



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 4 septembre 2023

Objet : N°1 – ESTILLAC Résidence « Champs de Lassalle I – Vente ponctuelle de la villa 2 à son occupante et fixation du prix de vente

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le quatre septembre deux-mille-vingt-trois, à 10 heures, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme. GROSSIAS, Administratrice,
M. MASSET, Administrateur.
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,
Mme SALLES, Administratrice.

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, administrateur,
Mme PALAZE, Administratrice, donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier.

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Habitatys en date du 6 juillet 2015 donnant délégation de compétence au Bureau notamment en matière d'acte de disposition,

Vu les dispositions relatives aux cessions et transformations d'usage des logements fixées par les articles L.443-7 à L.443-15 et les articles R.443-10 à R.443-18 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office en date du 24 janvier 2023 fixant le règlement général de la politique de vente et ses articles habilitant le Bureau à statuer en matière de vente ponctuelle dans le cadre défini pour la recevabilité des demandes d'achat,

Vu la demande d'acquisition de la villa T3, 2 Résidence « Champs de Lassalle I » à Estillac, formulée par son occupante Mme Anna FERRAS ,

Considérant que la candidate remplit les conditions requises pour que sa demande soit examinée par le Bureau,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **De reconnaître** que les conditions sont remplies pour la recevabilité de la demande d'achat ponctuelle de son logement par Mme Anna FERRAS,
- **D'autoriser** la vente de la villa 2 Résidence « Champs de Lassalle I » à Estillac à Mme Anna FERRAS au prix de 160 000 €,
- **De mandater** le Directeur général ou, en cas d'absence ou d'empêchement, la Directrice générale adjointe, à signer tout document se rapportant à cette cession.

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

Pour extrait conforme,
Agen, le 5 septembre 2023,



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 4 septembre 2023

Objet : SAINT-BARTHÉLEMY D'AGENAIS – rue de la Vierge – Construction de 6 logements (3 PLUS et 3 PLAI dont 2 PLAI Adaptés) – Prix de revient et plan de financement prévisionnels après consultation des entreprises

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le quatre septembre deux-mille-vingt-trois, à 10 heures, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme. GROSSIAS, Administratrice,
M. MASSET, Administrateur.
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,
Mme SALLES, Administratrice.

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, administrateur,
Mme PALAZE, Administratrice, donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier.

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2020 arrêtant sur estimation les prix de revient et le plan de financement prévisionnels de cette opération d'acquisition-amélioration de 6 logements individuels, dont 3 financés en PLUS et 3 en PLAI dont 2 en PLAI adaptés,

Considérant les dégradations importantes intervenues depuis sur les 2 immeubles rendant impossible leur réhabilitation, et ayant conduit à repenser le projet en construction neuve,

Vu les résultats de la consultation des entreprises permettant de d'arrêter le prix de revient prévisionnel des travaux,

Vu l'ensemble des possibilités de financement mobilisées pour cette opération,

DÉCIDE

➤ **de valider les prix de revient et plan de financement prévisionnels de cette opération de 6 logements individuels neufs comme ci-dessous :**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération : rue de la Vierge 24/07/2023
 Ville et code postal : Saint-Barthelemy-D_Agenais 47350
 Simulation : 16e résultats AO et Sub CRNA
 Date de modification : 24/07/2023

	10000030		ZIB-PLAI_INDIVIA-PLUS_IND	
	HT	PRIX FISCAL	PRIX FISCAL	PRIX FISCAL
CHARGE FONCIERE				
ACHAT DE L'IMMEUBLE	13 000,00	14 000,50	7 021,41	6 979,09
Prix d'acquisition de l'immeuble	11 000,00	11 846,58	5 941,20	5 905,38
Frais de notaire	2 000,00	2 153,92	1 080,21	1 073,71
DIAGNOSTICS ET TRAVAUX SUR FONCIER	204 262,00	219 982,43	110 323,67	109 658,76
Géotechnicien (étude de sol)	3 400,00	3 661,67	1 836,36	1 825,31
Diagnostic amiante	3 704,00	3 989,06	2 000,56	1 988,50
Dépollution / Désamiantage	6 500,00	7 000,25	3 510,70	3 489,55
Démolition	117 808,00	126 874,76	63 629,13	63 245,63
Fondations sur micropieux	72 850,00	78 456,69	39 346,92	39 109,77
BRANCHEMENTS	30 000,00	32 325,00	15 825,00	16 500,00
Branchement Eau	6 000,00	6 465,00	3 165,00	3 300,00
Branchement Assainissement	6 000,00	6 465,00	3 165,00	3 300,00
Branchement Electrique	6 000,00	6 465,00	3 165,00	3 300,00
Branchement Fibre Optique	6 000,00	6 465,00	3 165,00	3 300,00
SDEE47	6 000,00	6 465,00	3 165,00	3 300,00
VOIRIES RESAUX DIVERS	8 450,00	9 100,33	4 563,92	4 536,41
AMENAGEMENTS DIVERS FONCIER	8 450,00	9 100,33	4 563,92	4 536,41
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	255 712,00	275 408,26	137 734,00	137 674,26
PRIX DE REVIENT BATIMENT				
TRAVAUX TOUTS CORPS D'ETAT SEPARES	759 649,41	818 113,69	410 293,29	407 820,40
Gros oeuvre maçonnerie	267 178,90	287 741,57	144 305,66	143 435,91
Charpente, couverture, zinguerie	53 209,81	57 304,96	28 739,09	28 565,87
Menuiseries extérieures	158 997,03	171 233,79	85 875,68	85 358,11
Plâtrerie, cloisons, faux-plafond	95 094,00	102 412,64	51 361,10	51 051,54
Peinture	31 758,60	34 213,58	17 158,50	17 055,08
Sols souples	8 548,40	9 206,30	4 617,07	4 589,23
Pomberie, sanitaires, VMC	104 017,67	112 023,10	56 180,85	55 842,25
Electricité courants forts	40 835,00	43 977,75	22 055,34	21 922,41
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	759 649,41	818 113,69	410 293,29	407 820,40
HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS				
HONORAIRES TECHNIQUES	110 020,50	118 487,90	59 423,03	59 064,87
Honoraires maîtrise d'oeuvre	86 873,17	93 559,12	46 920,96	46 638,16
Honoraires OPC	9 653,00	10 395,91	5 213,67	5 182,24
Honoraires bureau de contrôle	6 700,00	7 215,64	3 618,72	3 596,92
Mission coordonnateur SPS	3 544,33	3 817,11	1 914,32	1 902,79
Honoraires géomètre	2 350,00	2 530,86	1 289,26	1 261,60
Infiltrométrie (test d'étanchéité à l'air)	900,00	969,26	486,10	483,16
AUTRES HONORAIRES	15 000,00	15 422,36	8 101,63	7 320,73
Conduite d'opération interne	15 000,00	15 422,36	8 101,63	7 320,73
AUTRES FRAIS	600,00	646,18	324,08	322,10
Frais de publicité	300,00	323,09	162,04	161,05
Panneaux permis/plaque/plan sécurité/frais enquête	300,00	323,09	162,04	161,05
SOUS-TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS	125 620,50	134 556,44	67 848,74	66 707,70
TOTAL	1 140 981,91	1 228 078,39	615 876,03	612 202,36

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération	rue de la Vierge	Date	24/07/2023
Ville et code postal	Saint-Barthelemy-D Agenais 47350		
Simulation	16e résultats AC et Sub CRNA		
Date de modification	24/07/2023		
Nombre de logements	6		
Surface Habitable	385,31		
Surface Utile	385,31		

	F 10000030	Classique PLAI_INDIV	Classique PLUS_INDIV
	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVENT	1 220 078,39	615 876,03	612 202,36
SUBVENTIONS			
Subvention construction ou AIA	97 960,00	97 960,00	
Subvention Etat	30 000,00	30 000,00	
Bonus PLAI adapté	67 960,00	67 960,00	
Subvention pour surcharge foncière ou surcoût	60 000,00	30 000,00	30 000,00
Subvention FONDOS FICHES 2021	60 000,00	30 000,00	30 000,00
Subventions Diverses	142 500,00	66 000,00	76 500,00
Subvention du Conseil Régional	69 000,00	39 000,00	30 000,00
Subvention du Conseil Départemental	27 000,00	18 000,00	9 000,00
Subvention intercommunale	16 500,00	9 000,00	7 500,00
Subvention des communes	30 000,00		30 000,00
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	390 460,00	193 960,00	106 500,00
PRÊTS			
Prêts principaux	220 360,04	69 065,62	151 294,42
Prêts CDC PLUS	151 294,42		151 294,42
Prêts CDC PLAI	69 065,62	69 065,62	
Prêts complémentaires	216 027,00	106 500,00	109 527,00
Prêt CDC foncier PLUS	101 527,00		101 527,00
Prêt CDC foncier PLAI	106 500,00	106 500,00	
Prêt Action Logement PLUS	8 000,00		8 000,00
SOUS-TOTAL PRÊTS	436 367,04	175 565,62	260 621,42
FONDS PROPRES			
Fonds propres	491 231,35	246 350,41	244 880,94
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	491 231,35	246 350,41	244 880,94
TOTAL GENERAL	1 220 078,39	615 876,03	612 202,36

- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes de subventions liées à l'opération,
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats de réservation Action Logement,
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats d'emprunt dans les limites de ceux mentionnés au plan de financement prévisionnel, leurs montant pouvant toutefois fluctuer dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 4 septembre 2023.



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 4 septembre 2023

Objet : VILLENEUVE SUR LOT – FJT « Lakanal » - Actualisation du prix de revient et du plan de financement - Détermination de la redevance

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le quatre septembre deux-mille-vingt-trois, à 10 heures, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Président du Conseil d'Administration,
Mme. GROSSIAS, Administratrice,
M. MASSET, Administrateur.
M. PICARD, Vice-Président du Conseil d'Administration,
Mme SALLES, Administratrice.

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, administrateur,
Mme PALAZE, Administratrice, donne pouvoir à Marie France SALLES.

Assistaient également à la séance

M. GUINANDIE, Directeur général,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier.

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

Vu la délibération du 27 novembre 2017 par laquelle le Bureau du Conseil d'Administration actait le principe de réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) de 14 logements, résidence « Lakanal » à Villeneuve sur Lot et arrêta sur estimation les prix de revient et le plan de financement prévisionnels de cette opération financée en PLAI,

Vu la délibération du 12 décembre 2022 par laquelle le Bureau Conseil d'Administration a actualisé le prix de revient et le plan de financement prévisionnels du projet après consultation des entreprises,

Considérant que cette opération une fois livrée sera régie par une convention de gestion, et donnera lieu à la facturation d'une redevance par HABITALYS au gestionnaire du FJT, l'association **Habitat Jeunes du Villeneuvois**, constituée des postes suivants :

- Les échéances de remboursement d'emprunts contractés pour financer le projet
- La provision pour travaux permettant de faire face à l'entretien du bâtiment
- Le remboursement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble (TFPB – TEOM)
- Les frais de gestion d'Habitatlys
- Diverses dépenses (assurances CGLLS)

Considérant le courrier adressé en août 2023 par Monsieur Jacques TAILLARDAT Président de l'association, à la Présidente du Conseil Département de Lot et Garonne, sollicitant un soutien fort des collectivités pour le fonctionnement de sa structure,

Le 25 novembre 2022, dans le cadre de la contractualisation, une convention d'objectifs a été signée entre le Conseil Départemental et Habitatlys. Au titre de cette convention, la contribution du département au projet de FJT, qui s'établissait initialement à 21 K€ devrait être portée à 145 K€. La commission permanente du 29 septembre 2023 devrait délibérer dans ce sens.

Considérant les différentes hypothèses proposées pour déterminer la redevance,

DÉCIDE

- de valider l'actualisation des prix de revient et plan de financement prévisionnels de cette opération d'acquisition-amélioration de 14 logements-foyers Jeunes Travailleurs comme ci-dessous ; ceci sous réserve de confirmation de l'augmentation de la subvention du département lors d'une prochaine commission permanente,

Coût de l'opération :		
Charge foncière H.T.....		HT 122 548 €
Aquisition.....	98 400 €	
frais notaire.....	2 233 €	
Géomètre.....	2 940 €	
Etudes de sol.....	6 295 €	
frais huissiers.....	503 €	
référé préventif.....	6 400 €	
Expertise.....	5 965 €	
Publicité.....	1 000 €	
Avocat.....	811 €	
Total coût construction H.T.....		1 127 451 €
Lot 1 - Démolition Gros Œuvre - Bonis.....	375 145 €	
Lot 1bis - Désamiantage.....	11 429 €	
Lot 2 - Charpente - AR Construction.....	117 728 €	
Lot 3 - Etanchéité - Prociba.....	14 611 €	
Lot 4 - Métaillerie - SML.....	169 395 €	
Lot 5 - Menuiseries PVC - Sovipam.....	16 730 €	
Lot 6 - Plâtrerie Faïence, carrelage - Hebras garcia.....	179 357 €	
Lot 7 - Plomberie sanitaire - Pechon.....	112 427 €	
Lot 8 - Electricité - Boudon.....	74 990 €	
Lot 9 - Sols souples - plastic décor.....	15 349 €	
Lot 10 - Peinture - Fau.....	38 370 €	
99 - TOUTES DEPENSES SUR FACTURES.....	1 918 €	
Honoraires H.T.....		188 366 €
BET Triangle.....	82 185 €	
BET BOUSAC.....	39 349 €	
BET ZANI.....	8 500 €	
BET INGENIERIE 47.....	9 280 €	
BET URBANIS.....	7 050 €	
SPS bureau veritas.....	3 360 €	
Diagnostics immobiliers.....	5 327 €	
Contrôle technique.....	7 315 €	
Conduite d'opération.....	26 000 €	
Divers, imprévus, actualisation H.T.....		33 824 €
TVA taux réduit.....		75 668 €
Coût total TTC (TVA 5,5%)		1 547 857 €

Plan de financement		
Total Subvention		1 285 729 € 43%
Subvention AL Action cœur de ville.....	309 000 €	
Subvention Etat PLAI.....	152 880 €	
Subvention Etat ANAH THORL.....	137 599 €	
Subvention Région.....	272 000 €	
Subvention département.....	145 250 €	
Subvention Agglo.....	24 000 €	
Subvention CAF.....	240 000 €	
Subvention MSA.....	5 000 €	
Prêt PLAI Bâti.....		72 000 €
Prêt PLAI Foncier.....		52 000 € 17%
Prêt Action Cœur de Ville.....		135 780 €
Fonds propres.....		2 348 €
Total plan de financement		1 547 857 €

- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les contrats d'emprunt dans les limites de ceux mentionnés au plan de financement prévisionnel, leurs montant pouvant toutefois fluctuer dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre de l'opération,
- d'acter l'hypothèse visant une constitution progressive de la provision pour travaux à hauteur de 0.1% du cout de revient de l'opération la première année, augmentée d'autant chaque année jusqu'à atteindre 0.6%, la sixième année puis les suivantes.
- de demander qu'une nouvelle réunion de travail soit organisée avec l'association gestionnaire pour finaliser le montant de la redevance

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 14 septembre 2023.



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général

