

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DES LANDES**

**953, avenue du colonel Rozanoff**

**4011 MONT-DE-MARSAN CEDEX**

**Tél : 05 58 05 31 31**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 07 FEVRIER 2022**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat du département des Landes s'est réuni le 07 février 2022 à neuf heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BERNOS, BLAISUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, FERRIER, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, SENSOU  
Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DESGRÉ, DEYRES, DUBOIS, GORY, JANVIER, KLEIN, LABARBE, LE BAIL, LESPADE,  
MUCCI, PEDEUBOY

Absents excusés :

Mme FRITZ donne pouvoir à M. GORY  
M. LAMAZOUADE donne pouvoir à M. FORTINON  
M. NYBELEN

Mme PEDUCASSE

En présence de :

Mme BARBET, représentant la Direction départementale des Territoires et de la Mer,  
M. LE DANIEL, chargé de Mission Habitat Logement, Conseil départemental  
Mme PERRONNE, directrice générale,  
M. DOAT, secrétaire du comité social et économique,  
M. HALM, directeur du service proximité,  
M. DAYON, responsable service patrimoine,  
Mme GAUTIER, responsable service comptabilité gestion financière,  
M. BOYER, responsable adjoint service Comptabilité gestion financière,  
M. NADAUD, responsable service commande publique  
Mme COROLLEUR, responsable service communication  
Mme CLAVÉ, attachée

**COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**SEANCE DU 07 FEVRIER 2022**

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée l'approbation du compte rendu de la séance du 13 décembre 2021 qui est adopté à l'unanimité.

**ACTUALITES**

• Budget 2022 du fonds National d'aide à la pierre (FNAP) :

Le budget FNAP 2022 s'élève à 545 M € dont 472 M € consacrés aux aides à la pierre. L'objectif de création de logements est de 125 000 HLM.

Une enveloppe de 23 M € est destinée aux opérations d'acquisition/amélioration (soit environ 2 000 € supplémentaires par rapport aux aides à la pierre classique par logement en fonction du volume des travaux et des enveloppes régionales). Une enveloppe de 10 M € sera reconduite pour le financement d'opérations de démolition en zone B2 et C.

• RLS 2022 :

Par arrêté du 20 décembre 2021, le montant de la réduction de loyer de solidarité a été augmenté de + 6,35 %/. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les montants appliqués sont :

	Zone 2	Zone 3
Bénéficiaire isolé	44,60	41,76 (37,96 en 2021)
Couple sans personne à charge	54,49	50,59 (46,01 en 2021)
Personne seule ayant une personne à charge	61,04	56,65 (51,59 en 2021)
Par personne à charge supplémentaire	8,88	8,03 (7,39 en 2021)

• L'Union Sociale pour l'Habitat dans la perspective des élections 2022 a décidé d'engager un dispositif de communication autour d'un double enjeu :

- faire émerger un projet collectif du mouvement HLM et le mettre en débat avec les candidats à l'élection présidentielle et aux élections législatives,
- promouvoir plus largement le logement social à travers une campagne grand public "la France a besoin de toits" et d'une brochure "nos convictions".

Concrètement, des rencontres ont été organisées dans chaque région autour de 6 thèmes :

- le logement social, un bien de 1<sup>ère</sup> nécessité au service de la solidarité,
- renforcer et diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins,
- réussir le renouvellement urbain, participer au pacte républicain dans les quartiers,
- faire du parc HLM un atout dans la lutte contre le changement climatique,
- innover aux côtés de territoires engagés dans le logement social.
- construire des parcours résidentiels par l'accession sociale.

La synthèse de ces réflexions fera l'objet de propositions transmises aux candidats : "Pour une politique du logement ambitieuse, juste et écologique »

• Livret A :

Au 1<sup>er</sup> février 2022, le livret A est porté à 1 %.

• Impayés :

Au 20 décembre 2021, la dette totale des locataires s'élève à 7 035 000 € soit + 609 000 € par rapport à décembre 2020 (+ 9 %).

Elle concerne :

	Locataires présents	Locataires partis
Nombre	2 504 (23 %)	1 486
Montant	2 499 000 €	4 536 000 €
Dette moyenne	998 €	3 050 €

Il convient de noter que la dette des locataires partis a fortement augmenté (+ 820 000 €) et inversement celle des locataires présents a diminué (- 211 000 €).

Parmi les locataires présents, 1 759 ont un impayé depuis plus de 3 mois. 75 % ont une dette inférieure à 1 000 €. 20 ménages ont une dette supérieure à 10 000 €.

Pour les locataires partis, 45 % de la dette correspond à des indemnités de réparations locatives.

Monsieur FORTINON demande une diffusion des données concernant l'occupation des logements sociaux dans notre département car on entend constamment des affirmations erronées et sans fondement. Avec des données objectives, il n'y aura plus de contestation possible.

Madame PERRONNE précise le rapport d'analyse d'occupation réalisée par l'INSEE qui révèle que 80 % des logements sociaux sont occupés par des Français, 20 % le sont par des étrangers en situation régulière.

Monsieur DEYRES partage les propos de Monsieur FORTINON. Les personnes doivent avoir une connaissance réelle de ce qui se pratique au niveau du logement social. Les personnes qui critiquent et ne font pas de logements sociaux ne pourront plus contester.

Monsieur KLEIN tient à attirer l'attention de l'assemblée sur le projet 3DS qui va rebattre les cartes pour l'attribution des logements et ruiner les dispositions de la loi SRU. Des personnes avec des ressources plus élevées pourront prétendre à un logement social. Par ailleurs, il souhaite rappeler qu'à 1 % le livret A reste en dessous de l'inflation.

Monsieur FORTINON rappelle que la loi SRU ne s'applique que pour les communes de 3 500 habitants et appartenant à une communauté d'agglomération de plus de 50 000 habitants. Dans notre département, très peu y sont donc soumises. De plus, alors que 120 000 logements sont produits au mieux/an, ce septennat devait créer le choc de l'offre et on n'a jamais aussi peu produit au niveau national, pourtant au niveau national, 2 000 000 de personnes sont en attente de de logement.

Supprimer la mixité signifierait que les logements ne seraient occupés que par des personnes en difficulté ce qui mettrait à mal notre système. Il faut trouver un juste équilibre et faire attention au bien vivre.

En ce qui concerne le livret A, si l'augmentation du taux engendre une augmentation des ressources pour les épargnants, pour les bailleurs sociaux, ça augmentera les montants des intérêts et donc pour l'office la dette augmentera.

### **TROUBLES DE VOISINAGE – POINT D'AVANCEMENT SUR LA PROCEDURE DE TRAITEMENT**

A l'occasion du Conseil d'Administration du 30 septembre 2019, notre assemblée a validé un ensemble de propositions d'améliorations dans le traitement des troubles de voisinage.

Un travail a été mené fin 2019 sur la procédure des troubles de voisinage afin de l'affiner et de la généraliser à toutes les antennes de Proximité dès février 2020 (elle était jusqu'alors testée sur les antennes de Labouheyre et Saint Vincent de Tyrosse).

Un recrutement interne a été effectué avec la création d'un poste de Gestionnaire des troubles de voisinage, à compter du 16 mars 2020 :

- ↳ positionnement à la Direction des Services de Proximité,
- ↳ pilotage et participation au traitement des troubles de voisinage,
- ↳ participation au développement des compétences des équipes dans son domaine d'emploi,
- ↳ analyse de l'évolution des relations de voisinage dans les résidences afin d'anticiper la dégradation de celles-ci et prévenir de fait, certains troubles à la tranquillité résidentielle,
- ↳ garant de la satisfaction des engagements de XLHabitat sur le volet de la tranquillité résidentielle.

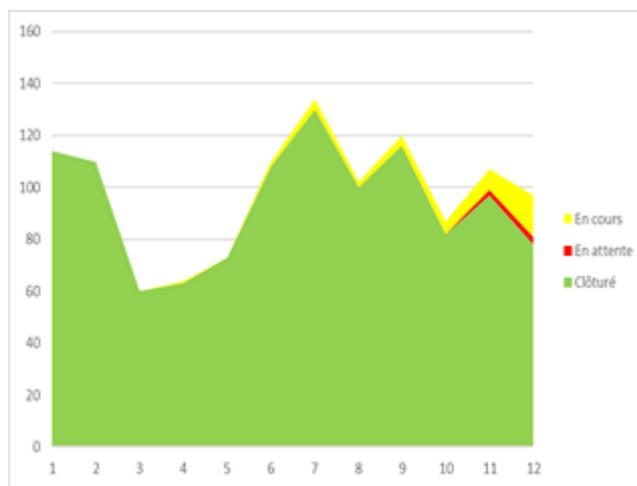
#### **Les chiffres au 31 décembre 2021 (avec comparaison de l'année 2020) :**

- ↳ 1 525 demandes d'interventions (DI) relatives aux troubles de voisinage enregistrées sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2021 (1 178 DI en 2020) :
  - 91 DI en attente
  - 95 DI en cours
  - 1339 DI clôturées

**2021**



**2020**



- ↳ Localisation :
  - 76% (1 165 DI) concernent des logements collectifs (76% - 894 DI en 2020), dont 18% (204 DI) en QPV (19% - 174 DI en 2020)

- 24% (360 DI) concernent des logements individuels (24% - 284 DI en 2020), dont 18% (63 DI) en QPV (10% - 27 DI en 2020)
- 15% (235 DI) concernent des résidences réhabilitées (15% - 181 DI en 2020)

☞ Principales natures de saisines :

- 34% (514 DI) nuisances sonores (35% - 413 DI en 2020)
- 15% (225 DI) animaux (15% - 173 DI en 2020)
- 11% (166 DI) violences verbales et physiques (11% - 133 DI en 2020)
- 7% (108 DI) jets de détritux ou dépôts d'encombrants, matériaux... (9% - 104 DI en 2020)
- 9% (138 DI) dégradations (7% - 88 DI en 2020)
- 2% (37 DI) véhicules non roulant, épaves (3% - 34 DI en 2020)

☞ Niveaux d'intervention :

- 94% (1 427 DI) relèvent du premier niveau (gardien ou responsable d'unité de gestion) et sont de fait, pour l'essentiel d'entre elles clôturées (95% - 1 119 DI en 2020),
- 2% (25 DI) relèvent du deuxième niveau (Responsable d'Antenne) qui constitue la phase préalable d'une action contentieuse, souvent traitées par un déplacement chez le locataire voire une convocation de celui-ci dans les locaux de XLHabitat (2% - 30 DI en 2020),
- 3% (40 DI) relèvent de démarche contentieuse Direction de XLHabitat/Gestionnaire des troubles de voisinage (2% - 23 DI en 2020).

☞ Taux de traitement :

- 92% des DI relatives à des jets de détritux ou dépôts d'encombrants, matériaux sont traitées
- 90% des DI relatives aux animaux
- 88% des DI relatives aux nuisances sonores
- 80% des DI relatives aux violences verbales et physiques, certaines d'entre elles faisant l'objet de dépôt de plainte auprès des forces de police
- 88% des DI relatives à des dégradations
- 89% des DI relatives à des véhicules non roulant, épaves

Le nombre de DI est conséquent mais plusieurs DI correspondent à un seul trouble de voisinage. En effet, le trouble de voisinage est enregistré au nom des plaignants et non au nom de la personne incriminée (RGPD). L'augmentation du nombre de saisines est également à mettre en corrélation avec l'augmentation du patrimoine de XLHabitat et une plus grande rigueur dans la traçabilité des demandes d'intervention.

Le nombre des DI à l'état "en attente" au 31 décembre 2021 est quelque peu élevé, du fait d'un volume global de demande d'intervention (techniques et trouble de voisinage) en augmentation significative et des difficultés d'intervention dans le contexte sanitaire actuel.

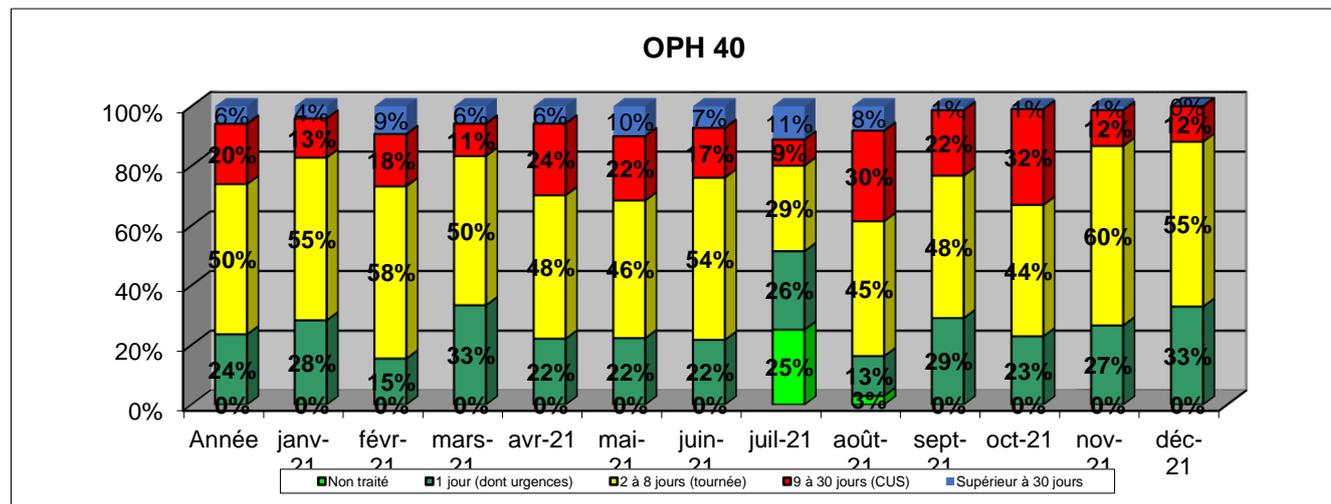
### L'accompagnement des équipes

L'accompagnement des équipes de proximité s'est poursuivi sur les quatre antennes de proximité. Un point et un contrôle systématique des DI est effectué avec les Responsables d'Antenne, en cohérence des propositions d'amélioration retenues par notre assemblée :

- Intitulé des DI
- Délais de traitement
- Visites à domicile et courriers
- Eviter les doublons

Les délais moyens de prise en charge des demandes d'intervention relevant des troubles de voisinage ont été améliorés : de délai moyen de prise en charge d'une DI est de 9 jours en 2022 (11 jours en 2020), le délai de traitement comprenant la prise en charge, le traitement et le rappel du locataire quelques jours plus tard, de 13 jours (21 jours en 2020). Néanmoins, le délai de prise en charge constituera un axe d'amélioration prioritaire en 2022 (seules 36% des DI sont prises en charge dans un délai de 48h00 en 2021).

Le graphique suivant présente les délais de prise en charge, en deçà des taux relevés pour l'ensemble des DI : les délais de prise en charge sous 8 jours sont de l'ordre de 89% sur l'intégralité des DI et de 74% pour les troubles de voisinage (ils étaient de 67% en 2020).



- En termes d'interventions spécifiques de la Gestionnaire des troubles de voisinage, en 2021, celle-ci a participé à :
- ↳ 14 enquêtes d'occupation / analyses de résidence en appui de responsables d'antenne ou de responsables d'unité de gestion ont été réalisées,
  - ↳ 162 convocations de locataires dans les locaux du siège ou de l'Agence de Gestion locative de Dax (y compris quelques situations qui persistent encore pour lesquelles des procédures de résiliation de bail pour trouble de voisinage seront engagées) dont 11 convocations des parents d'enfants (mineurs ou majeurs) identifiés dans les rassemblements à l'origine d'incivilités dans deux QPV de Dax (Cuyès et Le Gond),
  - ↳ 3 médiations pour lesquelles les engagements réciproques sont aujourd'hui respectés,
  - ↳ 12 procédures de résiliation de bail pour trouble de voisinage sont aujourd'hui engagées :
    - 1 dossier avec jugement d'expulsion, en attente de récupérer les clefs du logement
    - 1 dossier avec jugement d'expulsion, en attente de la date du jugement d'appel
    - 2 dossiers en attente de délibérés
    - 6 dossiers en attente d'une date d'audience
    - 1 assignation contre XL Habitat (en attente jugement)
    - 1 dossier en cours de rédaction

L'accompagnement des équipes se poursuit afin :

- d'améliorer la réactivité dans le traitement des demandes d'intervention,
- de systématiser la traçabilité des échanges, notamment les historiques des demandes d'intervention,
- d'harmoniser les éléments de langage à l'échelle de l'antenne, mais également du département,
- de développer un travail en complète autonomie des intervenants de premier niveau.

En complément de ces actions, l'activation de groupes de partenariat opérationnel (GPO) par les commissariats de Mont de Marsan (Mont de Marsan – Saint Pierre du Mont) et Dax (Dax – Saint Paul lès Dax), permet de mener des actions conjointes avec les forces de Police Nationale, Mairie et, le cas échéant, Police Municipale, sur certaines situations particulières. Ce partenariat est assuré au niveau de la Direction de Proximité.

Madame GUILLERM souhaite connaître la raison pour laquelle l'office a été assigné.

Monsieur HALM répond qu'il s'agit d'un locataire qui estime que l'office ne traite pas les doléances assez rapidement.

Monsieur FORTINON tient à souligner qu'il convient de prendre la mesure de tout ce que l'office met en œuvre pour améliorer la qualité de son service. Il faut veiller à ne pas laisser se développer le sentiment d'impunité. Quand on subit des nuisances on est victime et le bailleur n'est jamais jugé assez rapide.

Le conseil d'administration prend acte de l'avancement de la procédure de traitement des troubles de voisinage

## **RESTITUTION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION 2020 – INDICATEURS FINANCIERS**

La Fédération de OPH effectue une enquête annuelle auprès des organismes permettant d'établir une comparaison et de situer les résultats de notre organisme par rapport à l'ensemble des OPH.

En 2020, 202 offices sur 213 ont répondu à cette enquête (98,1 % du patrimoine).

Informations générales :

- 11 185 équivalents logements (10 529 logements familiaux)
- 5 907 collectifs
- 4 622 individuels (43,9 %)
- Âge moyen = 33,3 ans

- avant 1961	6 %
- de 1961 à 1970	19 %
- de 1971 à 1980	15 %
- de 1981 à 1990	18 %
- de 1991 à 2000	14 %
- de 2001 à 2010	11 %
- de 2011 à 2019	16 %

	2019	2020
% locataires APL	60 %	62,3 %
Ecart aux loyers plafonds	8 %	11,3 %
Âge moyen du patrimoine	32,8 ans	33,33 %
Répartition par zone de financement		
- Zone 2	5,7 %	5,7 %
- Zone 3	94,3 %	94,3 %

Répartition par zone de tension		
- Zone B1	18,5 %	18,3 %
- Zone B2	49,5 %	50,1 %
- Zone C	32 %	31,6 %
Taux de mise en service	2,1 %	1,9 %
Evolution du patrimoine	2 %	1,7 %
Taux vacance > 3 mois	0,5 %	1,1 %

#### TABLEAUX DE BORD

##### Exploitation :

	2019	2020	Médiane
Autofinancement exploitation courante en % de loyers	17,1 %	12,6%	10,5 %
Autofinancement net HLM			
- en % produits	15,6 %	17,5 %	13,5 %
- moyenne sur les 3 dernières années	13,7 %	14,8 %	11,7 %
Risques locatifs			
- coût impayés locatifs en % loyers	1,6 %	2,2 %	1,4 %
- coût vacance	1,4 %	1,7 %	5,9 %

##### Bilan :

	2019	2020	Médiane
Potentiel financier à terminaison			
- en milliers d'euros	19 506	35 143	2 093
- en €/logt	1 785	3142	
Potentiel financier au 31/12 (en €/logt)	330	657	1 496
Fonds de roulement au 31/12 (en €/logt)	1 083	2132	2 361
Provision Gros Entretien (en €/logt)	912	942	239
Trésorerie (en €/logt)	1 645	2 457	2 706

##### Activité :

	2019	2020	Médiane
Quittancement (en milliers d'euros)			
- loyers (en % du quittancement)	90,5	90,3	80,7
- charges	9,5	9,7	19,2
Dépenses maintenance et travaux (en €/logt)	1 401	2 215	1 204
Aides au logement (en % du quittancement)	30,2	28,9	25,2
Investissements locatifs (en €/logement)	5 027	4 355	1 788

##### DEPENSES :

##### Equilibre et ratio de l'exploitation courante

	2019	2020	Médiane
Annuités :			
- en milliers d'euros	18 505	19 176	
- en % de loyers	39,4	40	34,2
- en €/logement	1 693	1 714	1 336
Taxe foncière (en % loyers)	8,7	8,6	12,5

Maintenance : - en % loyers - en €/logement	15,3 658	16,9 723	15,9 616
Frais de personnel (hors régie) : - en % loyers - en €/logement	14,2 611	14,5 620	17,3 680
Frais de gestion : - en % loyers - en €/logement	5,6 240	5,3 226	7,9 308
Coût des impayés : - en % loyers - en €	1,3 56	2,2 94	1,4 58

#### RECETTES :

	2019	2020	Médiane
Loyers (en €/logt)	4 297	4 276	3 935
Subventions - en €/logement	8	6	7
Produits financiers : - en % - en €/logt	0,2 7	0,1 5	0,4 16

Les comptes cumulés 2020 des OPH font apparaître un autofinancement de l'exploitation courante en hausse, atteignant 10,5 % des loyers en 2020 (+1,2) malgré un coût de la RLS net de lissage en augmentation dépassant 400 M.

Les principales caractéristiques de l'exploitation sont les suivantes :

Concernant les recettes :

- une hausse des loyers au logement, dépassant les niveaux de loyers avant la mise en place de la RLS,
- une hausse des autres produits d'exploitation, notamment la vente de certificat d'économies d'énergie,
- une baisse des produits financiers compte tenu des taux de placement bas.

Concernant les dépenses :

- une hausse des impayés, 71 €/logement en 2020 contre moins de 60 €/logement les années précédentes, conséquence directe de la crise sanitaire,
- une hausse du coût de la vacance à 6,5 % des loyers (+0,3) principalement du fait de la hausse de la vacance technique (arrêt/report des chantiers),
- une baisse de l'annuité de remboursement des emprunts, en valeur absolue et au logement, conséquence directe à la fois du réaménagement de la dette opéré par de nombreux OPH, la baisse des taux d'intérêt, ainsi que le ralentissement constaté des niveaux d'investissement des OPH,
- un niveau de maintenance en hausse en 2020 mais néanmoins plus bas qu'avant la RLS,
- une maîtrise des frais de fonctionnement, stables en 2020 au ratio au logement.

Concernant le bilan, le potentiel financier au 31/12 et à terminaison sont en augmentation, traduisant une capacité des OPH à réaliser les investissements nécessaires sur leurs territoires.

Il est à noter que cette augmentation des ratios d'exploitation et de bilan, est corrélée à une baisse des niveaux d'investissements, soit en préparation du NPNRU, soit par arbitrage au vu des contraintes financières qu'a induit la RLS. Depuis 2016, les investissements au logement sont en diminution régulière principalement du fait de la baisse d'investissements dans le neuf. Le taux de mise en service ressort à 0,8 % en 2020 alors qu'il était de 1,2 % en 2016.

Ces résultats globaux peuvent évidemment masquer des situations très disparates.

En effet, pour notre office, nous constatons :

- une baisse de l'autofinancement de l'exploitation courante entre 2019 et 2020, mais ce ratio reste bien supérieur à la médiane nationale ;
- la hausse du coût de la vacance et des impayés est également notable sur l'exercice 2020 en lien avec l'épidémie et le confinement ;
- une hausse des annuités d'emprunt compte tenu de l'augmentation de nos investissements ;
- un niveau de maintenance qui reste élevé et supérieur à la médiane ;
- des frais de fonctionnement qui restent extrêmement maîtrisés.

Monsieur FORTINON fait part de ce bilan plutôt satisfaisant pour l'office et l'importance de telles données qui permettent de voir l'évolution et de se situer par rapport aux autres organismes et aux moyennes nationales.

Le conseil d'administration prend acte de la restitution du dossier individuel de situation 2020.

## **BUDGET 2022**

Conformément au décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, notre conseil d'administration a procédé au débat d'orientations budgétaires (DOB) pour l'année 2022 lors de sa séance du 13 décembre 2021.

### **□ Exécutions budgétaires 2021 : Résultats prévisionnels**

- Le budget dépenses de fonctionnement 2021 s'établit à environ 57,6 millions €, déterminant un résultat de fonctionnement de plus de **12,4 millions €**.  
(Pour rappel, le budget voté était de 64 594 322 €, soit une réalisation de 89 %).

La capacité d'autofinancement net HLM s'élèverait à 9,67 %.

**Pour rappel, le décret du 7 octobre 2014 a conduit à la suppression des amortissements dérogatoires et ce dès l'exercice 2014.**

**Par contre, le rapport de gestion de l'organisme devra faire apparaître l'autofinancement net HLM et le ratio (autofinancement/comptes70-comptes703+comptes76). Si l'un des 2 ratios est nul ou si la moyenne des 3 dernières années est inférieure à 3%, le CA devra prendre une délibération expliquant les causes de la dégradation de l'autofinancement et les mesures internes à prendre pour redresser la situation.**

**La moyenne de notre autofinancement sur les 3 dernières années est de 14,25 %.**

**De fait, il est nécessaire de veiller à constituer des résultats excédentaires conséquents et ce dès l'établissement du budget primitif.**

- La section d'investissement s'élèverait à près de 65,2 M € (contre 106 M € voté, soit 61 % du budget voté), créant ainsi un apport sur le fonds de roulement de plus de 13,7 M € dont 10 M € du fait des titres participatifs.

Les détails de l'exécution budgétaire 2021 seront présentés lors du vote du compte de gestion et du rapport d'activités.

### **□ EPRD 2022**

Il a été établi sur la base des orientations budgétaires votées en séance du 13 décembre 2021.

♦ **Le budget de fonctionnement** s'établit en dépenses 60 751 100 € et en recettes à 73 050 400 € déterminant un résultat prévisionnel de fonctionnement de 12 299 300 €.

#### **➤ En Dépenses**

##### **▪ Chapitres stock immeuble : 1 531 000 €**

Le chapitre 604 100 transcrit les dépenses engagées pour les opérations d'accession sociale (AUREILHAN "La Tuilerie"). La variation de stock correspond également à la vente des logements en accession (LABENNE) ou de terrains (BENESSE LES DAX, MORCENX).

##### **▪ Chapitre entretien : 10 396 200 €**

✓ Les dépenses de fournitures du magasin sont estimées à 190 000 €.

✓ Le budget hygiène et sécurité (177 000 €). Cette ligne permet de régler les factures d'intervention pour vidanges, dératisation, désinsectisation notamment.

✓ Une ligne fournitures COVID est maintenue avec un budget de 15 000 € correspondant à l'achat des équipements de protection pour les salariés de l'office.

✓ Les dépenses d'entretien courant sont augmentées pour tenir compte de l'accroissement du patrimoine :

- 1,75 M € pour l'entretien courant.

- 1,35 M € pour les états des lieux,

- 4,839 M € de gros entretien,

Il est rappelé que ces dépenses sont financées par une reprise de provisions gros entretien de 2,7 M € (chapitre 781 570)

- 1,7 M € de travaux de rénovation énergétique, opération "Coup de pouce", finalisation du programme de remplacement des convecteurs électriques.

##### **▪ Chapitre frais généraux : 3 608 600 €**

Les dépenses de ce chapitre ont été ajustées :

- les postes électricité, gaz, eau tiennent compte des dépenses 2021 et des augmentations de tarifs ;

- les fournitures administratives sont portées à 54 000 €,

- le poste location de véhicules (613512) est supérieur au budget 2021, le remplacement des véhicules obsolètes de l'office s'effectuant au travers de location-bail ainsi que l'augmentation du parc automobile;

- les frais de copropriété sont augmentés à 140 000 € ;
  - entretien divers : 124 000 €. Cette inscription retrace les dépenses d'entretien du siège, les locaux des services et antennes ;
  - le poste assurances progresse légèrement compte tenu de l'augmentation du patrimoine : 294 000 € ;
  - assurances dommages/ouvrages : compte tenu du volume d'opérations en cours, cette dépense est évaluée à 100 000 € ;
  - le chapitre honoraires divers : 1 100 000 € retrace les frais liés aux diagnostics électriques et gaz, les diagnostics de performance énergétique, les frais d'études : enquêtes SLS, AMO dématérialisation, les services du cabinet de communication, AMO BIM, commissaire aux comptes ...;
  - les frais d'actes et contentieux (avocats, huissiers) sont relatifs aux procédures d'impayés et sont évalués à 180 000 € ;
  - les frais de poste sont évalués à 210 000 € en nette augmentation car en 2022 nous devons communiquer auprès des locataires sur les élections de leurs représentants (décembre) ;
  - concours diverses cotisations : 114 100 €. Ce poste recouvre les frais de cotisations à la fédération, à l'UR HLM, à l'ADIL et à l'ALPI (locations des tablettes pour les états des lieux, messagerie, hébergement, maintenance des serveurs et postes informatique, sauvegarde des données,...) ;
  - cotisation CGLLS : La cotisation CGLLS est portée à 400 000 €.
- Nous ne disposons pas à ce jour de précisions sur le taux 2022 appliqué et sur le calcul de la péréquation.

▪ **Chapitre charges récupérables : 5 759 600 €**

Ce chapitre retranscrit l'augmentation du patrimoine mais également les effectifs de personnels d'entretien des parties communes, gestion de la collecte des ordures ménagères et espaces extérieurs (concierges, femmes de ménage) dont le travail constitue une charge récupérable.

▪ **Impôts / Taxes / Droits : 4 553 000 €**

Ce montant a été ajusté au regard des dépenses 2021, principalement sur le poste des taxes foncières. Le dégrèvement de 30% de TFPB pour le zonage contrat de ville a été pris en compte.

▪ **Charges du personnel : 9 540 700 €**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'OPH compte 173 agents dont 59 agents fonctionnaires (34 %).

- Les rémunérations 2022 tiennent compte des évolutions des carrières des agents, de l'application de l'accord prime d'ancienneté pour les salariés de droit privé de l'OPH, de la prise en charge de la mutuelle santé pour l'ensemble des salariés et fonctionnaires à hauteur de 60%, de l'accord prévoyance, de l'application de la NAO.
- Une enveloppe prévisionnelle d'intéressement est également inscrite ;
- Par ailleurs, plusieurs recrutements sont envisagés pour :
  - renforcer les équipes du service de proximité (4 personnes),
- Les dépenses de formation (poste 622 640) ont été portées à 120 000 €. Un plan de formation a été finalisé pour 2022 à partir des besoins exprimés par les salariés et établis avec les chefs de services, complété de formations spécifiques "hygiène et sécurité". Par ailleurs, le changement d'ERP induira de nombreuses journées de formation.
- le chapitre 647 818 reprend les dépenses liées aux chèques déjeuners et prestations sociales (remboursement séjours vacances enfants, allocation enfant handicapé).

▪ **Charges de gestion : 650 000 €**

Ce chapitre intègre exclusivement les pertes sur créances et les créances relatives aux effacements de dettes. Un effort important a été consenti pour traiter les dossiers impayés en 2020, effort qu'il convient de poursuivre.

▪ **Charges financières : 4 552 000 €**

Dépenses supérieures à celles effectuées en 2021, consécutives des emprunts réalisés en 2021 et du taux du livret A augmenté à 1 % au 1<sup>er</sup> février.

▪ **Charges exceptionnelles : 1 479 000 €**

Ce chapitre enregistre principalement :

- une prévision pour réparations des sinistres de 1 003 000 €
- l'impact des réhabilitations (sorties de composants) et des éléments cédés,
- les subventions accordées aux associations de locataires, reprenant l'accord du plan de concertation locative et autres subventions,
- la valeur nette comptable des logements vendus (240 000 €).

▪ **Dotations aux amortissements/Provisions :**

Le montant des dotations s'établit à 18 671 000 €, chapitre fortement impacté par l'évolution des :

- amortissements des immeubles de rapport : 13 745 000 € liés à l'évolution du parc ;
- provision pour gros entretien : 2,5 M €,

Une provision de charges de personnel de 20 000 € nécessaire pour prévoir les charges suite au départ en retraite des salariés est également inscrite.

La provision pour créances douteuses a été fixée à 500 000 €.

## ➤ **En Recettes**

- **Ventes : 1 761 000 €**, terrains viabilisés à BENESSE LES DAX, vente de foncier à MORCENX, logements PSLA de LABENNE et AUREILHAN.
  - **Chapitre 703 : Charges : 5 500 000 €**  
Ce chapitre enregistre l'ensemble des prestations refacturées aux locataires, principalement le nettoyage des parties communes, espaces verts, chauffage collectif, ordures ménagères, et est à rapprocher des dépenses récupérables.
  - **Recettes de loyer : 51 357 800 €**  
Les recettes de loyer ont été évaluées au regard :
    - des livraisons de logements prévues en 2022.
    - des recettes réalisées en 2021,
    - de la réduction du loyer de solidarité (3 500 000 €).
  - **Recettes de prestations** assurées pour la communauté d'agglomération de Mont de Marsan (53 500 €) et dans le cadre de la SCCV 3 Fontaines à ONDRES (10 000 €).
  - **Chapitre 708 100 : Produits activités annexes : 70 000 €**  
Produit de la refacturation EDF sur chantiers.
  - **Chapitre 713 500 : Production achevée : 1 430 000 €**, correspond aux logements réalisés sur AUREILHAN et LABENNE.
  - **Chapitre 743 000 : 2 634 000 €**, correspond à la participation d'EDF relative aux opérations d'isolation thermique, remplacement de radiateurs (opération "Coup de pouce").
  - **Chapitre 758 100 : Remboursement charges Office : 10 000 €**  
refacturation des dépenses à la communauté d'agglomération de Mont de Marsan dans le cadre de la convention de gestion.
  - **Chapitre 758 800 : Autres produits de gestion courante : 60 000 €**
  - **Chapitre 758 810 : Cession de certificats d'énergie (CEE) : compte tenu du cours actuel de vente, une recette de 350 100 € est attendue.**
  - **Chapitres 763 200 et 764 000 : Produits financiers : 50 000 €**  
Placements livret A réduits du fait du volume de fonds placés et mobilisés en cours de l'année.
  - **Chapitre 771 700 : Dégrèvements d'impôts : 1 000 000 €**  
Consécutifs des travaux adaptation PMR (environ 250 dossiers/an) et des travaux d'économie d'énergie réalisés et des travaux de réhabilitation principalement.
  - **Chapitre 775 200 : 750 000 €**  
Sont inscrites les recettes liées à la cession de logements aux locataires occupants.
  - **Chapitre 777 : Subvention d'investissements : 2 300 000 €**  
Inscriptions relatives à la reprise des subventions d'investissements (constructions neuves, réhabilitations) amorties sur 60 ans.
  - **Chapitre 778 400 : Indemnités assurances : 1 000 000 €**  
Remboursement des sinistres.
  - **Chapitre 778 800 : Produits exceptionnels divers : 1 000 000 €**  
Subvention ANRU liée à la l'opération NPNRU – MONT-DE-MARSAN/ST PIERRE DU MONT non perçue sur l'exercice 2021.
  - **Reprise provisions pour gros entretien : 2 700 000 €**  
Cette somme a été calculée pour permettre de réaliser l'ensemble des travaux validés par le conseil d'administration sur le patrimoine et tient compte des capacités opérationnelles des services.
  - **Chapitre 781 740 : Reprise provision créances : 300 000 €**  
Ecriture d'équilibre des pertes sur créances (ligne 654 150) pour tenir compte des admissions en non-valeur.
- Le budget de fonctionnement fait apparaître un budget en recettes de 73 050 400 €, excédentaire de 12 299 300 €, résultat nécessaire pour constituer des apports de fonds propres sur les opérations.**

## ◆ **Le budget d'investissement**

Il s'élève à 82 787 300 € en dépenses et recettes, conduisant à un apport sur **fonds de roulement de 900 300 €**.

## ➤ **En Dépenses**

- **Le remboursement de la dette** (chapitres 162 100 à 164 880) atteint plus de 17,637 M.
- **Licences/logiciels** : 630 000 € : dépenses essentiellement consécutives du changement de logiciel métier et RH.
- **Matériel de transport** (chapitre 218 200) : 25 000 € pour le remplacement de 1 véhicule.
- **Matériel de bureau** : 15 000 €  
modernisation du matériel informatique
- **Les constructions en cours** (chapitre 231 31)  
Elles devraient atteindre 52 000 000 €, montant établi en fonction de leur état d'avancement.
  - 540 logements seront livrés ;
  - 524 logements seront mis en chantier et en étude.
- **Les travaux d'amélioration** devraient s'élever à 11 000 000 € : réhabilitations des résidences : MOUSTEY "Garraude", GEAUNE "Les Augustins", CAPBRETON "les Dauphins", DAX "Parc de Mantes", "Linxe et Maillet", "Séron", "Lespès", ainsi que les résidences universitaires de DAX et MONT DE MARSAN.... Cette enveloppe intègre également les opérations de remplacement de composants menuiseries et chaudières notamment.

## ➤ **En Recettes**

- **Compte 131 : subvention : 2 500 000 €**
- **Compte 164 : emprunts**  
53 717 000 € d'emprunts devraient être mobilisés en fonction de l'avancée des opérations de constructions neuves et travaux de réhabilitations.

**La capacité d'autofinancement s'établirait ainsi à 25 260 300 € et l'autofinancement net HLM serait de l'ordre de 13,60 %.**

Monsieur DEYRES souligne que l'office investit 60 M € et va livrer cette année environ 500 logements, tout comme l'année dernière. Il faudrait une large diffusion de ces données (bulletins municipaux, internet, ...) tant au niveau des élus que de la population. Il craint que cela ne se sache pas assez, les gens prennent plus connaissances d'articles relatifs aux dysfonctionnements des structures tels les Ehpad actuellement. L'action de l'office n'est pas insignifiante.

Monsieur DUBOIS souhaite avoir des précisions sur les provisions pour des créances douteuses et sur les indemnités et avantages divers.

Madame PERRONNE répond que le montant des impayés est provisionné. Le risque doit être totalement couvert, et c'est un point qui est très suivi par la Chambre Régionale des Comptes. Concernant les indemnités, cela correspond au régime indemnitaire des fonctionnaires, y compris l'impact de la négociation salariale, et à l'intéressement du personnel.

Monsieur FORTINON partage les propos de Monsieur DEYRES sur la diffusion des données. Pourtant l'office fournit de gros efforts en matière de communication, tant vers les élus, les locataires, la presse. Mais cette dernière est plus encline à parler des plaintes de locataires que des efforts consentis par l'office... !!!

Les communes pourraient également diffuser plus largement sur les constructions de l'office.

En outre, il y a ce paradoxe de la population française qui s'interroge sur la pertinence du nombre croissant de constructions et qui ne prennent conscience de la réalité que lorsqu'elle est réellement confrontée à la situation et a besoin d'un logement.

Si on fait le parallèle avec le sujet actuel des Ehpad : il faut un scandale pour s'en préoccuper. Notre département œuvre depuis plus de 30 ans sur la problématique des personnes âgées. Un événement chasse l'autre.

Il y a une réelle nécessité de s'occuper de la réalité des difficultés auxquelles les Français sont confrontés au quotidien.

Après examen de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour 2022, sont successivement adoptés par le conseil d'administration à l'unanimité :

- 1°) le compte de résultat prévisionnel,
- 2°) le tableau de financement prévisionnel,
- 3°) le fonds de roulement prévisionnel,
- 4°) le budget développé 2022, compte de résultats, tableau de financement prévisionnel, tableau de suivi des stocks de production.

## **BUDGET ANNEXE 2022 - MANDAT DE GESTION DES 93 LOGEMENTS DE MONT DE MARSAN AGGLOMERATION**

L'office public de l'habitat du département des Landes assure depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019 la gestion des logements HLM de Mont de Marsan agglomération.

L'agglomération nous a renouvelé ce contrat à compter du 1<sup>er</sup> juin 2019 pour une période de 3 ans. Il sera donc renouvelable cette année.

Il est cependant proposé un budget sur une année pleine identique à celui de 2021 et en fonction du résultat de la consultation, nous serons amenés si nécessaire à présenter une modification.

#### • INVESTISSEMENTS

Ces chapitres enregistrent les dépôts de garantie des locataires au cours de cette période. Ainsi, le budget d'investissement s'établit à 6 600 € en dépenses et à 6 600 € en recettes.

#### • FONCTIONNEMENT

Les dépenses de fonctionnement traduisent l'activité de l'OPH : assurer l'entretien des logements et la collecte des loyers. Mont de Marsan agglomération participe par avances à hauteur de 200 €/logt aux frais d'entretien courant. Les loyers et les provisions pour charges (taxes ordures ménagères) sont reversés mensuellement. La section de fonctionnement s'élève en dépenses et recettes à 544 412 € (identique à 2021).

Les recettes de loyers (500 000 €) sont calculées avec une hypothèse de réduction de loyer de solidarité de 30 000 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le projet de budget annexe Gestion des logements de Mont de Marsan Agglomération.

#### **ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Nous vous présentons 78 situations de locataires partis pour lesquels les actions en recouvrement ont été infructueuses en raison de leur insolvabilité ou pour dette prescrite pour un montant de 116 304,71 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non valeurs présentées à ce jour pour la somme de 116 304,71 €.

#### **PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL**

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 3 situations de locataires pour un montant de 9 515,25 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 9 515,25 €.

#### **METHODE D'AMORTISSEMENT DES BIENS**

Il convient que le CA arrête la liste des composants et les durées d'amortissements pour la comptabilisation des immeubles.

Le Conseil d'Administration du 11-01-2010 avait retenu une comptabilisation des immeubles ventilés selon les grilles CSTB sur les composants obligatoires et les durées d'amortissement ci-après:

<b>Composant</b>	<b>Durée amortissement</b>
Structure et ouvrages assimilés	60 ans
Menuiseries extérieures	30 ans
Chauffage collectif	30 ans
Chauffage individuel	18 ans
Etanchéité	18 ans
Ravalement avec amélioration	18 ans

Selon la situation et l'état des immeubles, des composants supplémentaires sont retenus du fait de remplacement d'éléments et/ou de la mise en place d'éléments nouveaux, par rapport à la composition initiale de l'immeuble, et que ces éléments ont des durées d'utilisation identifiables différentes de la structure ou des composants identifiés et ne peuvent se confondre avec eux. Par exemple, le composant "Plomberie/Sanitaire" inclut des éléments d'une durée de vie inférieure à 60 ans.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide l'ajout et les durées d'amortissement des composants supplémentaires suivants :

<b>Composant</b>	<b>Durée amortissement</b>
Electricité	25 ans
Plomberie/sanitaire	25 ans
Ascenseurs	15 ans

## **INTÉRESSEMENT DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'OPH - EXERCICE 2021**

En 2021, conformément à la réglementation, un nouvel accord d'intéressement a été signé avec les organisations syndicales représentatives au sein de l'OPH pour les années 2021-2023.

Il est rappelé que l'intéressement est déclenché si la capacité d'autofinancement net HLM est positive. Alors, l'enveloppe d'intéressement est de 1.5% de la masse salariale.

Cette enveloppe est abondée en fonction de l'atteinte des objectifs suivants :

- Taux de vacance :
  - Si vacance inférieure ou égale à 1.5% = abondement de l'enveloppe d'intéressement de 0.5% de la masse salariale,
  - Si vacance inférieure ou égale à 1.3% = abondement de 0.7% de la masse salariale,
  - Si vacance inférieure ou égale à 1.1% = abondement de 0.9% de la masse salariale,
- Taux d'impayés :
  - Si taux d'impayés inférieur ou égal à 2% = abondement de l'enveloppe de 0.6%,
  - Si taux d'impayés inférieur ou égal à 1.9% = abondement de l'enveloppe de 0.7%,
  - Si taux d'impayés inférieur ou égal à 1.8% = abondement de l'enveloppe de 0.8%,
  - Si taux d'impayés inférieur ou égal à 1.7% = abondement de l'enveloppe de 0.9%,
- Taux de satisfaction de traitement des doléances supérieur à 95% : +0.30% de la masse salariale,
- Taux de relance des locataires :
  - Si taux de relances inférieur ou égal à 18% = abondement de l'enveloppe de 0.2%,
  - Si taux de relances inférieur ou égal à 15% = abondement de l'enveloppe de 0.3%,
  - Si taux de relances inférieur ou égal à 12% = abondement de l'enveloppe de 0.4%,
- Production : si le nombre de demandes d'agrément déposées est égal ou supérieur à 350 logements : abondement de 0.3% de la masse salariale,
- Vente : si le budget des ventes est supérieur ou égal à 1.4 millions d'euros : abondement de 0.20% de la masse salariale,
- Taux de prélèvement des loyers :
  - Si taux de prélèvement supérieur à 76% = abondement de l'enveloppe de 0.2%,
  - Si taux de prélèvement supérieur à 80% = abondement de l'enveloppe de 0.3%,
  - Si taux de prélèvement supérieur à 83% = abondement de l'enveloppe de 0.4%,
- Taux de refus des logements après attribution en CAL :
  - Si taux de refus inférieur à 50% = abondement de l'enveloppe de 0.3%,
  - Si taux de refus inférieur à 45% = abondement de l'enveloppe de 0.4%,
  - Si taux de refus inférieur à 40% = abondement de l'enveloppe de 0.5%.

Pour l'année 2021, le taux de vacance est de 1.22% et permet donc d'abonder l'enveloppe d'intéressement de 0.70% de la masse salariale. Le taux d'impayés en % des loyers quittancés est de 1.10% soit un abondement de 0.90 de la masse salariale. Le traitement des doléances est de 97.1%, soit un abondement de la masse salariale de 0.30%. Le taux de prélèvement des loyers atteint 77.3% pour 2021, soit un abondement de 0.20% de la masse salariale. Enfin, le taux de refus des logements après attribution en CAL est de 40.6% en moyenne pour l'année 2021, soit un abondement de 0.40% de la masse salariale.

Au regard de ces résultats, de la capacité d'autofinancement net HLM atteinte en 2021, du montant de la masse salariale de cette même année (5 649 734€), l'enveloppe de la prime d'intéressement est arrêtée à la somme de 225 989 €, correspondant à 4% de la masse salariale.

Elle sera répartie entre tous les salariés et agents en fonction du temps de travail effectif, conformément à l'accord signé avec les organisations syndicales.

Cette prime d'intéressement sera versée avant le 31 mai 2022, conformément à la loi sur la croissance, l'activité et l'égalité des chances, dite Loi "Macron", qui a harmonisé les dates de versement de la participation et de l'intéressement. Cette loi a imposé le paiement de ces « primes » au plus tard le dernier jour du 5<sup>ème</sup> mois de la clôture de l'exercice.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration décide de répartir entre tous les salariés, en fonction du temps de travail effectif, et conformément à l'accord signé avec les organisations syndicales, la prime d'intéressement 2021 dont l'enveloppe s'élève à 225 989 €.

## **AZUR- "TAHURAT II " - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS**

Square Habitat nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre du lotissement "Tahurat II" à AZUR, sur le lot 3 d'environ 617 m<sup>2</sup>.

Le lotissement "Tahurat II" comporte 7 lots.

Le lotissement est réalisé sur la parcelle cadastrée section G n°1031 d'une contenance de 4 665m<sup>2</sup>.

Le terrain viabilisé sera cédé par le lotisseur pour un montant de 22 500 € soit 36 €/m<sup>2</sup> de terrain ou 120€/m<sup>2</sup> de SDP.

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels de type IV d'environ 78m<sup>2</sup>.  
Chaque logement disposera d'un jardin et d'un cellier extérieur.

Le plan de financement vous sera présenté ultérieurement.

Sur proposition du président, le conseil d'administration

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 2 logements,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain, pour 36 € HT/m<sup>2</sup> de terrain soit 22 500 € HT,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **CAPBRETON – RAYON VERT – PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE DE 91 LOGEMENTS DONT 30 LOGEMENTS LOCATIFS ET 27 LOGEMENTS EN BRS**

La Commune de CAPBRETON et le CCAS ont pris contact avec l'OPH des Landes afin d'étudier la démolition du foyer personnes âgées "le rayon vert" et la reconstruction d'un ensemble de logements qui serait confié à XL Habitat et au COL.

Les parcelles bâties sont cadastrées section AS n°3 pour une contenance d'environ 3 110m<sup>2</sup> et section AS n°5 d'une contenance d'environ 600m<sup>2</sup>. Elles se situent 14 boulevard des Cigales.

Le projet concerne également la parcelle cadastrée AS n°4 d'une valeur de 700 000 € appartenant à un propriétaire privé qui a fait l'objet d'une acquisition par le groupe Pichet.

Le programme envisagé est le suivant :

- 30 logements locatifs sociaux dont 22 logements réservés aux personnes âgées et 8 logements dédiés aux jeunes, ainsi qu'une petite salle commune et une loge gardien,
- 27 logements en accession sociale via des baux réels et solidaires (BRS),
- 34 logements libres,
- un plateau de 250 m<sup>2</sup> destiné à être revendu à la Commune.

Au regard de l'emplacement du projet et du nombre de logements pouvant être réalisés sur la parcelle, il est envisagé d'acheter les dits-terrains à hauteur de 4 000 404 €.

Le CCAS et la commune de Capbreton ont validé le projet et le montant de cession.

La charge foncière est répartie de la manière suivante :

- logements locatifs : 200€/m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher)
- logements en BRS : 600 €/ m<sup>2</sup> de SDP
- logements libres : 1 130€/m<sup>2</sup> de SDP (+ les 700 000 € d'achat de la parcelle privée)
- plateau libre : 200 €/m<sup>2</sup> de SPD

Nous envisageons de créer une SCCV entre l'Office et le COL pour la construction et la commercialisation des 27 logements en accession ainsi que pour la construction des 30 logements locatifs que L'Office achèterait en VEFA à ladite SCCV.

Pour la partie libre, le montage juridique n'est pas encore arrêté.

Le plan de financement de l'opération vous sera présenté ultérieurement.

Madame PERRONNE précise qu'il s'agit d'une ancienne maison de retraite dont la restructuration a été étudiée mais s'est avérée impossible.

Monsieur MUCCI demande si Action Logement a été saisi pour cette opération.

Madame PERRONNE répond que pas encore car aujourd'hui on est au stade de la transaction.

Madame GUILLERM s'interroge sur la possibilité de faire l'opération sans logements libres.

Madame PERRONE précise que le logement libre absorbe 50 % du coût du foncier et que c'est vraiment une opportunité de réaliser une telle opération dont 70 % sont des logements sociaux, à Capbreton, et à cet endroit-là.

Monsieur DEYRES se réjouit d'une part de voir qu'une telle opération de construction puisse se réaliser à Capbreton mais d'autre part se désolé de la démolition de cet EHPAD.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération,
- approuve la création d'une SCCV entre l'Office et le COL,
- autorise la directrice générale à :
  - créer la SCCV,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêt à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - signer l'acte d'achat des parcelles cadastrées AS n° 3 et n°5 pour un montant de 4 000 404 € et tout document s'y rapportant,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **MIMIZAN – "ALLEE DU RAZ" - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS**

Le groupe Severini nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un projet d'aménagement "Raz" à MIMIZAN.

Le projet d'aménagement prévoit 4 bâtiments regroupant 47 logements au total dont 1 bâtiment réservé à du logement social locatif comportant 12 logements.

Afin d'avoir un projet d'ensemble, l'architecte désigné par le groupe Severini a dessiné l'ensemble des logements.

L'emprise foncière nécessaire à notre opération serait vendue par Severini à XL Habitat à hauteur de 120 €/m<sup>2</sup> de SDP, soit environ 92 400 € pour 770 m<sup>2</sup> de SDP.

En outre, il convient de rajouter à la charge foncière, les honoraires de la maîtrise d'œuvre qui travaille à la conception de notre bâtiment, soit 67 500 €.

Soit un total de 159 900 €.

La typologie des logements n'est, à ce jour, pas complètement arrêtée. Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Le plan de financement vous sera présenté ultérieurement.

Monsieur FORTINON fait savoir que ce foncier est très proche d'une autre opération appartenant à XLHabitat, disponible depuis longtemps, mais compliqué au vu de la topographie du terrain.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 12 logements,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - acheter le terrain, pour 120 € HT /m<sup>2</sup> de SDP soit 92 400 € HT et valoriser les honoraires architecte à hauteur de 67 500 €,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **VIEUX BOUCAU – RUE DES ANCIENS COMBATTANTS – ABANDON D'OPERATION**

Par délibération en date du 25 juin 2018, notre conseil d'administration a validé la prise en charge d'une opération de construction de 10 logements sur un terrain propriété de la commune de Vieux Boucau.

Par un récent courrier, la commune nous a fait connaître son intention d'abandonner ce projet compte tenu des problèmes d'inondations rencontrés dans ce secteur lors des fortes intempéries.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'abandonner cette opération de construction de 10 logements et d'inscrire en perte exceptionnelle la somme de 6 203,33 € correspondant aux frais d'études que nous avons engagés.

## **OBJET : BILAN DES VENTES – ANNEE 2021**

A ce jour, l'ensemble des locataires concernés par les plans de vente validés par notre conseil d'administration (1 500 logements concernés) ont été prospectés.

Les demandes d'achat sont constantes mais les capacités financières de nos locataires ne sont pas en adéquation avec les estimations, phénomène renforcé par les exigences des banques (disposer au moins de 10% d'apport personnel) et par l'évolution des prix de vente.

70 dossiers étudiés sur l'année dont 60 offres de prix qualifiées mais un grand nombre "d'abandons". Les estimations sont réalisées par l'étude notariale de Me GINESTA et les prix de vente proposées restent inférieures à 20% des estimations.

- depuis janvier 2018, 75 ventes ont été réalisées pour un prix moyen de 106 133€
- en 2021, 17 ventes ont été actées pour un montant de 1 894 000€.

- 2 T2 : UCHACQ ET PARENTIS et LABATUT pour 122 K€
- 7 T3 : AIRE SUR L'ADOUR (85K€), BISCARROSSE (160K€), PARENTIS EN BORN (120K€), OEYRELUY (11 5K€), SOUSTONS (175 K€), VIEUX BOUCAU (145 K€), CERE (105 K€)
- 8T4 : AIRE SUR L'ADOUR (98 K€), PARENTIS (120 K€), MORCENX (90K€), PONTONX SUR ADOUR (95 K€), SAUBUSSE (130 K€), VIEUX BOUCAU (155 K€), LABATUT (87 K€)

➤prévisionnel des ventes 2022 : 9 dossiers en cours (Recette estimée 1 013 300 €).

Le conseil d'administration prend acte du bilan des ventes de logements pour l'année 2021.

Madame DARRAMBIDE demande si une publicité des ventes est faite au niveau de l'ensemble du parc de l'office.

Madame PERRONNE répond que le conseil d'administration avait délibéré pour la vente de logements aux locataires occupants uniquement.

Ensuite, Monsieur DAYON, responsable du service Patrimoine présente l'avancement de la construction du nouveau siège.

Madame PERRONNE précise que le projet a été enrichi des remarques des différents collaborateurs, le souhait de l'office est notamment d'utiliser dans la mesure du possible des matériaux biosourcés, d'améliorer l'urbanisme du quartier. Les parkings pourront être transformés en aire de jeux le soir. Des associations de locataires ont également participé aux ateliers d'enrichissement du programme.

L'assemblée est invitée à retenir la date du 12 avril pour la présentation de la prochaine étape et l'office célébrera ce jour-là ses 100 ans d'existence.

Monsieur LABARBE souhaite savoir si, compte tenu de la forte présence de bois et d'un lycée professionnel dans notre département, le bâtiment inclut du bois.

Monsieur FORTINON l'espère.

Madame PERRONNE confirme que le bois n'a pas été oublié. Des craintes demeuraient au vu de la proximité de la base aérienne et de l'acoustique, mais à Mérignac, un lycée proche de la BA 106 a été réalisé en bois.

Monsieur KLEIN souhaite aborder la question du financement de la LGV et de la pression générée sur le foncier. Les chiffres sont sans appel, les prix augmenteront très fortement et les personnes ne pourront plus se loger. C'est le cas à Bordeaux.

Monsieur FORTINON n'est pas opposé à diffuser l'article auquel fait référence Monsieur KLEIN, mais pense que ce n'est pas au sein de notre assemblée qu'il convient d'en débattre. Par ailleurs, est-ce réellement la LGV qui provoque l'augmentation des prix du foncier. Le prix du foncier au Pays Basque ou sur la Côte Sud, zones non impactées par la LGV, ne cesse d'augmenter. Pour les constructions, il y a 10 ans, l'office n'injectait pas de fonds propres ; aujourd'hui, peu d'opérations seraient équilibrées sans. Attention aux corrélations hâtives, c'est la rareté qui produit le prix. Pour être objectif, il faut examiner tous les sujets qui gravitent autour, notamment les infrastructures : notre département ne bénéficie pas d'un bon réseau ferroviaire et n'est pas bien desservi. Le Conseil départemental a défendu la construction de la LGV car ce sera un facteur bénéfique pour notre département. La ville de Bordeaux limite au maximum les constructions. Nombre de gens ne peuvent plus se loger, et ce n'est pas lié à la LGV !

Madame LUBIN précise que même si MACS a décidé de participer au financement de la LGV, c'est une zone où il y a de nombreux logements sociaux.

Madame GUILLERM rajoute qu'il y a également beaucoup de maisons secondaires !

Monsieur KLEIN insiste, mécaniquement la pénurie de logements sociaux s'accroîtra.

L'ordre du jour étant épuisé, le président remercie les participants et lève la séance.