

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 28 JUIN 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 28 juin 2022 à quatorze heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BERNOS, BLAISUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, FRITZ, GUILLERM, PATOLE,
Ms AGOUTBORDE, DESRAUX, DEYRES, GORY, JANVIER, KLEIN, LAMAZOUADE, LE BAIL, PEDEUBOY

Absents excusés :

M. BEDAT donne pouvoir à M. DEYRES
M. DESGRÉ
M. DUBOIS
Mme FERRIER donne pouvoir à M. AGOUTBORDE
M. LESPADÉ donne pouvoir à Mme DARRAMBIDE
Mme LUBIN donne pouvoir à M. FORTINON
M. MUCCI donne pouvoir à M. LE BAIL
M. NYBELEN
Mme PEDUCASSE donne pouvoir à M. KLEIN
Mme SENSOU donne pouvoir à M. PEDEUBOY

En présence de :

Mme DELERCE, représentant la Direction départementale des Territoires et de la Mer,
M. LE DANIEL, chargé de Mission Habitat Logement, Conseil départemental,
Mme LABIT, commissaire aux comptes,
Mme PERRONNE, directrice générale,
M. DOAT, secrétaire du comité social et économique,
Mme MATHIERE, directrice des Ressources Humaines,
Mme GAUTIER, responsable service comptabilité gestion financière,
Mme SOUS, responsable adjoint service Comptabilité gestion financière,
M. NADAUD, responsable service commande publique
Mme LAFFORE, responsable service gestion locative et social
Mme CLAVÉ, attachée

Compte rendu du conseil d'administration
Séance du 28 juin 2022

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 07 février 2022 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

ACTUALITES

•DECRET N° 2022-706 Du 26 Avril 2022 RELATIF A LA GOUVERNANCE DES OPH ET MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

-MISE EN CONFORMITE DE LA COMPOSITION DU CA AVEC LA LOI ELAN DANS UNE LOGIQUE DE SOUPLESSE.

Les références aux effectifs de 17, 23 et 27 membres du CA ayant voix délibérative sont supprimées au profit d'un seul plafond de 35 membres.

La rédaction depuis la loi ELAN de l'article L421-8 du CCH sur la composition du CA d'un OPH a imposé la réécriture des dispositions réglementaires d'application de cet article. L'entrée au CA de nouveaux représentants avec voix délibérative, que sont les représentants du personnel, nécessite de modifier la composition du CA **qui ne peut s'opérer qu'à son renouvellement** - lequel ne peut avoir lieu qu'à l'issue des élections municipales ou départementales - à l'issue d'une fusion avec un autre OPH ou d'un changement de rattachement.

L'organe délibérant de la collectivité de rattachement détermine la composition et l'effectif du conseil d'administration de l'OPH qui lui est rattaché dans la limite de 35 membres, sachant que les représentants de la collectivité, personnalités qualifiées y compris, doivent disposer de la majorité des sièges, et les représentants des locataires d'au moins 1/6.

L'organe délibérant de la collectivité de rattachement désigne ses représentants au CA de l'OPH parmi ses élus (parmi lesquels le CA de l'office devra élire son président), ainsi que ses représentants personnalités qualifiées (PQ) au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat. La répartition entre les élus et les PQ est à la discrétion de cet organe délibérant. L'organe délibérant de la collectivité de rattachement choisit la ou les associations, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, qu'il souhaite voir représentée(s) au CA. L'organe exécutif la ou les invite ensuite à désigner leur(s) représentant(s).

L'organe délibérant de la collectivité de rattachement choisit les institutions socioprofessionnelles qu'il souhaite voir représentées au CA de l'OPH, parmi les CAF, l'UDAF du département du siège, Action Logement, les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège. L'organe exécutif les invite ensuite à désigner leur(s) représentant(s). Selon la lecture de la DHUP, le terme « parmi », à l'article L421-8, n'oblige pas la représentation de chacune de ces institutions/organisations. Cet article impose uniquement la participation de 2 représentants au minimum pour l'ensemble de ces dernières. Concernant les éventuels représentants des organisations syndicales, l'organe exécutif de la collectivité de rattachement doit donc s'adresser au préfet du département, et par voie de conséquence à la DREETS, en vue d'obtenir les scores de représentativité des organisations syndicales les plus représentatives dans le département. Ainsi, il pourra appeler ces dernières à désigner leurs représentants.

Concernant les représentants des locataires, le conseil d'administration les désigne, pour la durée du mandat restant à courir, au vu des résultats de la dernière élection, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste, en fonction du nombre de sièges à pourvoir. Si l'effectif n'est pas modifié, le CA redésigne donc les mêmes représentants des locataires. Si l'effectif des représentants des locataires est modifié, le CA les désigne, pour la durée du mandat restant à courir, au vu des résultats de la dernière élection.

Concernant la représentation du personnel de l'OPH au CA, les représentants sont désignés conformément aux articles L2312-72 à L2312-77 du code du travail.

Ainsi,

- si le CSE est composé d'un collège unique ou de deux collèges : 2 membres de la délégation du personnel du CSE disposant chacun d'une voix délibérative ;

- si le CSE est composé de trois collèges (quand le nombre d'ingénieurs et de cadres est au moins égal à 25) : 4 membres de la délégation du personnel du CSE disposant chacun d'une voix délibérative.

Le code du travail ne précise pas de modalités de désignation par le CSE de ces représentants. Par analogie avec d'autres sujets sur lesquels le CSE doit se prononcer, sur saisine de l'employeur, ce sujet doit être mis à l'ordre du jour et faire l'objet d'un vote des membres du CSE.

-COMPETENCE POUR LE CA D'EMETTRE DES TITRES PARTICIPATIFS ET DELEGABLE AU DG

Le décret ajoute aux compétences en matière financière du CA, l'émission de titres participatifs (R421- 16, 7°), compétence qu'il peut déléguer au DG (R421-18, 6ème alinéa).

-AUTORISATION GENERALE DU DG PAR LE CA D'ESTER EN JUSTICE

Le CA peut désormais autoriser le DG à intenter des actions en justice ou des actions en défense pour la durée de l'exercice de ses fonctions. Cette autorisation doit intervenir à chaque renouvellement. Le conseil peut à tout moment mettre fin à cette autorisation. A noter que cette autorisation ne peut être donnée par le bureau, cette compétence ne lui étant pas déléguable.

-AUGMENTATION DES MANDATS QUE PEUT PORTER UN ADMINISTRATEUR

Un administrateur peut désormais recevoir deux mandats (6 ème alinéa modifié du R421-13).

-DELEGATIONS DE POUVOIRS ET DE SIGNATURE DU DG AUX DIRECTEURS ET CHEFS DE SERVICES ET SUBDELEGATIONS

Le directeur général peut désormais, avec l'accord du CA et dans les limites fixées par lui, déléguer aux directeurs ou aux chefs de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats. Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes. (R421-18, 8ème alinéa)

Le DG peut également, avec l'accord du CA et dans les limites fixées par lui, déléguer aux précédents sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du CA (R421-18, 9ème alinéa). Cette autorisation devant intervenir à chaque

renouvellement du CA. Cette délégation de pouvoir entraîne le transfert de la responsabilité pénale si le délégataire bénéficie de la compétence, de l'autorité et des moyens nécessaires.

Les titulaires des délégations de signature peuvent dorénavant, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'office (R421-18, 10ème alinéa).

-ACTUALISATION DU STATUT DU DIRECTEUR GENERAL-LA REMUNERATION FORFAITAIRE DU DIRECTEUR GENERAL

Désormais, le montant maximal de la part forfaitaire est fixé par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget. Le quatrième alinéa du II de l'article R.421-20 est supprimé. Cela signifie que la mention d'une évolution « dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques » est supprimée.

•INFLATION- PENURIES ET AUGMENTATIONS DES MATERIAUX- LIVRET A- IRL

L'inflation en Mai dépasse les 5% et cette tendance haussière pourrait perdurer. La crise énergétique de l'automne et l'augmentation des prix de l'énergie contribuant à plus de 90% à cette inflation.

La crise de l'énergie impacte fortement certains secteurs et matériaux de construction, des situations de pénurie et des retards d'approvisionnement sont encore signalés. Outre des retards sur les chantiers, nous rencontrons des difficultés de réponse aux consultations (peu de réponses et des offres très au-dessus des estimations). Par ailleurs, sur les chantiers en cours de nombreuses entreprises ont sollicité la réévaluation de leurs marchés pour tenir compte des surcoûts matériaux (Application de la Théorie de l'imprévision).

Le 15 juillet sera connu le résultat de la formule de calcul du taux de livret A. Selon toute vraisemblance, il devrait s'établir à un peu moins de 2%.

L'IRL du 2^{ème} trimestre sera connu le 13 juillet : son évolution est utilisée pour indexer les paramètres de l'APL et loyers et loyers plafonds HLM. Compte tenu de l'inflation, il pourrait atteindre +3,5% (l'IRL du 1^{er} trimestre est de 2,48%).

Ces éléments doivent être pris en compte dans les mesures visant à préserver le pouvoir d'achat des ménages et à lutter contre l'inflation. Mais, il convient également de considérer l'importance des sommes en jeu pour notre organisme, l'interdépendance de ces sujets notamment au moment de la négociation de la clause de revoyure de la RLS. Le niveau de production des logements locatifs sociaux dépendra de ces équilibres.

Monsieur FORTINON indique que lors de l'assemblée générale de la fédération des OPH qui a eu lieu la semaine précédente à Rennes, une résolution réclamant notamment la suppression de la RLS, un retour de la TVA à 5,5 % pour l'ensemble des constructions, plus d'équité entre le logement social et intermédiaire ; des propositions ont également été adoptés visant à augmenter la production de logements sociaux.

Au début de son précédent mandat, le président de la République avait annoncé un choc de l'offre de logement social, il n'en n'a rien été.

Notre département ne cesse de construire, et malgré l'arrivée d'autres opérateurs, la demande est toujours croissante et la rotation diminue.

CONSEIL D'ADMINISTRATION - MODIFICATION DE LA COMPOSITION

La CAF des Landes nous a informés par mail du 23 mars dernier que Monsieur Stéphane DESRAUX a été désigné pour représenter la CAF des Landes auprès de XL Habitat

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- désigne Monsieur DESRAUX en remplacement de Monsieur LABARBE à la commission d'attribution des logements
- zone Nord - , à la commission sociale et au conseil de concertation locative.
- autorise la directrice générale à procéder à toutes les démarches réglementaires actant ces modifications.

RAPPORT D'ACTIVITES ET ARRETE DES COMPTES 2021

Après présentation et après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le rapport d'activités et l'arrêté des comptes tels que présentés.

Madame PERRONNE souligne la forte augmentation du taux d'acceptation des logements et félicite le service dont c'était un des axes de travail pour l'année.

La commissaire aux comptes, dont c'est la première année de mandat rappelle que son cabinet réalise l'audit en toute indépendance. Suite au passage en comptabilité commerciale, des changements d'estimations et de méthodes ont été nécessaires. La mission consiste à s'assurer que les comptes sont conformes aux règles de comptabilité que les procédures sont respectées, que les comptes sont sincères et réguliers, puis établit un rapport final. Elle indique que pour l'année 2021 tous les comptes sont certifiés sans réserve.

Monsieur DESRAUX demande si le passage en comptabilité commerciale a été voulu ou s'il s'agit d'une obligation.

Monsieur FORTINON répond qu'il nous a été imposé à compter du 1^{er} janvier 2021. Il réitère son opposition à cette forme de comptabilité (et fait savoir que lors de sa nomination en 2004 la question avait déjà été abordée et il n'y était pas favorable).

Même s'il est délicat d'y voir un lien de cause à effet, le constat lui a donné raison, car lors de la fusion des 3 organismes en 2015, l'OPH de Dax et la SA HLO étaient en comptabilité commerciale, il a été constaté que le coût était bien plus élevé que ce qui était versé au Trésor Public et que la gestion des impayés était moins bien suivie.

Le rapport final reçu après l'envoi des dossiers sera communiqué en suivant aux administrateurs.

Madame PERRONNE indique que suite au changement de comptabilité, le coût supplémentaire a été estimé à 400 000 € pour 2021. Des dépenses bancaires supplémentaires se sont ajoutées. Les frais d'envoi des avis d'échéance autrefois supportées par le Trésor Public le sont aujourd'hui par l'office. Cet important changement a également profondément modifié l'organisation des services.

COMPTE FINANCIER 2020

Après exposé et après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le compte financier 2021.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2021

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'affecter le résultat de l'exercice 2021 de 13 401 059,90 € (dont 13 273 773,27 € relevant du Service d'Intérêt Economique Général - SIEG) de la façon suivante :

- 19 215,88 € en réserve sur cessions immobilières,
- 1 347 370,29 € en réserve sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG
- 108 070,75 € en report à nouveau,
- 11 926 402,98 € en report à nouveau – Activités relevant du SIEG.

ECRITURES COMPTABLES - AFFECTATION DES FONDS PROPRES AUX INVESTISSEMENTS REALISES AU 31 DECEMBRE 2021

Notre assemblée vient d'affecter le résultat de l'année 2021.

Au 31 décembre 2021, les opérations d'investissement réalisées terminées mobilisent des fonds propres à hauteur de 36 121 169,91 €.

L'affectation de résultat aux investissements portée au compte 1067 est de 34 108 781,20 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'abonder ce compte de réserves par un prélèvement de 2 012 388,71 € au compte 10685 "Réserves sur cessions immobilières", et de réaliser les écritures comptables afférentes.

QUITUS A LA DIRECTRICE GENERALE – ANNEE 2021

Après présentation du rapport d'activités et de l'arrêté des comptes et sur proposition du président, le conseil d'administration donne quitus à la directrice générale pour l'exercice 2021.

MANDAT DE GESTION DES LOGEMENTS DE MONT-DE-MARSAN AGGLOMERATION – PRESENTATION DE L'EXECUTION DU BUDGET ANNEXE 2021

L'exercice 2021 est la 9^{ème} année du mandat de gestion.

Les appels de loyers et charges représentent 507 893,40 €.

L'exécution du budget annexe fait apparaître un prélèvement au fonds de roulement de 694,64 € au 31 décembre 2021.

Le budget de fonctionnement affiche un résultat négatif de 5 550,74 €.

Le mandat de gestion a apporté au budget principal de l'OPH une recette de 54 674 € au titre des honoraires facturés.

Madame PERRONNE précise que l'OPH a à nouveau été désigné pour assurer ce mandat de gestion pour les 6 prochaines années.

Le conseil d'administration approuve les comptes 2021 relatifs au mandat de gestion des logements de Mont-de-Marsan Agglomération.

TARNOS – SCCV GRANDOLA – ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2021

Par délibération en date du 07 décembre 2020, notre conseil d'administration a validé la création d'une société civile de construction et de vente (SCCV) avec le COL pour la réalisation de l'opération "Grandola" à TARNOS.

En assemblée générale du 1^{er} avril, les comptes 2021 ci-joints ont été validés.

□ Comptes de résultat :

Au cours de cet exercice qui a commencé le 18 juin 2021, la SCCV dont le capital a entièrement été versé, a payé divers honoraires d'architectes et de commercialisation pour un montant de 41 844 €.

Les honoraires liés à la mission administrative et financière assurée par le COL ont été enregistrés au compte de résultat à hauteur de 21 749,60 €.

Il ressort de cet exercice un déficit de 21 749,60 € affecté en report à nouveau débiteur.

□ Bilan :

L'actif circulant ressort à 154 562,73 € et correspond aux divers honoraires d'architectes et de commercialisation enregistrés en stocks (41 844 €), à une créance fiscale (TVA) de 12 718,83 € et au solde bancaire de 100 000 €. Le capital social de 100 000 € est reporté de la manière suivante :

- SCI LE COL 70 000 € (700 parts)
- OPH des Landes 30 000 € (300 parts)

Les dettes s'élèvent à 76 312,33 € au 31/12/2021 et correspondent à des soldes fournisseurs à payer.

A la clôture de l'exercice, le total du bilan de la société s'élevait à 154 562,73 €

□ Perspectives :

En 2022, la société continuera d'engager des frais de construction et ce jusqu'à l'achèvement de l'immeuble prévu en 2024.

Afin de répondre aux besoins de trésorerie de la SCCV et dans l'attente du prêt mobilisé auprès de la Banque ARKEA, des appels de fonds risquent d'être faits aux associés au cours de l'exercice 2022.

Madame PERRONNE souligne la volonté très forte de la commune de TARNOS d'associer l'OPH à cette opération.

Madame DARRAMBIDE précise que la coopération se passe très bien mais regrette que l'espace locatif et l'accession soient différenciés.

Madame PERRONNE indique que l'office était également favorable à la mixité, mais les accédents qui ont été associés au projet ont préféré cette solution. Toutefois, il y a de nombreux espaces communs.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- acte l'arrêté des comptes de la SCCV Grandola pour 2021,
- valide le paiement d'appels de fonds si nécessaire et autorise la directrice générale à procéder à ces formalités.

PLACEMENTS FINANCIERS 2021

AU 31/12/2020, nous disposions de 3 150 768,49€ sur un livret A Banque Postale et de 15 803 786,97 € sur un livret A Caisse d'épargne.

De nombreux mouvements ont été opérés afin d'optimiser notre endettement et trésorerie et à fin décembre 2021, nos placements atteignaient 6 678 189€ livret Banque postale et 23 512 406,07€ à la Caisse d'Epargne soit un total de 30 190 595,07€.

Le conseil d'administration prend acte des placements opérés au cours de l'année 2021.

LISTE DES MARCHES ET AVENANTS CONCLUS EN 2021

Le conseil d'administration prend acte des marchés et avenants conclus par l'OPH des Mandes en 2021 dont les listes ont été présentés en séance.

Monsieur PEDEUBOY rapporte l'inquiétude de la commission concernant l'augmentation des coûts. Une analyse supplémentaire lot par lot a été demandée aux services pour vérifier l'exactitude de hausse des prix car certains profitent pour majorer sans raison. Cela nécessite un travail supplémentaire mais c'est nécessaire.

Monsieur FORTINON souligne qu'aujourd'hui l'inflation est généralisée, avec ou sans cause extérieure. On constate une hausse très importante des prix conjugué à une raréfaction des réponses des entreprises du bâtiment aux appels d'offre. A notre tour d'interpeller la fédération du bâtiment qui a su nous solliciter lorsque le bâtiment était en difficulté.

Si les coûts de construction ne permettent pas de financer les opérations, on ne pourra plus construire. Un questionnement de tous les acteurs (notamment l'Etat, le secteur du bâtiment) est nécessaire pour mesurer où on en est actuellement. L'office avait prévu d'injecter au maximum 15 000 € de fonds propres par logement, ce montant est largement dépassé, mais on ne pourra pas continuer comme ça. Le modèle économique sera remis en question. Comment financer les opérations faute de fonds propres ?

Madame GUIILERM demande s'il ne faudrait pas d'ores et déjà donner un signal fort et faire une grève de la construction.

Monsieur FORTINON pense qu'il convient en premier lieu de s'entendre.

Monsieur KLEIN prône pour faire appel à des entreprises locales et revoir les travaux de certaines réhabilitations pour ne faire que l'indispensable, surtout s'il n'y a pas de demandes de locataires.

Madame GUIILLERM rappelle que l'augmentation de 3,5 % des APL, même si elle neutralise l'augmentation annoncée des loyers ne rattrape pas la baisse des APL des années précédentes.

Monsieur FORTINON partage ces propos, d'autant que l'augmentation des APL ne s'applique pas sur la totalité du loyer. Il indique que l'office s'attache à limiter au maximum l'augmentation des loyers.

RAPPORT SUR L'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION EN 2021

Le conseil d'administration prend acte du rapport de l'activité des commissions d'attribution des logements pour l'année 2021.

Madame DARRAMBIDE qui participe à la CAL de Dax confirme le travail très important fourni par les services de l'office qui étudie chaque dossier avec bienveillance. On constate que le profil des demandeurs évolue : il y a de plus en plus de demandes de personnes dont les 2 travaillent mais qui, comparé à 4-5 ans en arrière, ne peuvent plus soit construire, soit se loger dans le privé car l'offre est insuffisante et les garanties demandées par les agences immobilières sont trop draconiennes. Ajouté à cela un faible taux de rotation, l'attribution devient de plus en plus compliquée.

Monsieur FORTINON partage cette analyse. Il va falloir être vigilant à ce que les bailleurs sociaux n'accueillent pas que des personnes en difficulté.

DELEGATION DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE A MADAME SOUS ET A MADAME LEMAITRE

Conformément à l'article R421-18 du CCH, le directeur général de l'OPH peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

Ainsi, dans un souci d'efficacité et en cohérence avec le schéma d'organisation des services, il est proposé à notre assemblée d'autoriser la directrice générale à déléguer sa signature à :

- Madame Sandrine LEMAITRE, responsable de l'antenne de MONT-DE-MARSAN, pour la signature des bons de commande ou dépenses de travaux inférieurs à 2 000 € HT par opération (ensemble de travaux dans un même logement y compris espaces extérieurs) et ce dans le respect du règlement des marchés publics en vigueur au sein de l'office et des règles de la commande publique, de transparence et d'égalité des candidats.
- Madame Christine SOUS, responsable service comptabilité pour :
 - les télétransmissions TVA, impôts sur les sociétés,
 - les demandes en ligne des prêts et demande de versement des prêts, y compris envoi des documents complémentaires par mail à la Banque des territoires,
 - les télédéclarations des enquêtes obligatoires (USH, Fédération, Ministère, CGLLS).

ENQUETE – SLS 2022 – RESULTAT

Le conseil d'administration prend acte du résultat de l'enquête SLS 2022 tel que présenté.

ENQUETE – SLS 2022 – RESULTAT

Le conseil d'administration prend acte du résultat de l'enquête OPS 2022 tel que présenté.

ENQUÊTE DE SATISFACTION 2022 – RESULTATS

Le conseil d'administration prend acte du résultat de l'enquête de satisfaction 2022.

Monsieur JANVIER pense qu'il va falloir réfléchir à rendre les logements habitables surtout lorsqu'il y a de fortes chaleurs.

Madame PERRONNE indique que l'isolation et le confort dans les logements l'été (surtout dans les bâtiments où les parties communes sont importantes) sont une préoccupation des services.

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous présentons 45 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 201 782,44 €.

Madame GUILLERM souhaite savoir si lorsque les locataires changent de département, la CAF du nouveau département a connaissance du montant des dettes.

Monsieur DESRAUX indique qu'il se renseignera.

Monsieur FORTINON partage totalement les propos de Madame GUILLERM. Tout comme il existe un fichier unique de demande, il faudrait un fichier unique pour les dettes du logement social.

Monsieur KLEIN pense que certaines personnes auraient pu saisir la commission de surendettement mais ne connaissent pas leur droit.

Monsieur FORTINON indique que l'office suit de près les locataires en dettes, mais on constate que les locataires en impayés ne répondent pas toujours.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non valeurs présentées à ce jour pour la somme de 201 782,44 €.

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes suivantes de 2 situations pour un montant de 4 143,17 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 4 143,17 €.

ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OPH DES LANDES

Les élections des représentants des locataires doivent avoir lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022.

Le protocole d'accord préélectoral a été établi en date du 17 mars 2022 avec les associations représentatives. Il reprend l'architecture du protocole établi entre la Fédération Nationale des OPH et les associations représentatives.

Les élections (dépouillement) seront organisées le 14 décembre 2022, vote par courrier postal. Chaque liste devra comporter 10 noms.

Le conseil d'administration doit se prononcer sur les modalités d'organisation de ces élections et sur la composition de la commission des opérations électorales qui participe au déroulement des élections et au dépouillement, et se prononce sur les questions relatives aux listes électorales et la recevabilité des candidats.

Cette commission comprend :

- le président de l'office,
- un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires,
- au moins un représentant de chaque liste de candidats.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- adopte le protocole préélectoral,
- désigne Monsieur Jean-Claude DEYRES pour participer à la commission des opérations électorales et au bureau de vote chargé du dépouillement des suffrages le 14 décembre 2022.

FICHER PARTAGE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL – ADHESION A L'AFIPADE

Les organismes des départements de l'ex-Région Poitou-Charentes ont mis en œuvre dès 2011 un système partagé de traitement automatisé (SPTA), communément appelé fichiers partagés, créé à l'initiative de l'Association Régionale HLM avec le soutien des collectivités et de l'Etat. Ce dispositif se substitue aux outils de gestion internes des bailleurs ainsi au SNE qu'il alimente néanmoins.

Le dispositif est géré par une structure associative nommée "AFIPADE" qui bénéficie d'un agrément de l'Etat pour la réalisation de ses missions. Chaque adhérent est membre du conseil d'administration.

Le fichier partagé est un outil mutualisé autour d'une base de données unique, utilisée par tous les acteurs impliqués qui permet notamment :

- la création et mise à jour de la demande en temps réel,
- la dématérialisation des pièces administratives,
- l'enregistrement, la modification et le renouvellement de la demande par internet,
- la gestion des CALEOL,
- la conservation de l'historique des actions opérées sur chaque demande (jusqu'à ce que la demande soit satisfaite),
- la fiabilisation et le partage de la connaissance de la demande tant quantitative que qualitative,
- la mise en œuvre des processus partenariaux de la demande,
- le suivi de publics spécifiques et des contingents de réservation.

Cet outil répond également aux évolutions réglementaires à venir (cotation de la demande) et offre une solution technique pour éviter des doubles saisies dans différents outils.

Dans le cadre du rapprochement des Régions donnant lieu à la création de l'URHLM, les bailleurs sociaux de Gironde, des Landes et des Pyrénées Atlantiques ont pu découvrir cet outil qui répond à nos attentes. Il sera déployé en Gironde et dans les Pyrénées Atlantiques dès 2022.

L'objectif pour notre territoire est un déploiement courant 2023, postérieur à la migration vers notre nouveau logiciel métier (AAREON). Ces deux outils seront interfacés.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- valide l'adhésion à l'AFIPADE et le déploiement du fichier partagé de la demande,
- autorise la directrice générale à intervenir à la signature de tout document se rapportant à ces démarches.

ASSIGNATION EN REFERE DE LA SCCV AURA DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONT DE MARSAN

L'office a acquis en janvier 2018 auprès de la SCCV AURA un ensemble de logements en VEFA (20 logement collectifs et 14 villas) dans une opération comptant au total 40 logements sur la commune de Mimizan.

Cette livraison était prévue pour septembre 2019, délai reporté du fait de retard sur le chantier et du confinement à juin 2021.

Or, suite à la mise en liquidation de l'entreprise générale ATHENA, et malgré nos interventions pour aider ce promoteur à trouver des entreprises pour reprendre le chantier, le projet est complètement à l'arrêt depuis avril 2021.

Par ailleurs, la société ROY TP nous a fait savoir que plusieurs factures n'avaient pas été réglées.

Après plusieurs rencontres avec le promoteur et avec le directeur général de ROY TP, il est apparu nécessaire de mettre fin à la phase amiable. A ce jour, nous avons réglé 90 % du montant conformément à l'avancée du chantier, soit 3 407 513 €. Le solde est de 378 611 €.

- La SCCV AURA a été mise en demeure de reprendre le chantier et de nous verser la somme de 371 063 € en indemnisation de notre préjudice (loyers non perçus).
- La société CBL (assurance GFA) a été appelée en garantie mais le cabinet CELINKS nous a fait savoir que la société CBL était en liquidation judiciaire et qu'il convenait de déclarer notre créance au passif de cette société.
- Il est donc indispensable de déterminer le coût d'achèvement de ces travaux. C'est pourquoi sur les conseils de notre avocat – cabinet ADALTYS – Maître FISCHER, nous avons déposé une assignation en référé à l'encontre de la SCCV AURA le 08 avril.

Cette expertise nous permettra d'avoir une vision claire de l'état du chantier et des travaux à réaliser, en vue d'envisager les conditions dans lesquelles nous pouvons étudier son achèvement.

Conformément au code de l'habitat et de la construction, la directrice générale doit rendre compte au conseil d'administration le plus proche des actions en justice engagées.

Madame PERRONNE indique que cette opération nuit à l'image de l'office. L'office a payé 90 % des travaux et un chiffrage du solde va être très prochainement effectué. Les acquéreurs privés peuvent bénéficier d'une garantie, contrairement à l'office.

Monsieur FORTINON demande à ce qu'un courrier d'information soit envoyé à la commune pour expliquer la situation.

Le conseil d'administration prend acte des démarches opérées auprès de la SCCV AURA et de l'assignation devant le tribunal judiciaire de MONT-DE-MARSAN.

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE ACCORDEE A LA DIRECTRICE GENERALE

Le décret du 26 avril 2022 relatif à la Gouvernance des Offices Publics de l'Habitat modifiant le code de la construction et de l'habitation donne dorénavant la possibilité au conseil d'administration d'autoriser la directrice générale à intenter des actions en justice ou des actions en défense pour la durée de l'exercice de ses fonctions.

Sur proposition du président, le conseil d'administration charge la directrice générale d'intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant les juridictions relevant de l'exercice de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif étant précisé que ces procédures feront l'objet d'un compte rendu à notre conseil d'administration.

AVENANT A L'ACCORD D'INTÉRESSEMENT 2021-2023

Actuellement, l'accord d'intéressement prévoit un abondement du montant de l'intéressement à hauteur de 0.20% si le budget prévu en matière de vente aux locataires pour l'année concernée est respecté.

Or, à ce jour, et au vu du contexte actuel, l'activité de vente se réduit notablement et le produit de vente ne sera plus supérieur à 1.4 millions d'Euros.

Après concertation avec les organisations syndicales, il est proposé de retirer ce critère et de le remplacer par un critère lié aux résultats de l'enquête de satisfaction qui conformément à nos engagements qualifiés HLM sera réalisée annuellement.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de modifier l'accord d'intéressement 2021-23 en remplaçant le critère de vente par le résultat de l'enquête de satisfaction tel que suit :

- abondement de 0,2 % de la masse salariale si le taux de satisfaction est supérieur ou égal à 88,9 % (taux obtenu en 2020 et 2022).

AVENANT AU CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE

Par délibération en date du 07 septembre 2009, notre conseil d'administration a décidé à l'unanimité de nommer Maryline PERRONNE au poste de directrice générale de l'OPH et a autorisé Monsieur FORTINON, président du conseil d'administration à signer son contrat de travail.

Le décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des OPH a précisé notamment les conditions de rémunération et d'évolution salariale du directeur général :

- Article R421-20 6 "La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature précisés à l'article R421-20-1 (véhicule de fonction – prévoyance et retraite complémentaire si accord collectif de l'organisme – intéressement si accord OPH conclu)".
- La part forfaitaire est fixée dans la limite d'un plafond calculé en fonction du nombre de logements de l'organisme soit 11 775 logements au 30 avril 2022.
- Pour les organismes dont le nombre de logement gérés est compris entre 10 000 et 15 000, le montant maximal de la part forfaitaire est de 82 500 € + (1,5 € x nombre de logements) + 1,2 % soit 101 364,45 € annuel pour l'OPH des Landes.
- La part variable de la rémunération qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire doit être définie en fonction de la réalisation d'objectifs et d'indicateurs précis, déterminés par le conseil d'administration chaque année ou pour une période de 3 ans au plus.
- Le montant de la part forfaitaire et les plafonds évoluent chaque année au 1^{er} janvier dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations de dirigeants des entreprises publiques. Aucune évolution n'a eu lieu à ce titre depuis 2010 et le décret du 26 avril 2022 supprime cette mention. Un arrêté conjoint du ministre du logement et du budget fixera dorénavant le montant maximal de la part forfaitaire.

Le conseil d'administration est seul habilité à décider d'une revalorisation salariale du directeur général. La dernière décision date du 30 septembre 2019.

Sur proposition du président, le conseil d'administration, et compte tenu des barèmes en vigueur, décide à l'unanimité avec 2 abstentions –M. KLEIN et M. KLEIN pour Mme PEDUCASSE - :

- de porter le salaire brut mensuel de Madame PERRONNE, directrice générale, à 7 900 € soit une augmentation de 426,24 € brut à compter du 1^{er} juin 2022,
- d'autoriser Monsieur Xavier FORTINON, président du conseil d'administration, à procéder à la signature de l'avenant à son contrat de travail.

AUGMENTATION DES COUTS DE CONSTRUCTION - IMPACTS FINANCIERS

Depuis plusieurs années, nous connaissons une hausse des coûts de construction qui s'est très largement accentuée depuis un an.

Les conséquences sont très importantes sur l'équilibre financier des opérations.

Pourtant, les pouvoirs publics et le Mouvement Hlm se sont résolument engagés pour augmenter le nombre d'agréments en 2021 et 2022, avec l'ambition de porter ce chiffre à 250 000. Pour rendre cette ambition possible, il est indispensable que les coûts de production soient rapidement maîtrisés, sous peine de voir mis en difficulté les organismes Hlm dans leur mission de production de construction neuve et de rénovation du parc existant.

Les causes de l'inflation des coûts de construction sont multiples : le surcoût réglementaire national (passage à la RE2020), surcoûts liés à la labélisation et aux exigences locales, et le surcoût conjoncturel dû à l'augmentation récente des coûts des matériaux.

En l'espèce, l'augmentation des coûts de matériaux et la charge de travail actuelle des entreprises ont de lourdes conséquences sur les prix observés à l'ouverture des plis « entreprises ».

Malgré une optimisation systématique des projets, nous avons pu observer au fil des commissions d'examen des plis, des offres toujours à la hausse. Les négociations engagées conduisent aujourd'hui à recevoir des offres négociées plus importantes que celles remises à la consultation.

En outre, nous voyons depuis quelques mois, des demandes affluentes des entreprises qui nous demandent de revoir les prix « marché » du fait des surcoûts qu'elles subissent avec l'augmentation des coûts des matériaux.

A titre d'exemple :

-BISCARROSSE - "Lapuyade II " - construction de 57 logements collectifs

Le plan de financement déposé en 2019 auprès des services de l'Etat, prévoyait un coût de construction de 880€/m² de Shab, comparable aux dernières acquisitions-améliorations réalisées. A la signature des marchés, nous arrivons à un coût de construction de 1 709€/m². A contrario, l'enveloppe prévue pour la réalisation des VRD a été revue à la baisse.

La situation actuelle nous amène donc à revoir nos ratios de coût de construction dans les simulations financières qui vous seront présentées en suivant.

Nous sommes passés de 1 100 €/m² de Shab à 1 300 €/m² de Shab.

Parallèlement aux augmentations des coûts de construction, nous avons une baisse des majorations locales applicables aux loyers du fait du passage à la RE2020.

Certaines opérations présentées ci-après n'ont que 3 ou 5% de majorations là où nous en avions en moyenne 10 % à 12 % sur la programmation 2021.

En outre, le passage à la RE2020 risque également d'augmenter les coûts de construction.

Il conviendra de trouver des subventions supplémentaires pour améliorer l'équilibre des opérations.

Un nombre important de dossiers de programmation 2022 porte sur l'habitat inclusif et/ou sur l'habitat personnes âgées. Des appels à projets sont en cours sur ces sujets. Nous essayerons également de mobiliser des caisses de retraite.

Action Logement nous a également fait part de sa volonté de participer financièrement à un grand nombre d'opérations.

DAX – "AVENUE DES TUILERIES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS

Un propriétaire privé nous a sollicités afin d'étudier la possibilité d'acheter 5 maisons accolées, avenue des tuileries à DAX. Il s'agit de 5 types III ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde il y a une quinzaine d'année dans le cadre d'un conventionnement ANAH.

Les maisons se situent sur les parcelles cadastrées section AK n°340, 342 et 406 pour environ 3 500 m².

Le propriétaire nous céderait l'ensemble pour 520 000 €.

Le programme prévoit des travaux de rénovations énergétiques et d'embellissements des logements. Un réaménagement de certains sera étudié.

Actuellement 4 des 5 logements sont occupés.

Les maisons sont en R+1 sur rez-de-jardin. Chacune dispose d'une cave d'une superficie équivalente au RDC et d'un petit jardin privatif.

Les logements sont très grands pour cette typologie allant de 65.41m² à 99 m² de Shab et de 81 à 124 m² de SU.

Avec les majorations locales de 7% (3% pour AA en zone B2 et 4% pour les équipements de proximité) 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T3	5	3	430 € à 515 €	2	505 € et 535 €
	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 817 625 € TTC (TVA à 5,5%) en partant sur un coût de réhabilitation à hauteur de 200 000 €.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	20 000 €
Subvention Département	17 000 €
Subvention CAGD	17 000 €
Emprunt PLUS CDC	390 972 €
Emprunt PLAI CDC	325 691 €
Besoins en Fonds Gratuits	46 962 € (soit 9 392 € / logement)

Action Logement nous a fait part de son souhait de participer au financement de cette opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 5 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 le bien à hauteur de 520 000 €,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TERCIS – "ROUTE DU LAVOIR" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES

La commune de TERCIS et la SOVI nous ont sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser un programme de logements destinés à des personnes âgées dans le cadre d'un lotissement de 26 lots, route du Lavoir.

Le projet se situe sur le lot 26 du lotissement d'une superficie de 2 772m² dont 1 352m² constructibles. Le lotissement est sur la parcelle Section AH n°242 d'environ 27 979 m².

La SOVI nous céderait le lot à hauteur de 41 €/m² de terrain constructible soit 55 432 €.

Le programme prévoit la réalisation de 12 logements collectifs dans un bâtiment en R+1 avec ascenseur. La typologie retenue se compose de 8 types II et 4 types III. Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Avec les majorations locales de 12% (3% pour 40% de T2, 4% pour les équipements de proximité et 5% pour accessibilité 50% Usagers en Fauteuil roulant) 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	8	5	329 €	3	295 €
T3	4	3	422 €	1	378 €
	12	8		4	

8 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 4 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 1 335 817 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5,5% pour le PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	8 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	22 800 €
Subvention Département	40 800 €
Subvention CAGD	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	649 054 €
Emprunt PLAI CDC	286 529 €
Besoins en Fonds Gratuits	296 634 € (soit 24 719 € / logement)

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettront de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Madame PERRONNE fait savoir que l'on constate une mobilisation et une demande pour l'habitat des personnes âgées de plus en plus importante des collectivités locales quel que soit le secteur.

Monsieur FORTINON a demandé aux services du département d'étudier attentivement cette problématique.

Monsieur KLEIN souhaite attirer l'attention sur les résidences autonomies qui ne sont pas accessibles à tout le monde au regard de leur coût.

Monsieur FORTINON répond que le département a fixé des objectifs en termes de loyers. Les personnes bénéficient de l'aide à l'hébergement pour ce type de structure. De plus, si la résidence autonomie est labellisée, il n'y a pas de problème de coût.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 12 logements destinés aux 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 remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le terrain au prix de 41 € HT/m² de terrain,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - 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 - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE 20 LOGEMENTS DONT 10 LOGEMENTS EN HABITAT INCLUSIF

La commune de St Pierre du Mont nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dont de l'habitat inclusif sur des terrains situés rue Lamarque Cando, en plein centre bourg.

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. Il conviendra d'en déterminer le prix d'acquisition.

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 35m², 5 types II d'environ 46m² et 2 types III d'environ 60m²
- 10 logements individuels dont 4 types II d'environ 50m² et 6 types III d'environ 65m².

Le montage financier de l'habitat inclusif et le montant d'achat du foncier n'étant pas arrêtés, le plan de financement vous sera présenté ultérieurement.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 20 logements dont 10 logements en habitat inclusif,
- 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,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ST PIERRE DU MONT - AVENUE DE ST SEVER - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE MAISON RELAIS DE 20 LOGEMENTS

L'UDAF nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction d'une maison relais de 20 logements, avenue de St Sever à ST PIERRE DU MONT.

Les terrains nécessaires au projet sont cadastrés section AL n°137, 138 et 139. Ils sont en partie bâtis.

Ils appartiennent à la Commune de ST PIERRE DU MONT qui nous les céderait pour un montant de 152 000 € dont 70 000 € pour la démolition et le désamiantage.

Le projet consiste à créer une maison relais de 20 logements ainsi que des espaces communs : salle de réunion, lingerie, salle de repas, cuisine ...

Les 20 logements sont répartis en :

- 19 T1' de 25 m² environ
- 1 T1 de 36 m² environ

Les 20 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 1 734 364 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1 300 € HT/m².

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	20 PLAI adaptés
Subvention PLAI	200 000 €
Subvention PLAI adapté	112 000 €
Subvention Département	68 000 €
Subvention Mont de Marsan Agglomération	90 000 €
Emprunt PLAI CDC	1 264 364 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par l'UDAF sera d'environ 5 020 € la 1^{ère} 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 PLAI adapté en foyer, à savoir :

- 385 € pour le T1 bis et les T1'

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'une maison relais pour l'UDAF,
- 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 à la commune les parcelles bâties citées ci-dessus pour un montant de 152 000 €,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

LINXE – "LES PENSEES " - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS

Le groupe Edouard Denis nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 15 logements dans le cadre d'un projet d'ensemble de 67 logements.

Le projet d'aménagement prévoit 3 bâtiments et des logements individuels regroupant 67 logements au total dont 1 bâtiment réservé à du logement social locatif comportant 15 logements.

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

L'emprise foncière nécessaire à notre opération serait vendue par le groupe Edouard Denis à XL Habitat à hauteur de 100 € HT/m² de SDP, soit environ 108 403 €.

En outre, il convient de rajouter à la charge foncière, les honoraires de la maîtrise d'œuvre qui travaille à la conception de notre bâtiment et ce jusqu'au DCE, soit 63 359 €.

Soit un total de 171 762 €.

Le programme prévoit la réalisation d'un bâtiment en R+2 desservi par un ascenseur dont 7 types II d'environ 49 m², 6 types III d'environ 66 m² et 2 types IV d'environ 80 m².

Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Avec les majorations locales de 11% (3% pour 40% de T2, 5% pour 50% des logements accessibles 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	7	5	325 €	2	283 €
T 3	6	4	422 €	2	370 €
T 4	2	1	520 €	1	462 €
	6	10		5	

10 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 5 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 1 823 288 € 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 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	10 Logements PLUS / 5 logements PLAII
Subvention Etat PLAII	22 000 €
Subvention Département	51 000 €
Emprunt PLUS CDC	875 876 €
Emprunt PLAII CDC	438 470 €
Besoins en Fonds Gratuits	435 942 € (soit 29 063 € / 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 15 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 terrain pour un montant de 41€ HT/m² de terrain soit environ 128 084 €,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

DUHORT BACHEN – "LE PRESBYTERE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES

La commune de DUHORT BACHEN nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements pour personnes âgées dans l'ancien presbytère en cœur de bourg.

Le presbytère est situé rue d'Air, sur la parcelle Section L n°33 d'environ 522 m².

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

Le programme prévoit la réalisation de 4 logements collectifs de type II desservis par un ascenseur.

Un groupement de commande sera organisé entre l'office et la commune afin que cette dernière réalise une salle commune.

Avec les majorations locales de 15% (5% accessibilité 50% Usagers en fauteuil roulant - 3% pour 40% de T2, 2% opération de - de 5 logements et 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	3	328 €	1	291 €
	4	3		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 404 682 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 100 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS / 1 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	10 000 €
Subvention Département	13 600 €
Emprunt PLUS CDC	211 952 €
Emprunt PLAI CDC	60 651 €
Besoins en Fonds Gratuits	108 479 € (soit 27 120 € / logement)

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettront de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge en charge cette opération d'acquisition/amélioration de l'ancien presbytère,
- 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 presbytère à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

GEAUNE - "GOURGUE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION/AMELIORATION DE L'ANCIEN EHPAD DE GEAUNE

La commune de GEAUNE et l'EHPAD de GEAUNE nous ont sollicités afin d'étudier la possibilité de reprendre l'opération reconversion de l'ancienne maison de retraite de Geaune pour la création de 18 logements en résidence autonomie "GOURGUES", de 3 logements locatifs sociaux et d'un local commercial "pharmacie"

L'ancien EHPAD est situé rue Gourgue, en plein cœur de bourg. Il se compose de 2 bâtiments. Une petite partie sera démolie afin de créer une percée dans l'îlot.

L'EHPAD de Geaune est propriétaire des parcelles bâties cadastrées section AB n° 231, 232, 233, 234 et 237.

L'EHPAD a engagé ce projet de reconversion depuis plusieurs années. Le permis de construire a été obtenu et les entreprises avaient été consultées.

En outre, suite au retrait d'une partie de la couverture amiantée, le bâtiment n'est plus hors d'eau. Les dégâts peuvent être conséquents. Il sera nécessaire de reprendre des ouvrages qui devaient être conservés.

L'EHPAD a engagé 440 000 € de dépenses sur le projet.

Il est envisagé que l'Office rachète le bâtiment à hauteur de 670 000 € auquel il faut retirer 90 000 € perçus par l'EHPAD du département. Les 580 000 € restants couvrent les dépenses faites et 140 000 € d'achat de bâtis.

Le programme prévoit la réalisation :

- dans le 1^{er} bâtiment, d'une résidence autonomie de 18 logements dont 16 T1Bis de 35 à 40 m² et 2 T2 de 50 m² ainsi que des espaces communs.
- dans le 2nd bâtiment :
 - o d'un local commercial de plus de 200 m² destiné à accueillir la pharmacie en RDC
 - o de 3 logements locatifs dont 2 types II et 1 type III.

Résidence autonomie de 18 logements :

Les 18 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S.)

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 778 744 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1 500 € HT/m².

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	18 PLS
Subvention Région	60 000 €
Subvention Département	180 000 €
Subvention Commune	60 000 €
Subvention CARSAT	218 000 €
Subvention AGIR ARCO	200 000 €
Prêt PLS	1 964 947 €
Prêt complémentaire PLS	1 095 797 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par l'EHPAD sera d'environ 144 000 € la 1^{ère} 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 :

- 637,38 € pour les T1 bis
- 673,79 € pour les 2 T2

Acquisition-amélioration de 3 logements locatifs :

Avec les majorations locales de 13% (3% pour les équipements, - 3% pour 40% de T2, 2% opération de - de 5 logements et 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par type		PLUS	loyer
T 2	2	2	315 €
T3	1	1	506 €

Les 3 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 334 457 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS
Subvention Département	10 200 €
Emprunt PLUS CDC	264 257 €
Besoins en Fonds Gratuits	60 000 € (soit 20 000 € / logement)

Le local commercial :

Le loyer du local commercial n'est pas complètement arrêté. Il est envisagé à hauteur de 1 500€ /mois 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 d'acquisition/amélioration de l'ancien EHPAD,
- approuve les plans de financement tels que présentés ci-dessus,
 - reprendre les différents marchés engagés par l'EHPAD : MOE, 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 l'ancien EHPAD à hauteur de 580 000 €,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ST PAUL EN BORN – "ANCIENNE POSTE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 1 LOGEMENT

La commune de ST PAUL EN BORN nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser un logement dans une partie de l'ancienne poste, rue de Pontenx en centre bourg.

L'ancienne poste est située sur la parcelle Section A n°733. Une partie du bâtiment occupe depuis peu un salon de coiffure.

La commune nous céderait l'autre partie du bâtiment par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 1 logement individuel de type III d'environ 70 m². Le bâtiment sera en partie démoli et nous viendrons recréer une extension pour rendre le logement accessible aux PMR.

Le logement disposera d'un jardin.

Avec les majorations locales de 10% (3% pour les équipements/service de proximité, 2% opération de – de 5 logements et 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLAI	loyer
T 3	1	1	383 €
	1	1	

Le 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 162 128 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	10 000 €
Subvention Département	3 400 €
Subvention Communauté de Communes de Mimizan	3 000 €
Emprunt PLAI CDC	97 291 €
Besoins en Fonds Gratuits	48 437 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 1 logement,
- 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 une partie du bâtiment à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

PONTENX LES FORGES – "LE PRESBYTERE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE LOGEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES

La commune de PONTENX LES FORGES nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements dans l'ancien presbytère en cœur de bourg.

Le presbytère est situé avenue de Mimizan, sur les parcelles Section I n°655p, 656p,657p.

La commune nous céderait le presbytère, en partie par bail emphytéotique de 60 ans. Une partie du bâtiment abritant un commerce en RDC sera conservé par la commune.

Le programme prévoit la réalisation de 7 logements collectifs dont 4 types II d'environ 50m² et 3 types III d'environ 65 m².

Les 3 logements en RDC seront adaptés aux PMR.

Les 4 logements de l'étage disposeront d'un balcon.

Avec les majorations locales de 14% (3% pour 40% de T2, 3% pour les équipements de proximité, 3% accessibilité 30% aux Usagers en Fauteuil Roulant et 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	3	330 €	1	280 €
T 3	3	2	423 €	1	381 €
	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 801 054 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	20 000 €
Subvention Département	23 800 €
Subvention Communauté des Communes	16 000 €
Emprunt PLUS CDC	419 831 €
Emprunt PLAI CDC	149 643 €
Besoins en Fonds Gratuits	171 780 € (soit 24 540 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration,
- 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 presbytère à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

YCHOUX – "FRANCK LAHARY I" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 14 LOGEMENTS

La commune YCHOUX nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 14 logements dans le cadre d'un lotissement privé "Franck Lahary 1" de 45 lots.

La parcelle est située sur le macrolot 45 d'environ 3 625 m² du lotissement situé sur la parcelle section E n°1 070.

La propriétaire privée nous a donné son accord pour un achat du lot à hauteur de 40 €/m² de terrain soit 145 000€.

Le programme prévoit la réalisation de 14 logements dont :

- 2 logements individuels de type IV d'environ 78m².
 - 12 logements collectifs répartis en 3 bâtiments en R+1 de 4 logements dont 2 types II et 2 types III.
- Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Avec les majorations locales de 14% (4% démarche FILOHA, 3 % pour 30% de logements accessibles aux usagers en fauteuil roulant, 3% pour 40% de T2 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	6	5	331 €	1	287 €
T 3	6	4	425 €	2	369 €
T 4	2	1	534 €	1	460 €
	14	10		4	

Le programme s'inscrit également dans une démarche éco-responsable avec l'utilisation de matériaux biosourcés dans le cadre du projet FILOHA (Filière locale pour l'habitat social bas carbone).

Il est envisagé de réaliser les constructions avec un procédé constructif bois/paille.

10 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 4 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 1 815 197 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 400 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

		10 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI		28 800 € (5 400 + 1 500€ bonus/logt)
Subvention Département		47 600 €
Emprunt PLUS CDC		786 573€
Emprunt PLAI CDC		504 224 €
Besoins en Fonds Gratuits		448 000 € (soit 32 000€ / logement)

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettront de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

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 14 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 le terrain au propriétaire privé pour un montant de 40 € HT/m² de terrain soit environ 145 000 €,
 - désigner le notaire chargé d'établir l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

YCHOUX – VIEUX BOURG" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES

La commune d'YCHOUX nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de 16 logements, en habitat regroupé, pour personnes âgées, en centre bourg.

Le projet est situé rue du Vieux Bourg, sur la parcelle Section AB n°47 d'environ 2 565 m² La parcelle est actuellement bâtie, il conviendra de démolir le bâtiment existant.

La commune est propriétaire du terrain et nous le cèdera par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 16 logements collectifs répartis en 2 bâtiments en R+1 desservis par un ascenseur.

- 14 logements de type II d'environ 49 m².
- 2 logements de type III d'environ 64 m²

Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Un groupement de commande sera organisé entre l'office et la commune afin que cette dernière réalise une salle commune. Le projet est situé sur un terrain qui accueille déjà l'association de personnes âgées qui organise des activités journalières.

Tous les services et équipements de proximité sont présents.

Avec les majorations locales de 12% (3% pour 40% de T2, 5% logements accessibilité UFR 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLUS Maj	loyer	PLAI	loyer
T 2	14	7	334 €	2	445 €	5	295 €
T 3	2	1	429 €	0		1	379 €
	16	8		2		6	

10 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 6 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 1 716 548 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 400 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	10 Logements PLUS / 6 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	43 200 € (5 400 + 1 500€ bonus/logt)
Subvention Département	54 400 €
Emprunt PLUS CDC	787 400 €
Emprunt PLAI CDC	438 283 €
Besoins en Fonds Gratuits	393 265 € (soit 24 579 € / logement)

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettront de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 16 logements destinés aux 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 par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ARUE - "ROUTE DE L'ÉGLISE" ET "LA GRANGE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS ET D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS

La commune de ARUE nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements sur un terrain route de l'Eglise en centre bourg et de réhabiliter l'ancienne grange du presbytère.

Construction de 2 logements "route de l'Eglise" :

Le terrain est situé sur les parcelles Section C n°632p et 379p d'environ 500m².

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

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels : 1 type II d'environ 50m² et 1 type III de 65m². Chaque logement disposer d'un jardin, d'un abri voiture et d'un cellier extérieur.

Avec les majorations locales de 8% (3% pour 40% de T2, 2% opération de - de 5 logements et 3% RE2020 label NF Habitat) 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer
T 2	1	1	338 €
T 3	1	1	434 €
	2	2	

Les 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 236 339 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS
Subvention Département	6 800 €
Emprunt PLUS CDC	175 355 €
Besoins en Fonds Gratuits	54 184 € (soit 27 000 € / logement)

Action Logement participera au financement de cette opération.

Acquisition-amélioration de 2 logements "La grange" :

La grange est située sur un terrain cadastré section C n°1089p d'une superficie d'environ 300m². Une servitude de passage sera créée sur les parcelles section C 1090 et 1089.

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

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels : 1 type I d'environ 36m² et 1 type II de 63m². Chaque logement disposer d'un jardin.

Avec les majorations locales de 10% (3% pour 40% de T2, 2% opération de – de 5 logements et 5% 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 1	1	1	275 €		
T 2	1			1	350 €
	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 203 281 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 200 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 Logement PLAI
Subvention Etat PLAI	10 000 €
Subvention Département	6 800 €
Emprunt PLUS CDC	52 619 €
Emprunt PLAI CDC	84 634 €
Besoins en Fonds Gratuits	49 228 € (soit 24 614 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge ces 2 opérations,
- approuve les plans de financement tels que présentés 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 immeubles à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ROQUEFORT – "COULOMES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS ET DE DENSIFICATION DE 11 LOGEMENTS

La commune de ROQUEFORT nous a sollicités afin d'étudier faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'une ancienne maison et de densification du terrain.

La maison est en très mauvais état. Une partie est détruite. La commune va engager des travaux de reprises de la couverture.

La parcelle bâtie est cadastrée section AO n°142 d'une superficie d'environ 11 591 m².

La commune nous céderait la maison à hauteur de 39 000 € le terrain libre d'environ 11 381m² pour 20€/m² soit 227 620 €.

Le programme prévoit :

- la réhabilitation de la maison en 5 logements dont 4 types III d'environ 62 m² et 1 type IV d'environ 87m²
- la construction de 11 logements locatifs sur environ 5 381 m² de terrain dont 1 collectif de 4 logements de type II d'environ 50m² et 7 logements individuels de types IV avec garage et jardin.
- la viabilisation de 7 lots à bâtir d'environ 750 m².

Pour les 5 logements en Acquisition-amélioration :

Avec les majorations locales de 8% (3% pour les équipements et 5% pour l'AA en zone), 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	4	4	359 €		
T 4	1			1	437€
	5	4		1	

Pour les 11 logements neufs :

Avec les majorations locales de 6% (3% pour label NF Habitat 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	3	309 €	1	266 €
T 4	7	4	492 €	3	414 €
	11	7		4	

11 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 5 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 2 276 665 € TTC en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable et 1 300 €/m² pour l'acquisition-amélioration/

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	11 Logements PLUS / 5 Logements PLAII
Subvention Etat PLAII	27 600 €
Subvention Département	54 400 €
Emprunt PLUS CDC	1 006 955 €
Emprunt PLAII CDC	499 335 €
Besoins en Fonds Gratuits	688 375 € (soit 43 023 € / logement)

Action Logement participera au financement de l'opération.

Les 7 lots à bâtir occupent 6 000 m² du terrain. La charge foncière portée par les lots est donc de 120 000 €.

Le prix de sortie des lots est de 40 €/m² de terrain.

Il conviendra de s'assurer que la vente des lots couvre l'achat du foncier et la viabilisation du terrain.

Monsieur DESRAUX souhaite savoir si Procivis ou d'autres partenaires ne peuvent pas être sollicités pour ce type d'opération.

Madame PERRONNE, par ailleurs administratrice à Procivis ne voit pas comment Procivis pourrait intervenir mais se renseignera.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 5 logements et de densification de 11 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 à la commune la maison à hauteur de 39 000 € le terrain libre d'environ 11 381m² pour 20 €/m² soit 227 620 € ,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MORCENX-LA-NOUVELLE : ARJUZANX – "LE LAC" PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS ET DE DENSIFICATION DE 7 LOGEMENTS

La commune de MORCENX-LA-NOUVELLE nous a sollicités afin d'étudier faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de logements communaux et de densification du terrain sur l'ancienne commune d'Arjuzanx.

Il y a actuellement 2 bâtiments sur la parcelle. Un bâtiment comprend 3 logements dont 2 occupés et 1 vacant. Le second bâtiment comprend 3 logements occupés.

Les parcelles bâties sont cadastrées section D n°98, 99,101, 102 et 103 d'une superficie d'environ 4 000 m².

La commune nous céderait l'ensemble par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit :

- la transformation du 1^{er} bâtiment de 3 logements en 2 types III d'environ 62 m²
- la réhabilitation du 2nd bâtiment de 3 logements dont 1 type IV d'environ 110 m² et 2 types III d'environ 65 m²
- la construction de 7 logements individuels dont 4 types II d'environ 52 m² et 3 types III d'environ 64 m².

Pour les 5 logements en Acquisition-amélioration :

Avec les majorations locales de 5% pour l'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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	4	3	395 €	1	320 €
T 4	1			1	557 €
	5	3		2	

Pour les 7 logements neufs :

Avec les majorations locales de 3% pour label NF Habitat, 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	3	320 €	1	266 €
T 3	3	2	385 €	1	324 €
		5		2	

8 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 4 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 1 370 681 € TTC en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable et 1 100 €/m² pour l'acquisition-amélioration/

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	8 Logements PLUS / 4 Logements PLAI
Subvention Etat PLAI	28 800 €
Subvention Département	40 800 €
Emprunt PLUS CDC	638 671 €
Emprunt PLAI CDC	360 480 €
Besoins en Fonds Gratuits	301 930 € (soit 25 161 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration et de densification,
- approuve le plan de financement 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 à la commune les parcelles bâties citées ci-dessus par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

PONTONX SUR L'ADOUR – "CHAMP DU BOURG II " - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS

La commune de PONTONX SUR L'ADOUR et la SOVI nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 6 logements dans le cadre d'un lotissement "Champ du Bourg 2 " de 23 lots, rue de Badtes.

La parcelle est située sur le macrolot 23 d'environ 3 124 m² du lotissement situé sur les parcelles section AN n°2p, 4, 5 et 40 pour une surface de 2 550 m².

La commune nous céderait le terrain à hauteur de 41€ HT/m² de terrain soit 128 084 €.

Le programme prévoit la réalisation de 6 logements individuels de type IV d'environ 78m².
Chaque logement bénéficiera d'un garage et d'un jardin.

Avec les majorations locales de 6% (3% label NH Habitat RE2020 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par type	PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 4	4	475 €	2	411 €

4 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 1 021 605 € 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 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	6 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	8 800 €
Subvention Département	20 400 €
Subvention Communauté des Communes	22 800 €
Emprunt PLUS CDC	478 358€
Emprunt PLAI CDC	230 379 €
Besoins en Fonds Gratuits	260 868 € (soit 43 478 € / 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. Le prix du terrain est peu élevé au m² de terrain mais le projet ne prévoit que 6 logements.

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettrons de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

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 6 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 le terrain au propriétaire privé pour un montant de 41 € HT/m² de terrain soit environ 128 084 €,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TARNOS – "PASSIONARIA" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION EN VEFA DE 30 LOGEMENTS

Dans le prolongement de l'opération "Grandola", XL Habitat et le COL vont former une SSCV afin de créer une opération d'ensemble d'environ 100 logements dont 30 logements locatifs sociaux.

Le COL pilote le projet.

XL HABITAT achètera en VEFA à la SSCV les logements à hauteur de 1 900 € HT/m² de SHAB soit environ 3 986 200€ et 8 000€/place de stationnement en sous-sol soit 240 000 €.

Au total, l'achat en VEFA s'élèverait à 2 014 € HT/m² de Shab 4 226 200 € HT.

Le programme prévoit 30 logements collectifs dont 12 types II d'environ 49 m², 10 types III d'environ 73 m², 5 types IV d'environ 91 m² et 3 types V d'environ 110 m².

Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Avec les majorations locales de 12% (3% pour 40% de T2, 5% pour Tarnos 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	12	8	330 €	4	316 €
T 3	10	7	470 €	3	424 €
T 4	5	3	587 €	2	568 €
T 5	3	2	708 €	1	616 €
	30	20		10	

20 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 10 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 4 758 187 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	20 Logements PLUS / 10 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	83 000 €
Subvention Département	102 000 €
Subvention Communauté des Commune du Seignanx	90 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 714 028 € €
Emprunt PLAI CDC	1 383 938 €
Besoins en Fonds Gratuits	385 221 € (soit 12 841 € / logement)

Action Logement se propose de participer au financement de l'opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 30 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 logements en VEFA à hauteur de 1 900 € HT/m² de Shab et 8 000 €/place en sous-sol,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

CAPBRETON – RAYON VERT – PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS

Lors du Conseil d'administration du 7 février 2022, vous avez pris en charge une opération de démolition de l'ancien foyer personnes âgées "le rayon vert" et la reconstruction d'un ensemble de logements qui serait confié à XL Habitat et au COL. Il s'agit de réaliser 91 logements dont 30 logements locatifs sociaux, 27 logements en BRS et 34 logements libres. Il est également envisagé la réalisation d'un plateau médical et d'une salle commune.

XL Habitat et le COL vont former une SCCV afin de réaliser la partie locative et en BRS. PICHET réalisera les logements libres.

XL HABITAT achètera en VEFA à la SCCV les logements à hauteur de 1 850 € HT/m² de SHAB soit environ 2 664 000 € et 8 000 € HT/place de stationnement en sous-sol soit 176 000 € pour 22 places. Au total, l'achat en VEFA s'élèverait à 1 972 € HT/m² de Shab 2 840 000 € HT.

Le programme prévoit 30 logements collectifs :

- 22 logements réservés aux personnes âgées dont 18 types II d'environ 49 m² et 4 types III d'environ 65 m²
- 8 logements dédiés aux jeunes dont 6 types I de 35 m² et 2 types II de 49 m².

Avec les majorations locales de 12% (3% pour 40% de T2, 3% pour la zone B1, 2% pour la démolition-reconstruction 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 1	6	4	227 €	2	202 €
T 2	20	13	334 €	7	295 €
T 3	4	3	434 €	1	392 €
	30	20		10	

20 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 10 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 3199 938 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	20 Logements PLUS / 10 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	100 000 €
Subvention Département	102 000 €
Subvention Communauté des Commune MACS	86 687 €
Emprunt PLUS CDC	1 685 564 € €
Emprunt PLAI CDC	718 691 €
Besoins en Fonds Gratuits	506 996 € (soit 16 900 € / logement)

Action Logement se propose de participer au financement de l'opération pour les jeunes.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - > acheter les logements en VEFA à hauteur de 1 850 € HT/m² de Shab et 8 000 € HT/place en sous-sol,
 - > procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

LE FRECHE - "LE PRESBYTERE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS

La commune de LE FRECHE nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements dans l'ancien presbytère en cœur de bourg.

Le presbytère est situé 47 route de Labastide, sur la parcelle Section C n°79 d'environ 1 400 m².

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

Le programme prévoit la réalisation de 5 logements dont 4 collectifs et 1 individuel :

- 2 types II d'environ 45 m² et 2 types III d'environ 63 m²
- 1 logement individuel en duplex de type IV d'environ 98 m²

Avec les majorations locales de 10% (3% pour 40% de T2, 2% opération de moins de 5 logements et 5% Acquisition Amélioration 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	2	2	280 €		
T 3	2	2	393 €		
T 4	1			1	476 €
	5	4		1	

4 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 652 985 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 Logements PLUS / 1 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	10 000 €
Subvention Département	17 000 €

Emprunt PLUS CDC	290 813 €
Emprunt PLAI CDC	124 713 €
Besoins en Fonds Gratuits	210 459 € (soit 42 092 € / logement)

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettront de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 5 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 le presbytère à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour un euro,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

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

Lors du Conseil d'Administration du 7 février 2022, vous avez décidé de prendre en charge une opération de 2 logements dans le cadre du lotissement "Tahurat II" à AZUR, sur le lot 3 d'environ 617 m².

Le lotissement "Tahurat II" comporte 7 lots.

Le lotissement est réalisé sur la parcelle cadastrée section G n°1031 d'une contenance de 4 665 m².

Le terrain viabilisé sera cédé par le lotisseur pour un montant de 22 500 € HT soit 36 € HT/m² de terrain ou 120 € HT/m² de SDP.

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels de type IV d'environ 78m².
Chaque logement disposera d'un jardin et d'un garage.

Avec les majorations locales de 9% (3% pour les équipements de proximité, 1% zone C « tendue », 2% pour opération de - de 5 logements et 3% pour label NF Habitat) 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 4	2	1	487 €	1	422 €
	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 331 086 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5,5% pour le PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² 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 Communautés des Communes MACS	7 467 €
Emprunt PLUS CDC	123 476 €
Emprunt PLAI CDC	114 376 €
Besoins en Fonds Gratuits	70 667 € (soit 35 334 € / logement)

Action Logement serait d'accord pour participer au financement de cette opération.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le plan de financement de l'opération 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 terrain, pour 36 € HT/m² de terrain soit 22 500 € HT,
- désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente,
- signer l'acte authentique,
- procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MONT DE MARSAN – HAMEAU DU CHEMIN VERT – MODIFICATION du PRIX D'ACHAT et DU PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 40 LOGEMENTS.

Lors du Conseil d'Administration du 28 septembre 2020, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de l'opération d'achat en VEFA de 40 logements à Mont de Marsan.

Le prix d'achat de la VEFA s'élevait à 1 640 € HT/m² de SHAB, soit environ 3 886 488 € HT.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 8 000 €/logement soit 320 000 €

Lors du Conseil d'Administration du 7 décembre 2020, nous vous avons représentés le plan de financement avec la participation d'Action Logement avec un emprunt à hauteur de 60 000 €.

La société Bernadet s'est rapprochée de nous pour nous faire part de sa difficulté à équilibrer l'opération du fait du contexte actuel de hausse des prix des matériaux.

Il est envisagé de contribuer au déséquilibre à hauteur de 200 000 € soit 5% du prix de revient.

Le prix d'achat serait d'environ 4 086 488 € HT, soit 1 724€/m² de Shab.

Le nouveau plan de financement s'élève à 4 523 142 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5.5% pour le PLAI).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	27 logements PLUS / 13 logements PLAI
Subvention Etat	74 100 €
Subvention Département	136 000 €
Subvention de la Communauté d'agglomération	180 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 330 677 €
Emprunt PLAI CDC	1 274 365 €
Emprunt Action Logement PLUS	60 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	468 000 € (soit 11 700 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - signer la VEFA pour un montant de 1 724 € HT/m² de Shab et tout document s'y rapportant,
 - les autres termes de la délibération du 28 septembre 2020 restent inchangés.

MONT DE MARSAN – FERME DE FATIGUE II – MODIFICATION DU PRIX D'ACHAT, DES LOYERS DE SORTIE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 51 LOGEMENTS.

Lors du Conseil d'Administration du 12 décembre 2021, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de l'opération d'achat en VEFA de 51 logements à Mont de Marsan.

Le prix d'achat de la VEFA s'élevait à 1 640 € HT/m² de SHAB, soit environ 5 539 920 € HT pour le bâtiment et 6 000€/place de stationnement en sous-sol soit 306 000€ HT.

Soit au total, 1 730 € HT/m² de Shab soit 5 845 920 € HT.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 13 500 €/logement soit 688 500 €.

Nexity s'est rapprochée de nous pour nous faire part de sa difficulté à équilibrer l'opération du fait du contexte actuel des coûts des matériaux.

Il est envisagé de contribuer au déséquilibre en achetant les places en sous-sol 8 000 € au lieu de 6 000€ initialement, soit + 102 000€.

Le prix d'achat serait d'environ 5 947 920 € HT, soit 1 760€/m² de Shab, soit 1 640 € HT/m² de Shab pour le bâtiment et 8 000 €/place en sous-sol soit 408 000€

Afin de ne pas augmenter notre apport en fonds propres, Nexity s'engage à ce que 50% des logements soient accessibles aux Usagers en Fauteuil Roulant (UFR).

Du fait de la nouvelle grille de majorations, les loyers prévisionnels de sortie sont majorés du plafond de 15% (au lieu des 11% initialement prévu) soit 5% pour respect de la RT2012 -20%, 3% pour démolition-reconstruction en zone B2, 5% pour 50% de logements accessibles aux UFR et 4% pour la présence de desserte Transports en Commun, 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^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	Loyer	PLAI	Loyer
T 2	19	13	349 €	6	304 €
T 3	15	10	483 €	5	433 €
T 4	17	11	574 €	6	507 €
	51	34		17	

Le nouveau plan de financement s'élève à 6 571 891 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5.5% pour le PLAI).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	34 logements PLUS / 17 logements PLAI
Subvention Etat	96 900 €
Subvention Département	173 400 €
Subvention Communauté d'agglomération	102 000 €
Emprunt PLUS CDC	3 715 229 €
Emprunt PLAI CDC	1 984 562 €
Besoins en Fonds Gratuits	499 800 € (soit 9 800 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le nouveau plan de financement et les nouveaux loyers de sortie,
- autorise la directrice générale à :
 - signer la VEFA pour un montant de 1 760 € HT/m² de Shab, soit 1 640 € HT/m² de Shab et 8 000 €/place en sous-sol et tout document s'y rapportant,
 - les autres termes de la délibération du 28 septembre 2020 restent inchangés.

TARNOS – GRANDOLA – ACHAT EN VEFA DE 33 LOGEMENTS LOCATIFS – MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Lors du Conseil d'administration du 07 décembre 2020, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement d'une opération en VEFA 33 logements locatifs dans un ensemble immobilier de 111 logements à TARNOS, quartier Serpa.

Le projet constitue la 1^{ère} phase du développement futur du quartier Serpa de la ville de TARNOS. Il se veut très ambitieux en matière de biodiversité et de développement durable.

Une SCCV a été créée entre l'Office et le COL pour la construction et la commercialisation des 78 logements en accession ainsi que pour la construction des 33 logements locatifs achetés en VEFA par notre organisme.

Le montant initial de la vente s'élevait à 1 800 € HT / m² de Surface Habitable pour le bâtiment et 6 000 €/place de stationnement en sous-sol. Cela nécessitait d'injecter 8 000 €/logements de fonds propres.

Eu égard au contexte actuel, le résultat de l'appel d'offres est très supérieur au prix de revient initialement envisagé.

Pour équilibrer l'opération, il est nécessaire de conclure la vente à hauteur de 2 296 € HT/m² de Shab pour la partie bâtiment soit environ 4 801 601 € HT, et 8 000 € HT/place de stationnement en sous-sol, soit pour 22 places 176 000 € HT.

Le plan de financement s'élève à 5 453 197 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5.5% pour le PLAI).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	22 logements PLUS / 11 logements PLAI
Subvention Etat	91 300 €
Subvention Département	112 200 €
Subvention de la Communauté des Communes	99 000 €
Subvention Commune Equilibre	373 620 €
Marge SSCV XLH	227 123 €
Emprunt PLUS CDC	2 121 327 €
Emprunt PLAI CDC	1 438 627 €
Besoins en Fonds Gratuits	990 000 € (soit 30 000 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - demander, conclure et signer les contrats de prêt à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
 - signer la VEFA pour un montant de 2 380 € HT/m² de Shab et tout document s'y rapportant,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

POINT SUR LA CONSTITUTION DES SOCIÉTÉS CIVILES DE CONSTRUCTION ET DE VENTE AVEC LE COL

Conformément aux délibérations prises antérieurement, nous finalisons la constitution de SCCV avec le COL sur plusieurs opérations sur les bases suivantes :

□ ONDRES – îlot S8 : (28 logements en accession : 10 maisons individuelles + 18 logements évolutifs)

LE COL 51 % du capital

XL Habitat 49 % du capital

Le COL assurera toutes les missions AMO, gestion/finances et commercialisation

□ CAPBRETON – RAYON VERT (30 logements locatifs sociaux – 27 logements en BRS)

XL Habitat 51 % du capital

LE COL 49 % gérance

Le COL assurera toutes les missions AMO, gestion/finances et commercialisation

□ TARNOS – PASSIONNARIA (30 logements locatifs sociaux – 70 logements en BRS)

LE COL 70 % du capital

XL Habitat 30 % du capital

Le COL assurera également la mission complète

□ BISCARROSSE

LE COL 55 % du capital

XL Habitat 45 % du capital

Le COL assurera la gestion, les finances et la commercialisation. XLHabitat assurera l'AMO.

Les statuts et conventions sont en cours de rédaction.

Le conseil d'administration autoriser la directrice générale à procéder à la signature de ces documents et à intervenir dans toutes les formalités nécessaires pour leur mise en œuvre

DAX - "LINXE ET MAILLET" – REHABILITATION – MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Par délibération en date du 08 février 2021, notre conseil d'administration a validé la réhabilitation des 56 logements de la résidence "Linxe et Maillet" à DAX pour un montant de 4 746 742 € TTC soit 85 000 €/logement.

Les études ont conduit à une estimation plus élevée, confirmée par les résultats de la consultation des entreprises.

Au total, le prix de revient de cette opération s'établit à 5 346 960 € TTC soit 95 481,43 €/logement financé somme suit :

Prêt 25 ans- taux fixe	2 540 000 € (au lieu de 2 632 000 €)
Prêt CDC Haut de Bilan	560 000 € (au lieu de 0)
Subvention Etat Plan de relance	616 000 €
Subvention CAGD	168 000 € (non prévue)
Subvention département	560 000 €
Fonds propres	902 960 € (au lieu de 938 742 €)

Des dégrèvements de TFPB et des produits de vente de certificats d'économie d'énergie pourront conduire à diminuer ces fonds propres, l'augmentation des loyers proposée aux locataires a été acceptée et validée par Madame la Préfète.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- adopte ce nouveau plan de financement de la réhabilitation tel que proposé ci-dessus,
- autoriser la directrice générale à intervenir dans les démarches nécessaires à la réalisation de cette opération.

GEAUNE - "LES AUGUSTINS" - REHABILITATION

Par délibération en date du 30 septembre 2019, notre conseil d'administration a validé la réhabilitation des 16 logements de la résidence "Les Augustins" à GEAUNE pour un montant de 699 380 € TTC soit 43 711 €/logement.

Les études ont conduit à une estimation beaucoup plus élevée, confirmée par les résultats de la consultation des entreprises.

Au total, le prix de revient de cette opération s'établit à 1 299 852 € TTC soit 81 240 €/logement financé somme suit :

Prêt 25 ans- taux fixe	895 000 € (au lieu de 48 000 €)
Prêt CDC Haut de Bilan	160 000 € (non prévu)
Subvention département	160 000 €
Fonds propres	84 852 € (au lieu de 59 380 €)

Des dégrèvements de TFPB et des produits de vente de certificats d'économie d'énergie pourront conduire à diminuer ces fonds propres, l'augmentation des loyers proposée aux locataires a été acceptée et validée par Madame la Préfète.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- adopte le plan de financement de la réhabilitation tel que proposé,
- autorise la directrice générale à intervenir dans les démarches nécessaires à la réalisation de cette opération.

CAPBRETON – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE – MODIFICATION DU PROGRAMME

Par délibération en date du 28 janvier 2019, notre conseil d'administration a validé la prise en charge de la réalisation d'une nouvelle caserne de gendarmerie à CAPBRETON (locaux de travail et hébergement pour 28 gendarmes et leurs familles).

Ce projet est maintenant validé par la direction générale de la gendarmerie Nationale (DGGN) mais le tableau des effectifs a encore évolué pour atteindre 20, la gendarmerie de SEIGNOSSE étant conservée.

De fait, le coût plafond de l'opération est ramené à 3 785 400 € TTC hors foncier au lieu de 5 747 499 €.

Il convient donc que le conseil d'administration délibère à nouveau sur ce projet. De même, le Conseil départemental s'est à nouveau prononcé sur la garantie d'emprunt.

Madame GUILLERM réitère son opposition à la construction de gendarmerie par un office, et ne comprend pas que l'Etat nous oblige à construire des gendarmeries alors qu'il ne finance pas le logement social.

Monsieur FORTINON rappelle que pour la construction de gendarmerie, l'office ne débourse rien. Autrefois, il existait des services de l'Etat chargé de telles constructions, services qui ont été dissous.

Madame GUILLERM comprend mais trouve que l'Etat n'est pas cohérent et donc votera contre.

Sur proposition du président, le conseil d'administration, à l'unanimité moins une voix contre – Madame GUILLERM – et avec 2 abstentions – Monsieur KLEIN et Monsieur KLEIN pour Madame PEDUCASSE :

- décide de prendre en charge la construction d'une caserne de gendarmerie pour 20 gendarmes et leur famille pour un coût estimé à 3 785 400 € TTC,
- charge la directrice générale de sa mise en œuvre.
- d'autoriser la directrice générale à procéder à la mise en œuvre de cette opération.

TARNOS – DEMOLITION/CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE

Le groupement de gendarmerie des Landes a saisi l'office pour envisager la démolition/reconstruction d'une caserne de gendarmerie (locaux de travail et hébergement pour 10 gendarmes) sur l'actuel terrain propriété de l'Etat. Le coût plafond de l'opération est estimé à 2 975 233 € TTC (coût des t travaux).

Le foncier sera cédé par l'Etat. L'estimation des Domaines est de 1 670 000 € HT.

Ces locaux feront l'objet d'une prise à bail par l'Etat et donneront lieu au versement d'un loyer règlementé.

Le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 précise les conditions dans lesquelles de telles opérations peuvent être réalisées et financées par les OPH ou les SA HLM.

Pour qu'un projet soit programmé par la direction générale des Armées, il convient :

- que l'organisme HLM formalise son intention de porter le projet, par délibération,
- qu'une collectivité locale accompagne le projet par la garantie du prêt de l'organisme – le Conseil départemental a approuvé cette garantie.

Madame DARRAMBIDE demande où seront logés les gendarmes pendant la construction.

Madame PERRONNE indique qu'une opération tiroir est possible et actuellement la plupart habitent à l'extérieur.

Sur proposition du président, le conseil d'administration, à l'unanimité moins une voix contre – Madame GUILLERM – et avec 2 abstentions – Monsieur KLEIN et Monsieur KLEIN pour Madame PEDUCASSE :

- de prendre en charge cette opération de démolition/reconstruction d'une caserne de gendarmerie à TARNOS,
- d'autoriser la directrice générale à procéder à la mise en œuvre de cette opération.

SABRES – "PEYRICAT" – CESSIION DE FONCIER A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES POUR LA REALISATION D'UNE PISTE CYCLABLE PONTENX LES FORGES-SABRES

La communauté de communes Cœur Haute Lande envisage de réaliser une piste cyclable reliant les communes de PONTENX LES FORGES et SABRES au second semestre

La piste traverserait la cité "Peyricat", propriété de l'office tel que présenté.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de céder le foncier nécessaire à la réalisation de la piste cyclable,
- autorise la directrice générale à signer l'acte administratif et toutes les démarches relatives à cette cession.

VENTE PATRIMOINE DE L'OPH - NOUVELLE DEMANDE – CESSIION DE LOGEMENT INDIVIDUEL AU LOCATAIRE OCCUPANT HORS CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Par délibérations en date des 24 juin 2019 et 27 janvier 2020, notre conseil d'administration a validé dans le cadre de la CUS 2019-2024 un plan de vente aux locataires d'XL Habitat.

A ce jour Monsieur et Madame BEYRIS Christian domiciliés 7 rue de l'Étang sur la commune de MORCENX-LA-NOUVELLE souhaitent faire l'acquisition du logement dans lequel ils sont locataires depuis plus de 2 ans.
Ce logement ne figure pas au plan de vente.

En date du 14 avril 2022, Monsieur Paul CARRERE, Maire de MORCENX-LA-NOUVELLE, émet un avis favorable à la mise en vente ;

Le 17 mai 2022 Madame Sophie BARBET Directrice du service habitat Direction Départementale des Territoires et de la Mer a répondu à notre sollicitation du 19 avril 2022 en donnant un avis favorable à cette cession ;

Il est rappelé que l'Office Public de l'Habitat fait appel au service du notaire pour établir les estimations.

Sur proposition du président, et au vu des avis favorables de la commune et de la DDTM, le conseil d'administration décide de la cession du logement sis à Morcenx à Monsieur et Madame BEYRIS.

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