

**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 03 OCTOBRE 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 03 octobre 2022 à dix heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BERNOS, BLAISUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, FRITZ, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, SENSOU  
Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DESGRÉ, DESRAUX, DEYRES, KLEIN, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPADE, MUCCI,  
NYBELEN, PEDEUBOY

Absents excusés :

M. DUBOIS  
Mme FERRIER donne pouvoir à M. AGOUTBORDE  
M. GORY donne pouvoir à Mme FRITZ  
M. JANVIER donne pouvoir à M. DESGRÉ  
Mme PEDUCASSE

M. DOAT

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. NADAUD, responsable service commande publique  
Mme COROLLEUR, responsable service communication  
Mme CLAVÉ, attachée

## **Conseil d'administration** **Séance du 03 octobre 2022**

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 28 juin 2022 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

Monsieur KLEIN demande à rapporter son intervention concernant la réhabilitation de la résidence Linxe et Maillet à DAX : le changement de l'intégralité des tuiles semble ne pas être nécessaire, elles peuvent tenir 20 ans de plus. Seules les tuiles défectueuses devraient être remplacées permettant ainsi de réaliser des économies. Il faudra être vigilant à l'avenir.

Madame PERRONNE répond que l'office a demandé au maître d'œuvre de vérifier la pertinence de remplacer toute la couverture.

### **ACTUALITES**

#### **•GOUVERNEMENT**

Nomination d'Olivier KLEIN, ministre délégué à la ville et au logement, maire de CLICHY SOUS BOIS, président de l'ANRU, rattaché au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires Christophe BECHU.

#### **•INFLATION – CONSEQUENCES**

La principale source de dépenses pour les organismes reste les investissements en constructions, réhabilitations, travaux d'entretien. Dépenses dont les coûts connaissent une croissance très élevée : l'index de bâtiment BT01 tous corps d'état a fortement augmenté, passant de 114,4 en janvier 2021 à 127,2 en juin 2022 (indice public en août), hausse très supérieure à l'évolution des prix à la consommation.

Le taux du livret A lui-même lié à l'inflation est passé en quelques mois de 0,5 % à 1 % (février 2022) puis à 2 % (août 2022), taux le plus élevé depuis 2012.

Selon le gouverneur de la Banque de France, l'inflation conjuguée à la remontée des taux courts induiront une nouvelle hausse en février 2023.

Le quadruplement du taux du livret A se traduira pour l'office par une charge d'intérêts de + de 1 million d'euros en 2023 et 3 millions d'euros en 2024.

La loi 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022 prévoit 44 milliards supplémentaires pour répondre à cette forte inflation remise sur le carburant, bouclier tarifaire sur le gaz et l'électricité, revalorisation de l'indice des fonctionnaires (3,5 % au 1<sup>er</sup> juillet). Cette dernière est complétée par la loi n° 2022-1158 portant des mesures d'urgence pour la protection du pouvoir qui prévoit notamment :

- l'encadrement de la hausse des loyers sur une année à 3,5 % (l'IRL du second trimestre 2022 s'élève à 3,6 %);
- l'augmentation de l'APL au 1<sup>er</sup> juillet à 3,5 % ;
- la revalorisation des retraites et prestations sociales de + de 4 % ;
- le SMIC a été revalorisé au 1<sup>er</sup> août de 2,01 %.

#### **•AUGMENTATION DES TARIFS GAZ ET ELECTRICITE**

Depuis plusieurs années, l'OPH a adhéré au groupement de commandes constitué par le SYDEC pour l'achat du gaz et de l'électricité.

➤ Pour le gaz, le groupement avait acheté à prix fixe et bas (18 €/MWh en 2019) pour les 3 années de l'accord cadre (2020-2022), ce qui a permis de ne pas avoir d'augmentation en 2022.

Compte tenu du prix moyen actuel (90 €/MWh), seul l'achat des besoins 2023 a été effectué et les factures TTC pour 2023 devraient augmenter de 2,5 fois par rapport à 2022.

➤ Pour l'électricité, l'augmentation moyenne est d'environ 11 % pour 2022.

Pour 2023, les prix ne sont pas encore définitifs car le niveau d'écrêtement de la fourniture d'électricité d'origine nucléaire n'est pas connu.

En effet, en fonction du niveau d'écrêtement, une partie de l'électricité devra être achetée au prix marché dont le prix varie en ce moment entre 500 et 1 000 €/MWh (contre 49 €/MWh pour l'électricité nucléaire – prix du marché actuel).

Selon les simulations du SYDEC, l'augmentation pourrait atteindre 93 %.

#### **•LOI CLIMAT ET RESILIENCE :**

Depuis le 24 août, les loyers des "passoires thermiques" – logements privés classés en F et G ne peuvent plus être augmentés.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les logements classés en G consommant plus de 450 Kwh/m<sup>2</sup>/an ne pourront plus être loués et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, tous les logements classés en G seront concernés par cette mesure.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2028, ce sera le tour des logements F puis celui des E à partir de 2034.

Depuis la mise en œuvre des nouveaux DPE, 1500 DPE ont été réalisés induisant pour certains des glissements de catégorie :

- 22 ont basculé de E à F
- 338 ont basculé de D à E
- 232 ont basculé de C à D

Actuellement, la consommation énergétique de notre patrimoine se répartit :

| Classe                                    | Ancien DPE<br>(avant le<br>01/07/2021)       | Nouveau<br>DPE |               |
|---|--|----------------|---------------|
| A   | 918  | 160            | } 24,5 %      |
| B   | 1357   | 187            |               |
| C   | 4391   | 524            | 46,09 %       |
| D   | 2085   | 232            | 21,78 %       |
| E   | 442  | 338            | 780 logements |
| F   | 1  | 22             | 23 logements  |
| G   | 6 (dont 5 logts<br>réhabilités à<br>Moustey) | 0              | 6 logements   |
| Consommation<br>moyenne/an/m <sup>2</sup> | 125  | 172            |               |

Nous avons donc à ce jour 1 logement classé en G dont la consommation est supérieure à 450 Kwh/an/m<sup>2</sup> et 23 logements classés en F.

Nous avons prévu de réaliser d'ici la fin de l'année tous les DPE des logements concernés par les travaux d'isolation et de remplacement de convecteurs (opération coup de pouce), et de refaire les DPE des logements classés en D et E pour fiabiliser nos données et revoir notre stratégie patrimoniale si besoin.

L'enjeu d'amélioration énergétique de notre parc reste important sur les années à venir. Il conviendra également de prendre en compte le bilan carbone des logements dans cette nouvelle trajectoire (objectif 2050).

Madame PERRONNE rajoute que lors du Congrès HLM qui s'est déroulé la semaine passée à LYON, aucune des demandes formulées par les bailleurs sociaux n'a été prise en compte par le gouvernement. Le ministre du logement a de nouveau confirmé que les organismes disposaient de moyens financiers. D'où l'adoption des résolutions présentées en séance en clôture du Congrès.

Monsieur NYBELEN revient sur le contrat notamment du gaz et demande pourquoi un accord que sur 2023. Il souhaite connaître la position de l'office.

Monsieur FORTINON répond que l'on espère que la situation pour 2024 sera meilleure. Accepter un doublement pour un an est déjà bien. Aujourd'hui, le bouclier tarifaire existe, mais pour les particuliers, par pour les organismes. La question est de savoir comment va-t-on faire à l'avenir car c'est incompréhensible mais le gouvernement semble ne pas bouger ! Il prend pour exemple l'augmentation de l'électricité pour les communes des Landes : 27 millions € en 2022, 54 millions € en 2023. Les collectivités n'auront d'autres choix que de restreindre voire fermer des services tels les piscines.

Monsieur DEYRES fait savoir qu'il semblerait que des notes circulent indiquant que les collectivités disposent encore de moyens financiers.

Monsieur LESPADE prend l'exemple de sa commune dont le budget des énergies gaz/électricité s'élevait à 500 000 € en 2021 pour passer à 600 000 € en 2022 et pour 2023 l'estimation est de 1, 7 millions d'euros ! La réponse serait de réfléchir à réaliser des économies d'énergie. Mais déjà des réductions sont faites (éclairage nocturnes diminués).

Madame GUILLERM revient sur le bouclier tarifaire. Pour une entreprise comme XLHabitat, le bouclier tarifaire n'existe pas mais les charges sont récupérables et sont donc facturées aux locataires : in fine ce sont les locataires qui paient.

Monsieur FORTINON précise parler de consommation des particuliers. L'office doit faire face à toutes les charges, et les seules recettes de l'office, ce sont les loyers.

Monsieur MUCCI indique que la convention d'Action Logement avec l'Etat arrive à son terme. L'Etat prévoit une nouvelle ponction de 300 millions d'euros sur les fonds d'Action Logement, c'est l'équivalent des aides à la construction de 26 000 logements.

Monsieur FORTINON, pour compléter les propos de Monsieur LESPADE prend l'exemple de la commune de RENNES dont les coûts d'énergie évalués à 5 M en 2022 passeront à 23 M en 2023 !

## **CONTRÔLE DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES – COMMUNICATION DU RAPPORT DEFINITIF**

Par courrier en date du 06 septembre 2021, la Chambre Régionale des Comptes nous a informés qu'elle allait procéder au contrôle des comptes et de la gestion de l'office à compter de l'exercice 2015.

Suite à ce contrôle, la Chambre a déchargé par ordonnance rendue le 30 décembre 2021 Monsieur BUSQUET (trésorier de l'OPH de 2015 à 2019) et Madame LEGRAND (trésorière sur l'exercice 2019) de leur gestion.

Par ailleurs, le rapport provisoire de ce contrôle nous a été communiqué courant février, rapport sur lequel nous avons fait des observations.

Le rapport définitif ci-joint communiqué en date du 04 juillet doit conformément à la réglementation être présenté au conseil d'administration avant d'être rendu public.

La Chambre a émis 4 recommandations page 5 du rapport portant sur :

- mettre en place des mesures pour augmenter le taux de rotation ;
- développer la politique de l'office en faveur de l'accession ;
- mettre sur notre site internet les délibérations et PV des conseils d'administration ;
- mettre à jour notre registre des traitements relatif à la collecte des données personnelles.

Monsieur FORTINON, au regard des remarques formulées par la CRC constate qu'il y a parfois une déconnexion avec la réalité. En effet, la demande d'augmentation de la rotation est difficile à réaliser. Aujourd'hui, le logement est devenu une denrée rare, et le locataire qui dispose d'un le conserve. Il peut y rester autant qu'il le souhaite, sauf évidemment dans le cas où il est expulsé. La notion de parcours résidentiel n'existe plus. Il faudrait modifier la loi pour imposer un changement de logement en cas de sous-occupation.

Monsieur DESRAUX demande quels sont les impératifs vis-à-vis de ce rapport ? Comment est-on contraint ?

Monsieur FORTINON explique que l'on va répondre à la CRC. Et précise qu'il s'agit de rotation à l'intérieur du parc. L'office attribue environ 1 000 logements/an pour répondre à la demande qui actuellement est de plus de 9 000.

Pour augmenter la rotation, il faut regarder la sous-occupation (personnes âgées, logements inadaptés au nombre d'occupants).

Madame GUILLERM précise que concernant la rotation notamment des personnes âgées, le gros problème est le prix du loyer car souvent, le logement proposé est plus petit mais surtout plus cher.

Monsieur FORTINON rappelle que le montant du loyer est calculé sur la base des agréments donnés au moment de la livraison et diffère à chaque opération. Effectivement le montant d'un loyer plus récent et plus petit peut être plus élevé que celui d'un logement plus grand et plus ancien.

Monsieur DEYRES revient sur la première recommandation du rapport : au vu de l'augmentation du prix du foncier notamment dans notre département, peu de locataires peuvent se permettre de sortir du logement social pour construire. La rotation n'est donc pas près d'augmenter. De plus, au vu du nombre de demandeurs de logements, une augmentation des constructions ne générerait pas une augmentation du taux de rotation. Il est dommageable que la CRC se cantonne à faire des recommandations. Ces dernières devraient être accompagnées de solutions.

Le conseil d'administration prend acte des conclusions du rapport définitif de la Chambre Régionale des Comptes.

## **VENTE DE CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE**

Suite aux travaux de réhabilitation de logements, de gros entretien ou de remplacement de composants, des dossiers de demande de Certificat d'Economies d'Energie (CEE) sont réalisés par l'office.

Ainsi, à ce jour, nous disposons :

- pour les CEE précarités, de 12 581.870 GWh Cumac
- pour les CEE classiques, de 645.226 GWh Cumac

Ces CEE sont disponibles sur le site EMMY.

Au cours moyen de 6 € / GWh Cumac, le produit de la vente est estimé à environ 80 000 €.

Les cours actuels sont relativement bas et une potentielle remontée des cours peut être attendue en fin d'année.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- autorise la directrice générale à mettre en vente ces CEE via la plateforme EMMY,
- décide de retenir l'offre économiquement la plus avantageuse.

## **ONDRES – SCCV 3 FONTAINES – COMPTES ANNUELS ET RAPPORT DE GERANCE**

Par délibération en date du 19 février 2018, notre conseil d'administration a délibéré pour la constitution d'une société civile de construction et de vente avec le COL pour réalisation de l'opération ZAC des 3 fontaines – îlot S1 comptant 45 logements locatifs et 25 logements en accession sociale.

Pour rappel, l'OPH détient 70 % des parts de cette société et le COL 30 %.

La convention de partenariat et ses déclinaisons ont été validées en conseil d'administration du 26 février 2018.

- La gestion administrative financière et comptable sont assurées par le COL ainsi que la commercialisation des logements en accession ;

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage (suivi technique de l'opération) est elle assurée par l'office.

L'exercice 2021 est le 4<sup>ème</sup> exercice de la SCCV :

- 2018 : création de la société
- 2019 : essentiellement achat du foncier et frais d'étude ;
- 2020 : - 40 % des dépenses prévisionnelles sont réalisées
  - La vente en bloc de la partie locative du programme a été actée
  - 9 logements en accession ont donné lieu à la signature de bail réel solidaire (BRS). La SCCV a opéré préalablement la vente du foncier au bénéfice de l'office foncier solidaire (OFS) la "Coopérative Foncière Aquitaine". L'exercice 2020 est clos avec un déficit de 86 096,44 € affecté en report à nouveau.
- 2021 : - les dépenses honoraires et travaux s'élèvent pour l'année à 3 719 440,17 € HT ;
  - 13 logements en accession ont été vendus en BRS (bail réel solidaire) ;
  - l'exercice 2021 affiche un déficit de 20 256,46 € lié aux charges externes. Honoraires de missions administratives et financières.

L'opération sera livrée au cours du dernier trimestre 2022. L'ensemble des logements en accession sont aujourd'hui réservés.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide les comptes annuels et le rapport de gérance de la SCCV 3 Fontaines à ONDRES.

Madame GUILLERM demande à veiller à ce qu'il n'y ait pas de malfaçon car sur celle récemment livrée, il a des infiltrations.

Madame PERRONNE répond qu'effectivement il y a un problème, mais la garantie dommage-ouvrage a été déclenchée.

### **ONDRES – ECOQUARTIER DES 3 FONTAINES – ILOT S8 – CREATION D'UNE SCCV AVEC LE COL**

Lors du conseil d'administration du 04 octobre 2021, vous avez validé la création d'une société civile de construction et de vente (SCCV) entre le COL et XLHabitat pour réaliser l'opération ZAC de ONDRES – îlot S8 – de 28 logements en accession – bail réel et solidaire (BRS).

Il est proposé de constituer cette SCCV dénommée "Trois fontaines S8" et de répartir le capital de la façon suivante :

- XLHabitat 49 %
- LE COL 51 %

Son siège social est fixé à Anglet, au siège du COL et la gérance de cette société constituée pour une durée maximale de 10 ans sera assurée par le COL.

La convention de partenariat et les conventions de prestations jointes précisent les rôles et missions de chacun. En l'occurrence, il est convenu que le COL assure la gestion financière et administrative, la maîtrise d'ouvrage de l'opération et la commercialisation des logements.

Le coût de revient de l'opération est estimé à 5 831 921 € HT (TVA à 5,5 %) et les prix de vente prévisionnels sont de :

- T2 - 134 652 € TTC + redevance mensuelle 83 €
- T3 - 186 97 € 5TTC + redevance mensuelle 115 €
- T4 - 198 516 € TTC + redevance mensuelle 122 €

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

- autorise la réalisation de l'opération telle que présentée,
- décide de confier la gérance de la SCCV au COL,
- valider la domiciliation du siège de la SCCV au siège social du COL,
- autorise la directrice générale à :
  - signer les statuts de la SCCV dont le projet est joint,
  - signer la convention de partenariat qui précise le fonctionnement prévu pour la SCCV "Trois fontaines S8" et tous les documents nécessaires à sa constitution.

### **REALISATION DU BUDGET AU 30 JUIN 2022**

Les textes relatifs au régime budgétaire des offices font obligation de présenter en cours d'exercice un point sur l'exécution budgétaire de l'année en cours.

Les documents ci-joint présentent :

- un rappel des crédits budgétaires,
- les dépenses réalisées (engagements et factures réglées) au 30 juin 2022 et le pourcentage d'exécution,
- le montant des crédits disponibles.

### **□ INVESTISSEMENT**

#### **▪ Dépenses d'investissement**

Outre les emprunts dont les remboursements sont déterminés par échéancier, cette section traduit surtout notre activité en matière de constructions neuves et de réhabilitations.

- constructions en cours (art 231 31) : Réalisation : 23 %

- Au cours du premier semestre, 183 logements locatifs ont été livrés ou achetés :
 

|                        |                      |              |
|------------------------|----------------------|--------------|
| - DAX                  | Les Tarbelles        | 45 logements |
| - DAX                  | Ilot des muletiers   | 30 logements |
| - GEAUNE               | St Amans             | 8 logements  |
| - MAZEROLLES           | Clos du mas          | 14 logements |
| - MONT DE MARSAN       | chemin de Menjot     | 3 logements  |
| - MORCENX              | Les chênes           | 12 logements |
| - NARROSSE             | Les jardins d'Elodie | 14 logements |
| - SAINT PERDON         | Lou Hapchot          | 10 logements |
| - SAINT PIERRE DU MONT | Green Park           | 47 logements |

Par ailleurs, le foyer Adapéi à Mont -de-Marsan a intégralement été livré.

- Au cours du second semestre, devraient être livrées les opérations suivantes :
 

|                         |               |   |
|-------------------------|---------------|---|
| - AZUR                  | L'école       | 2 logements                             |
| - ONDRES                | Ilot S1       | 45 logements locatifs + 25 en accession |
| - LESPERON              | Laouson       | 4 logements                             |
| - BIAS                  | Bourg neuf    | 8 logements                             |
| - OSSAGES               | Luc           | 2 logements                             |
| - SAINT VINCENT DE PAUL | Maison relais | 21 logements                            |
| - MONT DE MARSAN        | L'âme Ô       | 23 logements                            |
|                         |               | 105 locatifs + 25 en accession          |

La gendarmerie à SAINT GEOURS DE MAREMNE sera également achevée et livrée au cours du dernier trimestre.

353 logements supplémentaires livrables en 2023 sont en cours de chantier.

- Travaux d'amélioration (art 231 34) : réalisation 28 %

La réhabilitation de la résidence "Parc de Mantes" – 88 logements – à DAX est en cours de chantier ainsi que celle de MOUSTEY – "Garraude" – 5 logements

- Licences - logiciels (art 205 000) :

Les dépenses au 30 juin sont très faibles mais les travaux de remplacement de nos logiciels se déroulent conformément au planning prévisionnel. Des factures devraient nous parvenir rapidement.

Les dépenses des autres chapitres n'appellent pas d'observation.

#### ▪ **Recettes d'investissement**

##### Encaissement des emprunts (art 164) :

La mobilisation des emprunts est ajustée au rythme des besoins et des parcours administratifs et atteint 16 058 386 € au 30 juin.

- Cessions :

Au 30 juin, 6 actes de cession à nos locataires occupants ont été signés : LABATUT (1) - MORCENX (1) – OEYRELUY (1) - PARENTIS EN BORN (1) – PISSOS (2) pour un montant de 587 300 €.

## **□ FONCTIONNEMENT**

### ▪ **Dépenses de fonctionnement**

Le budget 2022 établi à 60 751 100 € comporte 23 224 000 € de charges calculées au 31 décembre ou payées en fin d'année. Déduction faite de cette somme, les dépenses de fonctionnement s'élèvent à 37 527 100 € portant l'exécution de cette partie de notre budget à 37 %.

#### - Dépenses d'entretien :

- Poste 615 1100 – Entretien courant : les consommations budgétaires atteignent 65 %, engagements compris et témoignent du niveau d'activité des antennes techniques.
- Poste 615 12009 : Entretien courant suite à état des lieux : au 30 juin, ces dépenses atteignent 57 % du budget alloué.
- Poste 615 200 – Gros entretien : les dépenses de gros entretien (71 % au 30 juin) sont cohérentes avec les calendriers de préparation et les consultations d'entreprises.
- Poste 615 21 – Gros entretien, coup de pouce : ces dépenses de travaux d'isolation, remplacement des chaudières et convecteurs atteignent 100 %. Les travaux seront achevés avant la saison de chauffage.

#### - Dépenses frais généraux :

Ces dépenses atteignent 48 % au 30 juin.

- Honoraires divers – (chap 622 680)  
37 % de crédits consommés. Les commandes de nouveaux DPE ont été retardées.
- Frais actes et contentieux (chap. 622 700) :  
76 %, niveau de dépenses au 30 juin. Cette consommation marque l'accélération des procédures en ce début d'année.
- Cotisation CGLLS (chap. 628 300) :  
La cotisation avait été estimée à 400 000 € au regard des éléments de calcul 2021.  
La cotisation principale 2022 est négative (- 109 278 €).  
En effet, le calcul 2022 prend en compte les éléments de la clause de revoyure et vise à atténuer les effets de la RLS.  
De plus, au cours de l'année 2021, nous avons livré 432 logements ce qui vient réduire notre cotisation.

Au regard des modalités de calcul habituels, notre cotisation s'établirait à 935 721 €. Ce montant est réduit d'une modulation de 1 044 999 € calculée notamment sur la base de la RLS appliquée par l'office (3 229 963 € en 2021).

– Charges récupérables :

Ces dépenses s'élèvent à 1 729 334 € au 30 juin soit 30 %. Ce rythme de dépenses est cohérent puisqu'il reste 1 trimestre de chauffage à régler ainsi que les taxes ordures ménagères en fin d'année.

– Charges de personnel :

Les charges de personnel atteignent 49 % au 30 juin. Les dépenses de salaires et charges pour l'année devraient être similaires aux prévisions.

– Charges de gestion :

Les pertes sur créances atteignent 25 % de la prévision.

– Charges financières :

L'exécution budgétaire sur ce chapitre est de 51 % au 30 juin et correspond au paiement selon les dates d'échéance.

– Charges exceptionnelles :

Les écritures concernant les valeurs nettes comptables des éléments remplacés seront faites en fin d'année. Au 30 juin, ces charges exceptionnelles s'élèvent à 681 075 € (46 %) et reprennent notamment les sinistres.

**En synthèse, les dépenses de fonctionnement pour l'année devraient être légèrement inférieures au budget voté.**

▪ **Recettes de fonctionnement**

– Ventes :

Au 30 juin, 4 terrains sur MORCENX ont été vendus (131 950 €).

– Recettes de loyers et charges récupérables :

Les titres de recettes émis auprès de nos locataires représentent 49 % des recettes inscrites et sont donc en phase avec les prévisions.

Le montant des indemnités d'occupation atteint 50 % du budget voté révélant une stabilité du nombre de procédures. Le montant de la RLS au 30 juin est de 1 728 672 €.

– Prestations gestion logements (art 706 600) :

Cette ligne a été ouverte du fait de la convention de gestion établie avec l'agglomération du Marsan et est inférieure à l'estimation du fait du renouvellement du marché (31 %).

– Produits des activités annexes (art 708 100) : 39 723 € (soit 57 %)

Sont inscrites les recettes de refacturation EDF (sur chantiers), locations de toitures.

– Produits des ventes de CEE (art 758 810) : 1 275 000 €

Sont comptabilisées sur ce chapitre les ventes de CEE pour les opérations Coup de pouce dont l'inscription était initialement prévue au chapitre 743 000 – Subventions d'exploitation diverses.

– Dégrèvement impôts (art 771 700) :

Au 30 juin, 141 336 € ont été perçus au titre des dégrèvements liés aux travaux de performance thermique.

– Cession d'éléments d'actifs :

78 % des prévisions réalisées au 30 juin.

– Indemnités d'assurance (art 778 400) :

Au 30 juin, 27 % des indemnités prévues ont été perçus.

**Les recettes de fonctionnement pour 2022 devraient être similaires aux prévisions.**

Le conseil d'administration prend acte de l'état de réalisation du budget au 30 juin de l'année 2022.

## **AUGMENTATION DES LOYERS AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2023**

Les conseils d'administration des organismes HLM sont invités à délibérer avant le 31 octobre (N-1) sur l'évolution des loyers applicables au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

### Contexte :

• La loi égalité et citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 précise que l'augmentation des loyers conventionnés est limitée à l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1 pour les baux en cours.

**L'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 est en hausse de + 3,6 %.**

Pour les patrimoines réhabilités, dans la limite des plafonds, cette augmentation peut être portée à IRL + 5% ou, sous réserve de l'accord des locataires, des associations et du Préfet, cette augmentation peut être plus importante.

• La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a encadré cette hausse des loyers à + 3,5 %, identique à l'augmentation de l'APL au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

• En 2020 et 2021, notre conseil s'est prononcé sur le gel des loyers et pour 2022 l'augmentation a été de 0,42 %.

### **Ces 10 dernières années,**

les loyers ont augmenté en moyenne annuelle de 0,30 %, alors que les conventions loyers plafonds ont augmenté de 0,79 %.

L'écart entre l'augmentation effective de loyer et l'augmentation des loyers plafonds marque ainsi un différentiel de 4,88 %.

Dans le même temps, le loyer moyen tout parc confondu a progressé jusqu'à l'application de la loi de finances 2018 de 366 € à 371 €. Le loyer actuel moyen compte tenu de la RLS est de 358 € et l'APL moyen de 200 €.

### **L'augmentation de 3,5 % induirait une ressource complémentaire pour l'OPH de 1 764 921 € environ.**

Il est demandé à notre assemblée de se prononcer sur l'augmentation des loyers des logements et loyers annexes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, étant précisé que les loyers des logements après réhabilitation font l'objet d'accord et de délibérations particulières.

Monsieur DEYRES pense qu'il est toujours difficile de décider d'augmenter le montant des loyers, mais on y est contraint car comme ça l'a été précédemment rappelé, l'office ne vit que par les loyers. Parallèlement, on constate une baisse des APL, décidée par l'Etat.

Monsieur KLEIN partage ce constat mais ça n'est pas aux locataires d'assumer cette hausse, mais à l'Etat. Et pour rebondir sur le rapport de la CRC et de la rotation des logements, il espère qu'il y aura des réquisitions de logements comme le demande le DAL depuis plusieurs années.

Madame GUILLERM rappelle que la CNL est opposée à une augmentation des loyers. Les locataires rencontrent de plus en plus de difficulté pour payer leur loyer. Et rappelle qu'elle avait proposé de faire une grève de la construction pour contester contre la politique du gouvernement et la hausse des prix qui impose de mettre plus de fonds propres.

Monsieur LESPADE n'adhère pas à l'idée de ne pas continuer à construire. Il souligne le rôle et l'effort des collectivités territoriales dans la réalisation des opérations en proposant notamment le foncier à des prix largement inférieurs à leur valeur vénale. Il n'y a donc pas que les locataires qui paient. Par contre, il partage les propos de Monsieur DEYRES concernant la baisse des APL : on doit demander des comptes à l'Etat.

Madame LUBIN reconnaît que ce débat est toujours très sensible et compliqué. Peu de participants souhaitent voter une augmentation des loyers.

Présidente de la commission d'attribution des logements, on constate depuis quelques années une difficulté grandissante à réaliser la mixité sociale. La commission s'attache à attribuer des logements aux plus modestes des modestes, car si on ne le fait pas, ce sont autant de personnes sans logement.

La logique de l'Etat diffère de celle de notre département. On subit les choses, et on ne peut plus tout assumer seul. Faire participer un peu les locataires ne paraît pas gênant. Certes, c'est difficile pour les locataires, mais ça l'est tout autant pour l'office qui fournit de gros efforts pour continuer à construire et loger.

Madame SENSOU rejoint ces propos C'est un vrai tiraillement dans nos valeurs. Il est nécessaire d'augmenter même symboliquement les loyers. Il nous faut aussi rappeler que ce n'est pas l'office qui fixe l'APL. Ca peut également être un moyen de faire prendre conscience aux locataires la réalité de la situation et les difficultés auxquelles est confronté l'office.

Monsieur DESRAUX fait savoir que la politique des APL va être revue. D'autre part, la CAF ne gère pas que les APL et s'occupe d'autres problématiques, et n'a pas un budget extensible. Il faut trouver un juste milieu. Et pourquoi pas développer la vente de logements, notamment sur la zone du littoral.

Madame GUILLERM s'insurge contre le manque de contrôle de la CAF l'été, sur notamment le littoral. Des APL sont attribuées pour des logements loués pour quelques mois.

Monsieur DEYRES est surpris de l'intervention de la CAF car c'est un organisme qui n'a pas de pouvoir décisionnaire mais qui ne fait qu'appliquer les décisions du gouvernement. C'est l'Etat qui est responsable de cette situation.

Monsieur FORTINON propose donc une augmentation de 2,5 % soit une augmentation moyenne de 9 €/mois/logement soit 2 € en tenant compte de l'APL. L'office essaie de contenir au maximum l'augmentation.

Il ne partage pas les propos de Madame GUILLERM d'arrêter de construire car pense aux demandeurs qui sont dans l'attente d'un logement.

Les prix des loyers dans le privé ne sont raisonnables ni en montant, ni en qualité. Les demandeurs se tournent alors vers le logement social.

Comme précédemment évoqué par plusieurs, tout le monde fait un effort : les collectivités, l'office, les locataires.

Notre département va faire un effort (contrairement à beaucoup d'autres) pour augmenter de façon conséquente sa participation à la construction de logements sociaux.

Quant à vendre des logements pour permettre de construire plus, c'est une possibilité, mais la période n'est pas favorable. Les locataires ne peuvent plus acheter. La vente sur la zone littorale n'est pas judicieuse car ça favorise la spéculation immobilière. C'est une équation difficile, mais il faut se donner les moyens de poursuivre. N'oublions pas la baisse des APL de 5 € en 2018. C'était faire un choix pour le gouvernement d'une économie de 1,5 milliard d'euros.

Madame GUILLERM précise qu'elle votera pour cette augmentation mesurée et réfléchie.

Après discussion et sur proposition du président, le conseil d'administration décide à l'unanimité sauf 3 voix contre – Monsieur DESGRE représentant Monsieur JANVIER, Monsieur AGOUTBORDE représentant Madame FERRIER et Monsieur KLEIN – et 2 abstentions – Madame BERNOS et Monsieur DESGRÉ, d'augmenter les loyers des logements et loyers annexes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 de 2,5 %, étant précisé que les loyers des logements après réhabilitation font l'objet d'accord et de délibérations particulières.

## **CLÔTURE DES FICHES DE SITUATION FINANCIERES ET COMPTABLES – AFFECTATION DES FONDS PROPRES**

Les fiches de situation financière et comptable (FSFC) ont été instituées par la circulaire n° 68-6 du 14 février 1968 relative à la gestion des opérations d'investissement des organismes HLM et modifiées par décret du 7 octobre 2015.

Elles constituent une méthode simple pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin et donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement.

Au stade de l'achèvement et pour chaque opération, le bilan financier doit être présenté au conseil d'administration qui approuve l'affectation définitive des fonds propres.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide l'affectation des fonds propres présentés en séance pour les opérations terminées au 31 décembre 2021.

## **ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Nous présentons 82 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 167 953,79 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non valeurs présentées à ce jour pour la somme de 167 953,79 €.

## **PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL**

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes suivantes de 28 situations pour un montant de 61 325,49 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 61 325,49 €.

## **BILAN OPERATION COUP DE POUCE - CONVENTION EN FAVEUR DE LA MAÎTRISE D'ENERGIE ENTRE XLHABITAT ET EDF**

La loi de transition énergétique par la croissance verte du 17 août 2015 a créé une nouvelle obligation d'économies d'énergie au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique via le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Electricité de France fait partie des obligés incités à promouvoir des actions d'efficacité énergétique et devant justifier leurs obligations en produisant un volume de CEE via des opérations Coup de Pouce Isolation, chauffage.

Par délibération du Conseil d'Administration du 27 janvier 2020, une convention a été signée avec EDF, permettant ainsi une accélération dans l'amélioration énergétique des logements d'XL Habitat déjà engagée depuis plusieurs années.

Ainsi, ce sont :

- 3 144 logements qui ont bénéficié d'un renforcement de l'isolation des combles,
- 470 logements pour le remplacement des chaudières (posées avant 2005),
- 935 logements pour le remplacement des radiateurs par des panneaux rayonnants.

Les derniers logements qui bénéficieront du remplacement de leurs convecteurs sont actuellement en travaux et seront équipés avant la période de chauffage de cette année.

La dépense totale engagée sur cette période est de 4 925 035 € TTC pour une aide de 3.7 M € environ et représente 24 532 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées sur la durée de vie conventionnelle des équipements (soit 30 ans pour l'isolation des combles et 16 et 17 ans pour les panneaux rayonnants et les chaudières).

Un nouveau texte réglementaire impliquant l'obligation de la mention RGE pour les entreprises admises à intégrer ce dispositif Coup de Pouce à compter du 01/01/2021, nous a contraint à relancer 5 marchés de remplacement de convecteurs.

Ainsi, ce sont 1 388 logements supplémentaires qui vont bénéficier du remplacement de leurs anciens convecteurs par des panneaux rayonnants.

L'ensemble de ces 5 marchés représente une dépense de 1 335 400 € TTC pour une aide attendue de 82 400 € environ et représente environ 1 018 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées sur la durée de vie conventionnelle des équipements.

Monsieur FORTINON rappelle que tous ces travaux sont réalisés afin que les locataires aient moins de charges à payer. Les propriétaires étant contraints de réaliser des travaux pour répondre aux exigences de la loi de transition énergétique, nombre d'entre eux préfèrent vendre leurs biens.

Le conseil d'administration prend acte du bilan de l'opération Coup de pouce.

### **OUVERTURES DE POSTES – AVANCEMENTS DE GRADE**

Sur proposition du président, et pour tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées par les agents fonctionnaires présents à l'O.P.H. des Landes, le conseil d'administration décide :

- d'ouvrir à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, les emplois à temps complet suivants :
  - 1 poste de rédacteur principal 2<sup>ème</sup> classe, pour des missions de comptable,
  - 1 poste de technicien principal 1<sup>ère</sup> classe, pour des missions de responsable d'antenne technique,
  - 10 postes d'agent de maîtrise principal, pour des missions d'agents techniques de maintenance et de gardiens,
  - 2 postes d'adjoint technique principal 1<sup>ère</sup> classe, pour des missions d'agents techniques de maintenance,
  - 1 poste d'attaché principal, pour des missions de chargé de recouvrement – phase contentieuse.
  
- et de fermer concomitamment :
  - 1 poste de rédacteur
  - 1 poste de technicien principal 2<sup>ème</sup> classe
  - 10 postes d'agent de maîtrise
  - 2 postes d'adjoint technique
  - 1 poste d'attaché

Il est précisé que les budgets sont suffisants et prévus dans l'exercice en cours.

### **LABASTIDE D'ARMAGNAC – "ALLEE D'ASTOUE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS**

La commune de LABASTIDE D'ARMAGNAC nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement communal de 8 lots, allée d'Astouet.

La parcelle concernée est le lot n° 8 d'environ 961 m<sup>2</sup>. Le lotissement se situe sur la parcelle cadastrée section A n° 1 214.

La commune nous céderait le terrain par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 3 logements individuels de type III avec jardin et cellier extérieur

Avec les majorations locales de 5% (2% opération de – de 5 logements et 3% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types | PLUS | loyer | PLAI  | loyer |       |
|-----------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| T 3                   | 3    | 2     | 392 € | 1     | 345 € |
|                       | 3    | 2     |       | 1     |       |

3 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 1 logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 393 800 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
|                           | 2 Logements PLUS / 1 logement PLAI   |
| Subvention Etat PLAI      | 4 400 €                              |
| Subvention Département    | 10 200 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 171 839 €                            |
| Emprunt PLAI CDC          | 81 520 €                             |
| Besoins en Fonds Gratuits | 125 841 € (soit 41 947 € / logement) |

Le montant élevé de fonds propres s'explique par un coût de construction revu à la hausse et un faible taux de majorations locales.

Sur proposition du président, le conseil d'administration

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 3 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- 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 remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le lot 8 par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **LABOUHEYRE – "LE HAMEAU DU LAC" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS**

La commune de LABOUHEYRE et le groupe Nature et Résidence nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement de 58 lots, route de Solférino.

Les parcelles concernées sont les lots n° 27 d'environ 879 m<sup>2</sup> et n°45 d'environ 1 190 m<sup>2</sup>.

Le groupe Nature et résidence nous céderait les terrains à hauteur de 40€/m<sup>2</sup> de terrain soit environ 83 000 €.

Le programme prévoit la réalisation de 7 logements :

- Lot n°27 = 2 types III et 1 type IV.
- Lot n°45 = 2 types II, 1 types III et 1 type IV

Chaque logement bénéficiera d'un garage et d'un jardin.

Avec les majorations locales de 7% (3% label NH Habitat RE2020 et 4% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types |   | PLUS | loyer | PLAI | loyer |
|-----------------------|---|------|-------|------|-------|
| T 2                   | 2 | 2    | 345 € |      |       |
| T 3                   | 3 | 2    | 415 € | 1    | 353 € |
| T 4                   | 2 | 1    | 486 € | 1    | 414 € |
|                       | 7 | 5    |       | 2    |       |

5 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 958 568 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
|                           | 5 Logements PLUS / 2 logements PLAI  |
| Subvention Etat PLAI      | 8 800 €                              |
| Subvention Département    | 23 800 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 463 682€                             |
| Emprunt PLAI CDC          | 202 892 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits | 259 394 € (soit 37 056 € / logement) |

Le montant élevé de fonds propres s'explique par l'achat du terrain, un coût de construction revu à la hausse et un faible taux de majorations locales.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 7 logements,

- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- 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 les 2 lots au groupe Nature et Résidence pour un montant de 40€ HT/m<sup>2</sup> de terrain soit environ 83 000 €,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **LUXEY - "RUE BLANCHE BARON" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 8 LOGEMENTS**

L'EHPAD de LUXEY nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de 8 logements, rue Blanche Baron à Luxey.

7 des 8 logements sont actuellement loués et en bon état. Il est prévu de reprendre l'ensemble des douches, certains radiateurs, chauffe-eau, l'isolation en comble sera renforcée, certaines menuiseries changées, ...

Le dernier logement, une maison individuelle de type III est en très mauvais état et non accessible aux PMR. Afin d'y faire un logement accessible et fonctionnel, nous avons prévu de le transformer en type II

Il est envisagé d'acquérir les 8 logements et le terrain situés sur les parcelles cadastrées section AB n°145, 495, 496, 497, 498p, 501 et 502, pour un montant de 640 000 €.

Le programme prévoit 1 type II, 6 types III et 1 type IV.

Chaque logement bénéficie d'une petite cour et d'une place de stationnement couverte.

Avec les majorations locales de 5% (AA en zone C) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

|                          | Nbre de jardins | Nbre de Préaux | Typologie | PLA I | Surface habitable    | Surface Utile base loyers | Loyers mensuels | Loyers actuels |
|--------------------------|-----------------|----------------|-----------|-------|----------------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| Totaux                   | 8               | 7              | 8         |       | 568,02m <sup>2</sup> | 568,02m <sup>2</sup>      | 3 234,60        |                |
| N° d'ordre               |                 |                |           |       |                      |                           |                 |                |
| 1 - 55 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 3       | n     | 65,50m <sup>2</sup>  | 65,50m <sup>2</sup>       | 396,39          | 350,00         |
| 2 - 67 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 3       | n     | 70,00m <sup>2</sup>  | 70,00m <sup>2</sup>       | 421,90          | 376,00         |
| 3 - 69 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 3       | n     | 68,00m <sup>2</sup>  | 68,00m <sup>2</sup>       | 410,56          | 436,00         |
| 4 - 79 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 4       | o     | 115,00m <sup>2</sup> | 115,00m <sup>2</sup>      | 562,40          | 420,00         |
| 5 - 81 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 3       | n     | 64,00m <sup>2</sup>  | 64,00m <sup>2</sup>       | 387,88          | 338,00         |
| 6 - 85 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 3       | n     | 55,00m <sup>2</sup>  | 55,00m <sup>2</sup>       | 336,85          | 324,00         |
| 7 - 87 rue Blanche Baron | 1               | 1              | T 3       | n     | 74,00m <sup>2</sup>  | 74,00m <sup>2</sup>       | 444,58          | 328,00         |
| 8                        | 1               |                | T 2       | o     | 56,52m <sup>2</sup>  | 56,52m <sup>2</sup>       | 274,04          |                |

Les loyers actuels sont très bas par rapport à la surface des logements. Les loyers conventionnés seront appliqués au changement de locataire.

6 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 965 288 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction de 20 000 €/logt pour les 7 logements loués et 80 000 € pour le dernier logement.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           | 6 Logements PLUS / 2 logements PLAII |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Subvention Etat PLAII     | 10 000 €                             |
| Subvention Département    | 27 200 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 507 408 €                            |
| Emprunt PLAII CDC         | 264 680 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits | 146 000 € (soit 18 250 € / logement) |

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 8 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus
- 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 les parcelles bâties pour un montant de 640 000 €.
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **OEYRELUY – RUE DE OEYREPORT - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 23 LOGEMENTS POUR PERSONNES AGEES**

La commune de OEYRELUY nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements à destination de personnes âgées en continuité d'un lotissement réalisé par la SOVI.

La parcelle concernée est cadastrée section AK n°159 d'environ 4 540 m<sup>2</sup>.

La commune nous céderait le terrain à hauteur de 55€/m<sup>2</sup> de terrain soit environ 250 000 €.

Le programme prévoit la réalisation de 23 logements ainsi qu'une salle commune répartis en 3 bâtiments en R+1 desservis par un ascenseur avec :

- 12 types II d'environ 47 m<sup>2</sup>.
- 11 types III d'environ 62 m<sup>2</sup>

Chaque logement bénéficiera d'un balcon d'au moins 6m<sup>2</sup>.

Avec les majorations locales de 11% (3% pour + de 40% de T2, 5% pour accessibilité de 50% des logements aux UFR et 3% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types |    | PLUS | loyer | PLAI | loyer |
|-----------------------|----|------|-------|------|-------|
| T 2                   | 12 | 8    | 310 € | 4    | 276   |
| T 3                   | 11 | 8    | 403 € | 3    | 359 € |
|                       | 23 | 16   |       | 7    |       |

16 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 7 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 822 646 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           | 16 Logements PLUS / 7 logements PLAI |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Subvention Etat PLAI      | 39 900 €                             |
| Subvention Département    | 78 200 €                             |
| Subvention CAGD           | 76 000 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 1 235 986 €                          |
| Emprunt PLAI CDC          | 482 933 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits | 909 627 € (soit 39 549 € / logement) |

Le montant élevé de fonds propres s'explique par l'achat du terrain et un coût de construction revu à la.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 23 logements pour personnes âgées,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- 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 à la commune pour 250 000 €,
- signer l'acte authentique,
- procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **TOSSE-ADAPEI DES LANDES-CONSTRUCTION D'UN FOYER DE VIE DE 24 PLACES**

L'ADAPEI des Landes nous a sollicité afin de réaliser un Foyer de Vie, de 2 unités et 24 places, sur la Commune de TOSSE, sur un foncier appartenant à l'Unité de Jour.

Une étude des besoins, réalisée par l'ADAPEI, avec l'appui de la Maison Landaises des Personnes Handicapées, fait ressortir une demande de 116 places en Foyer de Vie sur le Département, pour une capacité totale d'accueil, aujourd'hui, de 200 places.

Ce projet a d'ores et déjà reçu l'accord du Département.

Le terrain est implanté dans un quartier résidentiel facilement accessible et offre un cadre de vie agréable et calme. Il est composé de 2 parcelles cadastrées section AD n°s 224p de 3 192 m<sup>2</sup> et 325p de 2 678 m<sup>2</sup>.

Ce foncier sera cédé gracieusement à l'ADAPEI des Landes qui le mettra à disposition de l'Office par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme de l'opération prévoit la construction de 24 logements de type T1' d'environ 23 m<sup>2</sup> répartis dans 2 unités de vie (avec salon, salle à manger, office cuisine...), des locaux administratifs (bureaux, salle de réunion...) ainsi qu'une cuisine de 70 m<sup>2</sup> pour la fabrication sur place des repas.

Nous arrivons ainsi à un total de surface habitable du projet de 1314 m<sup>2</sup>.

Le prix de revient prévisionnel s'élève à 3 415 577 € TTC (10%), il serait financé à hauteur de 3 276 000 € par une donation et à l'aide de Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) pour le complément : 140 000 €.

Le prix de journée de cet investissement est évalué à environ 5 € /jour et par résident.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'un foyer de vie de 24 places,,
- approuve le plan de financement de l'opération,
- autorise la directrice générale à :
  - signer une convention de partenariat avec l'ADAPEI pour préciser les conditions de mise en œuvre des études et les conditions de prise en charge de ces frais dans le cas de l'abandon du projet avant sa finalité opérationnelle,
  - lancer la consultation de maîtrise d'œuvre 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 remboursements anticipés,
  - acquérir par l'immeuble bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - effectuer les éventuelles demandes de subventions relatives à ce projet,

## **MAGESCQ – "GRANDMAISON" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX et 1 LOGEMENT EN BRS**

La commune de MAGESCQ et la SAGIM nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement de 34 lots, route de Grand Maison.

Les parcelles concernées sont les lots n° 4 d'environ 624 m<sup>2</sup> et n°31 d'environ 625 m<sup>2</sup>.

La commune nous céderait les 2 terrains à hauteur de 55 000 €.

20 000 € seront supportés par les 2 LLS et 35 000 € seront supportés par le BRS

Le programme prévoit la réalisation de 3 logements individuels :

- lot n°4 = 2 types III d'environ 65m<sup>2</sup> avec carport et jardin.
- lot n°31 = 1 type IV d'environ 80 m<sup>2</sup> avec garage et jardin

Pour les 2 logements locatifs sociaux :

Avec les majorations locales de 6% (2% opération de – de 5 logts, 1% zone C tendue et 3% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types |   | PLUS | loyer | PLAI | loyer |
|-----------------------|---|------|-------|------|-------|
| T 3                   | 2 | 1    | 415 € | 1    | 362 € |
|                       | 2 | 1    |       | 1    |       |

1 logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 1 logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 283 969 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           | 1 Logement PLUS / 1 logement PLAI   |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Subvention Etat PLAI      | 8 300 €                             |
| Subvention Département    | 6 800 €                             |
| Subvention MACS           | 7 467 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 97 671 €                            |
| Emprunt PLAI CDC          | 88 571 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits | 75 160 € (soit 37 580 € / logement) |

Le montant élevé de fonds propres s'explique par l'achat du terrain, un coût de construction revu à la hausse et un faible taux de majorations locales.

Pour le logement en BRS :

Le prix de revient HT du logement s'élève à 196 085 €, soit 2 307 €/m<sup>2</sup> de Surface utile (plafond de 2 360€/m<sup>2</sup> SU en zone C). Ce prix de revient comprend le prix de revient « technique » du logement (VRD, 1 500€/m<sup>2</sup> de coût de construction, honoraires) ainsi que les charges liées à l'accession (frais de commercialisation, 5% de marge soit 9 200 €). Le prix de vente du logement (TTC avec TVA à 5.5%) s'élève à 206 870 €. En outre, la redevance mensuelle à l'OFS sera d'environ 98€.

Exemple de simulation (prêt sur 25 ans à 2%) :

| type | SHAB  | SU    | Prix de vente TTC | Plafond ressources RFR N-2 | Apport acquéreur: 3% du prix de vente TTC | Frais de notaire : 3% du (prix de vente TTC - apport) | Montant à financer | Première échéance | Redevance OFS (COL) | Montant total par mois avec redevance COL | Revenu net nécessaire |
|------|-------|-------|-------------------|----------------------------|---|---|--------------------|-------------------|---------------------|---|-----------------------|
| T4   | 80,00 | 85,00 | 206 869,60        | 42 284,00 €                | 6 206,09 €                                | 6 206,09 €  | 206 869,60 €       | 883,00 €          | 97,92               | 980,92                                    | 2 942,75              |

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- 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 les 2 lots à la commune pour un montant de 55 000 €,
  - solliciter le Comité d'engagement de l'OFS Coopérative Foncière d'Aquitaine pour le portage du logement en BRS
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **CAZERES SUR ADOUR – "GEORGE RANDE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS NEUFS DESTINES AUX PERSONNES AGEES**

La commune de CAZERES SUR L'ADOUR nous a sollicités afin de nous confier la réalisation de 5 logements individuels pour personnes âgées au sein d'un projet plus global sur le site de l'ancien Evêché.

Le projet est situé sur les parcelles cadastrées section D215 et D217 d'environ 1083 m<sup>2</sup> au 190 rue George Randé.

La commune nous cèderait le terrain nécessaire à la réalisation des 5 logements par bail emphytéotique de 60 ans.

Le projet global sera réalisé en co-maîtrise d'ouvrage.

La commune se chargera de la réhabilitation de l'ancienne maison diocésaine en 2 locaux de praticiens et une salle commune au RDC et 2 appartements à l'étage.

XL Habitat se chargera des 5 logements individuels neufs composés de 2 maisons jumelées pour faire 4 logements de type 2 et 1 logement de type 3.

La répartition des travaux de VRD reste à définir.

Avec les majorations locales de 9% (3% pour 40% de T2, 4% pour 4 équipements <1.5km et 2% opération < ou = à 5 logements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types |   | PLUS | loyer | PLAI | loyer |
|-----------------------|---|------|-------|------|-------|
| T 2                   | 4 | 3    | 342 € | 1    | 295 € |
| T 3                   | 1 |      |       | 1    | 420 € |
|                       | 5 | 3    |       | 2    |       |

3 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 567 587 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et TVA à 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           | 3 Logements PLUS / 2 logements PLAI  |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Subvention Etat PLAI      | 8 800 €                              |
| Subvention Département    | 17 000 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 215 710 €                            |
| Emprunt PLAI CDC          | 166 949 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits | 159 128 € (soit 31 826 € / logement) |

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 5 logements destinés aux personnes âgées,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - de signer la convention de co-maitrise d'ouvrage avec la Commune,
  - 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 remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain nécessaire à la réalisation des 5 logements, à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **ST PIERRE DU MONT - RUE LAMARQUE CANDO - PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE 20 LOGEMENTS DONT 10 LOGEMENTS EN HABITAT INCLUSIF**

Par délibération en date du 28 juin 2022, vous avez pris en charge une opération de 20 logements dont 10 logements en Habitat inclusif sur la commune de ST PIERRE DU MONT, rue Lamarque-Cando.

Les terrains nécessaires au projet sont cadastrés section AB n°134, 135, 144, 145, 146 et 147. Ils sont en grande partie bâtis.

Les terrains sont portés par l'EPFL. Le coût actuel du foncier s'élève à 752 000 € (hors frais d'agence et de notaire).

Au regard de l'équilibre financier difficile de l'opération et en accord avec la Commune, il est envisagé d'acheter les terrains à hauteur de 400 000 €.

Le projet consiste à créer :

- une extension de la résidence Camille Brettes avec un bâtiment en R+1 de 10 logements avec 3 types I d'environ 35m<sup>2</sup>, 5 types II d'environ 46m<sup>2</sup> et 2 types III d'environ 60m<sup>2</sup>. Il s'agit de logements inclusifs destinés à des personnes âgées, des personnes handicapées et des jeunes.
- 10 logements individuels dont 4 types II d'environ 50m<sup>2</sup> et 6 types III d'environ 65m<sup>2</sup>.

Avec les majorations locales de 12% pour les individuels (3% pour 40% de T2, 3% pour label NF Habitat, 2 % zone B2 et 4 % pour les équipements) et 14 % pour les logements collectifs (3% pour 40% de T2, 5% pour 50% des logements accessibles, 2 % zone B2 et 4% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types |   | PLUS | loyer | PLAI | loyer |
|-----------------------|---|------|-------|------|-------|
| T 1bis coll           | 3 | 2    | 242 € | 1    | 213 € |
| T 2 ind               | 4 | 3    | 332 € | 1    | 288 € |
| T 2 coll              | 5 | 2    | 312 € | 3    | 275 € |

|          |    |    |       |   |       |
|----------|----|----|-------|---|-------|
| T 3 ind  | 6  | 3  | 434 € | 3 | 378 € |
| T 3 coll | 2  | 1  | 401 € | 1 | 453 € |
|          | 20 | 11 |       | 9 |       |

11 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 9 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 548 122 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAII) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|   | 11 Logements PLUS / 9 logements PLAII |
|---|---------------------------------------|
| Subvention Etat PLAII                   | 90 000 €                              |
| Subvention Département                  | 68 000 €                              |
| Subvention Mont de Marsan Agglomération | 90 000 €                              |
| Emprunt PLUS CDC                        | 849 463 €                             |
| Emprunt PLAII CDC                       | 631 942 €                             |
| Besoins en Fonds Gratuits               | 818 717 € (soit 40 936 € / logement)  |

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le plan de financement tel que présenté,
- autorise la directrice générale à :
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter à la commune les parcelles bâties citées ci-dessus pour un montant de 400 000 €,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **AUREILHAN- "LE LAC" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE DE 24 LOGEMENTS**

L'association d'Action Sanitaire et Sociale Sud Aquitaine nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser une opération de construction d'une résidence autonomie de 24 logements ainsi qu'une crèche, route des Lacs à AUREILHAN.

L'association d'Action Sanitaire et Sociale Sud Aquitaine sera le gestionnaire de la future résidence autonomie. Le projet a reçu l'accord du Département.

Elle fera également l'acquisition des parcelles nécessaires au projet et nous cédera le terrain par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation d'un bâtiment en R+ 1 desservi par ascenseur avec des espaces communs (cuisine, SAM, salon, bureau, buanderie) ainsi que 24 logements T1' d'environ 30m<sup>2</sup>. Accolé au bâtiment principal, sera réalisée une crèche de 70m<sup>2</sup> en RDC.

Résidence autonomie de 24 logements :

Les 24 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S)

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 756 087 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 2 000 € HT/m<sup>2</sup>.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                         | 24 PLS      |
|-------------------------|-------------|
| Subvention Département  | 240 000 €   |
| Prêt PLS                | 1 379 000 € |
| Prêt complémentaire PLS | 1 137 087 € |

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par l'AASS sera d'environ 120 000 € la 1<sup>ère</sup> année. Elle couvre le remboursement de l'emprunt, les frais de gestion, les provisions pour gros entretien, l'assurance, ...

Les loyers prévisionnels respectent les loyers maxi du PLS en foyer, à savoir :  
- 580 € pour les T1'

La crèche :

Le loyer de la crèche ainsi que le montage administratif ne sont pas complètement arrêtés. Il est envisagé un loyer à hauteur de 730€/mois soit 10€/m<sup>2</sup> de Shab et devra permettre de couvrir le remboursement de l'emprunt et les charges liées au local.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'une résidence autonomie de 24 logements,
- approuve le plan de financement,
- 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 remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain par bail emphytéotique de 60 ans à l'AASS ,
  - autorise la directrice générale à signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

**TARTAS – "RUE DES BOUVREUILS" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS – MODIFICATION DU PROGRAMME**

Par délibération en date du 28 septembre 2020, vous avez pris en charge une opération d'acquisition-amélioration des locaux du SYDEC situés au 1bis rue des Bouvreuils à TARTAS.

Le programme prévoyait l'acquisition amélioration de 9 logements dont 7 types II de 45 à 50m<sup>2</sup>, 1 type III d'environ 70 m<sup>2</sup> et 1 type IV d'environ 85 m<sup>2</sup> ainsi que la construction de 4 logements de type III d'environ 66 m<sup>2</sup>.

En mai 2022, nous avons retenu le cabinet IS Architecte qui a réalisé un diagnostic et une 1<sup>ère</sup> esquisse.

Il s'avère que nous pouvons réaliser 3 logements supplémentaires en acquisition-amélioration dans un hangar équipé de panneaux photovoltaïques en toiture.

Le programme prévoit donc la réalisation de ces 3 logements supplémentaires de type III en duplex d'environ 64 m<sup>2</sup>. Chaque logement disposera d'un petit jardin.

Les loyers prévisionnels de sortie sont majorés de 9% soit 5% pour l'acquisition-amélioration en zone C, et 4% pour la présence de desserte TC, d'équipements et services de proximité (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022):

| Répartition par types |   | PLUS | loyer          | PLAI | loyer |
|-----------------------|---|------|----------------|------|-------|
| T 3                   | 3 | 2    | 396 et 378 € € | 1    | 345 € |
|                       | 3 | 2    |                | 1    |       |

2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 1 logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 362 228 € TTC (TVA à 5.5 %) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 € / m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                                    | 2 logements PLUS / 1 logement PLAII |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Subvention Etat                    | 10 000 €                            |
| Subvention Département             | 10 200 €                            |
| Subvention Communauté des Communes | 11 400 €                            |
| Emprunt PLUS CDC                   | 175 876 €                           |
| Emprunt PLAII CDC                  | 80 185 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits          | 74 567 € (soit 24 856 € / logement) |

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de modifier le programme de cette opération et de construire 3 logements au lieu des 4 initialement prévus,
- approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus, les autres termes de la délibération du 29 septembre 2020 restant inchangés.

**ST VINCENT DE PAUL – AVENUE DU 19 MARS 1962 - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 19 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, 6 LOGEMENT EN BRS ET 500m<sup>2</sup> DE SURFACE COMMERCIALE**

La commune de ST VINCENT DE PAUL et la SATEL nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements et de commerces dans le cadre d'un aménagement global d'un futur quartier de 4,9 hectares.

Le projet d'ensemble porte sur les parcelles cadastrées section ZB n° 32, 88, 131, 132 et 198. Il se décompose en 3 îlots.

Le programme prévoit la réalisation de :

- Ilot A =
  - ✓ 13 LLS collectifs dont 5 types II, 6 types III et 2 types IV
  - ✓ 6 logements individuels en BRS
  - ✓ 500 m<sup>2</sup> de commerces (pharmacie + plateau médical)
  
- Ilot C = 6 LLS individuels dont 4 types II et 2 types III réservés aux personnes âgées

La SATEL nous céderait les terrains nécessaires à la réalisation du programme comme suit :

- les logements locatifs à hauteur de 10 000 €/logt soit 190 000 €,
- les 500 m<sup>2</sup> de commerces à hauteur de 100€/m<sup>2</sup> de SDP, soit 50 000 €
- les logements en BRS à hauteur de 20 000€/logt soit 120 000 €

Soit au total un achat à hauteur de 360 000 €.

Pour les 19 logements locatifs sociaux :

Les 6 logements individuels seront réservés aux personnes âgées.

Avec les majorations locales de 12% (3% opération 40% de T2, 3% Label NF Habitat, 2% zone B2 et 4% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par type |    | PLUS | Loyer | PLAI | loyer |
|----------------------|----|------|-------|------|-------|
| T 2                  | 9  | 6    | 332 € | 3    | 292 € |
| T 3                  | 8  | 5    | 408 € | 3    | 360 € |
| T 4                  | 2  | 1    | 492 € | 1    | 433 € |
|                      | 19 | 12   |       | 7    |       |

12 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 7 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 408 262 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|                           | 12 Logements PLUS / 7 logements PLAI |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Subvention Etat PLAI      | 39 900 €                             |
| Subvention Département    | 64 600 €                             |
| Subvention CAGD           | 64 000 €                             |
| Emprunt PLUS CDC          | 1 016 776 €                          |
| Emprunt PLAI CDC          | 564 742 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits | 658 244 € (soit 34 644 € / logement) |

Le montant élevé de fonds propres s'explique par l'achat du terrain et un coût de construction revu à la hausse.

Pour les 6 logement en BRS :

Le programme prévoit la construction de 6 logements individuels dont 4 types III et 4 types IV. Chaque logement disposera d'un jardin.

Le prix de revient HT de l'opération s'élève à 988 778 €, soit 2 010 €/m<sup>2</sup> de Surface utile (plafond de 2 699€/m<sup>2</sup> SU en zone B2). Ce prix de revient comprend le prix de revient « technique » du logement (VRD, 1 500€/m<sup>2</sup> de coût de construction, honoraires) ainsi que les charges liées à l'accession (frais de commercialisation, 5% de marge soit 45 900 €). Le prix de vente d'un logement T4 (TTC avec TVA à 5.5%) s'élève à 182 341 € avec une redevance mensuelle à l'OFS d'environ 99 €

Le prix de vente d'un logement T3 (TTC avec TVA à 5.5%) s'élève à 156 898 € avec une redevance mensuelle à l'OFS d'environ 85 €

Exemple de simulation (prêt sur 25 ans à 2%) :

| type | SHAB  | Annexes | SU    | Prix de vente TTC | Plafond ressources RFR N-2 | Apport acquéreur: 3% du prix de vente TTC | Frais de notaire : 3% du (prix de vente TTC - apport) | Montant à financer | Première échéance | Redevance OFS (COL) | Montant total par mois avec redevance | Revenu net nécessaire |
|------|-------|---------|-------|-------------------|----------------------------|---|---|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| T4   | 82,00 | 8,00    | 86,00 | 182 341,12        | 42 284,00 €                | 5 470,23 €                                | 5 470,23 €  | 182 341,12 €       | 778,30 €          | 99,07               | 877,37                                | 2 632,11              |
| T4   | 82,00 | 8,00    | 86,00 | 182 341,12        | 42 284,00 €                | 5 470,23 €                                | 5 470,23 €  | 182 341,12 €       | 778,30 €          | 99,07               | 877,37                                | 2 632,11              |
| T4   | 82,00 | 8,00    | 86,00 | 182 341,12        | 42 284,00 €                | 5 470,23 €                                | 5 470,23 €  | 182 341,12 €       | 778,30 €          | 99,07               | 877,37                                | 2 632,11              |
| T4   | 82,00 | 8,00    | 86,00 | 182 341,12        | 42 284,00 €                | 5 470,23 €                                | 5 470,23 €  | 182 341,12 €       | 778,30 €          | 99,07               | 877,37                                | 2 632,11              |
| T3   | 70,00 | 8,00    | 74,00 | 156 898,17        | 38 160,00 €                | 4 706,95 €                                | 4 706,95 €  | 156 898,17 €       | 669,70 €          | 85,25               | 754,95                                | 2 264,84              |
| T3   | 70,00 | 8,00    | 74,00 | 156 898,17        | 38 160,00 €                | 4 706,95 €                                | 4 706,95 €  | 156 898,17 €       | 669,70 €          | 85,25               | 754,95                                | 2 264,84              |

Pour les 500m<sup>2</sup> de commerces :

Il est également prévu la construction de 500m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont un pôle médical et une pharmacie.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à 801 476 € HT soit 961 771 € TTC (TVA 20%)

Il est envisagé de revendre les commerces en « plateau ». Le prix de vente couvrira l'ensemble des dépenses engagées.

Monsieur BEDAT précise que l'esprit de cette opération est de construire des logements sociaux et des commerces sans pour autant concurrencer les commerces existants.

Monsieur FORTINON souligne l'effort des communes et intercommunalités dans les constructions. Les promoteurs sollicitent l'office pour répondre aux exigences des PLU(i).

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- 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 remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter les terrains nécessaires à la réalisation du programme à la SATEL pour un montant de 360 000 € comme détaillé ci-dessus,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **SOUSTONS - AGRANDISSEMENT DU FPH A- MISE EN ETUDE**

Le Foyer d'accueil pour Personnes Handicapées "Résidence des Arènes" de SOUSTONS est géré par l'association AEHM et se situe en plein centre de Soustons sur la place des Arènes.

Cette résidence regroupe un Foyer de Vie, un Foyer d'Accueil Médicalisé et un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale.

Tous les logements sont adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite.

Le Foyer de Vie et le Foyer d'Accueil Médicalisé d'une capacité de 33 places regroupent 23 appartements de types I et 6 appartements de type 2.

Les nouvelles missions du projet d'établissement de la structure nécessitent quelques ajustements dans le fonctionnement des bâtiments.

Ainsi une surface supplémentaire est nécessaire pour accueillir des vestiaires adaptés aux personnels, des espaces de bureau dédiés aux intervenants médicaux et paramédicaux intervenant dans la structure.

Une étude de faisabilité a été confiée à un architecte afin d'évaluer les besoins de ce projet d'agrandissement.

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

- décide de lancer les études préalables à cet agrandissement,
- autorise la directrice générale à procéder à la signature des marchés correspondants ainsi qu'à toutes pièces s'y rapportant.

Les résultats de ces études et le financement de l'opération seront présentés au conseil d'administration.

### **BOUGUE - "LES ARENES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS.**

L'aménageur SOVI nous sollicite pour la construction de 4 logements individuels dans le futur lotissement des Arènes sur la commune de Bougue.

Le projet d'aménagement prévoit 29 lots dont le lot N°30 de 1080 m<sup>2</sup> destiné à recevoir 4 logements sociaux.

La délibération du conseil municipal du 2 septembre 2022 décide de la typologie de ces 4 logements : deux T2 et deux T3

Le Lot N°30 d'une contenance de 1080m<sup>2</sup> sera vendu à XL HABITAT pour 44 280 € soit 41€ / m<sup>2</sup>.

Le programme prévoit la réalisation de 4 logements individuels avec garage fermé et un petit jardin pour chaque logement. Les T2 auront une surface habitable de 50m<sup>2</sup> environ et les T3 auront une surface habitable de 63 m<sup>2</sup> environ.

Avec les majorations locales de 8% (3% pour 40% de T2, 2% pour Opé de < 5 lgts et 3% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

| Répartition par types |   | PLUS | loyer | PLAI | loyer |
|-----------------------|---|------|-------|------|-------|
| T 2                   | 2 | 1    | 303 € | 1    | 268 € |
| T 3                   | 2 | 1    | 381 € | 1    | 338 € |
|                       | 4 | 2    |       | 2    |       |

2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 495 989.41 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAII) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

|   | 2 Logements PLUS / 2 logements PLAII    |
|---|---|
| Subvention Etat PLAII                   | 8 800 €                                 |
| Subvention Département                  | 13 600 €                                |
| Subvention Communauté d'Agglo du Marsan | 12 000 €                                |
| Emprunt PLUS CDC                        | 170 697 €                               |
| Emprunt PLAII CDC                       | 161 897 €                               |
| Besoins en Fonds Gratuits               | 128 995.41 € (soit 32 249 € / logement) |

Action Logement participera au financement de l'opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration:

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- 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,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - acheter le terrain au propriétaire privé pour un montant de 41 € HT/m<sup>2</sup> de terrain soit environ 128 084 €, procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **MIMIZAN – AV. JEAN ROSTAND - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION D'ACHAT DE 16 LOGEMENTS SENIORS ET DE CONSTRUCTION DE 20 A 30 LOGEMENTS**

Le CCAS de Mimizan nous a sollicités afin d'étudier faisabilité d'une opération d'achat de 16 logements seniors livrés il y a 3 ans et de construction de logements sur le terrain attenant.

Les 16 logements seniors comportent 9 Types II den 41 à 45 m<sup>2</sup> et 7 types III d'environ 65m<sup>2</sup>.

Il est envisagé d'acheter le programme pour un montant de 1,9 million d'euros.

Le plan de financement de l'opération est le suivant :

|  | 16 Logements                         |
|--|--------------------------------------|
| Emprunt CDC transfert de patrimoine 40 ans | 614 000 €                            |
| Emprunt CARSAT à 0%                        | 809 186 €                            |
| Besoins en Fonds Gratuits                  | 476 814 € (soit 29 801 € / logement) |

Pour la partie construction neuve :

Le terrain proposé à la vente est cadastré section BD n° 361 pour une superficie de 5 915 m<sup>2</sup>.

Nous pouvons réaliser 19 logements individuels ou une trentaine de logements collectifs en R+1.

Le programme sera affiné et travaillé en fonction des besoins locaux. Il est envisagé de réaliser une part de locatifs et une part de logements en BRS.

Le montage financier de l'opération devra permettre d'acheter ce foncier à hauteur de 400 000 €, soit environ 68 €/m<sup>2</sup> de terrain.

L'accès au terrain se fera depuis l'opération des 16 logements déjà construits.

Le plan de financement de la partie construction neuve sera présenté au Conseil d'administration dès finalisation du programme.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération,
- approuve le plan de financement des 16 logements existants,
- 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...
  - acheter au CCAS de Mimizan les 16 logements construits pour un montant de 1,9 million d'euros et d'acheter la parcelle cadastrée section BD n°361 pour un montant de 400 000 €,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **AIRE SUR ADOUR – LA GARE – REHABILITATION**

L'opération de réhabilitation de la résidence "La Gare" à AIRE SUR L'ADOUR (64 logements collectifs construits en 1959) a été retenue dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine dans un scénario de Dilemme.

Au regard de l'état du bâti (architecture, distribution des logements, typologie, performance thermique) et de l'aménagement du quartier (surdimensionnement des voiries), nous vous avons proposé en séance du 04 octobre 2021 d'acter la démolition de cette résidence et d'envisager la reconstruction de logements plus adaptés aux besoins actuels.

Conformément à la réglementation, des contacts ont été pris avec la mairie et les services de la DDTM. La quasi-totalité du site est en zone rouge du plan de prévention des risques inondations (PPRI) et bien qu'aucun événement de cette nature n'ait été enregistré depuis la création de ce quartier, le règlement actuel interdit de construire voire de reconstruire. Aucune dérogation n'est envisageable.

Compte tenu du contexte, nous avons convenu de ré-explorer l'hypothèse d'une réhabilitation/restructuration et au préalable un diagnostic solidité a été réalisée qui conclut à la réutilisation possible du bâti.

Cette opération vise à moderniser ce parc ancien (1964) et à améliorer sa performance thermique, la distribution des logements mais aussi à traiter les espaces extérieurs.

Il est notamment prévu de rapporter des balcons en façades et d'améliorer l'habitabilité des logements en modifiant les typologies permettant d'agrandir les pièces de vie.

La répartition actuelle (12 T2, 20 T3, 20 T4 et 12T5) sera ainsi modifiée.

Une demande de subvention a été déposée dans le cadre du plan de relance (subvention de 10 000 €/logt).

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de poursuivre les études relatives à cette réhabilitation/restructuration et d'initier les consultations de maîtrise d'œuvre et bureaux d'études nécessaires, étant précisé que les résultats de ces études seront présentés au conseil d'administration,
- autorise la directrice générale à intervenir dans toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de ce programme.

### **DAX – "DABADIE" ET "JARDINS" - OPERATIONS DE REHABILITATION - MISE EN ETUDE**

XL Habitat est propriétaire d'un logement "Dabadie" et sept logements "Les Jardins" à DAX.

Ces logements datant de 1954 n'ont bénéficié que de peu de travaux depuis ces dernières années.

Le Plan Stratégique de Patrimoine consolidé après la fusion des 3 organismes au 1<sup>er</sup> janvier 2015, avait programmé ces logements sur un scénario de vente comme le précédent PSP de l'Office Municipal de DAX.

La dégradation et le besoin de travaux de ces logements contraignent XL Habitat à devoir envisager des travaux importants de réhabilitation et de ne plus engager de plan de vente de ces logements.

Une première estimation du programme des travaux a été élaborée par un bureau d'études. Elle présente un scénario de restructuration importante et de réhabilitation thermique lourde des logements.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide d'engager des travaux de réhabilitation sur ces 8 logements,
- décide de lancer les études préalables,
- autoriser la directrice générale à procéder à la signature des marchés correspondants ainsi qu'à toutes pièces s'y rapportant.

Les résultats de ces études et le plan de financement correspondant seront présentés au conseil d'administration.

### **GARREY – ANCIEN PRESBYTERE – BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Par délibération en date du 29 janvier 2019, notre assemblée a pris en charge l'opération d'acquisition/amélioration de l'ancien presbytère de GARREY.

L'office acquiert le bien par bail emphytéotique de 60 ans pour un montant de 1 € annuel.

Suite au document d'arpentage établi par le géomètre, les parcelles prises à bail sont les suivantes :

- section A n° 433 de 14 a 58 ca
- section A n° 43 de 02 a 84 ca

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide :

- de compléter la délibération du 29 janvier 2019,
- autorise la directrice générale à signer l'acte authentique correspondant et tout document s'y rapportant.

### **MORCENX – "LES CHENES" – ECHANGE DE TERRAIN**

L'office a viabilisé 18 lots actuellement commercialisés suite à la démolition de la cité "les Chênes".

Un échange avec la commune a été réalisé en 2021 pour les voiries.

Un complément de voirie permettant de relier le lotissement à la rue est créé.

Pour ce faire, un échange sans soulte avec la mairie est nécessaire.

Parcelles cédées par la commune à l'OPH :

| Section | Numéro         | Contenance |
|---------|----------------|------------|
| AP      | Domaine public | 65 a       |

Parcelles cédées par l'OPH des Landes à la commune :

| Section | Numéro | Contenance |
|---------|--------|------------|
| AP      | 31p    |            |
| AP      | 49p    |            |
| AP      | 96p    |            |

Sur proposition du président, le conseil d'administration autorise la directrice générale à signer l'acte authentique et tout document s'y rapportant.

Monsieur KLEIN souhaite faire part de son incompréhension de la fermeture de l'accueil de jour de l'association "la Source" à DAX. Cette association œuvre pour les plus démunis et les sans-abris. Elle est un lien d'accès pour le droit au logement, aux soins, un lieu d'échanges et a fait ses preuves. Initialement installée en centre-ville puis déplacée en extérieur, aujourd'hui on la ferme, ce qui veut dire plus d'accès à l'eau, aux sanitaires. En 2009, Monsieur BELLOCQ, maire de l'époque, avait réquisitionné ce local pour le destiner à l'association. Fermer une telle structure est gravissime. Il est indispensable que ce lieu soit réouvert dès que possible. Même si le maire rétorquera que les sans-abris sont de la compétence de l'Etat. Il faut rappeler que la rue tue.

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