

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE
LE JEUDI 12 DECEMBRE 2024 A 14 H 30**

Présents :

M. Yannick BOUBÉE	Président de l'OPH 65 - Conseiller Départemental – Conseiller Municipal d'Aureilhan
Mme Marie-Josée ASSIÉ	Directrice du CIDFF
M. Sylver BOUDRIE	Représentant locataires CNL
Mme Marie-Henriette CABANNE	Adjointe au maire de Lourdes
M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
M. Laurent HECHES	Représentant locataires CLCV
M. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental – Conseiller Municipal délégué de Tarbes
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT
M. Ange MUR	Représentant l'UDAF, maire de Jarret
Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante locataires INDECOSA-CGT
Mme Claudine RIVALETTO	2 ^{ème} Adjointe au maire de Barbazan-Débat
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes
Mme Myriam LAGARDE	Secrétaire du Comité Sociale et Economique

Participants par visioconférence

M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest
Mme Isabelle RICARD	Représentante du groupe ACTION LOGEMENT

Représentés :

Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL a donné pouvoir à Mme ASSIÉ
Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères a donné pouvoir à M. LAGES
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE a donné pouvoir à Mme RIVALETTO
M. Patrick DELAPORTE	Représentant la CFDT a donné pouvoir à Mme RICARD
Mme Simone GASQUET	Représentante locataires INDECOSA-CGT a donné pouvoir à M. LATORRE
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 - Ancien ministre a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme a donné pouvoir à M. LARRAZABAL
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière a donné pouvoir à M. BOUBÉE

Excusé :

M. Jean SALOMON	Préfet des Hautes-Pyrénées
-----------------	----------------------------

Assistaient à cette réunion :

M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Mireille LAGOFUN	Responsable Comptabilité Finances OPH 65
Mme Marlène TEILH	Responsable Ressources Humaines OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général OPH 65, secrétaire de séance



VENTES DE PATRIMOINE

Le 17 juin 2024, le Conseil d'Administration a voté la mise en vente de plusieurs programmes dont les deux appartements du Hameau du Soleil à Vieille-Aure. Afin de limiter le risque de spéculation sur ces produits, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration d'étendre la clause anti spéculative votée le 24 octobre 2017 pour la vente de logements anciens situés en zone de montagne (le Cinquet à Cauterets et Lalanne 2 à Luz St Sauveur) au Hameau du Soleil.

Rappel de la clause votée par le conseil d'administration le 24 octobre 2017 :

Clause anti spéculative pour la vente de logements anciens en zone de montagne telle que Cauterets et Luz St Sauveur.

Lors du conseil d'administration du 26 juin 2017 il a été débattu de l'intérêt d'intégrer une clause anti spéculative dans les actes de ventes portant sur le patrimoine situé sur un secteur à forte tendance spéculative (exemple : Cauterets...).

Il est rappelé que des « clauses anti spéculatives » sont déjà prévues par le législateur et le Code de la Construction et de l'Habitation dans le cadre des ventes de patrimoine ancien (cf article L. 443-12- du CCH et l'arrêté du 5 décembre 2007). Ainsi, l'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les 5 ans suivant l'acquisition doit en informer l'organisme HLM qui peut se porter acquéreur en priorité au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

De surcroît un « dispositif anti-spéculatif » est mis en place quand le logement, acquis à un prix inférieur à l'évaluation du service domanial est revendu dans les cinq ans de l'acquisition

- Dans ce cas, l'acquéreur verse à l'organisme HLM 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 l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition, soit au maximum la décote dont il a bénéficié à l'achat.

L'acquéreur personne physique qui a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation du Domaine et le loue dans les 5 ans suivant l'acquisition, le loyer ne doit pas excéder le montant du dernier loyer acquitté avant acquisition. Ce montant est révisé au 1er janvier de chaque année dans les conditions prévues par l'article 17d de la loi du 6 juillet 1989 (arrêté du 5.12.2007).

A partir de 2006, suite à des reventes de la part de certains acquéreurs avec une forte plus-value, l'OPH 65 a fait rajouter dans ses actes de vente « une obligation d'occupation du bien à titre de résidence principale (interdisant la vente et la location) pendant cinq ans » pour les futurs acquéreurs.

Toutefois, des communes telles que Cauterets et Luz St-Sauveur sont des territoires spéculatifs du fait de la rareté des produits disponibles en résidences principales et de la forte attraction des produits en résidences secondaires sur ces communes.

Aussi, afin de trouver une solution qui limiterait sur une durée raisonnable le risque de spéculation et le risque de voir nos résidences situées en zone de montagne, se transformer

en logement touristique, il est proposé de maintenir à 5 ans la clause interdisant la revente et la location. Et d'étendre à 10 ans l'obligation d'occupation à titre de résidence principale pour l'acquéreur et les suivants. L'intérêt des communes et de l'OPH 65 à garder des logements en résidences principales serait ainsi préservé sur une plus grande période. (clause rédigée par Me Chateauneuf, notaire à Tarbes en annexe).

Les membres du Conseil d'Administration valident à l'unanimité l'extension de cette clause anti spéculative à la résidence du Hameau du soleil à Vielle-Aure et autorisent à l'unanimité le Directeur Général à intégrer ladite clause dans tous les actes de ventes correspondants.



Le Président
Yannick Boubée
Yannick BOUBÉE

A circular stamp with a red border. The text "OFFICE DE L'HABITAT DES HAUTES-PYRENEES" is written around the perimeter. In the center, "OPH 65" is printed above a small five-pointed star.