



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : – VILLENEUVE SUR LOT– Résidence " la Plaine I " – Création de servitude de passage de réseaux d'électricité au profit de la société ENEDIS

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

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.



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

Vu les dispositions des articles L.421 à L.421-4 du code de la Construction et de l'Habitation répertoriant l'ensemble des activités conférées aux Offices Public de l'Habitat,

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

Vu la mise en service le 17/07/2021 d'un immeuble de 19 logements collectifs à VILLENEUVE SUR LOT sur la parcelle HM 529 appartenant à HABITALYS,

Vu la convention de servitude du 17/01/2024 donnant accord à la Société ENEDIS d'occuper sur la parcelle HM 529 (propriété HABITALYS) une bande d'1 mètre de large et d'environ 90 mètres de long afin d'y faire passer trois canalisations souterraines ainsi que leurs accessoires.

Considérant la nécessité d'établir un acte notarié pour le respect de toutes les conditions de la réalisation et de l'application de cette servitude,

Considérant que le la société ENEDIS prendra à sa charge tous les frais afférents à cette servitude ainsi que les frais notariés.

DÉCIDE

- **d'accepter** la création d'une servitude de passage pour les réseaux de distribution de l'électricité sur la parcelle HM 529 au profit de la Société ENEDIS moyennant une indemnité unique et forfaitaire de 10€,
- **d'autoriser** le Directeur Général ou son Adjointe en cas d'absence ou d'empêchement à signer l'acte authentique à intervenir et toute pièce se rapportant à cette création de servitude.

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

Pour extrait conforme,
Agen, le 10 septembre 2024


Bruno GUINANDIE
Directeur Général





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : PONT DU CASSE Résidence « Les Érables » – Vente ponctuelle de la villa 14 rue des Erables 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 dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

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.

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Habitayls 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 23 janvier 2024 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 T4, 8 Résidence « Les Erables » à Pont du Casse, formulée par son occupante Mme Valérie GAZERES,

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

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- **De reconnaître** que les conditions sont remplies pour la recevabilité de la demande d'achat ponctuelle de son logement par Mme Valérie GAZERES,
- **D'autoriser** la vente de la villa 8 Résidence « Les Erables » à Pont du Casse à Mme Valérie GAZERES au prix de 150 000 €,
- **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 11 septembre 2024


Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : VILLENEUVE SUR LOT – Résidence Olympe de Gouges- Construction de 6 logements individuels en accession sociale (PSLA) - Prix de revient, plan de financement et 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 dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

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.

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

Vu le projet d'aménagement global du site de l'ancienne Clinique Derieux à Villeneuve sur Lot,

Vu le projet de construction de 6 logements individuels en location-accession à Villeneuve sur Lot, résidence "Olympe de Gouges",

Vu les résultats de la consultation des entreprises du 17 juin dernier,

Vu les résultats de la première phase de commercialisation du programme,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- **D'arrêter les prix de revient et plan de financement prévisionnels et de valider les prix de vente de ces 6 logements comme suit :**

	HT	PRIX FISCAL	%
CHARGE FONCIERE			
ACHAT DETERRAIN	2 516	2 654	0%
Frais de notaires	2 516	2 653	0%
DIAGNOSTICS ET TRAVAUX SUR FONCIER	16 794	17 718	1%
Diagnostic	12 000	12 660	1%
Géotechnicien (étude de sol)	12 000	12 660	1%
Travaux préparatoires	4 794	5 058	0%
Dépollution / Désamiantage	3 500	3 693	0%
Démolition	1 294	1 365	0%
BRANCHEMENT S	21 600	22 788	2%
Frais de Branchements	21 600	22 788	2%
Branchement Eau	3 000	3 165	0%
Branchement Assainissement	6 000	6 330	0%
Branchement Electrique	4 800	5 064	0%
Branchement Fibre Optique	4 800	5 064	0%
Branchement téléphone	3 000	3 165	0%
VOIRIES RESAUX DIVERS	230 970	243 673	18%
VRD	230 970	243 673	18%
VRD PRIMAIRES	147 000	155 085	12%
VRD SECONDAIRES	83 970	88 588	7%
TAXES FONCIERES	24 324	25 662	2%
Taxe Aménagement de la commune	13 224	13 951	1%
Participation financière à l'assainissement collectif	9 600	10 128	1%
Redevance Archéologique préventive	1 500	1 583	0%
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	296 204	312 495	24%
PRIX DE REVIENT BATIMENT			
ENTREPRISE GENERALE	903 242	952 920	72%
Entreprise générale de construction	903 242	952 920	72%
AUTRES POSTES BATIMENT	9 032	9 529	1%
Travaux divers	9 032	9 529	1%
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	912 274	962 450	73%
HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS			
HONORAIRES TECHNIQUES	21 508	22 689	2%
Honoraires maîtrise d'oeuvre	21 508	22 689	2%
AUTRES HONORAIRES	22 970	24 233	2%
Conduite d'opération interne	22 970	24 233	2%
AUTRES FRAIS	3 042	3 209	0%
Frais de reprographie	1 242	1 310	0%
Frais de publicité	500	528	0%
Frais d'huisier	800	844	0%
Panneaux permis/plaque/plans sécurité/frais enquête	500	528	0%
SOUS-TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS	47 518	50 131	4%
TOTAL	1 255 996	1 325 075	100%

PLAN DE FINANCEMENT		
	Montant en € TTC	%
I- SUBVENTIONS	0	0
II- FONDS PROPRES	0	0
III- PRÊT PSLA	1 325 075	0

PRIX DE VENTE	
LOT 3 - Av de Lattre de Tassigny	246 000 €
LOT 2 - Rue Docteur Derieux	242 000 €
LOT 1 - Rue Docteur Derieux	241 000 €
LOT 1 - Chemin du Merle	232 000 €
LOT 2 - Chemin du Merle	232 000 €
LOT 3 - Chemin du Merle	232 000 €

- D'adopter la grille des prix de vente du programme des 6 logements en location accession « Olympe de Gouges » à Villeneuve sur Lot .
- D'autoriser le Directeur Général, ou son adjoint en cas d'absence ou d'empêchement, à signer le contrat d'emprunt dans les limites de celui mentionné au plan de financement prévisionnel.

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

Pour extrait conforme,

AGEN, le 11 septembre 2024



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : DAMAZAN – Résidence « Le Lac » - Redéfinition des 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 dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

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.

Bureau Guinandie
Directeur Général



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

Vu le projet de construction de 8 logements individuels en location-accession à DAMAZAN, résidence "Le Lac",

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 19 Juin 2023 fixant les prix de vente du programme,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 19 Février 2024 validant le principe d'options permettant de proposer des moins-values,

Considérant la possibilité de lancer le programme allégé pour abaisser le prix de revient et le prix de vente :

Considérant que les nouveaux prix de vente pourraient être les suivants :

	Prix de vente TTC
Villa 2	216 000 €
Villa 3	213 000 €
Villa 4	216 000 €
Villa 5	212 000 €
Villa 7	199 000 €
Villa 8	210 000 €
Villa 9	199 000 €
Villa 10	210 000 €

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- **De valider la modification du programme**
- **De valider les nouveaux prix de vente**
- **D'autoriser le Directeur Général, ou son adjoint en cas d'absence ou d'empêchement, à signer le contrat d'emprunt dans les limites de celui mentionné au plan de financement prévisionnel.**

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 11 septembre 2024



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : AIGUILLON– Résidence « SURCOUF » - Réajustement 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 dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

30/09/2024
M. GUINANDIE
Directeur Général



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.

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration d'Habitallys 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 23 janvier 2024 autorisant la vente du logement « Surcouf » à AIGUILLON,

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de l'Office en date du 11 Mars 2024 qui a fixé le prix du logement à 67 000 €,

Considérant la reprise du logement le 16 juillet 2024 dans un état très dégradé,

Considérant le prix du marché local pour un bien similaire,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- **De fixer** un nouveau prix de vente à 47 000 €,
- **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 11 septembre 2024



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : DAMAZAN - Résidence Armand FALLIÈRES - HABITAT INCLUSIF – Acquisition-amélioration de 12 logements familiaux collectifs (3 PLUS 9 PLAI Adaptés) en VÉFA – Révision des prix de revient et plan de financement prévisionnels sur prix de vente par la SEM 47

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

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.

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 avril 2023 modifiant le projet de programmation pour l'année 2023, et retenant ce programme d'acquisition-amélioration de 12 logements dans le centre de DAMAZAN,

Vu les délibérations du Bureau du Conseil d'Administration en dates des 18 avril et 9 octobre 2023 approuvant puis modifiant les prix de revient et plan de financement prévisionnels sur estimation de ce projet,

Considérant que le programme d'acquisition-amélioration porte sur les 12 logements suivants :

- 9 T1bis en PLAI Adapté,
- 3 T1bis en PLUS
- Un rez-de-chaussée aménagé en espaces partagés destinés au projet de vie sociale et partagée des futurs habitants de cet habitat inclusif seniors et handicapés, retenu dans le cadre de l'appel à projets 2022 du Conseil Départemental, au vu d'un dossier déposé par l'ASSOCIATION MUTUELLE D'AIDE PAR LE TRAVAIL - AMAT de SAINT-LÉON,

Considérant que le montage de cette opération se fait dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement de l'immeuble par la SEM 47, à un prix tenant compte des subventions obtenues par elle pour ce projet de la part du volet « recyclage foncier » du « Fonds verts » (250 000 €), de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (79 140 €) et du Conseil Départemental (130 000 €), et que ce montant de 459 140 € est donc défalqué de son prix de vente qui s'est réduit à 1 243 000 € HT,

Considérant qu'HABITALYS a également déposé une demande d'aide financière (Prêt sur 30 ans à taux zéro d'un montant de 320 000 €) à la CARSAT, qui viendra en déduction des prêts PLUS et PLAI adossés au livret A à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et permettra ainsi de baisser de façon substantielle le loyer qu'il est nécessaire d'appeler pour les espaces partagés de la résidence :

- - 8,38 €/mois pour les logements PLAI, soit – 14,8%
- - 13,57 €/mois pour les logements PLUS, soit – 13,1%.

Vu l'évolution de l'estimation prévisionnelle des travaux liée à la prise en compte des exigences de l'ABF pour la façade rue des Antilles, des observations du bureau de contrôle, des conclusions du diagnostic de la structure porteuse du bâtiment, qui ont conduit à une augmentation du coût des travaux et des surfaces habitables se répercutant sur le prix de vente par la SEM 47,

Vu les nouveaux prix de revient et plan de financement prévisionnels, induits par ces changements, établis comme suit :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nom organisme **HABITALYS** 1080 av. du midi BP58 - 47003 AGEN CEDEX
 Nom de l'opération **FALLIÈRES - ANTILLES VEFA SEM47**
 Ville et code postal **Damazan 47160**
 Simulation **18 - modif sub Cne**
 Date de modification **11/08/2024**
 Nombre de logements **12**
 Surface Habitable **527,41**
 Surface Utile **527,41**

Date 11/08/2024

	ENSEMBLE DE L'OPÉRATION		LOGEMENTS				ESPACES PARTAGÉS				
	HT	PRIX FISCAL	PLAI_COLL		PLUS_COLL		ESP PART PLAII		ESP PART PLUS		
			HT	PRIX FISCAL							
CHARGE FONCIERE											
ACQUISITION VEFA	248 600,00	262 273,00	126 536,61	133 496,12	53 669,05	56 620,85	48 026,87	50 668,35	20 367,47	21 487,68	
FRAIS D'ACTE VEFA	43 505,00	45 897,78	22 143,91	23 361,83	9 392,08	9 908,64	8 404,70	8 866,96	3 564,31	3 760,35	
BRANCHEMENTS	20 000,00	21 100,00	10 179,94	10 739,84	4 317,70	4 555,17	3 863,79	4 076,30	1 638,57	1 728,69	
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	312 105,00	329 270,78	158 860,46	167 597,79	67 378,83	71 084,66	60 295,36	63 611,61	25 570,35	26 976,72	
PRIX DE REVIENT BATIMENT											
COÛT DES TRAVAUX VEFA	994 400,00	1 049 091,99	506 146,41	533 984,46	214 676,22	226 483,41	192 107,50	202 673,41	81 469,87	85 950,71	
SOUS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	994 400,00	1 049 091,99	506 146,41	533 984,46	214 676,22	226 483,41	192 107,50	202 673,41	81 469,87	85 950,71	
HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHNICIENS											
CONDUITE D'OPÉRATION VEFA	29 832,00	31 472,77	15 184,39	16 019,53	6 440,29	6 794,51	5 763,22	6 080,20	2 444,10	2 578,53	
SOUS-TOTAL HONORAIRES ARCHITECTE ET TECHN	29 832,00	31 472,77	15 184,39	16 019,53	6 440,29	6 794,51	5 763,22	6 080,20	2 444,10	2 578,53	
TOTAL	1 336 337,00	1 409 835,54	680 191,26	717 601,78	288 495,34	304 362,58	258 166,08	272 365,22	109 484,32	115 505,96	
			PRIX HT	968 686,60		PRIX HT	367 650,40				
			PRIX FISCAL	1 021 964,36		PRIX FISCAL	387 871,18				

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération **FALLIÈRES - ANTILLES VEFA SEM47**
 Ville et code postal **Damazan 47160**
 Simulation **18 - modif sub Cne**
 Date de modification **11/08/2024**

Date 11/08/2024

	ENSEMBLE DE L'OPÉRATION		LOGEMENTS		ESPACES PARTAGÉS		LOGTS PLAÏ + ESP PART PLAÏ		LOGTS PLUS + ESP PART PLUS	
			LOGEMENTS PLAÏ_COLL	LOGEMENTS PLUS_COLL	ESPACES PARTAGÉS PLAÏ	ESPACES PARTAGÉS PLUS				
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	1 409 835,54	100,00%	717 601,78	304 362,58	272 365,22	115 505,96	989 967,00	100,00%	419 868,54	100,00%
SUBVENTIONS										
Subvention construction ou A/A	403 380,00	28,61%	403 380,00				403 380,00	40,75%	0,00	0,00%
Subvention Etat	94 500,00	6,70%	94 500,00				94 500,00	9,55%	0,00	0,00%
Bonus acquisition amélioration	225 000,00	15,96%	225 000,00				225 000,00	22,73%	0,00	0,00%
Prime PLAÏ Adapté	83 880,00	5,95%	83 880,00				83 880,00	8,47%	0,00	0,00%
Subventions Diverses	90 000,00	6,38%	57 500,00	32 500,00			57 500,00	5,81%	32 500,00	7,74%
Subvention du Conseil Régional	80 000,00	5,67%	50 000,00	30 000,00			50 000,00	5,05%	30 000,00	7,15%
Subvention des communes	10 000,00	0,71%	7 500,00	2 500,00			7 500,00	0,76%	2 500,00	0,60%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	493 380,00	35,00%	460 880,00	32 500,00			460 880,00	46,56%	32 500,00	7,74%
PRÊTS										
Prêts principaux	345 681,75	24,52%	127 546,69	2 074,45	216 060,61		343 607,30	34,71%	2 074,45	0,49%
Prêts CDC PLUS	2 074,45	0,15%		2 074,45		0,00	0,00	0,00%	2 074,45	0,49%
Prêts CDC PLAÏ	343 607,30	24,37%	127 546,69		216 060,61		343 607,30	34,71%	0,00	0,00%
Prêts complémentaires	503 292,00	35,70%	93 295,00	254 570,00	45 410,00	110 017,00	138 705,00	14,01%	364 587,00	86,83%
Prêt CDC foncier PLUS	54 587,00	3,87%		39 570,00		15 017,00	0,00	0,00%	54 587,00	13,00%
Prêt CDC foncier PLAÏ	128 705,00	9,13%	93 295,00		35 410,00		128 705,00	13,00%	0,00	0,00%
Autres prêts	320 000,00	22,70%		215 000,00	10 000,00	95 000,00	10 000,00	1,01%	310 000,00	73,83%
SOUS-TOTAL PRÊTS	848 973,75	60,22%	220 841,69	256 644,45	261 470,61	110 017,00	482 312,30	48,72%	366 661,45	87,33%
FONDS PROPRES										
Fonds propres	67 481,79	4,79%	35 880,09	15 218,13	10 894,61	5 488,96	46 774,70	4,72%	20 707,09	4,93%
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	67 481,79	4,79%	35 880,09	15 218,13	10 894,61	5 488,96	46 774,70	4,72%	20 707,09	4,93%
TOTAL GENERAL	1 409 835,54	100,00%	717 601,78	304 362,58	272 365,22	115 505,96	989 967,00	100,0%	419 868,54	100,0%
			1 021 964,36		387 871,18					

DÉCIDE

- de valider l'acquisition de ces 12 logements et de leurs espaces partagés à aménager dans un ensemble immobilier existant 48 et 50 place Armand Fallières, cadastré F 371, 667, et 369, à DAMAZAN pour un montant total de 1 243 000 € HT dans le cadre d'un contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement avec la SEM 47,
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer le contrat de réservation, et l'acte authentique,
- de valider le paiement en fonction de l'échéancier prévu à l'acte,
- de modifier les prix de revient et plan de financement prévisionnels de cette opération d'acquisition-amélioration de 12 logements en habitat inclusif comme ci-dessus
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes d'agrément et 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 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 10 septembre 2024.

 **BRUNO GUINANDIE**
Directeur Général






EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau du Conseil d'Administration

Séance ordinaire du 10 septembre 2024

Objet : BOÉ - résidence d'Aquitaine II - Acquisition-amélioration de 44 logements familiaux collectifs (22 PLUS 13 PLAI 9 PLAI Adaptés) – Prix de revient et plan de financement prévisionnels sur estimatif

Le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en séance ordinaire le dix septembre deux-mille-vingt-quatre, à 10 heures 30, sous la Présidence de **M. Thomas BOUYSSONNIE**.

Étaient présents

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

Étaient excusés ou représentés par pouvoir

M.CONSTANS, Administrateur.

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.

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

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2023 par laquelle a été arrêtée la programmation de la production nouvelle 2024 dont une opération d'acquisition-amélioration de 44 logements collectifs à BOÉ, répartis après négociation avec la DDT en 22 PLUS et 22 PLAI dont 9 PLAI Adaptés,

Considérant qu'il s'agit d'une copropriété constituée de 3 immeubles dont les 44 appartements ont été vendus dans le cadre des lois de défiscalisation à des investisseurs pour la plupart extérieurs au département, mais dont les travaux n'ont jamais été totalement achevés,

Considérant qu'un contentieux important s'est installé depuis une quinzaine d'années entre les copropriétaires et le promoteur défaillant et que la grande majorité de ces appartements n'a jamais été louée, mais que la quasi-totalité est aujourd'hui très fortement dégradée du fait de la présence de squatters indésirables,

Considérant qu'HABITALYS a fait le 17 avril 2023, via le syndic de copropriété, une proposition d'achat global pour les 44 logements afin d'avoir une maîtrise complète de l'ensemble bâti

Considérant que ce dernier a confirmé le 5 août 2024 que « le syndicat des copropriétaires de la résidence Aquitaine s'est porté favorable à l'unanimité pour vendre l'ensemble des logements des bâtiments A-B-C, parties communes comprises, pour la somme de 1 343 000 euros » conformément à la proposition de l'Office,

Considérant que les surfaces réduites des logements conduisent à des niveaux de loyer faibles, permettant ainsi de financer de nombreux appartements en PLAI Adapté et d'aboutir à la programmation suivante :

	T1bis	T2	T3	TOTAL	
PLUS	1	19	2	22	22
PLAI Ordinaire	1	12	0	13	22
PLAI Adapté	6	3	0	9	
TOTAL	8	34	2	44	44

Considérant que les 3 immeubles comportent des caves et garages à rez-de-chaussée, et des appartements au R+1 et au R+2,

Vu les prix de revient et plan de financement prévisionnels, établis sur estimation comme suit :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération	Aquitaine 2 Bât A B C	19/06/2024
Ville et code postal	Boe 47550	
Simulation	6 - dépôt DDT VALEURS 2024	
Nombre de logements	44	
Surface Habitable	1728,90	
Surface Utile	1958,64	

	TOUS LOGTS PLUS PLAI		100,00%		65,04%	34,96%
	HT	PRIX FISCAL	PLUS	TOUS PLAI	DONT PLAI ORDINAIRES	DONT PLAI ADAPTÉS
			PRIX FISCAL	PRIX FISCAL	PRIX FISCAL	PRIX FISCAL
CHARGE FONCIERE						
ACHAT DE L'IMMEUBLE	1 410 150,00	1 487 708,25	849 607,93	638 100,32	415 020,45	223 079,87
Prix d'acquisition de l'immeuble	1 343 000,00	1 416 865,00	809 150,41	607 714,59	395 257,57	212 457,02
Frais de notaire	67 150,00	70 843,25	40 457,52	30 385,73	19 762,88	10 622,85
BRANCHEMENTS	158 400,00	167 112,00	83 556,00	83 556,00	54 344,82	29 211,18
Frais de Branchements	158 400,00	167 112,00	83 556,00	83 556,00	54 344,82	29 211,18
Branchement Eau	26 400,00	27 852,00	13 926,00	13 926,00	9 057,47	4 868,53
Branchement Electrique	88 000,00	92 840,00	46 420,00	46 420,00	30 191,57	16 228,43
Branchement Fibre Optique	44 000,00	46 420,00	23 210,00	23 210,00	15 095,78	8 114,22
VOIRIES RESAUX DIVERS	180 000,00	189 900,00	110 980,53	78 919,47	51 329,22	27 590,25
VRD	180 000,00	189 900,00	110 980,53	78 919,47	51 329,22	27 590,25
VRD SECONDAIRES	150 000,00	158 250,00	90 374,21	67 875,79	44 146,41	23 729,38
AMENAGEMENTS DIVERS FONCIER	30 000,00	31 650,00	20 606,32	11 043,68	7 182,81	3 860,87
SOUS-TOTAL CHARGE FONCIERE	1 748 550,00	1 844 720,25	1 044 144,46	800 575,79	520 694,49	279 881,30
PRIX DE REVIENT BATIMENT						
ENTREPRISE GENERALE	2 500 000,00	2 637 500,00	1 506 236,79	1 131 263,21	735 773,59	395 489,62
Entreprise générale de construction	2 500 000,00	2 637 500,00	1 506 236,79	1 131 263,21	735 773,59	395 489,62
SS-TOTAL PRIX DE REVIENT BATIMENT	2 500 000,00	2 637 500,00	1 506 236,79	1 131 263,21	735 773,59	395 489,62
HONORAIRES ARCHI ET TECHNICIENS						
HONORAIRES TECHNIQUES	250 500,00	264 277,50	150 924,92	113 352,58	73 724,52	39 628,06
Honoraires maîtrise d'oeuvre	175 000,00	184 625,00	105 436,57	79 188,43	51 504,15	27 684,28
Honoraires M OE VRD - viabilisat°	10 800,00	11 394,00	6 506,94	4 887,06	3 178,54	1 708,52
Honoraires OPC	25 000,00	26 375,00	15 062,37	11 312,63	7 357,73	3 954,90
Honoraires bureau de contrôle	22 000,00	23 210,00	13 254,88	9 955,12	6 474,81	3 480,31
Mission coordonnateur SPS	13 200,00	13 926,00	7 952,93	5 973,07	3 884,88	2 088,19
Honoraires géomètre	1 500,00	1 582,50	903,74	678,76	441,47	237,29
Infiltrométrie (test d'étanchéité à l'air)	3 000,00	3 165,00	1 807,49	1 357,51	882,92	474,59
AUTRES HONORAIRES	82 500,00	87 037,50	49 705,82	37 331,68	24 280,52	13 051,16
Conduite d'opération interne	82 500,00	87 037,50	49 705,82	37 331,68	24 280,52	13 051,16
SS-TOTAL HONO ARCHI ET TECHNICIEN	333 000,00	351 315,00	200 630,74	150 684,26	98 005,04	52 679,22
TOTAL	4 581 550,00	4 833 535,25	2 751 011,99	2 082 523,26	1 354 473,13	728 050,13

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Nom de l'opération **Aquitaine 2 Bât A B C**
 Adresse de l'opération
 Ville et code postal **Boe 47550**
 Simulation **6 - dépôt DDT VALEURS 2024**
 Date de modification **19/06/2024**

	TOUS LOGTS PLUS ET PLAI		100,00%		65,04%	34,96%
	MONTANT FISCAL	%	PLUS MONTANT FISCAL	TOUS PLAI MONTANT FISCAL	DONT PLAI ORDINAIRES PRIX FISCAL	DONT PLAI ADAPTÉS PRIX FISCAL
PRIX DE REVIENT	4 833 535,25	100,0%	2 751 011,99	2 082 523,26	1 354 473,13	728 050,13
SUBVENTIONS						
Subvention construction ou A/A	389 820,00	8,1%	389 820,00	389 820,00	171 705,60	218 114,40
Subvention Etat	264 000,00	5,5%		264 000,00	171 705,60	92 294,40
Prime PLAI Adapté	125 820,00	2,6%		125 820,00	0,00	125 820,00
Subventions Diverses	715 000,00	14,8%	297 000,00	418 000,00	271 867,20	146 132,80
Subvention du Conseil Département	385 000,00	8,0%	143 000,00	242 000,00	157 396,80	84 603,20
Subvention intercommunale	165 000,00	3,4%	77 000,00	88 000,00	57 235,20	30 764,80
Subvention des communes	165 000,00	3,4%	77 000,00	88 000,00	57 235,20	30 764,80
		0,0%				
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	1 104 820,00	22,9%	297 000,00	807 820,00	443 572,80	364 247,20
PRÊTS						
Prêts principaux	2 071 506,96	42,9%	1 509 007,19	562 499,77	365 849,85	196 649,92
Prêts CDC PLUS	1 509 007,19	31,2%	1 509 007,19			
Prêts CDC PLAI	562 499,77	11,6%		562 499,77	365 849,85	196 649,92
Prêts complémentaires	932 178,00	19,3%	532 353,00	399 825,00	260 046,18	139 778,82
Prêt CDC foncier PLUS	532 353,00	11,0%	532 353,00			
Prêt CDC foncier PLAI	399 825,00	8,3%		399 825,00	260 046,18	139 778,82
SOUS-TOTAL PRÊTS	3 003 684,96	62,1%	2 041 360,19	962 324,77	625 896,03	336 428,74
FONDS PROPRES						
Fonds propres	725 030,29	15,0%	412 651,80	312 378,49	285 004,30	27 374,19
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	725 030,29	15,0%	412 651,80	312 378,49	285 004,30	27 374,19
TOTAL GENERAL	4 833 535,25	100,0%	2 751 011,99	2 082 523,26	1 354 473,13	728 050,13

Considérant que ces prix de revient et plan de financement prévisionnels seront présentés à nouveau au Bureau après appel d'offres,

DÉCIDE

- de valider les prix de revient et plan de financement prévisionnels de cette opération de 44 logements acquis-améliorés comme ci-dessus
- d'autoriser le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'absence ou d'empêchement, à signer les demandes d'agrément et 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 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 10 septembre 2024.



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bruno Guinandie", written over the printed name.