

**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 12 DECEMBRE 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 12 décembre 2022 à dix heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BERNOS, BLAISUS, DARRAMBIDE, FRITZ, GUILLERM, LUBIN, PATOLE,  
Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DESRAUX, DEYRES, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPADE, NYBELEN,  
PEDEUBOY

Absents excusés :

Mme DARTEYRON  
M. DESGRÉ  
M. DUBOIS  
M. KLEIN  
M. MUCCI donne pouvoir à M. LE BAIL  
Mme SENSOU donne pouvoir à M. FORTINON  
Mme FERRIER  
Mme PEDUCASSE

M. DOAT

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 PERRONNE, directrice générale,  
Mme SOUS, directrice adjointe service comptabilité finances,  
Mme LAFFORE, directrice service gestion locative,  
Mme TASTET, directrice service Ressources Humaines,  
M. NADAUD, directeur service commande publique,  
Mme COROLLEUR, directrice service communication,  
Mme CLAVÉ, attachée

## **Compte rendu du conseil d'administration** **Séance du 12 décembre 2022**

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 03 octobre 2022 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

### **ACTUALITES**

#### **•ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES :**

Le dépouillement des votes des locataires aura lieu le 14 décembre.

Six listes sont en lice :

- ADEIC (Association de Défense, d'Education et d'Information du Consommateur)
- AFOC (Association Force Ouvrière des Consommateurs)
- ASSECO-CFDT (Association études et consommation)
- CNL (Confédération Nationale du Logement)
- DAL (Droit Au Logement)
- INDECOSA-CGT (Information pour l'information et la défense des consommateurs salariés).

Cinq représentants seront élus et siègeront au conseil d'administration, au conseil de concertation locative et dans différentes instances de l'OPH en fonction des résultats.

#### **•ELECTIONS DES SALARIES AU CONSEIL SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE) :**

- Vote le 08 décembre.
- Retour des résultats des élections
- 2 listes en lice :
  - FO
  - CFDT

Monsieur FORTINON fait part à l'assemblée du résultat des élections des représentants du personnel qui se sont déroulées le jeudi 8 décembre. 2 listes étaient en lice : FO et CFDT. FO a obtenu 28,97 % et la CFDT 71,03 %. Le très fort taux de participation (89,02 %) démontre l'intérêt des agents à élire leurs représentants au sein de l'organisme.

#### **•PACTE DE CONFIANCE :**

Les négociations continuent entre le mouvement HLM et le gouvernement autour du Pacte de Confiance.

La gestion en flux des attributions pourrait être supprimée – adaptation des loyers en fonction de situation plus favorable des revenus des locataires, mais aussi mesures pour favoriser la transition écologique.

#### **•AIDE ACTION LOGEMENT aux locataires d'un logement social suite aux augmentations du prix de l'énergie :**

- 600 € possibles
- Un dossier doit être constitué par le bailleur social (montant du reste à vivre, augmentation des charges supérieures à 100 €/mois).

Madame GUILLERM demande si seuls les salariés peuvent bénéficier de cette aide.

Madame PERRONNE répond que non mais il convient d'avoir plus de précisions sur les conditions d'octroi.

#### **•SITUATION DES LOCATAIRES SOUMIS A OBLIGATION DE QUITTER LE TERRITOIRE FRANÇAIS (OQTF) :**

L'OQTF est une décision administrative prise par le préfet qui a pour objet de sanctionner le séjour irrégulier sur le territoire français des ressortissants étrangers. Sont notamment concernés les étrangers entrés irrégulièrement sur le territoire et non titulaires d'un titre de séjour en cours de validité, ou bien dont le titre a été retiré ou alors qui n'ont pas effectué les démarches en vue du renouvellement de leur titre (art L.611-1 du Code de l'Entrée et du Séjour des Etrangers et du Droit d'Asile [CESEDA]), sous réserve de ne pas être dans une des situations visées à l'article L.611-3 du CESEDA.

Dans l'instruction précitée, il est notamment demandé aux préfets d'organiser rapidement des réunions avec les bailleurs sociaux afin "d'objectiver des situations et mettre en place un dispositif permettant de les signaler (les OQTF) aux bailleurs sociaux".

Certains bailleurs ont déjà été sollicités par les préfectures et la Direction juridique et fiscale de l'USH a été interrogée sur deux points :

##### **1) Un organisme de logement social est-il habilité à demander à ses locataires de justifier d'un titre de séjour en règle ?**

Non. La validité d'un titre de séjour n'est vérifiée qu'au moment de l'attribution d'un logement social. L'article R.441-1 du CCH dispose que sont éligibles à l'attribution d'un logement social les demandeurs "personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté et qui ne dépassent pas un certain seuil de ressources. Ainsi, au moment de l'attribution, la CALEOL doit vérifier que le demandeur étranger est bien en possession de l'un des titres mentionnés dans l'arrêté du 20 avril 2022.

Ensuite, le bailleur n'a plus à vérifier si le titre de séjour a bien été renouvelé ou s'il n'a pas été retiré à son locataire. Il n'y a que dans le cas d'une demande de mutation que le locataire devra de nouveau justifier de la régularité de son séjour sur le territoire (et de ses ressources) car il est nécessaire en ce cas de déposer une demande de logement social et la proposition de logement sera traitée comme une attribution classique (avec passage devant la CALEOL notamment).

En cours de bail, le bailleur peut uniquement enquêter ses locataires dans le cadre de l'enquête biennale d'occupation sociale visée à l'article L.442-5 du CCH et de l'enquête annuelle ressources afin de déterminer l'éventuel assujettissement au paiement d'un surloyer en raison des ressources (enquêtes SLS visée à l'article L.441-9 du CCH), et en cas de dépassement important des plafonds de ressources s'il est encouru la perte du droit au maintien dans les lieux (art. L.442-2-3 du CCH).

2) Dans l'hypothèse où un bailleur serait avisé qu'un de ses locataires est en situation irrégulière sur le territoire, est-il possible d'engager une procédure en résiliation de bail pour ce motif ?

Non. En, l'état actuel de la réglementation, il n'existe aucun fondement juridique permettant à un organisme d'Hlm d'engager un contentieux pour cette raison. L'irrégularité du séjour n'a pas d'impact sur la validité du contrat de location.

Enfin, les bailleurs n'ont aucune légitimité ni aucune base légale leur permettant de recevoir des informations émanant des préfectures relatives aux décisions d'OQTF.

## **DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES – BUDGET 2023**

Conformément au décret du 1<sup>er</sup> juillet 2008, le conseil d'administration doit délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de 2 mois précédant l'examen de celui-ci.

Ce débat constitue donc une phase préliminaire du budget et ne fait pas l'objet d'un vote.

### **□ ELEMENTS DE CONTEXTE**

#### **- Loyers**

Notre conseil a décidé d'appliquer une augmentation mesurée des loyers à hauteur de 2,5 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 induisant une recette supplémentaire de l'ordre de 1 260 000 €.

#### **- Réduction du loyer de solidarité (RLS) :**

Au regard des chiffres 2002 et en l'absence d'informations sur l'évolution de son montant, la RLS 2023 est estimée à 3 520 000 €, montant légèrement supérieur (+ 50 000 €) à celui de 2022.

En octobre, 4946 locataires (soit 46 % de nos locataires) bénéficiaient de la RLS pour un montant moyen de 53,70 €.

#### **- Livret A :**

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2022, ce taux a atteint 2 %. Au regard de l'inflation, une nouvelle hausse est envisagée en février (prévision taux supérieur à 3 %).

L'augmentation du livret A de 0,5 % à 2 % sur notre encours de dettes (388 838 631 €) induit une augmentation des intérêts de plus de 1 million d'euros auquel il convient d'ajouter 2 millions d'euros supplémentaires d'intérêts courus non échus et les intérêts des prêts contractés en 2022.

### **□ ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023**

#### **→ RECETTES DE FONCTIONNEMENT**

##### **➤ Loyers**

- Les recettes de loyers et annexes devraient atteindre compte tenu de la RLS 53,3 M € (+ 2,8 M €).
- Cette simulation tient compte de notre patrimoine actuel (11 167 logements et 684 équivalents logements des foyers soit au total 11 851 logements) et du patrimoine livré fin 2022 et en 2023.
- En 2022, 379 logements ont été livrés, ainsi que la gendarmerie de SAINT-GEOURS DE MAREMNE.
- En 2023, 240 logements devraient être livrés.

##### **➤ Autres recettes**

- Produits de vente : 832 000 €
  - 1 logement en accession à Aureilhan
  - 12 terrains à Morcenx
  - 5 logements à nos locataires.
- Dégrevements taxe foncière sur propriétés bâties pour travaux d'économies d'énergie et adaptation pour un montant de 1 000 000 €,
- la vente de certificats d'économies d'énergie pour 200 000 €,
- des produits de prestations diverses pour 75 000 €,
- des subventions d'investissement : 2 300 000 €,
- récupération charges locatives pour 6 000 000 €,
- une reprise pour Provision pour Gros Entretien de 2 500 000 €,
- produits financiers sur livret A estimé à 1 000 000 €.

**Nous estimons le budget recettes de fonctionnement à 70 millions d'euros environ.**

#### **→ DEPENSES DE FONCTIONNEMENT**

##### **A. Frais généraux**

L'objectif est de contenir les coûts de structure autour de 3,4 millions (- 200 000 € par rapport au budget voté en 2022).

## B. Taxes foncières

Une prévision d'augmentation de 6 % sur les bases a été retenue pour une dépense estimée à 4 690 000 €.

## C. Frais d'entretien du patrimoine

En tenant compte de l'augmentation du patrimoine et de l'augmentation des prix des marchés d'entretien, il est proposé d'augmenter les dépenses d'entretien à hauteur de 3,4 M € (+ 350 000 € par rapport au budget voté en 2022).

## D. Travaux de gros entretien

Pour tenir compte du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine et des engagements liés à l'opération ANRU (notamment sur La Moustey traitement des façades, des entrées d'immeubles), il est proposé de porter cette dépense à hauteur de 5,5 M € (+ 700 000 € par rapport au budget voté en 2022).

## E. Charges financières – Intérêts

Compte tenu de l'augmentation du livret A et de l'encours de dettes, cette dépense est estimée à 8 330 000 € (+ 3,7 M € par rapport au budget voté en 2022).

## F. Frais de personnel

Compte tenu du contexte économique, il n'est pas envisagé en 2023 de nouveaux recrutements sauf remplacement pour départ en retraite.

En tenant compte de la revalorisation indiciaire des fonctionnaires, des évolutions de carrière et des recrutements effectués en 2022 et sous réserve des résultats de la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO), les charges de personnel sont estimées à 9 950 000 € (+ 410 000 € par rapport au budget voté en 2022).

## G. Autres

- Les charges récupérables sont estimées à 6,3 M € (+ 1 M € pour tenir compte notamment des augmentations des énergies).
- Les charges de gestion (PRP, ANV) seraient portées à 600 000 € (identique à 2022).
- les dotations aux amortissements seraient de l'ordre de 18,3 M € (similaires).

Les postes de dépenses de fonctionnement atteindraient ainsi environ 63,8 millions d'euros (+ 3 M € par rapport au budget voté en 2022) permettant de dégager un résultat de 6,1 M € pour l'exercice 2023 (deux fois moins que la prévision 2022).

## → **INVESTISSEMENT**

### ➤ Développement de l'offre locative

- Outre les 240 logements qui seront livrés en cours d'année, plus de 460 logements locatifs seront mis en chantier ou en études auxquels il convient de rajouter les opérations conduites avec le COL (TARNOS, ONDRES, BISCARROSSE) et les gendarmeries de BISCARROSSE, CAPBRETON, MORCENX-LA-NOUVELLE ET SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE.

- Il est également prévu de poursuivre les études et consultations pour le nouveau siège.

Le budget constructions neuves est évalué en fonction de l'avancée des opérations à 49,3 M €.

### ➤ Travaux d'amélioration : 13,2 millions d'euros

- Plusieurs résidences sont en cours de travaux :

<u>Commune</u>	<u>Cité</u>	Nombre de logements
- DAX	Linxe et Maillet (25 logts)	56
- GEAUNE	Les Augustins	16
- CAPBRETON	Les Dauphins	25

Les études de réhabilitations des résidences Lespès et Séron (DAX) sont finalisées et si les consultations sont fructueuses, les chantiers seront engagés en 2023.

Sont également en étude les réhabilitations de Capbreton (les Alouettes), SAINT-PAUL-LES-DAX (Ecureuil), MONT-DE-MARSAN (adjudant Thibaut, le Rond, Benoît).

- La modernisation des résidences universitaires de MONT-DE-MARSAN et de DAX sera achevée en 2023.

- Sont également prévus dans ce montant le budget consacré au remplacement des composants (menuiseries, VRD, charpente) et au remplacement des éclairages des parties communes et espaces publics par des équipements plus économes.

### ➤ Autres :

Développement du BIM, modernisation du parc automobile, nouveaux logiciels métiers induiront des dépenses d'investissement de l'ordre de 325 000 €.

### ➤ Remboursement des emprunts :

Le remboursement des emprunts devrait atteindre 16 millions d'euros.

**Le budget d'investissement en dépenses dépasserait 79 millions d'euros.**

➤ Emprunts à réaliser :

45 millions d'euros d'emprunts devront être mobilisés pour réaliser ces investissements. Ils seront mobilisés le plus tard possible en fonction de la trésorerie disponible et des ordres de service effectifs.

➤ Subventions :

Le montant des subventions atteindrait 3,6 millions d'euros.

**Ce programme devrait nous permettre de contenir l'autofinancement net HLM à 6 % (14,3 % au vote du budget 2022).**

Monsieur FORTINON souligne les 3 grands axes d'investissement de l'office : la construction (50 M €), des réhabilitations (13,2 M €) et le remboursement des emprunts (16 M €). Quant à l'autofinancement, il a fortement diminué du fait de la dégradation économique et de l'inflation galopante. On est pris dans un étau entre une très forte augmentation de la demande de logement et une obligation d'injecter un montant de plus en plus conséquent de fonds propres, alors que le conseil s'était fixé un plafond à 15 000 €/logement il y a quelques années. Si les prix de la construction ne diminuent pas, notre organisme sera confronté à beaucoup de difficultés. Les prix de construction augmentent pour tout le monde, mais la différence se situe au niveau du montant du loyer qui pour les OPH est fixé à la livraison.

Madame PERRONNE précise qu'il y a 2 ans le m<sup>2</sup> de construction s'élevait environ à 1 100 € alors qu'il atteint aujourd'hui 2 000 €. Chaque opération nécessite plus de 80 000 € de fonds propres pour être équilibrées.

Madame GUILLERM s'interroge pourquoi les charges locatives est de 6 M € en recettes et ensuite on parle de 6,3 M € en dépenses.

Madame PERRONNE répond que la différence correspond à des charges non récupérables auprès des locataires et cite le cas de résidences où l'entretien est très élevé et non répercuté aux locataires sinon le montant à payer ne serait pas soutenable.

Monsieur DEYRES constate une volonté de l'office d'investir encore énormément, générant un impact positif sur l'économie, du département, les entreprises, l'emploi.

L'office ne pourra pas continuellement supporter l'augmentation des dépenses et du coût de la construction, alors que les recettes diminuent. L'Etat va devoir participer.

Monsieur DESRAUX souhaite savoir si tous les DPE ont été réalisés, et quels types de travaux sont nécessaires.

Madame PERRONNE répond que 3 000 DPE ont été commandés, mais il faut les traiter. Environ 20 % des logements changent d'étiquette.

Les réhabilitations lourdes (réhabilitation énergétiques et modernisation du parc) ont un coût de revient de 100 000 € / logement environ. Par contre, suite aux réhabilitations récentes, 20 % des logements améliorent leur étiquette énergétique. On s'est aperçu qu'actuellement c'est l'ECS (eau chaude sanitaire) qui pèse le plus lourd dans les dépenses énergétiques. Aussi, en 2023, 2 opérations de remplacements des cumulus par des pompes à chaleur ou autres serviront de test.

Monsieur FORTINON partage les propos de Monsieur DEYRES. Notre organisme est financé quasi exclusivement par les loyers des locataires. Et la ponction de la RLS; ce sont les locataires qui la paient, et c'est autant de moins dédiés à la construction. Chaque opération est financée à 80 % par l'emprunt (emprunts longue durée), 5% par les subventions et 15 % par les loyers fonds propres. Ce sont donc majoritairement les recettes de loyers de nos locataires qui permettent d'investir.

Madame GUILLERM rappelle qu'il y a 6 ans, l'Union avait organisé une manifestation nationale contre la RLS. Ne serait-il pas possible de reproduire cette action ?

Monsieur FORTINON pense que l'on est loin de la suppression de la RLS. Si on regarde sur les 6 dernières années, on n'a jamais aussi peu construit. Les personnes ne peuvent plus se loger dans le privé, les demandes de logement social explosent quel que soit le territoire, même si le littoral est encore plus touché. Les arbitrages proposés dans la loi de Finances ne vont pas dans le sens d'un soutien à la production de logements.

Le conseil d'administration, au vu du rapport présenté par la directrice générale, valide les orientations budgétaires et les perspectives pour l'année 2023.

## **ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Nous vous présentons 52 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 124 182,43 €.

Madame LUBIN demande des explications sur le pic de 2020, l'amélioration en 2021 et une forte hausse en 2022.

Madame PERRONNE explique qu'en 2020, l'office avait préparé avec le Trésor Public le passage en comptabilité commerciale. En 2021, le Trésor a donné les dossiers restants mais ils n'étaient pas tous actifs. En 2022, il y a eu mise en place de procédures avec les huissiers. Aujourd'hui, tous les dossiers sont actifs et traités avec beaucoup de réactivité de la part des services. Il y a environ 500 plans d'apurement qui fonctionnent. L'instauration du prélèvement automatique "obligatoire" a aussi eu un effet très bénéfique.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non valeurs présentées à ce jour pour la somme de 124 182,43 €.

## **PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL**

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 9 situations pour un montant de 20 981,30 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 20 981,30 €.

## **ACCORD DE LA PROTECTION FONCTIONNELLE**

### Sur les textes applicables

L'article 11 de la loi n° 083-634 du 13 juillet 1983 dispose que les fonctionnaires bénéficient à l'occasion de leurs fonctions d'une protection organisée par la collectivité publique dont ils dépendent, conformément aux règles fixées par le Code Pénal et les lois spéciales.

A ce titre, la collectivité publique est tenue de protéger les fonctionnaires contre les menaces, violences, voies de fait, injures, diffamations ou outrages dont ils pourraient être victimes à l'occasion de leurs fonctions.

A cet effet, XL Habitat a souscrit un contrat d'assurance "protection fonctionnelle" de manière à ce que, notamment, les frais d'avocat nécessaires à la défense des agents ayant fait l'objet de menaces, d'outrages ou de violences soient pris en charge par l'assureur.

Les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la protection fonctionnelle sont en outre précisées dans la circulaire du Ministère de la Fonction Publique du 5 mai 2008.

Ainsi, l'agent doit effectuer une demande écrite à la collectivité et l'organe délibérant doit prendre une délibération accordant la protection fonctionnelle à l'agent.

### Sur les faits

Monsieur Patrice DUMAS a effectué en date du 16 novembre 2022, un signalement de harcèlement au travail et a demandé la protection fonctionnelle.

Madame PERRONNE précise que la situation est en cours de traitement au sein de l'organisme. Une vingtaine d'agents a été reçue.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration accorde la protection fonctionnelle à Monsieur Patrice DUMAS.

## **MOLIETS- "LES ECUREUILS" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE DE 24 à 30 LOGEMENTS**

La commune de MOLIETS et l'association d'Action Sanitaire et Sociale Sud Aquitaine nous ont sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser une opération de construction d'une résidence autonomie de 24 à 30 logements dans le lotissement "Les Ecureuils".

L'association d'Action Sanitaire et Sociale Sud Aquitaine sera le gestionnaire de la future résidence autonomie.

La commune de MOLIETS nous cédera le terrain par bail emphytéotique de 60 ans. Ce dernier est cadastré section AW n°367 d'une superficie de 4 468m².

Le programme prévoit la réalisation de 24 à 30 logements avec principalement des T1bis de 35 m² ainsi que des T2 de 46 m². Il est également prévu des espaces communs (animation, salon, bureau, buanderie,)

Monsieur FORTINON précise que le gestionnaire est le même que pour le foyer de MOUSTEY.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'une résidence autonomie de 24 à 30 logements,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée. Le travail de l'architecte permettra d'affiner le programme et de définir le coût de l'opération qui vous sera présenté lors d'un prochain conseil d'administration.

## **DAX - "LES JARDINS DE CLAUDE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS**

La Société FONCIER CONSEIL de NEXITY nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de construire 6 logements, route des Chasseurs à DAX. Le programme s'inscrit dans un lotissement de 28 lots, sur un terrain d'une superficie de 18 951 m², cadastré section BK n° 100, 102, 103, 329, 425.

Le lot qui nous concerne est le macro-lot n°28 d'une superficie d'environ 1 150 m² sur les parcelles cadastrées section BK n° 103p et 425p.

NEXITY nous céderait le lot pour 70 000 €.

Le programme prévoit la construction de 6 logements collectifs dans un bâtiment en R+1 avec 2 Types II d'environ 50m<sup>2</sup> et 4 types IV d'environ 80 m<sup>2</sup>.

Chaque logement bénéficiera d'une loggia ou d'un balcon de 8 m<sup>2</sup>.

Avec les majorations locales de 10% (5% pour 50% de logements accessibles, 2% pour la zone B2 et 3% 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<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par type		PLUS	Loyer	PLAI	Loyer
T 2	2	1	312 €	1	277 €
T 4	4	2	486 €	2	431 €
	6	3		3	

3 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 3 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 897 277 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et TVA à 5,5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction à hauteur de 1 300 €/m<sup>2</sup> de Shab.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS / 3 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	122 100 €
Subvention Département	20 400 €
Subvention CAGD	21 000 €
Emprunt PLUS CDC	332 898 €
Emprunt PLAI CDC	207 798 €
Besoins en Fonds Gratuits	193 081 € (soit 32 180 € / logement)

Madame PERRONNE tient à remercier la DDTM pour la qualité de leur collaboration dans le traitement des dossiers de demande d'agrément.

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 remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain à hauteur de 70 000 € HT,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **ONESSE ET LAHARIE – "OCTAVIE IV" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS DESTINES AUX FEMMES EN SITUATION D'URGENCE**

La commune D'ONESSE ET LAHARIE nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements pour des femmes en détresse et en situation de précarité dans une ancienne maison en cœur de bourg.

Ils ont reçu la maison Octavie IV en legs et se sont engagés à y réaliser des logements sociaux réservés à des femmes en détresse.

La maison est située route de Laharie.

La commune nous céderait la maison par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 3 logements collectifs dont 1 logement de type IV d'environ 73m<sup>2</sup> en RDC et 2 logements à l'étage dont 1 type II de 32 m<sup>2</sup> et 1 type III de 45 m<sup>2</sup>.

Avec les majorations locales de 13%, les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par type		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T2 de 31 m <sup>2</sup>	1	1	254 €		
T3 de 45 m <sup>2</sup>	1			1	246 €
T4 de 80 m <sup>2</sup>	1			1	438 €
	3	1		2	

1 logement sera financé 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 340 747 € TTC (TVA à 5,5%) en partant sur un coût de construction à hauteur de 1 300 €/m<sup>2</sup> de Shab.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	45 665 €
Subvention Département	10 200 €
Emprunt PLUS CDC	60 332€
Emprunt PLAI CDC	168 826 €
Besoins en Fonds Gratuits	55 724 € (soit 18 575 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge de cette opération d'acquisition/amélioration de 3 logements destinés aux femmes en situation d'urgence,,
- 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 bâtiment par bail emphytéotique de 60 ans à la commune,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **CAPBRETON – RAYON VERT – VENTE FONCIER A LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE**

Par délibération en date du 07 février 2022 notre conseil d'administration a validé la prise en charge de l'opération Rayon vert sur la commune de CAPBRETON.

Notre organisme a acquis en date du 23 novembre 2022 les propriétés du CCAS pour un coût de 4 042 504 € (frais notariés non compris).

Afin de réaliser l'opération, il est prévu de revendre ce bien à la coopérative Foncière Aquitaine au même montant, celle-ci assurant par la suite la vente des baux réels et solidaires et la vente des droits fonciers à la SCCV constituée avec le COL, et au promoteur PICHET.

Madame PERRONNE précise que cette opération d'achat puis revente avant le 31 décembre permet de bénéficier d'aides d'Action Logement sur les BRS.

L'opération comprendra 70 % de logement social (37 % en BRS, 33 % en logements locatifs sociaux) et 30 % de logements libres. Les logements sociaux seront réalisés par l'office, et par le COL et les logements libres par le promoteur PICHET (qui a acheté la maison pour un montant de 700 000 €). L'ensemble de l'opération s'élève à 10 M €.

Madame GUILLERM demande à ce que l'office soit vigilant aux constructions.

Monsieur FORTINON rappelle que l'on n'a pas droit de regard sur les constructions d'autrui.

Sur proposition du président, le conseil d'administration autorise la directrice générale à procéder à la vente du foncier Rayon vert à Capbreton pour la somme des 4 042 504 € à la Coopérative Foncière Aquitaine.

### **HASTINGUES- "BASTIDE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS**

La commune D'HASTINGUES nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réhabiliter 4 logements communaux. 2 logements sont situés au-dessus de la mairie et les 2 autres sont situés au-dessus de l'ancienne école.



Les logements ont besoin d'une grosse réhabilitation énergétique. Ils sont classés en F et G au DPE.

Les bâtiments se trouvent en secteur ABF et leur configuration ne permet pas une isolation par l'extérieur.

Nous sommes donc contraints de renforcer l'isolation par l'intérieur mais au regard de la configuration des logements, cela entraîne une modification de typologie pour 3 des 4 logements.  
Ainsi l'aménagement intérieur doit être entièrement repris.

La commune nous céderait les logements par bail emphytéotique de 30ans.  
Les prêts sont donc amortis sur cette même période.

Avec les majorations locales de 7% (5% pour AA en zone C, 2% pour opération de moins de 5 logements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par type		PLUS	Loyer	PLAI	loyer
T2	3	2	300 € et 358 €	1	285 €
T4	1			1	500 €
	4	4		2	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 381 278 € TTC (TVA à à 5,5%) en partant sur un coût de construction à hauteur de 1 120 €/m<sup>2</sup> de Shab.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	48 000 €
Subvention Département	13 600 €
Emprunt PLUS CDC	110 849 €
Emprunt PLAI CDC	136 829 €
Besoins en Fonds Gratuits	72 000 € (soit 18 000 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/Amélioration de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le bâtiment par bail emphytéotique de 30 ans à la commune,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **ROQUEFORT – "COULOUMES" – MODIFICATION DU PRIX D'ACHAT**

Par délibération en date du 28 juin 2022, notre assemblée a pris en charge l'opération d'acquisition/amélioration de 5 logements et de densification de 11 logements.

Le prix d'achat de la maison était de 39 000 €.

Afin d'assurer la pérennité du bâtiment, la commune a dû effectuer d'importants travaux de charpente. Au vu de l'inflation notamment des prix du bois, le montant des devis a considérablement été dépassé.

Au regard de ces paramètres, la commune ayant effectué ces travaux, céderait le bâtiment pour 10 000 €.

Aussi, je vous propose de modifier la délibération du 28 juin dernier et d'acquérir la maison pour 10 000 €, les autres termes de la délibération restant inchangés.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'acquérir la maison pour 10 000 €, les autres termes de la délibération du 28 juin restant inchangés.

### **DAX – "Tuileries" - FONCIER**

Par délibération en date du 28 juin 2022, notre assemblée a pris en charge l'opération d'acquisition/amélioration de 5 maisons accolées à un propriétaire privé.

Le bien est situé sur les parcelles cadastrées section AK n°s 340, 342, 358 et 406.

La parcelle cadastrée section AK n° 358 n'a pas été mentionnée sur la délibération.

Aussi, je vous propose de compléter la délibération du 28 juin 2022 et d'acquérir également la parcelle cadastrées section AK n° 358 (13 m<sup>2</sup>).

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de compléter la délibération du 28 juin 2022 et d'acquérir la parcelle cadastrée section AK n° 358, étant précisé que le prix d'achat reste inchangé.

### **LUXEY – RUE BLANCHE BARON - FONCIER**

Par délibération en date du 03 octobre 2002, l'office a décidé de l'achat de l'ancien EHPAD (8 logements) au CCAS de LUXEY.

Le bien est situé sur les parcelles cadastrées section AB n°S 145, 495, 496, 497, 498p, 501, 502, 503 et 504.

Les parcelles cadastrées section AB n°s 503 (2 m<sup>2</sup>) et 504 (5 m<sup>2</sup>) n'ont pas été mentionnées sur la délibération.

Aussi, je vous propose de compléter la délibération du 03 octobre 2022 et d'acquérir également les parcelles cadastrées section AB n° 503 (2 m<sup>2</sup>) et 504 (5 m<sup>2</sup>).

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de compléter la délibération du 03 octobre 2022 et d'acquérir en sus les parcelles cadastrées section AB n°S 503 et 504.

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