



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

Séance ordinaire du 27 janvier 2026

Objet : Bilan des ventes HLM 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-sept janvier deux mille vingt six, à 16 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILLET, Mme BOURGAREL, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUÈS, M. GIRARD, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, M. VERDIE, Mme VEZINA I,

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. LABROUSSE, M. SOULIER-MARATUECH,

Étaient représentés par pouvoir

Mme SALLES, donne pouvoir à Mme PALAZE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme PITOUS,
M. BIASOTTO donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE,

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. MAL'EN, Directeur Financier,
Mme DALBY, Responsable affaires foncières et immobilières
M. LALANE, représentant le CSF,

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 2025 relative à la politique de vente des logements et l'objectif fixé pour l'exercice budgétaire 2025,

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

Vu la plus-value brute totale et moyenne générée par les cessions réalisées au cours de l'exercice 2025,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- D'adopter le rapport relatif aux ventes de logements intervenues en 2025,
- De prendre acte du bilan de ces ventes qui s'établit comme suit :

➤ Nombre de logements vendus : 22 logements , à savoir

Ville	Résidence	Nb logements vendus
CASTELGONNIES	ST MICHEL	4
AGUILON	LA GRAVIERE	1
LACHÈRE	4 FONTAINES	1
GUERIN	LES MAGOLIAS	1
BRAX	HAMEAUX DE LA ROSE	1
LACAPÈLLE BIRON	LES CHÊNES	1
MARCEILLUS	LES CLAUX	1
LARDOLLE TIMBAUT	BAROU	1
CASTELGUTIN	LE CENTRE I	1
LE PASSAGE	ISIDORE DE VIALA	2
	CHANTOISCAU	1
	PAUL BERT III	1
SAINT NICOLAS DE LA BALME	L'AUBRIE	1
SAUVETERRE SAINT DENIS	CAMP DU SOL	1
TOTAL		22

- Statut des ventes : 22 Ventes programmées
- Statut antérieur des acquéreurs : 3 locataires Habitatys, 14 personnes extérieures
- Ressources des acquéreurs :

Revenus	< PLAI	< PLUS	< PLS	> PLI
Nombre ménages	3	8	2	4

➤ Résultats financiers des 22 ventes

o Produit brut des ventes :	2 375 000 €
o Plus-value brute réalisée :	1 834 078 €

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme.
Agen, le 28 Janvier 2026

Bruno GUINANDIE,
Directeur Général





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

Séance ordinaire du 27 janvier 2026

Objet : Orientations de la politique de vente proposée pour 2026

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-sept janvier deux mille vingt-six, à 15 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, Mme BOURGAREL, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, M. VERDIE, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme DEHEI, M. LABROUSSE, M. SCULIER MARATUECH.

Étaient représentés par pouvoir

Mme SALLES, donne pouvoir à Mme PALAZE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme PITOUS,
M. BIASOTTO donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, Responsable affaires foncières et immobilières
M. LALANE, représentant le CSF

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

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'affectation 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 Cبادère
25/09/2000	Clairac	La Pause Nord
	Vianne	Villalonga II
	Casteljaloux	Les Fleurs
10/12/2002	Castelculier	Les Thermes
	Le Passage D'Agen	Bellevue
	Pont-du-Casse	Les Berges de Séguiran
18/12/2003	Villereal	La Clape
21/12/2005	Moncrabeau	Bon Accueil
	Nerac	La Garonne
	Castelmoron sur Lot	Le Vignoble
07/03/2007	Aiguillon	Larousse
18/12/2008	La Sauvetat-sur-l'edé	F. Joubes
	Laugnac	Les Hauts de Sibaldio I
	Saint-Maurin	Pont de Larrar
	Seyches	Les Laurières
	Tonneins	Duboscq
		La Passerelle
		Le Merle
17/12/2009	Fumel	Henn Loussaint
	Lamontjoie	Monréjeau
	Laroque-Timbaut	Barou
	Colayrac Saint Cirq	Les Acacias
	Estassefort	Les Deux Moulins
15/12/2010	Pont du Casse	Lous Casses
		Les Roitelets
	Laplume	Ecuran
	Casseneuil	Bellerive
18/01/2012	Le Passage D'Agen	Chantolseau
	Puymirol	Le Lac
	Lacaussade	Prats de Loys
	Bourlens	Le Clos Lorrain
	Villeneuve-Sur-Lot	Le Rooy
	Casteljaloux	La Forêt
	Tonneins	Le Merle
		Duboscq
	Argenton	Le Bourg
30/05/2012	Saint Pardoux du Breuil	Les Andrieux

31/01/2013	Vianne	Villalonga I
		Villalonga II
	Prayssas	Les Catalpas II
	Nérac	D'albret
	Fargues sur Ourbise	Le Peyroulé
	Sainte-Bazeille	La Grave
	Marmande	Les Glycines
10/10/2013	Seyches	Les Laurières
	Bon-Encontre	Joliot Curie
04/02/2014		Plaine du levant
	Roé	La Croix Saint Pierre I
		La Croix Saint Pierre II
	Colayrac Saint Cirq	Saint Jean de Vigouroux
	Houëlles	Les Maysouets
24/04/2014	Marmande	Chêne Vert
	Clairac	Chaumel
18/09/2014	Caubon Saint Sauveur	Les Patus
27/01/2015	Le Passage D'Agen	Chantoiseau
	La Sauvetat-sur-Lède	Fernand Joubès
	Saint-Maurin	Pont de Larran
	Lamontjoie	Monréjeau
	Laplume	Escuran
	Escassefort	Les deux Moulins
	Meilhan sur Garonne	Labeyrie
18/01/2016	Roé	La Croix Saint Pierre II
27/06/2016	Sauméjan	Bourg
11/09/2017	Mézin	Le Club
	Saint Sylvestre sur Lot	Beauséjour I
25/02/2018	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	Ou Perret
	Tonneins	Barradeau
	Aiguillon	Sotcouf
	Agen	Canadastyl
	Saint Sylvestre sur Lot	Beauséjour V
	Colayrac Saint Cirq	Les Tilleuls I
	Pont du-Casse	Beoulaygues
	Agen	Les Apprentis

22/01/2019	Mézin	Les Micheletres
	Le Passage D'Agen	Chantoiseau
	Seyches	Théophile de Viau II
	Laroque-Timbaut	Les Laurières
06/02/2020	Saint Sixte	Pachou
	Bon-Encontre	Saint Exupéry
	Puymiclan	Saint Pierre de Londres
	Le Passage D'Agen	Théophile de Viau I
28/01/2021	Marcellus	Théophile de Viau III
	Argenton	Les Claux
	Pont-du-Casse	Berges Avancées
	Tonneins	Les Ormeaux
27/01/2022	Villeneuve-Sur-Lot	Le Mele
	Gaujac	Duboscq
	Lacapeille Biron	Le Booy
	Bourlens	Le Maransin
24/01/2023	Vianne	Les Chênes
	Casseneuil	L'Abbescat
	Cuzorn	Villandrands
	BEAUVILLE	As Cazalous
23/01/2024	BEAUVILLE	Combes Caude
	BOE	PICADOU I
	BOE	PICADOU I
	BON-ENCONTRE	LA CROIX ST PIERRE I
23/01/2024	CASTELCUIER	LA CROIX ST PIERRE II
	CASTELMORON	PLAINE DU LEVANT
	CASTELMORON	LE CENTRE
	CASTILLONNES	DU FORT
23/01/2024	LAGRUERE	LE PONT
	LE MAS-D'AGENAIS	SAINT MICHEL
	MARCELLUS	4 FONTAINES
	MIRAMONT-DE-GUYENNE	GALIANE
23/01/2024	PUYMIROL	ROUFFITTE
	ST SYLVESTRE/LOT	CEZANNE
	ST SYLVESTRE/LOT	LES CHARMES
	ST-HILAIRE-DE-LUSIGNAN	LE LAC
23/01/2024	ST-NICOLAS-DE-LA-BALERME	LOCAL COMMERCIAL
	BRAX	LOCAL COMMERCIAL
	BON ENCONTRE	GRABILLAS II
	LE PASSAGE D'AGEN	L'AURQUE
23/01/2024		HAMEAU DE LA ROSE
		SAINT EXUPERY
		J.FERRY

28/01/2025		LANDEVIN
		BEUVEUX IV
		BELLEVUE II
	BRAX	HAMEAU DE LA ROSE
	BON ENCONTRE	LA FREGATE
	LE PASSAGE	PAUL BERT III
	ESTILLAC	GRAND CHAMPS
	PONT DU CASSE	CARLA HAUT

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 retirer 4 logements collectifs de la résidence Brax Hameau de la Rose suite à l’avis défavorable du conseil municipal
- De mettre en vente les 2 nouveaux ensembles immobiliers .
 - o Le Passage Jules Ferry - 1 logement individuel
 - o Tournon d’Agenais Le Grillou – 6 appartements et 3 villas
- D’arrêter l’objectif de vente à 20 logements et une plus-value brute de 1 888 000 €,
- 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 2025 sur Communes SRU				Réaffectation des sommes		
Communes carentes	Résidence	Prix de Vente	Plus-value	Commune	Résidence	affectation 50% +value
LE PASSAGE	PAUL BERT III	110 000 €	36 600 €	LE PASSAGE	ANACROUSE I	33 752 €
LE PASSAGE	CHANTOISEAU	141 000 €	126 638 €	LE PASSAGE	ANACROUSE II	74 846 €
LE PASSAGE	THEOPHILE DE VIAU II	301 000 €	258 004 €	LE PASSAGE	Rétra Burges	102 059 €
TOTAL		552 000 €	421 242 €	TOTAL		210 657 €

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Agen, le 28 Janvier 2026

Bruno GUINANDIE,
Préfet Général





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

Séance ordinaire du 27 janvier 2026

Objet : Orientation stratégique 2026 – Recours au Bail Réel Solidaire (BRS)

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-sept janvier deux mille vingt-six, à 16 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILRIT, Mme BOURGAREL, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARD, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAI, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROB'N, M. VERDIE, Mme VIZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. LABROUSSE, M. SOUTIER-MARATUECH.

Étaient représentés par pouvoir

Mme SALLES, donne pouvoir à Mme PALAZZUCCI,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme PITOUS,
M. BIASOTTO donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE.

Assistaient également à la séance

M. GÉOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, Responsable affaires foncières et immobilières
M. LALANNE, représentant le CSF

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

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 les articles L. 225-1 à L. 225-19 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant le contexte particulier de crises du logement qui rendent l'accèsion de plus en plus difficile pour les ménages,

Considérant l'accroissement entre le prix des logements et les capacités financières des ménages,

Considérant l'opportunité pour Habitatys de devenir Organisme de Foncier Solidaire et de recourir au Bail Réel Solidaire (BRS), en complément ou en alternative à la vente H.L.M. classique et au PSLA

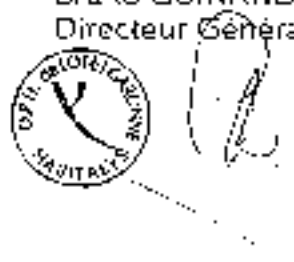
DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- De la poursuite des études autour du Bail Réel Solidaire,
- de confier à un prochain Bureau du Conseil d'Administration les éventuels choix patrimoniaux tarifaires

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

Pour extrait conforme,
Agen, le 28 Janvier 2026

Bruno GUINANDIE,
Directeur Général





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

Séance ordinaire du 27 janvier 2026

Objet : Règlement de la politique générale de vente pour 2026

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, 1090 avenue du Midi à Agen, le vingt-sept janvier deux mille vingt-six, à 16 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRI, Mme BOURGARFI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, M. VERD'E, Mme VEZNAT.

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. LABROUSSE, M. SOULIER-MARAUFCHI.

Étaient représentés par pouvoir

Mme SALLES, donne pouvoir à Mme PALAZE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme PITOUS,
M. BIASOTTO donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE.

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, Responsable affaires foncières et immobilières
M. LALANE, représentant le CSE.

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

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 28 Janvier 2025 relative à la politique de vente des logements pour l'exercice budgétaire de l'année 2025.

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

D'adopter sa version intégrale comme suit :

Preamble

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 plafond P.S., 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'aliénation (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.

Habitatys publie en plus ses annonces sur le site Bienveo.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 Zar 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 :
 - o De mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement,
 - o De logement devenu inadapté à la taille du ménage,
 - o De séparation du ménage

c) Vente de logements occupés

Personnes physiques

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

Habitatys 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 Habitatys.

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 Habitatys 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 Habitatys 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 Habitatys 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.

6 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 ,
 - o Le bail et la convention demeurent jusqu'au départ des locataires en place

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an sus dessus

Pour extrait conforme,
Agen, le 28 Janvier 2026

Bruno GUINANDIE,
Directeur Général



[Signature]



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

Séance ordinaire du 27 janvier 2026

Objet : COCUMONT cœur de Bourg - Détermination des 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-sept janvier deux mille vingt-six, à 16 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BILIRIT, Mme BOURGAREL, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, Mme LAVERGNE DE CERVAT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, M. VERDIE, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. LABROUSSE, M. SOULIER-MARATUECH.

Étaient représentés par pouvoir

Mme SALLES, donne pouvoir à Mme PALAZE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme PITOUS,
M. BIASOTTO donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE.

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme DALBY, Responsable affaires foncières et immobilières
M. LALANE, représentant le CSE.

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

Vu le projet d'aménagement de 6 logements locatifs et de 2 locaux commerciaux, à COCUMONT, financés en PLUS et PLAI, dont la mise en service doit intervenir dans le courant du 1^{er} trimestre 2026,

Vu l'article L 422-1-1 du CCH, donnant compétences aux organismes d'habitations à loyer modéré pour fixer le prix des loyers des opérations faisant l'objet d'une nouvelle location,

Vu l'article L 351-2 du CCH, qui impose aux organismes, dans le cadre de logements conventionnés, de fixer le montant des loyers dans la limite des loyers maximaux de ces conventions,

Vu la convention Etat / Office, en cours de signature. L'indice d'origine des loyers est arrêté à janvier 2020 (valeur 2^{ème} trimestre 2020 = 130,57). L'actualisation des prix plafonds conventionnés est donc la suivante :

FINANCEMENT PLUS

	Origine	Actualisé
➤ Prix plafond par m ² mensuel de surface utile	5,61 €	6.30 €
(Valeur janvier 2020 - 2 ^{ème} trimestre : 130,57 Actualisation à janvier 2026 Valeur 2 ^{ème} trimestre 2025 : 146,68)		

FINANCEMENT PLAI et PLAI

	Origine	Actualisé
➤ Prix plafond par m ² mensuel de surface utile	4.97 €	5.58 €
(Valeur janvier 2020 - 2 ^{ème} trimestre : 130,57 Actualisation à janvier 2026 Valeur 2 ^{ème} trimestre 2025 : 146,68)		

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

DECIDE :

- De fixer les prix de loyers des logements et des accessoires, ainsi qu'il suit :

Logements financés en PLUS	
Loyer des logements	6.30 € par m ² de surface utile et par mois

Logements financés en PLAI	
Loyer des logements	5.58 € par m ² de surface utile et par mois

- Prend acte du principe applicable pour les locaux commerciaux, susceptibles d'être modifiés en fonction des potentiels équipements supplémentaires demandés par les preneurs, ainsi qu'il suit :

Local 1 :

Surface de 148,60 m² au prix de 8,50 € HT soit un total de 1 263,10 HT

Local 2 :

Local brut sans finition :

Surface de 121,90 m², pondérée à 100,26 m² au prix de 4,70 €/m² HT soit un total de 471,22 € HT

Ou local avec aménagements complémentaires (Électricité, climatisation, carrelage, plomberie, plâtrerie, peinture = 40 263 € HT)

Surface de 121,90 m², pondérée à 100,26 m² au prix de 6,40 €/m² HT soit un total de 641,66 € HT

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 27 janvier 2026

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE