

**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 06 FEVRIER 2023**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat du département des Landes s'est réuni le 06 février 2023 à dix heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BALAUZE, BLAISIUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, GARCIA, PATOLE, SENSOU, TAUZIA  
Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DESGRÉ, DESRAUX, DEYRES, DUBOIS, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPAGE,  
MUCCI, PEDEUBOY

M. ZUBILLAGA, secrétaire comité social et économique

Absents excusés :

Mme FRITZ  
M. GORY  
Mme GUILLERM  
Mme LUBIN excusée donne pouvoir à  
M. NYBELEN donne pouvoir à M. FORTINON  
Mme PEDUCASSE

Mme BARBET, représentant la Direction départementale des Territoires et de la Mer  
M. LE DANIEL, chargé de Mission Habitat Logement, Conseil départemental

En présence de :

Mme PERRONNE, directrice générale,  
Mme GAUTIER, directrice service comptabilité finances,  
Mme TASTET, directrice service Ressources Humaines,  
Mme CLAVÉ, attachée

**Conseil d'administration**  
**Séance du 06 février 2023**

Monsieur le président ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux nouveaux représentants élus lors des dernières élections. Il soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 12 décembre 2022 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

**ACTUALITES**

●**ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES :**

- Inscrits	10 717
- Votants	1 706 soit 16 %
- Suffrages exprimés	1 624
- Indecosa – CGT (M. JANVIER)	24,01 %
- CNL (Mme GUILLERM)	21,73 %
- Asseco-CFDT (Mme BALAUZE)	19,76 %
- ADEIC (Mme GARCIA)	11,69 %
- AFOC (Mme TAUZIA)	11,45 %
- DAL	11,33 %

Sont élus pour siéger au conseil d'administration :

- Monsieur JANVIER
- Madame GUILLERM
- Madame BALAUZE
- Madame GARCIA
- Madame TAUZIA

Six listes en lice ont eu plus de 10 % de votants. Elles siègeront toutes au conseil de concertation locative et se partageront au prorata de leurs résultats les moyens financiers apportés par l'office pour soutenir leur action (soit 2,10 €/logement).

●**HAUSSE DES TAUX DE LIVRET A AU 1<sup>ER</sup> FEVRIER : 3 % :**

L'application stricte de la formule de calcul du taux du livret A aurait conduit à un taux de l'ordre de 3,4 %.

En un an, néanmoins, le livret A est passé de 0,5 % à 3 % impactant très lourdement notre résultat d'exploitation et notre capacité à investir dans le temps.

●**BOUCLIER TARIFAIRE EN LOGEMENTS COLLECTIFS :**

L'USH a régulièrement alerté le gouvernement sur le caractère imparfait du dispositif du bouclier tarifaire mis en place en 2022 qui pénalise les habitants des immeubles collectifs chauffés au gaz ou électricité.

Trois décrets parus au JO en date du 31 décembre 2022 détaillent les dispositifs d'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel pour 2022 et 2023, confronté à l'augmentation des prix.

Ils apportent une aide complémentaire pour les contrats signés au second semestre 2022 et couvrent partiellement le différentiel entre prix acheté et tarif réglementé.

La Fédération des OPH dénonce une inégalité de traitement entre les locataires chauffés par chauffage individuel (max 15 % d'augmentation) et ceux en chauffage collectif.

Pour 2022, le tarif réglementé gaz est de 63,71 €. Notre prix marché étant inférieur → pas d'application du bouclier tarifaire.

Pour 2023, le tarif gaz réglementé est de 73,61 € HT. Avec notre nouveau marché (88 € HT), nous devrions bénéficier du bouclier tarifaire à hauteur de 14,36 € HT/MWh.

Monsieur AGOUTBORDE demande si Action Logement a bien été sollicité et comment cela se traduit-il concrètement ?

Madame PERRONNE répond qu'un rendez-vous a été fixé pour fin février.

Monsieur MUCCI précise qu'un plan a été mis au point au niveau national et l'aide peut atteindre 50 %. L'aide est directement versée aux bailleurs. L'enveloppe est de 600 M €.

Monsieur FORTINON rappelle que pour l'office cela concerne environ 2 000 locataires puisque cette mesure n'est prévue que pour les locataires avec une chaudière collective.

Monsieur FORTINON fait savoir que l'office va rester très attentif à l'évolution du livret A. En effet, le fait de passer de 0,5 % il y a quelques mois à 3 % impacte très fortement l'office, les charges d'intérêts d'emprunts sont multipliées par 6 pour un encours de la dette de 360 M €.

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION - MODIFICATION DE LA COMPOSITION**

Suite aux élections des représentants des locataires, ont été élus :

- Monsieur Alain JANVIER – Indecosa CGT (24,01 %)
- Madame Liliane GUILLERM – CNL (21,73%)
- Madame Florence BALAUZE Asseco-Cfdt (19,76 %)
- Madame Catherine GARCIA – ADEIC (11,69 %)
- Madame Josiane TAUZIA – FO (11,45 %)

●Par ailleurs, suite aux élections du Personnel, Monsieur Josu ZUBILLAGA a été désigné secrétaire du Comité Social et Economique (CSE) de l'organisme. Il siègera avec vos consultative au conseil d'administration.

Le conseil d'administration prend acte de la nouvelle composition du conseil d'administration et sur proposition du président désigne les représentants aux diverses commissions de la manière suivante :

	A modifier	
Bureau	M. JANVIER	M. JANVIER
Commission Attribution des logements – zone Nord	Mme BERNOS	M. JANVIER
Commission Attribution des logements – zone Sud	Mme GUILLERM	Mme GUILLERM
Conseil de Concertation Locative	Mme BERNOS Mme. FERRIER Mme GUILLERM M. JANVIER M. KLEIN	Mme BALAUZE Mme GARCIA Mme GUILLERM M. JANVIER Mme TAUZIA
Commission sociale	Mme BERNOS Mme. FERRIER Mme GUILLERM M. JANVIER M. KLEIN	Mme BALAUZE Mme GARCIA Mme GUILLERM M. JANVIER Mme TAUZIA

## **RESTITUTION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION 2021 – INDICATEURS FINANCIERS**

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

En 2021, 189 offices sur 192 ont répondu à cette enquête (99 % du patrimoine).

Informations générales :

- 11 600 équivalents logements (10 944 logements familiaux)
- 6 271 collectifs
  - 4 673 individuels (42,7 %)
  - Âge moyen = 33 ans

- avant 1961	6,3 %
- de 1961 à 1970	18,3 %
- de 1971 à 1980	14,4 %
- de 1981 à 1990	17,4 %
- de 1991 à 2000	13,5 %
- de 2001 à 2010	10 %
- de 2011 à 2020	15,7 %

	2021
% locataires APL	55,9 %
Ecart aux loyers plafonds	12,4 %
Âge moyen du patrimoine	33 ans
Répartition par zone de financement	
- Zone 2	5,7 %
- Zone 3	94,3 %

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

#### TABLEAUX DE BORD

##### Exploitation :

	2021	Médiane
Autofinancement exploitation courante en % de loyers	9,4%	10,1 %
Autofinancement net HLM		
- en % produits	12,3 %	12,5 %
- moyenne sur les 3 dernières années	15,1 %	12,6 %
Risques locatifs		
- coût impayés locatifs en % loyers	2,1 %	1,1 %
- coût vacance	1,9 %	6,1 %

##### Bilan :

	2021	Médiane
Potentiel financier à terminaison		
- en milliers d'euros	46 630	2 269
- en €/logt	3 761	
Potentiel financier au 31/12 (en €/logt)	1 014	1 693
Fonds de roulement au 31/12 (en €/logt)	2 149	2 554
Provision Gros Entretien (en €/logt)	792	240
Trésorerie (en €/logt)	2 967	3 073

##### Activité :

	2021	Médiane
Quittancement (en milliers d'euros)		
- loyers (en % du quittancement)	89,6	80,5
- charges	10,4	19,4
Dépenses maintenance et travaux (en €/logt)	1 400	1 452
Aides au logement (en % du quittancement)	31,5	23,6

#### DEPENSES :

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

	2021	Médiane
Annuités :		
- en milliers d'euros	19 624	
- en % de loyers	39,9	32,9
- en €/logement	1 692	1 319
Taxe foncière (en % loyers)	8,7	12,5

Maintenance : - en % loyers - en €/logement	22,2 943	16,9 681
Frais de personnel (hors régie) : - en % loyers - en €/logement	15,3 648	18,2 725
Frais de gestion : - en % loyers - en €/logement	5,8 247	8 313
Coût des impayés : - en % loyers - en €	2,1 88	1,1 42

#### RECETTES :

	2021	Médiane
Loyers (en €/logt)	4 237	3 969
Subventions - en €/logement	9	11
Produits financiers : - en % - en €/logt	0,05 7	0,4 22

Les comptes cumulés 2021 des OPH font apparaître un autofinancement de l'exploitation courante stable par rapport à 2020 : 10,5 %.  
Pour XLHabitat, nous constatons une dégradation de ce ratio qui passe de 12,6 % en 2020 à 9,4 % du fait des dépenses importantes en maintenance du patrimoine (opération Coup de pouce + de 5 M €).

Le coût de la RLS pour l'ensemble des offices approche les 390 M €.

Sont également constatés :

- une hausse des autres produits d'exploitation : principalement vente de certificat d'économies d'énergie (5,3 % pour XLHabitat – 3,6 % médiane des offices) ;
- une baisse de l'annuité de remboursement des emprunts (sensible pour XLHabitat 40 % en 2020 – 39,9 % en 2021 qui reste supérieure de 7 points à la médiane du fait du volume d'activités en production et réhabilitation) ;
- un niveau de maintenance en hausse représentant 17,5 % des loyers (pour XLHabitat 22,2 %) ;
- une baisse des impayés qui s'établissent en moyenne à 1,2 % des loyers (pour XLHabitat 2,1 % en légère baisse par rapport à 2020 (2,2 %). Ce ratio plus élevé que la médiane s'explique par le "nettoyage" opéré sur le stock impayés) ;
- une hausse de la vacance à 6,6 % des loyers (pour XLHabitat 1,9 % du fait de la faible rotation et de l'absence de vacance pour travaux et démolitions) ;
- une augmentation des frais de fonctionnement qui s'établissent à 1 120 €/logement (pour XLHabitat 895 €/logement) - + 50 € par rapport à 2020).

Concernant le bilan, le potentiel financier au 31/12 et à terminaison sont en augmentation (même constat pour XLHabitat), traduisant la capacité des OPH à réaliser les investissements nécessaires notamment pour l'éradication des passoires thermiques.

En 2021, les investissements de la famille des OPH repartent à la hausse contrairement aux tendances constatées les années précédentes (même tendance pour XLHabitat 50,7 M €, soit 4 369 €/logement pour une médiane à 2 168 €/logement).

Les potentiels financiers à terminaison sont en augmentation, même constat pour l'OPH au-dessus de la médiane.

Madame PERRONNE fait savoir qu'il n'existe pas de résidence où il y a une vacance structurelle. Le décalage que l'on constatait entre les zones Nord et Sud du département n'existent plus.

Ces données laissent apparaître une bonne santé financière de l'OPH qui peut continuer à investir tant en réhabilitation qu'en construction.

Le potentiel financier à terminaison (des opérations) correspond aux moyens financiers dont va disposer l'office après construction et est un ratio très important pour l'organisme.

Monsieur DEYRES constate que tous ces indicateurs révèlent la bonne santé financière de l'office et s'en félicite. Toutefois, on peut s'inquiéter pour l'avenir, malgré les efforts fournis par l'office et le soutien du conseil départemental, au vu notamment de 2 paramètres :

- l'augmentation du livret A : bon pour le citoyen mais très lourd pour l'office,
- le faible taux de rotation : les locataires ne quittent plus le logement HLM. Ils n'ont plus la capacité à investir.

La pression est désormais omniprésente sur le département, sans distinction de zone. Nous avons autant de logements que de demandes en instance.

Monsieur FORTINON partage cette inquiétude qui est une réalité. On n'a jamais autant construit et parallèlement le nombre de demandes n'a jamais été aussi important. Car même si on enlève le nombre de demandes de mutations (environ 2 000/an), leur nombre égale quasiment celui du nombre de logements. Et cela concerne l'ensemble des demandes, tous opérateurs de logements sociaux confondus puisque basée sur un fichier unique, même si l'office représente 11 000 logements sociaux sur les 14 000 que comporte le département.

Quant au taux de sortie, il ne cesse de diminuer. On pensait qu'il s'agissait de l'effet Covid mais 2021 et 2022 confirment cette baisse du taux de rotation. De 1 300 logements annuels pouvant être attribués en 2019, on est aujourd'hui à 1 000, et ce, bien que l'on n'ait cessé de construire.

Les nouvelles règles d'urbanisme prônant le zéro artificialisation nette destiné à repenser l'urbanisation ne fait que renforcer le problème. En effet, les communes ne disposent plus de foncier disponible et sont donc contraintes d'acheter à des prix très élevés. L'équilibre des opérations est donc impacté et il est nécessaire d'injecter beaucoup plus de fonds propres. On est désormais loin des 15 000 €/logement que s'était fixé l'office il y a quelques années.

Le recours à l'emprunt est de plus en plus important.

Dans notre département comme au niveau national, le logement devient le problème numéro 1 tant en location qu'en accession, devançant désormais le problème de l'emploi.

Monsieur DESRAUX souhaite rebondir sur les propos de Monsieur DEYRES. Membre de la commission d'attribution des logements, des tas de contraintes se superposent et s'imposent et notamment le contingent préfectoral destiné aux personnes prioritaires qui avoisine les 30 %. Même les demandes des maires qui présentent des dossiers ne peuvent souvent pas être satisfaites.

Monsieur FORTINON confirme mais précise que l'on est obligé de composer avec ces paramètres. C'est un réel sujet de préoccupation, avec le taux de rotation qui ne cesse de baisser. Si auparavant le logement social s'inscrivait dans un parcours résidentiel, actuellement les personnes à qui l'on attribue un logement y restent parfois toute leur vie.

La tendance à l'attribution de logements à des personnes âgées seules, des familles monoparentales est confirmée. Ces populations représentent presque la moitié du nombre d'attributions.

Monsieur DUBOIS souscrit à toutes les difficultés du logement évoquées. Néanmoins, si toutes les collectivités se mettaient en conformité avec la réglementation, on aurait déjà une partie de la réponse.

Monsieur FORTINON rappelle la règle d'obligation en matière de logement social : les communes de 3 500 habitants dépendant d'une communauté de communes/agglomération de + de 50 000 habitants. Sur notre département très peu de collectivités sont donc concernées par ce dispositif : DAX, ST PAUL LES DAX, MONT DE MARSAN, ST PIERRE DU MONT, ST MARTIN DE SEIGNANX et TARNOS, ET PROCHAINEMENT NARROSSE, ST VINCENT DE PAUL.

Mais bien évidemment, certains territoires pourraient faire mieux. Il faudrait des servitudes de mixité sociale plus généralisées (lorsqu'un opérateur construit, un certain pourcentage devrait être réservé à des logements sociaux). Il faut aller plus vite.

Le conseil d'administration prend acte de la restitution du dossier individuel de situation 2021.

## **BUDGET 2023**

Conformément au décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008-648 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, notre conseil d'administration a procédé au débat d'orientations budgétaires (DOB) pour l'année 2023 lors de sa séance du 12 décembre 2022.

Le vote du budget doit être effectif dans les 2 mois suivants la présentation du DOB.

### **□ Exécutions budgétaires 2022 : Résultats prévisionnels**

- Le budget dépenses de fonctionnement 2022 s'établit à environ 58,4 millions €, déterminant un résultat de fonctionnement de plus de **11,8 millions €**.  
(Pour rappel, le budget voté était de 60,7 M €, soit une réalisation de 96 %).

La capacité d'autofinancement net HLM s'élèverait à 12,83 %.

- La section d'investissement s'élèverait à plus de 53,2 M € (contre 81,5 M € voté, soit 65 % du budget voté), créant ainsi un apport sur le fonds de roulement d'environ 19,6 M €.
- Les détails de l'exécution budgétaire 2022 seront présentés lors du vote du compte de gestion et du rapport d'activités.

### **□ EPRD 2023**

Il a été établi sur la base des orientations budgétaires votées en séance du 12 décembre 2022.

♦ **Le budget de fonctionnement** s'établit en dépenses à 68 177 884 € et en recettes à 74 741 180 € déterminant un résultat prévisionnel de fonctionnement de 6 563 296 €.

## ➤ **En Dépenses**

### ▪ **Chapitres stock immeuble : 575 000 €**

Cette variation de stock correspond à la vente du dernier logement en accession (AUREILHAN) ainsi que celles de terrains (BENESSE LES DAX (1), MORCENX(13)).

### ▪ **Chapitre entretien : 10 201 000 €**

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

✓ Le budget hygiène et sécurité (300 000 €). Cette ligne permet de régler les factures d'intervention pour vidanges, dératisation, désinsectisation notamment.

✓ Les dépenses d'entretien courant sont augmentées pour tenir compte de l'accroissement du patrimoine et portées à 3, 4 M € (3,1 M € au budget 2022):

- Le Gros Entretien atteint 5,5 M € pour tenir compte des engagements pris pour l'opération ANRU La Moustey à ST PIERRE DU MONT (+ 700 000 € par rapport à 2022).
- Restent également environ 450 000 € de dépenses à réaliser pour l'opération Coup de Pouce (remplacement des convecteurs).

### ▪ **Chapitre frais généraux : 3 617 000 €**

Les dépenses de ce chapitre ont été :

- ajustées pour tenir compte des augmentations de tarifs gaz, eau , électricité ;
- réduites en honoraires divers,
- et la cotisation CGLLS maintenue au niveau constaté en 2022 (200 000 €).

- les frais de copropriété sont augmentés à plus de 151 000 € ;
- entretien divers : 120 000 €. Cette inscription retrace les dépenses d'entretien du siège, les locaux des services et antennes ;
- le poste assurances progresse fortement compte tenu de l'augmentation du patrimoine : 495 000 € (+ 200 000 €) et du nouveau contrat (forte augmentation au regard de nos sinistres) ;
- assurances dommages/ouvrages : compte tenu du volume d'opérations en cours, cette dépense est évaluée à 100 000 € ;
- le chapitre honoraires divers : 1 000 000 € retrace les frais liés aux diagnostics électriques et gaz, les diagnostics de performance énergétique, les frais d'études : enquêtes SLS, AMO dématérialisation, les services du cabinet de communication, AMO BIM, commissaire aux comptes ...;
- les frais d'actes et contentieux (avocats, huissiers) sont relatifs aux procédures d'impayés et sont évalués à 250 000 € ;
- les frais de poste sont évalués à 200 000 € en diminution par rapport à 2022 (année électorale) ;
- concours diverses cotisations : 115 000 €. Ce poste recouvre les frais de cotisations à la fédération, à l'UR HLM, à l'ADIL et à l'ALPI (locations des tablettes pour les états des lieux, messagerie, hébergement, maintenance des serveurs et postes informatique, sauvegarde des données,...) ;
- cotisation CGLLS : La cotisation CGLLS est portée à 200 000 € (même niveau que 2022).
- Nous ne disposons pas à ce jour de précisions sur le taux 2023 appliqué et sur le calcul de la péréquation ni le niveau attendu du gouvernement pour le financement du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP).

### ▪ **Chapitre charges récupérables : 6 302 750 €**

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

### ▪ **Impôts / Taxes / Droits : 4 858 000 €**

Ce montant a été ajusté au regard des dépenses 2022, principalement sur le poste des taxes foncières. Une hausse de 6 % des bases a été prise en compte.

Le dégrèvement de 30% de TFPB pour le zonage contrat de ville a été pris en compte.

### ▪ **Charges du personnel : 9 950 000 €**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'OPH compte 179 agents dont 55 agents fonctionnaires (30,7 %).

- Les rémunérations 2023 tiennent compte des évolutions des carrières des agents, de l'application de l'accord prime d'ancienneté pour les salariés de droit privé de l'OPH, de la prise en charge de la mutuelle santé pour l'ensemble des salariés et fonctionnaires à hauteur de 60%, de l'accord prévoyance, de l'application de la NAO.
- Une enveloppe prévisionnelle d'intéressement est également inscrite ;
- Compte tenu du contexte, seuls sont pris en compte les remplacements des salariés pour retraite ou de démission.
- Les dépenses de formation (poste 622 640) ont été portées à 70 000 €.  
Un plan de formation a été finalisé pour 2023 à partir des besoins exprimés par les salariés et établis avec les chefs de services, complété de formations spécifiques "hygiène et sécurité".

- le chapitre 647 818 reprend les dépenses liées aux chèques déjeuners et prestations sociales (remboursement séjours vacances enfants, allocation enfant handicapé) et atteint 162 000 €.

▪ **Charges de gestion : 600 000 €**

Ce chapitre intègre exclusivement les pertes sur créances et les créances relatives aux effacements de dettes. Un effort important a été consenti pour traiter les dossiers impayés en 2022, effort qu'il convient de poursuivre.

▪ **Charges financières : 8 338 000 €**

Dépenses supérieures à celles effectuées en 2022, consécutives des emprunts réalisés en 2021 et du taux du livret A augmenté à 2 % au 1<sup>er</sup> août 2022. C'est le chapitre qui enregistre la plus grosse augmentation + 4 M € par rapport au budget 2022.

▪ **Charges exceptionnelles : 5 393 000 €**

Ce chapitre enregistre principalement :

- une prévision pour réparations des sinistres de 1 000 000 €
- l'impact des réhabilitations (sorties de composants) et des éléments cédés,
- les subventions accordées aux associations de locataires, reprenant l'accord du plan de concertation locative et autres subventions,
- la valeur nette comptable des logements vendus (4 160 000 € dont Ehpad Rayon Vert à CAPBRETON),

▪ **Dotations aux amortissements/Provisions :**

Le montant des dotations s'établit à 18 333 134 000 €, chapitre fortement impacté par l'évolution des :

- amortissements des immeubles de rapport : 13 551 034 € liés à l'évolution du parc ;
- provision pour gros entretien : 2,5 M €,

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

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

➤ **En Recettes**

▪ **Ventes : 832 000 €**, terrains viabilisés à BENESE LES DAX, vente de foncier à MORCENX, logements PSLA de AUREILHAN.

▪ **Chapitre 703 : Charges : 6 000 000 €**

Ce chapitre enregistre l'ensemble des prestations refacturées aux locataires, principalement le nettoyage des parties communes, espaces verts, chauffage collectif, ordures ménagères, et est à rapprocher des dépenses récupérables. Il tient compte des augmentations gaz et électricité avec bouclier tarifaire.

▪ **Recettes de loyer : 53 355 180 €**

Les recettes de loyer ont été évaluées au regard :

- des livraisons de logements prévues en 2023.
- des recettes réalisées en 2022,
- de la réduction du loyer de solidarité (3 527 720 €) similaire à 2022.

▪ **Recettes de prestations** assurées pour la communauté d'agglomération de Mont de Marsan (55 000 €) et dans le cadre de la SCCV 3 Fontaines à ONDRES (20 000 €).

▪ **Chapitre 708 100 : Produits activités annexes : 100 000 €**

Produit de la refacturation EDF sur chantiers.

▪ **Chapitre 743 000 : 100 000 €**, correspond aux subventions emplois aidés et demandes de subventions Fonds Social à l'Innovation (FSI).

▪ **Chapitre 758 810 : Cession de certificats d'énergie (CEE) : 100 000 €** : compte tenu du cours actuel de vente, une recette de 929 000 € est attendue.

▪ **Chapitres 763 200 et 764 000 : Produits financiers : 1 000 000 €**

Placements livret A augmentés du fait du volume de fonds placés et mobilisés en cours de l'année et du taux de livret A.

▪ **Chapitre 771 700 : Dégrèvements d'impôts : 1 000 000 €**

Consécutifs des travaux adaptation PMR (environ 250 dossiers/an) et des travaux d'économie d'énergie réalisés et des travaux de réhabilitation principalement.

▪ **Chapitre 775 200 : 4 480 000 €**

Sont inscrites les recettes liées à la cession de logements aux locataires occupants et de la cession de l'Ehpad Rayon Vert de CAPBRETON à la SCCV constituée avec le COL.

▪ **Chapitre 777 : Subvention d'investissements : 2 300 000 €**

Inscriptions relatives à la reprise des subventions d'investissements (constructions neuves, réhabilitations) amorties sur 60 ans.

▪ **Chapitre 778 400 : Indemnités assurances : 1 000 000 €**

Remboursement des sinistres.



- **Reprise provisions pour gros entretien : 2 500 000 €**

Cette somme a été calculée pour permettre de réaliser l'ensemble des travaux validés par le conseil d'administration sur le patrimoine et tient compte des capacités opérationnelles des services.

- **Chapitre 781 740 : Reprise provision créances : 300 000 €**

Ecriture d'équilibre des pertes sur créances (ligne 654 150) pour tenir compte des admissions en non-valeur.

**Le budget de fonctionnement fait apparaître un budget en recettes de 74 741 180 €, excédentaire de 6 563 296 €, résultat nécessaire pour constituer des apports de fonds propres sur les opérations.**

♦ **Le budget d'investissement**

Il s'élève à 79 099 348 € en dépenses et recettes, conduisant à un prélèvement sur **fonds de roulement de 6 142 918 €**.

➤ **En Dépenses**

- **Le remboursement de la dette** (chapitres 162 100 à 164 880) atteint plus de 15,858 M.
- **Licences/logiciels** : 300 000 € : dépenses essentiellement consécutives du changement de logiciel métier.
- **Matériel de transport** (chapitre 218 200) : 25 000 € pour le remplacement de 1 véhicule.
- **Matériel de bureau** : 5 000 €
- **Les constructions en cours** (chapitre 231 31)  
Elles devraient atteindre 49 300 000 €, montant établi en fonction de leur état d'avancement.
- **Les travaux d'amélioration** devraient s'élever à 13 200 000 € : réhabilitations des résidences : MOUSTEY "Garraude", GEAUNE "Les Augustins", CAPBRETON "les Dauphins", DAX "Parc de Mantes", "Linxe et Maillet", "Séron", "Lespès", ainsi que les résidences universitaires de DAX et MONT DE MARSAN... Cette enveloppe intègre également les opérations de remplacement de composants menuiseries et chaudières notamment.

➤ **En Recettes**

- **Compte 131** : subvention : 3 600 000 € sous réserve de l'application du nouveau règlement d'intervention du CD40.
- **Compte 164 : emprunts**  
45 000 000 € d'emprunts devraient être mobilisés en fonction de l'avancée des opérations de constructions neuves et travaux de réhabilitations.

**La capacité d'autofinancement s'établirait ainsi à 19 476 430 € et l'autofinancement net HLM serait de l'ordre de 6,78 %.**

Madame PERRONNE rappelle que le mouvement HLM demande toujours la suppression de la RLS (3,5 M € de pertes de recettes annuelles), autant de moyens que l'on ne peut investir pour XLHabitat.

En ce qui concerne les ventes de logements aux locataires occupants, peu de ventes réalisées en 2022. Il n'y a pas de nouveaux prospects. A cause des nouvelles conditions de financement : apport personnel élevé, hausse des taux, très forte augmentation des prix de vente (l'estimation obligatoire des biens suit le cours des ventes et ne cesse d'augmenter), très peu de personnes peuvent satisfaire à ces contraintes et donc acheter.

Madame PERRONNE souligne le très important travail de préparation qu'a nécessité le changement de logiciel métier et remercie l'ensemble des équipes pour le travail fourni.

Enfin, l'autofinancement, même s'il est très faible comparé aux années précédentes, reste correct et est le reflet des inquiétudes justifiées que l'on peut avoir pour l'avenir de notre établissement.

Monsieur FORTINON revient sur l'impact très lourd de la RLS, mesure instaurée lors du 1<sup>er</sup> mandat de E. MACRON. Le montant versé pourrait permettre la construction d'environ 100 logements/an.

Il fait savoir à l'assemblée que le conseil départemental va proposer d'augmenter de façon très significative (+ 40 %) son soutien à la construction dans le département, bien que le logement social demeure de la responsabilité de l'Etat.

Il souligne que ceux qui contribuent à réhabiliter et à construire les logements neufs, ce sont essentiellement les locataires, par le paiement du loyer, ce qui est un paradoxe puisque ce sont au final les gens les plus en difficulté qui financent le logement social.

Monsieur DUBOIS fait remarquer l'augmentation de l'investissement et de l'endettement, point sur lequel il faudra rester vigilant. Il tient à féliciter l'office notamment au vu du contexte actuel.

Monsieur FORTINON répond que c'est tout le paradoxe : on construit et on s'endette, ou on ne s'endette pas davantage, mais on ne construit plus. Le choix opéré aujourd'hui reste de poursuivre nos efforts d'investissements et de production. Par ailleurs, il rappelle que parmi le parc récupéré il y a 7 ans lors de la fusion des 3 organismes, celui de Dax notamment était un parc ancien qui n'avait pas bénéficié de réhabilitations, donc en mauvais état.

Monsieur DEYRES souligne le très fort investissement de l'office (60 M €), et ce depuis de nombreuses années. Mais cet investissement permet de faire vivre toute une économie locale (entreprises, personnel,...). Et cet effort constant est conforté par la politique soutenue du département, l'Etat n'assume pas son rôle le logement social relevant de sa compétence. Il se félicite de ce budget qu'il votera.

Après examen de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour 2023, sont successivement adoptés à l'unanimité par le conseil d'administration :

- 1°) le compte de résultat prévisionnel,
- 2°) le tableau de financement prévisionnel,
- 3°) le fonds de roulement prévisionnel,
- 4°) le budget développé 2023, compte de résultats, tableau de financement prévisionnel, tableau de suivi des stocks de production.

## **BUDGET ANNEXE 2023 - MANDAT DE GESTION DES 93 LOGEMENTS DE MONT DE MARSAN AGGLOMERATION**

L'office public de l'habitat du département des Landes assure depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019 la gestion des logements HLM de Mont de Marsan agglomération, marché renouvelé en 2022 pour 3 ans.

### • INVESTISSEMENTS

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

### • FONCTIONNEMENT

Les dépenses de fonctionnement traduisent l'activité de l'OPH : assurer l'entretien des logements et la collecte des loyers. Mont de Marsan agglomération participe par avances à hauteur de 200 €/logt aux frais d'entretien courant. Les loyers et les provisions pour charges (taxes ordures ménagères) sont reversés mensuellement. La section de fonctionnement s'élève en dépenses et recettes à 544 412 € (identique à 2022).

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

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le projet de budget annexe tel que présenté.

## **NÉGOCIATION ANNUELLE OBLIGATOIRE 2023**

Cette négociation a été engagée en octobre 2022 avec les organisations syndicales représentatives à l'OPH, à savoir FO et CFDT.

Après différentes discussions, il a été négocié un accord proposant :

- Une augmentation nette identique pour chaque personne, quel que soit son statut de 80 €,

Ce montant sera, en brut, de :

- 88.59 € pour les fonctionnaires,
- 109.21 € pour les salariés de droit privé soumis au régime IRCANTEC,
- 115.76 € pour les salariés de droit privé soumis au régime AGIRC ARRCO.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide cette augmentation et décide de revaloriser le régime indemnitaire des fonctionnaires, d'un montant net identique de 80 €, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## **INTÉRESSEMENT DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'OPH - EXERCICE 2022**

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

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

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

- Taux de vacance :
  - Si la vacance est inférieure ou égale à 1.5% : abondement de l'enveloppe d'intéressement de 0.5% de la masse salariale,
  - Si la vacance est inférieure ou égale à 1.3% : abondement de 0.7% de la masse salariale,
  - Si la vacance est inférieure ou égale à 1.1% : abondement de 0.9% de la masse salariale,
- Taux d'impayés :
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 2% : abondement de l'enveloppe de 0.6% de la masse salariale,
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 1.9% : abondement de l'enveloppe de 0.7% de la masse salariale,
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 1.8% : abondement de l'enveloppe de 0.8% de la masse salariale,
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 1.7% : abondement de l'enveloppe de 0.9% de la masse salariale,
- Taux de satisfaction de traitement des doléances supérieur à 95% : +0.30% de la masse salariale,

- Taux de relance des locataires :
  - Si le taux est inférieur ou égal à 18% : +0.20% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur ou égal à 15% : +0.30% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur ou égal à 12% : +0.40% de la masse salariale,
- Production : si le nombre de demandes d'agrément déposées est égal ou supérieur à 350 logements : abondement de 0.3% de la masse salariale,
- Taux de satisfaction des locataires : si celui-ci est supérieur ou égal à 88.9% : +0.2% de la masse salariale,
- Taux de prélèvement des loyers :
  - Si le taux est supérieur à 76% : +0.20% de la masse salariale,
  - Si le taux est supérieur à 80% : +0.30% de la masse salariale,
  - Si le taux est supérieur à 83% : +0.40% de la masse salariale,
- Diminution du taux de refus des logements après attribution en CAL :
  - Si le taux est inférieur à 50% : +0.30% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur à 45% : +0.40% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur à 40% : +0.50% de la masse salariale,

Pour l'année 2022, les résultats sont les suivants :

- Maîtrise de la vacance : 0.98%
- Traitement des doléances : 97.20%
- Production : 418 demandes d'agrément ont été faites en 2022
- Taux de satisfaction : 88.9%
- Taux de prélèvement des loyers : 80.10%
- Taux de refus de logement après attribution en commission : 30%
- Taux d'impayés : 1,66 %.

Seul l'objectif du taux de relance des locataires n'est pas atteint.

Au regard de ces résultats, de la capacité d'autofinancement net HLM atteinte en 2022, du montant de la masse salariale de cette même année (5 926 250€), l'enveloppe de la prime d'intéressement est arrêtée à la somme de 290 386 €, correspondant à 4,9 % de la masse salariale.

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

Cette prime d'intéressement sera versée avant le 31 mai 2023, conformément à la loi sur la croissance, l'activité et l'égalité des chances, dite Loi « Macron », qui a harmonisé les dates de versement de la participation et de l'intéressement. Cette loi a imposé le paiement de ces « primes » au plus tard le dernier jour du 5<sup>ème</sup> mois de la clôture de l'exercice.

Madame PERRONNE précise que le taux de refus a fortement diminué (30 % en 2022 contre plus de 50 % en 2020).

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration décide de répartir entre tous les salariés, en fonction du temps de travail effectif, et conformément à l'accord signé avec les organisations syndicales, la prime d'intéressement 2022, dont l'enveloppe s'élève à 290 386 €.

## **PROGRAMMATIONS 2022**

Monsieur MUCCI est en mesure d'apporter des précisions quant à la participation d'Action Logement. La participation atteindra 520 000 € pour les prêts et 260 000 € pour les subventions. Le montant était très élevé pour 2021 et 2022 mais pour 2023, ce sera plus compliqué. L'objectif est d'obtenir la signature d'une convention de participation comme en Gironde.

De plus, il fait part de son inquiétude pour l'avenir car la requalification par l'Insee du statut d'Action Logement pourrait engendrer des difficultés pour contracter des prêts à long terme.

Monsieur FORTINON rappelle le rôle d'Action Logement. Et précise qu'en compensation de leur aide, des logements leur sont également réservés lors des attributions. Quant à la convention, il est tout à fait favorable à sa signature.

## **ARUE – ROUTE DE L'EGLISE – PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 27 092 €/ logement soit 54 184 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 236 340 € TTC (TVA 10% PLUS)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

Action Logement nous a fait part de sa participation sous forme de subvention et de prêts avec une contrepartie de 1 réservation.

	2 logements PLUS
Subvention Département	6 800 €
Subvention Action Logement	1 500 €
Emprunt PLUS CDC	174 074 €
Emprunt Action Logement	18 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	35 966 € (soit 17 983 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **BOUGUE – "LES ARENES" - PROGRAMMATION 2022 -- PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 3 octobre 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 32 249 €/ logement soit 128 995 €. En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/ PLAI. Ceci ramène le montant des fonds propres à 31 670 €/logement soit 126 679 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 495 989 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat	11 400 €
Subvention Département	13 600 €
Subvention Communauté d'Agglomération	12 000€
Subvention Action Logement	4 500 €
Emprunt PLUS CDC	164 606 €
Emprunt PLAI CDC	151 706 €
Emprunt Action Logement	20 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	118 177 € (soit 29 544 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement et le bonus Etat, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **DAX – AVENUE DE LA TUILERIE – PROGRAMMATION 2022 - PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 9 392 €/ logement soit 46 962 €. En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/ PLAI.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 817 625 € TTC (TVA 5.5 %)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat	23 000 €
Subvention Département	17 000 €
Subvention Communauté d'Agglomération	17 000€
Subvention Action Logement	5 250 €
Emprunt PLUS CDC	384 295 €
Emprunt PLAI CDC	324 590 €
Emprunt Action Logement	10 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	36 490 € (soit 7 298 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement et le bonus Etat, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **LABASTIDE D'ARMAGNAC – "ASTOUET" - PROGRAMMATION 2022 –PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 03 octobre 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 41 947 €/ logement soit 125 841 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 393 800 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat	4 400 €
Subvention Département	10 200 €
Subvention Action Logement	3 000 €
Emprunt PLUS CDC	159 244 €

Emprunt PLAI CDC	82 472 €
Emprunt Action Logement	16 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	118 484 € (soit 39 495 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 03 octobre 2022 restant inchangés.

### **LABOUHEYRE – "LE HAMEAU DU LAC" - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d’administration du 03 octobre 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 37 056 €/ logement soit 259 394 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 958 568 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat	8 800 €
Subvention Département	23 800 €
Subvention Action Logement	6 750 €
Emprunt PLUS CDC	448 206 €
Emprunt PLAI CDC	203 653 €
Emprunt Action Logement	20 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	247 359 € (soit 35 337 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 03 octobre 2022 restant inchangés.

### **LINXE – "LES PENSEES" - PROGRAMMATION 2022 -- PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d’administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 29 063 €/logement soit 435 942 €.

En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/PLAI. Ceci ramène le montant des fonds propres à 28 623 €/logement soit 429 352 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 823 288 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	10 logements PLUS / 5 logements PLAI
Subvention Etat	29 500 €
Subvention Département	51 000 €
Subvention Action Logement	15 000 €
Emprunt PLUS CDC	841 324 €
Emprunt PLAI CDC	435 512 €
Emprunt Action Logement	50 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	400 952 € (soit 26 730 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement et le bonus du département, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **LUXEY – "BLANCHE BARON" - PROGRAMMATION 2022 –PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d’administration du 03 octobre 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 18 250 € / logement soit 146 000 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 965 288 € TTC (TVA 5.5 %)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	6 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat	20 000 €

Subvention Département	27 200 €
Subvention Action Logement	7 500 €
Emprunt PLUS CDC	502 908 €
Emprunt PLAI CDC	261 680 €
Besoins en Fonds Gratuits	146 000 € (soit 18 250 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 03 octobre 2022 restant inchangés.

### **MONT DE MARSAN – "EVASION" - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 9 800 € / logement soit 499 800 €. En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/ PLAI et la subvention PLAI a été revalorisée à 10 000 € dans le cadre de la densification. Ceci ramène le montant des fonds propres à 8 137 € / logement soit 415 000 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 6 571 891 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	34 logements PLUS / 17 logements PLAI
Subvention Etat	195 500 € (initialement 96 900 €)
Subvention Département	173 400 €
Subvention Communauté d'Agglomération	102 000 €
Subvention Action Logement	51 000 €
Emprunt PLUS CDC	3 764 529 €
Emprunt PLAI CDC	1 840 462 €
Emprunt Action Logement	100 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	345 000 € (soit 6 765 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **PONTONX SUR L'ADOUR – "CHAMP BOURG 2" - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT - 6 logements CN**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 43 044 € / logement soit 258 266 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 021 606 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat	8 800 €
Subvention Département	20 400 €
Subvention Communauté des Communes	22 800 €
Subvention Action Logement	6 000 €
Emprunt PLUS CDC	449 886 €
Emprunt PLAI CDC	232 643 €
Emprunt Action Logement	36 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	245 077 € (soit 40 846 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **ROQUEFORT – "COULOUMES" – CONSTRUCTION DE 11 LOGEMENTS - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 43 023 € / logement.

En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/ PLAI et la subvention PLAI a été revalorisée. Ceci ramène le montant des fonds propres à 37 981 € / logement soit 190 188 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 597 979 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	7 logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat	83 600 € (17 600 € initialement)
Subvention Département	37 400 €
Subvention Action Logement	11 250 €
Emprunt PLUS CDC	689 469 €
Emprunt PLAI CDC	340 381 €
Emprunt Action Logement	38 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	397 879 € (soit 36 171 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement et le bonus du département, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **ROQUEFORT – RUE DE COULOUMES – ACQUISITION/AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 43 023 € / logement. Initialement, nous n'avions qu'un PLAI sur l'opération.

En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/ PLAI et la subvention PLAI a été revalorisée. Ceci ramène le montant des fonds propres à 38 038 € / logement soit 190 188 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 687 985 € TTC (TVA 5.5 %);

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat	53 000 € (10 000 € initialement)
Subvention Département	17 000 €
Subvention Action Logement	5 250 €
Emprunt PLUS CDC	251 129 €
Emprunt PLAI CDC	176 199 €
Emprunt Action Logement	28 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	157 407 € (soit 31 481 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement et le bonus du département, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **SAINT PIERRE DU MONT – AVENUE DE SAINT SEVER – MAISON RELAIS - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 734 364 € TTC (TVA 5.5 % PLAI).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	20 logements PLAI adaptés
Subvention PLAI	200 000 €
Subvention PLAI adapté	112 000 €
Subvention Département	68 000 €
Subvention Communauté d'Agglomération	90 000€
Subvention Action Logement	30 000 €
Emprunt PLAI CDC	1 194 364 €
Emprunt Action Logement	40 000 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **SAINT PIERRE DU MONT – LAMARQUE CANDO - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d’administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 35 473 € / logement soit 709 452 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 2 490 603 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS);

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	11 logements PLUS / 9 logements PLAI
Subvention Etat	90 000 €
Subvention Département	68 000 €
Subvention Communauté d'Agglomération	90 000€
Subvention Action Logement	22 500 €
Emprunt PLUS CDC	853 846 €
Emprunt PLAI CDC	647 955 €
Emprunt Action Logement	40 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	678 302 € (soit 33 915 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés

### **SAINT VINCENT DE PAUL – AVENUE DU 19 MARS 1962 6 PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d’administration du 03 octobre 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 34 644 € / logement soit 658 245 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 2 408 263 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	12 logements PLUS / 7 logements PLAI
Subvention Etat	39 900 €
Subvention Département	64 600 €
Subvention Communauté d'Agglomération	64 000€
Subvention Action Logement	13 500 €
Emprunt PLUS CDC	994 888 €
Emprunt PLAI CDC	555 713 €
Emprunt Action Logement	40 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	635 662 € (soit 33 456 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 03 octobre 2022 restant inchangés.

### **TARNOS – "PASSIONARIA" - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D’ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d’administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 12 412 € / logement soit 372 370 €.

Lors du dépôt de la demande d'agrément, la DDTM nous a fait remarquer que nous avons utilisé une majoration de 3% pour les petits logements qui ne pouvait s'appliquer car 40% des logements ne faisaient pas moins de 50 m².

De ce fait, la majoration est ramenée à 9% et cela nécessitait 17 411 €/logement de fonds propres.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 4 758 187 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :



	20 logements PLUS / 10 logements PLAI
Subvention Etat	98 000 €
Subvention Département	102 000 €
Subvention Communauté des Communes	90 000 €
Subvention Action Logement	70 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 589 889 €
Emprunt PLAI CDC	1 286 548 €
Emprunt Action Logement	84 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	437 750 € (soit 14 592 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **TARTAS – "BOUVREUILS" - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 03 octobre 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 24 856 € / logement soit 74 567 €.

Lors du dépôt de la demande d'agrément, la DDTM nous a indiqué nous pouvions bénéficier de 2% de majoration en plus du fait de la taille de l'opération. Ceci a permis de réduire l'apport en fonds propres de 21 918 € / logement soit 65 754 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 362 228 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat	10 000 €
Subvention Département	10 200 €
Subvention Communauté des Communes	11 400€
Subvention Action Logement	3 000 €
Emprunt PLUS CDC	173 945 €
Emprunt PLAI CDC	83 583 €
Emprunt Action Logement	10 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	60 100 € (soit 20 033 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

### **YCHOUX – "FRANCK LAHARY" - PROGRAMMATION 2022 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT**

Lors du Conseil d'administration du 28 juin 2022, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 32 000 € / logement soit 448 000 €.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 815 197 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	10 logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat	28 800 €
Subvention Département	47 600 €
Subvention Action Logement	13 500 €
Emprunt PLUS CDC	772 073 €
Emprunt PLAI CDC	488 224 €
Emprunt Action Logement	40 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	425 000 € (soit 30 357 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 28 juin 2022 restant inchangés.

## **CAUPENNE – "ROUTE DE LA BARRAQUE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES**

La commune de CAUPENNE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement communal de 10 lots, route de la barraque.

La parcelle concernée est le lot n° 10 d'environ 1 000 m<sup>2</sup>.

La commune nous céderait le terrain par cession à un euro ou bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 5 logements individuels dont 3 de type II et 2 de type III avec un petit jardin.

Le programme est réservé aux personnes âgées.

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

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	3	3	300 €		
T 3	2	1	383 €	1	324 €
	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 561 237 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	4 400 €
Subvention Département	25 000 € *
Emprunt PLUS CDC	302 492 €
Emprunt PLAI CDC	87 046 €
Besoins en Fonds Gratuits	142 299 € (soit 28 460 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

Monsieur FORTINON explique que selon les secteurs et l'apport en fonds propres également, avec les zonages, les montants des loyers peuvent être différents.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 5 logements destinés aux personnes âgées,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le lot 10 par bail emphytéotique de 60,ans ou par cession à un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **LESPERON – "LAOUSON 3" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS**

La commune de LESPERON nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 4 logements dans le cadre d'un lotissement communal "Laouson 3" de 31 lots, route des plages.

La parcelle concernée est le lot n°8 d'environ 736 m<sup>2</sup>.

La commune nous céderait le terrain par cession à un euro ou bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 4 logements collectifs dans un bâtiment dont 1 de type II et 2 de type III et 1 de type IV.

Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

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

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	1	1	305 €		
T 3	2	1	379 €	1	336 €
T 4	1	1	452 €		
	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 515 484 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	4 400 €
Subvention Département	20 000 € *
Emprunt PLUS CDC	282 105 €
Emprunt PLAI CDC	89 635 €
Besoins en Fonds Gratuits	119 344 € (soit 28 460 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

Sur proposition du président, le conseil d'administration:

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le lot 8 par bail emphytéotique de 60 ans ou par cession à un euro,
  - autoriser la directrice à signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **MIMIZAN - ROUTE NOIRE – PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE CONSTRUCTION D'UNE MAISON RELAIS DE 22 LOGEMENTS**

Cités Caritas nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction d'une maison relais de 22 logements, route Noire à MIMIZAN.

Le terrain nécessaire au projet est cadastré section AT n°133 et a une superficie d'environ 2 980 m<sup>2</sup>. Il appartient à la Commune de Mimizan qui nous le céderait pour un euro ou par bail emphytéotique de 60 ans. Le terrain est situé en zone UC du PLU et en secteur ABF.

Le projet consiste à créer une maison relais de 22 logements collectifs ainsi que des espaces communs : salle commune, buanderie, salle TV-multimédia, cuisine, bureaux, ... Les 22 logements sont des T1' de 22 m<sup>2</sup> environ.

Les 22 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 2 226 270 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1 700 € HT/m<sup>2</sup>.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	22 PLAI
Subvention PLAI	125 400 €
Subvention Département	110 000 €*
Subvention Communauté des Communes	66 000 €
Emprunt PLAI CDC	1 724 870 €

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par Cités Caritas sera d'environ 73 500 € la 1<sup>ère</sup> année. Elle couvre le remboursement de l'emprunt, les frais de gestion, les provisions pour gros entretien, l'assurance, ...

Les loyers prévisionnels respectent les loyers maxi du PLAI en foyer, à savoir 439 € pour 1 T1'

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'une maison relais de 22 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 à la commune la parcelle citée ci-dessus pour un euro ou par bail emphytéotique de 60 ans,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **MOMUY – "LA FORGE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS ET DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS INDIVIDUELS**

La commune de MOMUY nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de l'ancienne forge avec une densification en construisant des logements sur la parcelle voisine.

Les terrains concernés sont cadastrés section C17p, 18 et 19. La commune est propriétaire des parcelles n°17 et 18 et en cours d'acquisition de la parcelle n°19.

La commune nous céderait les terrains par cession à un euro ou bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de :

- 2 logements individuels en acquisition-amélioration dans le bâtiment de l'ancienne forge, dont 1 type II en duplex et 1 type III avec jardin
- 2 logements individuels neufs de type II avec jardin.

#### ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS :

Avec les majorations locales de 10% (3% pour 40% de T2 et 2% pour opé de – de 5logts, 5% pour AA en zone C) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	1	1	302 €		
T 3	1			1	370 €
	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 245 493 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	10 000 €
Subvention Département	20 000 € *
Emprunt PLUS CDC	60 854 €
Emprunt PLAI CDC	94 716 €
Besoins en Fonds Gratuits	59 923 € (soit 29 961 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (10 000 €/logt AA)

#### CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS :

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

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	2	2	331 €		
	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 229 988 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

2 Logements PLUS	
Subvention Département	10 000 € *
Emprunt PLUS CDC	153 810 €
Besoins en Fonds Gratuits	66 178 € (soit 33 089 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/réhabilitation de 2 logements et de construire 2 logements tels que présentés ci-dessus,
- approuve les plans de financement,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter les terrains par bail emphytéotique de 60 ans ou par cession à un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **RION DES LANDES – "LES ALOUETTES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS RESERVES AUX PERSONNES ÂGÉES ET D'UNE SALLE COMMUNE**

La commune de RION DES LANDES nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 12 logements pour personnes âgées et d'une salle commune sur un terrain rue des Alouettes, à 200m de l'EHPAD.

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée section AC n°610 pour une contenance d'environ 10 492 m<sup>2</sup>.

Au regard du programme, il n'est pas nécessaire de consommer l'ensemble du foncier. La surface précise de l'assiette foncière du projet sera déterminée dans le cadre des études menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

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

Le programme prévoit la réalisation de :

- 8 logements individuels de type II d'environ 50m<sup>2</sup> avec loggia
- 4 logements individuels de type III d'environ 64m<sup>2</sup> avec loggia
- Une salle commune d'environ 60m<sup>2</sup>

Avec les majorations locales de 6% (3% pour 40% de T2 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 types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	8	5	317 €	3	285 €
T 3	4	3	399 €	1	357 €
	12	8		4	

Le montage juridique et financier de la salle commune vous sera présenté ultérieurement.

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 1 338 416 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	8 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	17 600 €
Subvention Département	60 000 € *
Subvention Communauté des Communes	45 600€
Emprunt PLUS CDC	662 723 €
Emprunt PLAI CDC	302 935 €
Besoins en Fonds Gratuits	<b>249 558 €</b> (soit 20 796 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 12 logements destinés aux personnes âgées et d'une salle commune,
- approuve le plan de financement tel que présent ci-dessus,
- sous réserve d'un avis favorable du conseil d'administration, d'autoriser 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 cadastré section AC n°610p par bail emphytéotique de 60 ans,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **SARBAZAN – "MOUNEYRES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS DONT 10 RESERVES AUX PERSONNES AGÉES ET D'UNE SALLE COMMUNE**

La commune de SARBAZAN nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement communal "Mouneyres" de 22 lots et d'un macro-lot.

Le lotissement se situe sur les parcelles cadastrées section AB n°15p et 16 pour une contenance d'environ 40 300 m<sup>2</sup>. La commune nous céderait le macro-lot d'une superficie d'environ 5 577 m<sup>2</sup> par cession à un euro ou bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de :

- 5 logements individuels de plain-pied dont 3 types III et 2 types IV avec garage
- 10 logements individuels pour personnes âgées dont 6 types II et 4 types III
- une salle commune d'environ 60 m<sup>2</sup>.

Avec les majorations locales de 6% (3% pour 40% de T2 et 3% pour label NF Habitat ou Promotelec) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2 PA	6	4	314 €	2	276 €
T 3 PA	4	2	395 €	2	347 €
T 3	3	2	411 €	1	362 €
T 4	2	1	481 €	1	418 €
	15	9		6	

Le montage juridique et financier de la salle commune vous sera présenté ultérieurement.

9 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 1 801 639 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	9 Logements PLUS / 6 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	26 400 €
Subvention Département	75 000 € *
Emprunt PLUS CDC	828 089 €
Emprunt PLAI CDC	548 167 €
Besoins en Fonds Gratuits	<b>323 983 €</b> (soit 21 600 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 20 logements dont 10 réservés aux personnes âgées et d'une salle commune,
- 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 macro-lot par bail emphytéotique de 60 ans ou par cession à un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **SAINT AVIT - "ALLEE DES CHARMES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS**

La commune de SAINT AVIT nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 2 logements dans le cadre d'un lotissement communal de 17 lots, avenue Etienne Labrit.

La parcelle concernée est le lot n° 15 d'environ 725 m<sup>2</sup> et cadastrée section Ab n°283p.

La commune nous céderait le terrain par cession à un euro ou bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels dont 1 type III et 1 type IV avec garage et jardin.

Avec les majorations locales de 5% (2% opéré de - de 5 logements et 3% pour équipement 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 types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	1	1	405 €		
T 4	1			1	400 €
	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 284 506 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAIs) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAIs	5 700 €
Subvention Département	10 000 € *
Subvention Communauté d'Agglomération	6 000 €
Emprunt PLUS CDC	104 117 €
Emprunt PLAIs CDC	119 439 €
Besoins en Fonds Gratuits	39 250 € (soit 28 460 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (5 000 €/logt neuf)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 2 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le lot 15 par bail emphytéotique de 60ans ou par cession à un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **ST LON LES MINES – "PAYOLLE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS**

La commune de SAINT LON LES MINES nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'une maison en centre bourg, rue de la Payolle.

La parcelle bâtie est cadastrée section AB n°88 d'une superficie d'environ 480m<sup>2</sup>. Elle a fait l'objet d'une acquisition par l'EPFL à hauteur de 200 000 €.

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

Le programme prévoit la réhabilitation complète de la maison en 4 logements collectifs dont 2 T2 et 2 T3bis. Chaque logement disposer d'une loggia ou d'un balcon.

Avec les majorations locales de 14% (3% pour 40% de T2 et 2% pour opé de – de 5logts, 5% pour AA en zone C, 4% pour 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 types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	2	2	328 €		
T 3	2	1	469 €	1	386 €
	4	1		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 522 140 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	10 000 €
Subvention Département	40 000 € *
Emprunt PLUS CDC	237 121 €
Emprunt PLAI CDC	92 360 €
Besoins en Fonds Gratuits	142 659 € (soit 35 665 € / logement)

\*sous réserve de la validation du nouveau règlement d'intervention du Conseil Départemental (10 000 €/logt AA)

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 terrain par bail emphytéotique de 60 ans ou par cession à un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

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