonneins	Duboscq
		La Passerelle
		Le Merle
17/12/2009	Fumel	Henri Toussaint
	Lamontjoie	Monréjeau
	Laroque-Timbaut	Barou
	Colayrac Saint Cirq	Les Acacias
	Escassefort	Les Deux Moulins

15/12/2010	Pont-du-Casse	Lous Casses
		Les Roitelets
	Laplume	Ecuran
	Casseneuil	Bellerive
18/01/2012	Le Passage D'Agen	Chantoiseau
	Puymirol	Le Lac
	Lacaussade	Prats de Loys
	Bourlens	Le Clos Lorrain
	Villeneuve-Sur-Lot	Le Rooy
	Casteljaloux	La Forêt
	Tonneins	Le Merle
	Argenton	Duboscq
30/05/2012	Saint Pardoux du Breuil	Le Bourg
31/01/2013	Vianne	Les Andrieux
		Villalonga I
		Villalonga II
	Prayssas	Les Catalpas II
	Nérac	D'albret
	Fargues sur Ourbise	Le Peyroulé
	Sainte-Bazelle	La Grave
	Marmande	Les Glycines
10/10/2013	Seyches	Les Laurières
04/02/2014	Bon-Encontre	Joliot Curie
		Plaine du levant
	Boé	La Croix Saint Pierre I
		La Croix Saint Pierre II
	Colayrac Saint Cirq	Saint Jean de Vigouroux
	Houilles	Les Maysouets
24/04/2014	Marmande	Chêne Vert
18/09/2014	Clairac	Chaumel
27/01/2015	Caubon Saint Sauveur	Les Palus
	Le Passage D'Agen	Chantoiseau
	La Sauvetat-sur-Lède	Fernand Joubès
	Saint-Maurin	Pont de Larran
	Lamontjoie	Monréjeau
	Laplume	Ecuran
	Escassefort	Les deux Moulins
Meilhan sur Garonne	Labeyrie	

18/01/2016	Boé	La Croix Saint Pierre II
27/06/2016	Sauméjan	Bourg
11/09/2017	Mézin	Le Club
	Saint Sylvestre sur Lot	Beauséjour I
25/01/2018	Villereal	Laplagne
	Saint Hilaire de Lusignan	Grabillas III
	Sauveterre Saint Denis	Camp du Sol
	Guerin	Les Magnolias
	Meilhan sur Garonne	L'Amiral
	Verteuil D'Agenais	Du Perret
	Tonneins	Barradeau
	Aiguillon	Surcouf
	Agen	Canadastyl
	Saint Sylvestre sur Lot	Beauséjour V
	Colayrac Saint Cirq	Les Tilleuls I
	Pont-du-Casse	Beoulaygues
	Agen	Les Apprentis
	Mézin	Les Michelettes
22/01/2019	Le Passage D'Agen	Chantoiseau
		Théophile de Viau II
	Seyches	Les Laurières
Laroque-Timbaut	Barou	
06/02/2020	Saint Sixte	Pachou
	Bon-Encontre	Saint Exupéry
	Puymiclan	Saint Pierre de Londres
	Le Passage D'Agen	Théophile de Viau I
Théophile de Viau III		
28/01/2021	Marcellus	Les Claux
	Argenton	Berges Avances
	Pont-du-Casse	Les Ormeaux
	Tonneins	Le Merle
		Duboscq
27/01/2022	Villeneuve-Sur-Lot	Le Rooy
	Gaujac	Le Maransin
	Lacapelle Biron	Les Chênes
	Bourlens	L'Abbescat
	Vianne	Villandrands
	Casseneuil	As Cazalous
	Cuzorn	Combes Caude

24/01/2023	BEAUVILLE	PICADOU I
	BEAUVILLE	PICADOU II
	BOE	LA CROIX ST PIERRE I
	BOE	LA CROIX ST PIERRE II
	BON-ENCOTRE	PLAINE DU LEVANT
	CASTELCULIER	LE CENTRE
	CASTELMORON	DU FORT
	CASTELMORON	LE PONT
	CASTILLONES	SAINT MICHEL
	LAGRUERE	4 FONTAINES
	LE MAS-D'AGENAIS	GALIANE
	MARCELLUS	ROUETTE
	MIRAMONT-DE-GUYENNE	CEZANNE
	MIRAMONT-DE-GUYENNE	LES CHARMES
	PLUYMIROL	LE LAC
	ST SYLVESTRE/LOT	LOCAL COMMERCIAL
	ST SYLVESTRE/LOT	LOCAL COMMERCIAL
	ST-HILAIRE-DE-LUSIGNAN	GRABILLAS II
	ST-NICOLAS-DE-LA-BALERME	L'AUROUE
23/01/2024	BRAX	HAMEAU DE LA ROSE
	BON ENCONTRE	SAINT EXUPERY
	LE PASSAGE D AGEN	J.FERRY
		LANGEVIN
		BELLEVUE IV
		BELLEVUE II

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 7 nouveaux logements mentionnés ci-dessous :

COMMUNE	RESIDENCE	DATE CONSTRUCTION /ACQUISITION	TYPE	DPE MOYEN	NOMBRE
BRAX	HAMEAU DE LA ROSE	1996	COLLECTIF	D	4
BON ENCONTRE	LA FREGATE	1996	INDI + TERRAIN	/	1
LE PASSAGE	PAUL BERT III	2006	INDI	/	1
ESTILLAC	GRAND CHAMPS	2001	INDI	/	1

- D'arrêter l'objectif de vente à 25 logements, soit un produit de 2 375 000 € et une plus-value brute de 1 875 000 €,
- D'affecter pour l'année 2024, la réaffectation des sommes issues de la vente de logements des communes déficitaires au titre de la loi SRU comme suit :

Ventes 2022 sur Communes SRU				Réaffectation des sommes		
Communes carencées	Résidence	Prix de Vente	Plus-value	Commune	Résidence	affectation 50% +value
BON ENCONTRE	ST EXUPERY	99 000	42 354	BON ENCONTRE	CAZALET 4	21 177
LE PASSAGE	CHANTOISEAU	112 000	86 454	LE PASSAGE	KENEDY I ET II	43 227
PONT DU CASSE	LOUS CASSES	106 000	76 828	PONT DU CASSE	ALEXANDRE DUMAS	38 414
PONT DU CASSE	LOUS CASSES	118 000	83 426	PONT DU CASSE	ALEXANDRE DUMAS	41 713
PONT DU CASSE	LES ORMEAUX	133 000	101 002	PONT DU CASSE	ALEXANDRE DUMAS	50 501
TOTAL		568 000	390 064	TOTAL		195 032

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 29/01/2025



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général



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

Séance ordinaire du 28 janvier 2025

Objet : Règlement de la politique générale de vente pour 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, M. DEMEL, M. DUTHIL, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme CASTELLI, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme LAVIT.

Étaient représentés par pouvoir

Mme FIGUES donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, responsable affaires foncières et immobilières,
M. RABOT, 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 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 24 Janvier 2023 relative à la politique de vente des logements pour l'exercice budgétaire de l'année 2023,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

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).

1. 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 ce dernier à 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 2 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.

2. Mise en vente

a) Fixation du prix de vente

Il est librement fixé par l'Office selon que le logement soit vacant ou occupé : un prix pour un logement vacant et un prix pour un logement occupé.

Un logement occupé ne peut être vendu qu'au locataire en place, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans.

Sur demande de ce dernier, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures au plafonds PLS, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.

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'alléation (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.

Habitatlys publie en plus ses annonces sur le site Bienvéo.fr, propre au logement social.

Cette publicité mentionne :

- 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 inférieure à un mois.

3. 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 fixé ou, si l'offre est inférieure au prix fixé, qui en est la plus proche.

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 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.

Les offres sont remises exclusivement par mail à l'adresse depotdesoffres@habitalys.org ou par courrier postal à l'adresse 1080 avenue du Midi Zac Agen Sud – BP56 - 47000 AGEN.

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'offre supérieure ou égale 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.

4. Conditions particulières de la vente

a) Réalisation de la vente

Il sera établi une promesse synallagmatique 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.

b) 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 :
 - 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.

c) Vente de logements occupés

Personnes physiques :

- 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 :

- 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.

d) Administrateurs et salariés

La vente d'un logement à un administrateur ou à un salarié devra faire l'objet d'une autorisation systématique du Conseil d'Administration.

5. Dispositions applicables aux autres éléments du patrimoine

a) Vente de logements non conventionnés

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).

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. Garantie de rachat

Habitatys 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%.

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 ", soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées.**

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

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.

7. Clause anti-spéculative

a) En cas de revente :

Habitatyls dispose d'un droit de priorité, pour l'achat d'un logement qu'il a vendu à un acquéreur personne physique, pendant 5 ans après ladite vente. Pour ce faire, ce dernier est tenu d'en informer Habitatyls.

Est concerné, l'acquéreur personne physique qui a fait l'acquisition du logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé :

- **Soit parce qu'en tant que locataire Habitatyls Il a demandé à bénéficier de la remise décidée par le Conseil d'Administration (cf. Procédure de mise en vente, article 1.a),**
- **Soit parce que le prix proposé fut inférieur au prix de vente fixé,**

S'il revend le logement dans les cinq ans suivant cette acquisition, il est tenu de verser à Habitatyls une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

b) En cas de location :

L'acquéreur personne physique qui a fait l'acquisition du logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé :

- **Soit parce qu'en tant que locataire Habitatyls Il a demandé à bénéficier de la remise décidée par le Conseil d'Administration (cf. Procédure de mise en vente, article 1.a),**
- **Soit parce que le prix proposé fut inférieur au prix de vente fixé,**

Et qui loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder le dernier loyer du logement revalorisé à l'IRL.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

8. Autres dispositions

a) 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 par son locataire est visée par le législateur,
- Par conséquent la vente du logement occupé par l'ascendant ou descendant du locataire n'est pas décomptée au titre du quota SRU.

b) 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 29 janvier 2025



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "B. Guinandie", written over the printed name and title.



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

Séance ordinaire du 28 janvier 2025

Objet : SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS – Résidence « Rue de la Vierge » : Prix de loyers

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, M. DEMEL, M. DUTHIL, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme CASTELLI, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme LAVIT.

Étaient représentés par pouvoir

Mme FIGUES donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, responsable affaires foncières et immobilières,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne

Vu la réhabilitation lourde de 2 bâtiments existants, opération inscrite dans le projet de la commune de Saint-Barthélémy-d'Agenais, de revitaliser son centre bourg et la construction de 6 logements locatifs sociaux en complément de l'offre de l'Office déjà présent avec un parc de 4 villas individuelles dans un lotissement communal en périphérie du bourg ;

Vu les financements de ces logements comme suit :

- 1 logement de T4 avec jardin financé PLAI
- 5 logements de T3, dont 3 avec jardin financés PLUS et 2 sans jardin financés PLAI-Adapté

Vu l'article L422.1.1 du CCH donnant compétences aux organismes d'habitations à loyer modéré pour fixer les prix des loyers des opérations faisant l'objet d'une nouvelle location ;

Vu les conventions entre l'Etat et l'Office en cours de signature, l'indice d'origine des loyers arrêté à décembre 2020 (valeur 4^{ème} trimestre 2020 = 130,52) et l'actualisation des prix plafonds conventionnés, comme suit :

	FINANCEMENT PLUS		FINANCEMENT PLAI	
	Origine	Actualisés	Origine	Actualisés
Prix plafond par m ² de SU du lgt	6,120 €	6,850 €	5,330 €	5,965 €
Prix des jardins	20,15 €	21,35 €	9,79 €	10,37 €

Considérant la volonté de l'Office de pratiquer des loyers optimisés au regard des équilibres d'exploitation,

DECIDE

- de fixer leur prix de loyer en appliquant le loyer plafond, comme suit :

FINANCEMENT PLUS	TYPE 3 (x3) SUM 64,25m ²	
Loyer logement au m ² de SU moyenne	6,850 €	
Loyer logement	440,11 €	
Loyer jardin (pour 2 d'entre eux)	21,35 €	
Total	461,46 €	
FINANCEMENT PLAI	TYPE 3 (x2) 56,23m ²	TYPE 4 (x1) 90,77m ²
Loyer logement au m ² de SU		5,965 €
Loyer logement	335,41 €	541,44 €
Loyer jardin		10,37 €
Total	335,41 €	551,81 €

étant précisé que la quittance des 2 logements PLAI-Adaptés de T3, les plus petits (55.00m² pour le 1^{er} et 57.46m² pour le 2nd) ne peut excéder 281.95€ et 307.79€ - prix d'origine, soit 315.56€ et 344.48€ - prix actualisé.

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 28 janvier 2025

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE



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

Séance ordinaire du 28 janvier 2025

Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté pour 2025 - Choix des opérations

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, M. DEMEL, M. DUTHIL, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme CASTELLI, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme LAVIT.

Étaient représentés par pouvoir

Mme FIGUES donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, responsable affaires foncières et immobilières,
M. RABOT, 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 22 octobre 2024,

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

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- o Régime d'intervention mis en place en 2023
- o Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- o Plan Départemental de l'Habitat
- o Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

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,

Vu le nombre important d'opérations ayant fait l'objet d'agrément et de décisions de financement dans les années passées et n'ayant pas encore pu faire l'objet d'un début de travaux,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

○ d'arrêter la programmation des logements sociaux conventionnés pour l'exercice 2025 comme suit :

Proposition logements locatifs 2025

NOM COMMUNE	NOM OPERATION	PLUS	PLAI	Dont PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté	PLS	NB DE LOGT	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGTS / EPCI	% / EPCI	MONTANT INVESTISST EN Ke
BOË	27 rue Daubas	8	8	6	2	0	16	M	N	AA	32	80%	3 200
LAYRAC	VEFA Carrère	5	3	3	0	0	8	I	N	AA			1 610
LE PASSAGE D'AGEN	Lacadrougne	0	6	0	6	0	6	I	N	AA			1 100
BON-ENCOTRE	DIA 10 imp de Leguet	1	1	1	0	0	2	I	M	AA			300
CAUMONT/Gne	Rue Basse	2	1	1	0	0	3	C	N	VGA	18	34%	580
GONTAUD-DE- NOGARET	"Mayne" ZAC SEM47	5	5	5	0	0	10	I	N	VGA			1 980
TONNEINS	1 Place Stalingrad	3	2	1	1	0	5	C	AA	VGA			1 070
BLANQUEFORT-SUR- BRIOLANCE	Maison médiévale	2	1	1	0	0	3	M	AA	FVL	3	6%	650
TOTAL		26	27	18	9	0	53				53	100%	10 490
%		49%	51%	34%	17%	0%	100%						

○ 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 2025 pour ces logements locatifs.

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

Pour extrait conforme,
AGEN, le 29 janvier 2025



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général



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

Séance ordinaire du 28 janvier 2025

Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté pour 2026 – Choix des orientations

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-huit janvier deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, M. DEMEL, M. DUTHIL, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme CASTELLI, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, Mme LAVIT.

Étaient représentés par pouvoir

Mme FIGUES donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, responsable affaires foncières et immobilières,
M. RABOT, 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 22 octobre 2024,

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

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- Régime d'intervention mis en place en 2023
- Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- Plan Départemental de l'Habitat
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

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,

Vu le nombre important d'opérations ayant fait l'objet d'agrément et de décisions de financement dans les années passées et n'ayant pas encore pu faire l'objet d'un début de travaux,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- d'orienter les études pour la programmation 2026 des logements sociaux locatifs prioritairement sur les opérations suivantes :

Proposition logements locatifs 2026

NOM COMMUNE	NOM OPERATION	PLUS	PLAI	Dont PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté	PLS	NB DE LOGT	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGTS / EPCI	% / EPCI	MONTANT INVESTISST EN Ke
LAPLUME	Ancienne gendarmerie	3	3	3	0	0	6	C	AA	AA	6	13%	1 000
FOURQUES-SUR-GARONNE	Rue de l'église	3	3	3	0	0	6	M	N	VGA	16	31%	1 100
TONNENS	Ancienne gendarmerie	5	4	3	1		9	C	AA	VGA			1 000
LA CROIX BLANCHE	"Devant Bousson" & "Loi"	3	2	2	0	0	5	I	N	GV	13	27%	1 000
HAUTEFAGE LA TOUR	rue Jean Moulin	4	4	4	0	0	8	I	N	GV			1 600
CASTELJALOUX	Rte de la Forge	0	6	0	6	0	6	I	N	3CLG	14	29%	1 200
FEUGAROLLES	Quartier Sud Ancien Hospice	4	4	2	2	0	8	M	M	AC			1 600
TOTAL		22	26	17	9	0	48				48	100%	8 500
%		46%	54%	38%	19%	0%	100%						

- qu'en fonction de leur degré de maturité, certaines des opérations proposées ci-dessus pour 2026 pourront éventuellement venir compléter la liste envisagée pour 2025.

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

Pour extrait conforme,
AGEN, le 29 janvier 2025



Bruno GUINANDIE
Directeur Général