

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 26 JUIN 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 26 juin 2023 à dix heures au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BALAUZE, BLAISIOUS, DARTEYRON, FRITZ, GARCIA, GUILLERM, TAUZIA
Ms AGOUTBORDE, DESGRÉ, DESRAUX, DEYRES, DUBOIS, GORY, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPADÉ, NYBELEN, PEDEUBOY

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

Absents excusés :

M. BEDAT donne pouvoir à M. PEDEUBOY
Mme DARRAMBIDE donne pouvoir à M. LESPADÉ
M. JANVIER donne pouvoir à Mme TAUZIA
Mme LUBIN donne pouvoir à M. FORTINON
M. MUCCI donne pouvoir à M. LE BAIL
Mme PATOLE donne pouvoir à Mme BLAISIOUS

Mme SENSOU

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 LABIT, commissaire aux comptes
Mme TASTET, directrice service Ressources Humaines,
Mme SOUS, directrice adjoint service comptabilité finances,
M. NADAUD, directeur service comptabilité Publique,
Mme LAFFORE, directrice service Gestion Locative et Social,
Mme CLAVÉ, attachée

Conseil d'administration
Séance du 26 juin 2023

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 06 février 2023 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

ACTUALITES

●ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES 2022

- Taux de participation niveau national : 13,3% (16% en 2018, 20% en 2014)
- Taux de participation pour l'office : 16 %

● BILAN 2022 et PERSPECTIVES PROGRAMMATION DES AIDES A LA PIERRE POUR 2023

Le bilan de la programmation 2022 des aides à la pierre pour le département des Landes s'établit à 881 (258 PLAI,467PLUS, 156 PLS).

L'objectif était de 1 075 soit un taux de réalisation de 82%. Au niveau régional, la programmation 2022 atteint 9 041 agréments (81% de l'objectif)

Notre organisme a obtenu 417 agréments (135 PLAI,240PLUS ,42 PLS) soit 47,3% de la programmation. La SA patrimoine Languedocienne et Clairisienne ont respectivement obtenu 122 et 147 agréments.

Pour 2023, l'objectif régional est de 10 082LLS (3 775 PLAI, 4 984 PLUS et 1 323 PLS).

Pour le département des LANDES, l'objectif est similaire à la programmation réalisée en 2022 soit 879 LLS (270 PLAI,419 PLUS et 190 PLS) et 8,7% de la programmation régionale.

● EVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Fin 2022, 2,4 millions de ménages sont en attente d'un logement social (+7% par rapport à 2021).

Dans le département, le nombre de demandeurs au 31/12/22 atteint 10 666 (+15,6%)

●PLAFONNEMENT DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS

Le 31 mai, L'Assemblée Nationale a adopté la prolongation du plafonnement de la hausse des loyers à 3,5% jusqu'au 31 mars 2024. Cette mesure, qui conduirait à mettre de côté l'évolution des loyers selon l'IRL, a été rejetée par le Sénat.

● EVOLUTION DU LIVRET A

Le LA est réactualisé 2 fois /an et la prochaine hausse devrait avoir lieu le 1^{er} août. IL pourrait atteindre 4%.

L'USH comme la Banque des territoires plaident pour que ce taux ne soit pas appliqué afin de ne pas alourdir la charge financière des organismes, au risque de bloquer la production. Un juste milieu entre intérêts des épargnants et des emprunteurs pourrait être trouvé, et ce, d'autant plus que les derniers indicateurs prospectifs font état d'un pic de l'inflation, des taux directeurs et du livret A « formule » dernier trimestre 2023 avant une décrue lente.

●CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION : CNR LOGEMENT

LE CNR mis en œuvre pour réfléchir et proposer un plan d'actions destiné à enrayer la crise du logement s'est réuni depuis l'automne 2022 autour de 4 commissions qui ont émis leurs recommandations au gouvernement fin avril :

- Groupe Refondation des politiques sociales de l'Habitat : 16 préconisations
- Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique : 12 préconisations
- Réconcilier la France avec l'acte de construire : 19 préconisations
- Pouvoir d'habiter :43 recommandations

Le 5 juin dernier, le gouvernement a annoncé les mesures retenues, mesures jugées par l'ensemble des acteurs du logement et du bâtiment insuffisantes au regard de l'ampleur de la crise.

PRINCIPALES MESURES :

- Fin de la défiscalisation PINEL en 2024 : économie 1,6 milliard
- Prolongation du PTZ jusqu'en 2027 mais recentrage sur les zones tendues (excluant les zones B2 et C) pour le neuf en collectif et pour l'ancien rénové en zones détendues (estimation 600 millions de dépenses au lieu de 1,4 milliard)
- Renforcement du dispositif Ma PRIME RENOV
- Extension de la garantie Visale aux salariés saisonniers et indépendants
- 47 000 logements issus de programmes de promotion achetés par Caisse des dépôts- habitat social et action logement
- Développement du BRS et élargissement des plafonds de revenus pour en bénéficier
- Développer le logement locatif intermédiaire
- Pérennisation du Fonds friche
- Révision des zonages tendus/détendus

Et pour le logement social ?

- Annonce d'un pacte de contractualisation avec les bailleurs sociaux avant le congrès, en attente depuis 1 an !

Pour rappel, le mouvement HLM demande :

- Le maintien des aides à la pierre pour produire plus
 - La réduction de la TVA à 5,5% pour l'ensemble des constructions de LLS
 - l'abandon de la RLS (2,5 milliard/an portés par les organismes)
 - Le soutien aux bailleurs sociaux pour la rénovation thermique et environnemental du patrimoine
 - la compensation des impacts de la hausse du LA
- Gel des cotisations CGLLS (Caisse de Garantie du logt social) et FNAP (Fonds National d'Aides à la Pierre)
 - Déblocage d'une enveloppe pour rénover le patrimoine (aucune précision sur les modalités)

Il convient de noter que l'effort public pour le logement n'a jamais été si bas : 1,5% du PIB en 2021 contre 2,2% en 2010.

Monsieur Le président constate que ces deux dernières années, le nombre de demandes a fortement augmenté, et ce malgré une forte production de notre organisme.

Cela est essentiellement dû à une raréfaction des locations à l'année (les propriétaires préfèrent louer en Airbnb bien plus rentable) conjuguée à un taux de rotation très faible.

Monsieur LESPADE rappelle le terme utilisé par le ministre chargé de la ville et du logement, Olivier KLEIN, bombe sociale, pour qualifier les problèmes liés au logement, mais est atterré par les mesures du gouvernement en la matière qui ne sont même pas des mesurette. En effet, au niveau départemental, les collectivités (communes, communautés de communes, département) agissent pour diminuer le nombre de demandeurs et apporter des réponses aux besoins de logement, mais l'Etat n'est pas au rendez-vous.

Monsieur DEYRES fait savoir qu'en commission d'attribution des logements, on constate une baisse du nombre de propositions de logements : il y a quelques années 80-90 logements étaient attribués par commission, aujourd'hui ce ne sont pas plus de 40-50. On approche l'explosion de la bombe sociale. Au vu des normes à respecter afin de pouvoir proposer un logement à la location, les propriétaires ne feront pas les travaux. Et les personnes ne pourront pas acheter car les taux augmentent. Or, pour que même un bénéficiaire du RSA retrouve une activité, il faut au préalable qu'il ait un logement. Le gouvernement ne se déplace jamais pour constater la réalité du terrain. La première Ministre va prochainement dresser le bilan de son activité, mais en matière de logement, il ne sera pas brillant.

Madame GARCIA demande la définition du fonds friche.

Monsieur FORTINON explique qu'il s'agit d'un accompagnement de l'Etat pour réhabiliter des sites (industriels ou commerciaux) en déshérence. Dans les Landes, les scieries de MOUSTEY et GAREIN en ont bénéficié.

Madame GUILLERM se réjouit que le problème de Airbnb ait été évoqué et qu'enfin on réalise que le nombre de demandes est lié à ce mode de location bien plus rentable. Nombreuses sont les personnes désormais contraintes de postuler pour un logement social. 70 % des Landais ont droit au logement social. Pour résoudre le problème, il faut l'affronter ensemble.

Monsieur FORTINON partage ces propos. Les propriétaires préfèrent la rentabilité de leurs investissements. Le nombre de locations Airbnb a doublé en deux ans. Ce sont autant de logements non destinés à des locataires à l'année. A cela s'ajoute les biens que les propriétaires veulent récupérer pour ensuite les mettre en vente et réaliser une forte plus-value. D'une part, on trouve des personnes qui ont de l'argent et d'un autre côté on demande de pallier la carence. Avec la fin du PTZ, on casse le parcours résidentiel.

Monsieur DESRAUX demande quelles sont les mesures qui ont été prises pour pallier le manque de logements en faveur des saisonniers. On pourrait utiliser des locaux tels les internats des collèges, lycées ou autres.

Monsieur FORTINON répond que certaines initiatives sont prises par les collectivités. Mais in fine se sont les employeurs qui tirent avantage de cette situation. Même si certains commencent à louer des logements pour leur personnel Pour les travailleurs agricoles, il existe les STECAL (zones inconstructibles du PLU au sein desquelles il est possible de construire de façon dérogatoire). Il convient de rappeler que les ¾ des recrutements agricoles saisonniers sont des personnes étrangères.

PARENTIS EN BORN propose des logements aux saisonniers, mais plusieurs choses doivent être mobilisées : il faut également des moyens de transport. Il existe des initiatives mais l'équilibre économique pour le gestionnaire n'est pas atteint.

RAPPORT D'ACTIVITES ET ARRÊTÉ DES COMPTES

Madame PERRONNE rappelle que le conseil d'administration avait voté un plan de vente, mais qu'actuellement, les ventes sont stoppées car 2 maires l'ont mise en alerte sur la revente des logements une fois écoulés les 5 ans des clauses antispéculatives. Ainsi, à MEZOS et GASTES, les maisons vendues respectivement 120 000 € et 138 000 € ont été revendues 290 000 € et 330 000 €.

Monsieur FORTINON rappelle que l'on veut encourager le parcours résidentiel mais c'est compliqué actuellement. Les locataires qui deviennent propriétaires veulent également rentabiliser leur bien. Et malheureusement, il y a de forts risques que le bien vendu devienne une résidence secondaire.

Madame GUILLERM demande confirmation de l'arrêt de toutes les ventes. Et suggère de les conditionner au BRS (bail réel et solidaire).

Monsieur FORTINON y est favorable, cette solution peut être envisageable, à condition que cela soit faisable car le BRS est très encadré et ne peut s'appliquer que dans des cas précis.

Monsieur FORTINON laisse ensuite la parole à Madame LABIT, commissaire aux comptes du cabinet LASSUS qui rappelle son rôle : mettre en œuvre les contrôles et s'assurer que tout est conforme et que les normes sont respectées. Aucune anomalie n'a été décelée. Les comptes sont donc certifiés de manière pure et simple.

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

Monsieur FORTINON remercie l'ensemble des services de l'office pour tout le travail effectué pour parvenir à ce résultat.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2022

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'affecter le résultat de l'exercice 2022 de 8 464 709.44 € (dont 8 068 025.67 € relevant du Service d'Intérêt Economique Général - SIEG) de la façon suivante :

- 868 328.66 € en réserve sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG,
- 396 683.77 € en report à nouveau,
- 7 199 697.01 € en report à nouveau – Activités relevant du SIEG.

ECRITURES COMPTABLES - AFFECTATION DES FONDS PROPRES AUX INVESTISSEMENTS REALISES AU 31 DECEMBRE 2022

Notre assemblée vient d'affecter le résultat de l'année 2022.

Au 31 décembre 2022, les opérations d'investissement réalisées terminées mobilisent des fonds propres à hauteur de 36 966 052.81 €.

L'affectation de résultat aux investissements portée au compte 1067 est de 36 121 169.91 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'abonder ce compte de réserves par un prélèvement de 800 882.90 € au compte 10685 "Réserves sur cessions immobilières", et de réaliser les écritures comptables afférentes.

QUITUS A LA DIRECTRICE GENERALE – ANNEE 2022

Après présentation du rapport d'activités et de l'arrêté des comptes et sur proposition du président, le conseil d'administration donne quitus à la directrice générale pour l'exercice 2022.

MANDAT DE GESTION DES LOGEMENTS DE MONT-DE-MARSAN AGGLOMERATION – PRESENTATION DE L'EXECUTION DU BUDGET ANNEXE 2022

L'exercice 2022 est la 10^{ème} année du mandat de gestion.
Les appels de loyers et charges représentent 494 758.28 €.

L'exécution du budget annexe fait apparaître un prélèvement au fonds de roulement de 505 € au 31 décembre 2022.

Le budget de fonctionnement affiche un résultat négatif de 9 985.90 €.

Le mandat de gestion a apporté au budget principal de l'OPH une recette de 51 971 € au titre des honoraires facturés.

Le conseil d'administration approuve les comptes 2022 relatifs au mandat de gestion des logements de Mont-de-Marsan Agglomération.

PLACEMENTS FINANCIERS 2022

AU 31/12/2021, nous disposions de 6 678 189,00 € sur un livret A Banque Postale et de 23 512 406,07 € sur un livret A Caisse d'épargne.

De nombreux mouvements ont été opérés afin d'optimiser notre endettement et trésorerie et à fin décembre 2022, nos placements atteignaient 15 045 597,43€ livret Banque postale et 37 478 618,32 € à la Caisse d'Epargne soit un total de 52 524 215,75 €.

Le conseil d'administration prend acte des placements opérés au cours de l'année 2022.

LISTE DES MARCHES ET AVENANTS CONCLUS EN 2022

Le conseil d'administration prend acte des marchés et avenants conclus par l'OPH des Landes en 2022 dont les listes ont été présentées.

Monsieur PEDEUBOY fait savoir que beaucoup de dossiers sont infructueux. Il faut donc relancer, renégocier avec les entreprises, ce qui retarde la procédure. Il tient à remercier le service des marchés publics pour la qualité de leur travail.

Monsieur FORTINON réaffirme la volonté de l'office de produire. Le marché tend à revenir à la normale. Les entreprises ont moins de commandes et vont peut-être à nouveau se rapprocher de l'office.

Madame PERRONNE indique que l'on ouvre des enveloppes assez incohérentes et cite l'exemple de LINXE où c'est correct alors que pour les lots de LABATUT on atteint les 2 600 €/m², la moyenne pour équilibrer une opération étant de 1 350 €/m².

Monsieur FORTINON rappelle que contrairement au logement privé, pour le logement social, on est conditionné par les prix de sortie du montant des loyers. Au niveau national, on n'a jamais aussi peu construit.

RAPPORT SUR L'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS EN 2022

Madame LAFFORE expose que le nombre d'attribution est largement inférieur à celui des années précédentes. En moyenne, 3 dossiers par logement sont proposés avec une demande encore plus qualifiée. Le nombre d'acceptation des dossiers a évolué favorablement pour atteindre 70 %.

Malgré cela, la situation se tend, certaines personnes refusent le logement qui leur est attribué pensant en avoir un autre. Elle remercie le travail toujours très efficace avec tous les partenaires (conseil départemental, Lisa, la maison du logement, les mairies, assistantes sociales,...).

Les séances en visio sont toujours maintenues assurant un taux de participation important, et permettant à des mairies géographiquement éloignées de participer, même si elles n'ont qu'un seul dossier.

Monsieur DEYRES partage ces propos. Il est très compliqué de faire comprendre que les personnes doivent accepter le logement attribué. Il n'est pas rare d'avoir 3 dossiers dont les personnes sont en situation d'urgence pour un même logement. Il était bien plus facile d'attribuer les logements autrefois.

Madame GUILLERM partage également ce point de vue mais souligne que l'on s'aperçoit que les dossiers de demandes anciennes n'ont toujours pas de logement attribué.

Madame DARTEYRON approuve : on constate que les demandeurs sans difficulté particulière éligibles au logement social n'ont jamais de logement attribué.

Monsieur FORTINON complète par un exemple sur la commune de Mimizan où malgré de nombreuses constructions, on n'arrive pas à répondre à la demande. Le délai d'obtention d'un logement est de 13 mois, ce qui n'est pas satisfaisant. Mais comment faire lorsque le nombre de demandes explose, qu'il n'y a pas de rotation et que le nombre d'urgences explose ?

Le conseil d'administration prend acte du rapport de l'activité des commissions d'attribution des logements pour l'année 2022.

TARNOS – SCCV GRANDOLA – ARRETE DES COMPTES AU 31/12/2022 :

Monsieur NYBELEN souhaite connaître le prix de vente au m².

Madame PERRONNE indique que pour l'opération de "Passionaria" de Tarnos, il est de 2 745/m², ce qui est très inférieur au prix du marché, et même en dessous des plafonds des PSLA.

Monsieur LESPADE confirme le montant à 2 600 €/m². L'opération est compliquée dans la mesure où des logements ont été proposés comme une alternative à des maisons individuelles. Ils ont donc été conçus avec des pièces spacieuses et de très grandes terrasses. Mais c'est difficile de le faire entendre aux personnes même si les résultats sont encourageants.

Monsieur FORTINON prévient qu'il faut être vigilant avec les BRS car il y a d'un côté la location et de l'autre la redevance du foncier.

Le conseil d'administration prend acte de l'arrêté des comptes de la SCCV Grandola au 31 décembre 2022.

ONDRES – SCCV 3 FONTAINES – ARRETE DES COMPTES AU 31/12/2022 :

Madame PERRONNE est très satisfait de cette opération, très enrichissante pour tous les acteurs. La SCCV devrait être dissoute avant la fin de l'année.

Le conseil d'administration prend acte de l'arrêté des comptes de la SCCV 3 fontaines au 31 décembre 2022.

DELEGATION DE SIGNATURE ACCORDEE PAR LA DIRECTRICE GENERALE A MONSIEUR DUFAU

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

Sur proposition du président, le conseil d'administration autorise la directrice générale à déléguer sa signature à Monsieur Guillaume DUFAU, directeur adjoint de la Gestion Locative en cas d'empêchement de Madame Sandrine LAFFORE pour :

- o les contrats de location et avenants afférents,
- o les courriers aux locataires et demandeurs relatifs à l'application des règles du contrat de location,
- o les courriers de convocation de la commission d'attribution des logements,
- o les courriers consécutifs aux décisions de la commission d'attribution des logements,
- o le suivi des impayés : convocations aux permanences, signalements CAF et les courriers de relance.

SATEL – DESIGNATION DU REPRESENTANT DE L'OPH DES LANDES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SATEL

En séance du 04 octobre 2011, notre conseil d'administration a désigné Madame PERRONNE, directrice générale, pour représenter l'OPH au conseil d'administration de la SATEL.

Ce mandat arrive à échéance lors de l'approbation des comptes de l'exercice 2022.

Il convient donc de le renouveler.

Sur proposition du président, le conseil d'administration désigne Madame PERRONNE, directrice générale, pour représenter l'OPH au conseil d'administration de la SATEL.

ENQUETE SLS 2022 - RESULTATS

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

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

Monsieur LE BAIL demande s'il est possible d'informer les maires lorsque les troubles sévissent afin que les actions de tous soient mises en commun.

Madame PERRONNE indique que souvent les convocations se font en mairie avec le maire ou un adjoint présent. Les nombre de sollicitations ne cesse d'augmenter, il faudra prévoir le renforcement de l'équipe.

Madame DARTEYRON fait savoir que le contrat de ville du Marsan agglomération arrive à échéance, tout comme celui de Dax. On est en phase d'évaluation. Un questionnaire a été lancé et les questions récurrentes sont le logement, les troubles de voisinage (coqs, bruits mobylette, tapage nocturne). Tout le monde est présent sur le terrain mais on n'arrive pas à éradiquer ces phénomènes d'incivilité. Une fois les résultats de l'enquête connus, il conviendra de travailler en commun.

Monsieur FORTINON rappelle qu'il faut être de plus en plus présent pour apporter le confort à tout le monde. Il est toutefois important de pouvoir sanctionner car c'est parfois la seule solution pour amener un peu de quiétude.

Le conseil d'administration prend acte de l'évolution de la procédure de traitement des troubles de voisinage tel que présenté.

MIMIZAN - SCCV AURA- AVENUE DU VIGON – ACCORD TRANSACTIONNEL

Par acte en date du 26 janvier 2018, XLHabitat a acquis en VEFA auprès de la SCCV AURA 34 logts (20 collectifs et 14 villas) dans un programme comprenant au total 40 logts. 3 des 6 villas "privées" ont également été vendues en VEFA.

Cette livraison devait intervenir au plus tard en septembre 2019, délai reporté à juin 2021 du fait des retards sur le chantier et du confinement.

Or l'entreprise générale en charge des travaux (ATHENA) a été mise en liquidation judiciaire début 2021 et malgré nos interventions pour aider le promoteur à trouver des entreprises pour reprendre le chantier, l'opération est à l'arrêt total depuis avril 2021.

Nous avons eu plusieurs rencontres avec Mr DURRIEU (SCCV Aura) et la société ROY TP (en charge des travaux de VRD) pour envisager les conditions de reprise de ce chantier mais les garanties offertes par Mr DURRIEU pour assurer Mr Roy du paiement de ses factures ont été jugées insuffisantes. Début 2022, La société Roy TP a assigné la SCCV AURA devant le

tribunal de Toulouse qui a condamné la SCCV à payer à la société ROY TP les factures en souffrance (175 000€). En l'absence d'actifs suffisants, Mr Roy n'a pas récupéré son dû.

Début 2022, nous avons saisi notre avocat (Cabinet ADALTYs de Bordeaux) sur cette affaire.

Nous avons mis en demeure Mr DURRIEU gérant de la SCCV AURA de reprendre le chantier et de nous verser une indemnité pour notre préjudice. Lettre restée sans suite.

Nous avons appelé en garantie la société CBL (Assurance garantie achèvement- GFA) pour obtenir la prise en charge de l'achèvement des travaux. Mais la société CELLINKS nous a informé que la société CBL était en liquidation et nous a invité à déclarer notre créance au passif de cette société.

Nous avons par la suite engagé un référé pour que le tribunal désigne un expert pour établir un état des travaux réalisés et à réaliser et un chiffrage de ces derniers en vue d'envisager les conditions dans lesquelles nous pouvons achever cette opération.

La première expertise sur site a eu lieu le 11 octobre, en l'absence de Mr DURRIEU. Nous avons pu constater que le chantier avait été vandalisé, l'ensemble des équipements électriques ont été volés et nombre de cloisons placo dégradées. Plusieurs logements ont été ouverts.

L'expert a donc demandé au tribunal son accord pour sécuriser et fermer les divers logements (ordonnance rendue le 23 novembre).

Cette décision a fait sortir du silence Mr DURRIEU qui m'a contacté pour m'adresser l'ensemble des clés à sa disposition. Le 8 décembre, nous avons pu organiser une visio avec notre avocat et Mr DURRIEU, ce dernier souhaitant nous proposer un accord amiable.

Les termes proposés de cet accord sont :

- livraison en l'état de la VEFA à charge pour XL Habitat de terminer les travaux à ses frais
- engagement de XL Habitat de prendre à sa charge la réalisation et le coût des travaux nécessaires à la livraison des 3 maisons individuelles vendues à des tiers dans le cadre de VEFA
- en contrepartie, la SCCV :
 - o céderait à titre gratuit à XL Habitat les 3 autres maisons non encore vendues et libres d'hypothèques,
 - o céderait sa créance à XL Habitat au titre du solde des VEFA des 3 maisons individuelles (environ 51 550 €).

Il a été convenu que cet accord devrait inclure Roy TP qui dispose d'une créance sur la SCCV, ainsi que les acheteurs des maisons individuelles.

Le cabinet Adaltys a déposé :

- une requête aux fins de saisie conservatoire à l'encontre de la SCCV AURA,
- une requête afin d'obtenir l'inscription d'hypothèques provisoires sur les 3 maisons individuelles non vendues.

Mr ALLEMANG, architecte associé au cabinet d'études BETEL a réalisé une estimation des travaux à partir de l'ensemble des plans EXE, comptes rendus de chantiers et rapports du bureau de contrôle et une visite des lieux.

L'estimation travaux est de 1 280 000 € HT.

La créance due à Roy TP est d'environ 200K €.

A ce jour, compte tenu de l'avancée du chantier avant son arrêt (plâtrerie achevée), nous avons réglé 90% du montant de la VEFA soit 3 407 513 €- Reste la somme de 378 611 €.

Nous avons obtenu l'hypothèque provisoire sur les 3 maisons non vendues. Nous envisagerons leur revente en fonction du marché local et limiter ainsi la charge restant à l'OPH.

Le principe du protocole d'accord transactionnel a été soumis aux avocats des 3 accédants et à la société ROY TP qui l'ont validé. Ce document a été transmis à la SCCV Aura pour validation et complétude de certains chiffres. Nous sommes en attente de leur retour.

Monsieur FORTINON rappelle qu'il faut toujours être prudent avec les VEFA. En ce qui concerne le dossier présent, si l'office ne fait rien, l'opération restera en l'état et l'office perdra les 90 % des travaux déjà investis. L'accord transactionnel permettra de finir l'opération, située en plein centre de MIMIZAN.

Certains logements avaient déjà été attribués !

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- valide les termes de l'accord transactionnel tel que présenté,
- autorise la directrice générale à procéder à sa signature et à toutes démarches relatives à sa mise en œuvre.

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous vous présentons 3 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 7 954,78 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non valeurs présentées à ce jour pour la somme de 7 954,78 €.

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 30 situations pour un montant de 112 661,82 €.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 112 661,82 €.

OUVERTURE DE POSTES - AVANCEMENTS DE GRADE

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

- d'ouvrir à compter du 1^{er} juillet 2023, les emplois à temps complet suivants :
 - 1 poste d'assistant socio-éducatif de classe exceptionnelle, pour des missions de conseillère en économie sociale et familiale,
 - 1 poste d'adjoint administratif principal 2^{ème} classe, pour des missions d'assistant administratif d'antenne,
 - 1 poste d'adjoint technique principal 1^{ère} classe, pour des missions d'agent technique de maintenance,
 - 2 postes d'agent de maîtrise principal, pour des missions d'agents techniques de maintenance et de gardiens.

Et de fermer concomitamment :

- 1 poste d'assistant socio-éducatif,
- 1 poste d'adjoint administratif territorial,
- 1 poste d'adjoint technique territorial,
- 2 postes d'agent de maîtrise.

- d'ouvrir à compter du 1^{er} novembre 2023, l'emploi à temps complet suivant :
 - 1 poste d'attaché principal, pour des missions de gestionnaire de l'administration générale,

Et de fermer concomitamment :

- 1 poste d'attaché

ACCORD DE LA PROTECTION FONCTIONNELLE A MADAME ANNE-CHARLOTTE TASTET

Sur les textes applicables

L'établissement se doit de protéger les agents fonctionnaires et les salariés 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/salariés ayant fait l'objet de menaces, d'outrages ou de violences soient pris en charge par l'assureur.

Pour la mise en œuvre de celle-ci, l'agent/salarié doit effectuer une demande écrite à l'établissement et l'organe délibérant doit prendre une délibération accordant la protection fonctionnelle à l'agent/salarié.

Sur les faits

Madame Anne-Charlotte TASTET, directrice des Ressources Humaines, est victime d'accusations de harcèlement moral sur deux membres de son équipe, accusations non fondées suite à différentes enquêtes. Elle a demandé la protection fonctionnelle.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration accorde la protection fonctionnelle à Madame Anne-Charlotte TASTET.

GABARRET – "PIGEON II" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS

La commune de Gabarret nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 6 logements en seconde phase de travaux "Pigeon II ". En 2012, nous avons livré une 1^{ère} tranche de 6 logements individuels.

Le lot se situe sur la parcelle cadastrée section B n°2089 pour une contenance d'environ 1 545 m².

Nous sommes propriétaire du terrain.

Le programme prévoit la réalisation de 6 logements individuels de plain-pied dont 2 Types II d'environ 52m², 2 types III d'environ 64m² et 2 types IV d'environ 76 m², tous avec garage et jardin.

Avec les majorations locales de 8% (3% pour équipements/services <1.5km, 3% pour label NF Habitat ou Promotelec et 2% pour opération de 6 à 10 logts en commune PVD) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	2	2	360 €		
T 3	2	1	434 €	1	368 €
T 4	2	1	508 €	1	432 €
	6	4		2	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 836 703 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	9 100 €
Subvention Département	30 000 €
Emprunt PLUS CDC	420 247 €
Emprunt PLAI CDC	233 501 €
Besoins en Fonds Gratuits	143 855 € (soit 23 975 € / logement)

Madame PERRONNE précise que contrairement au maire, la DDTM n'était pas très favorable à cette opération un peu éloignée du bourg, mais une autre opération est prévue en centre bourg.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 6 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

GABARRET – RUE DU MARSAN - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS

La commune de GABARRET et la SATEL nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'un bâtiment "ancienne pharmacie" en centre bourg, rue du Marsan.

La parcelle bâtie est cadastrée section C n°684 d'une superficie d'environ 168m².

Le projet prévoit la création de commerces en RDC gérés par Vitalandes ou la SATEL et la création de 2 logements à l'étage gérés par XL Habitat.

Afin de réaliser cette opération d'ensemble, la SATEL et XL Habitat envisage la constitution d'une co-maitrise d'ouvrage par le biais d'une convention dans laquelle la SATEL serait le mandataire.

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

Une division en volume sera ensuite faite pour que les logements nous reviennent.

Le programme prévoit la réhabilitation complète de l'étage en 2 logements collectifs dont 1 T2 de 61m² et 1 T3 de 65m². Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 12% (4% pour opé de – de 5logts, 5% pour sobriété foncière en zone C, 3% 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^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	1			1	364 €
T 3	1	1	430 €		
	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 290 226 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1 450 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI + bonus dépôt	12 000 €
Subvention Département	20 000 €
Emprunt PLUS CDC	117 859 €
Emprunt PLAI CDC	98 521 €
Besoins en Fonds Gratuits	41 846 € (soit 20 923 € / logement)

En outre, le dossier a fait l'objet d'une demande de Fonds Vert qui permettra de diminuer les fonds propres si nous l'obtenons.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 2 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la SATEL comme mandataire. La SATEL ayant ainsi "pouvoir" pour désigner l'ensemble des intervenants à l'acte de construire,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
 - acheter une partie du bâtiment par bail emphytéotique de 60 ans après division,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

HINX- "ANCIEN PRESBYTERE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS

La commune de Hinx nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de l'ancien presbytère.

Le bâtiment, en R+1, appartient à la Commune, il est cadastré section D 301p, 304.et 315p.

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

Le programme prévoit la réalisation de 4 logements collectifs en acquisition-amélioration avec jardin :

- 2T2 de plain-pied (51 et 52 m²)
- 1 T3 duplex (67 m²)
- 1 T4 duplex (94 m²)

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	2	2	375 €		
T 3	1	1	482 €		
T4	1			1	530 €
	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 599 360 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logement PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI (bonus dépôt)	1500 €
Subvention Etat PLAI Sobriété Foncière	10 500 €
Subvention Département	40 000 € *
Emprunt PLUS CDC	301 930 €
Emprunt PLAI CDC	161 538 €
Besoins en Fonds Gratuits	83 892 € (soit 20 973 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

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

LABATUT - "ANCIENNE POSTE" ET "L'ÉCOLE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT DE 2 OPERATIONS D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS

La commune de LABATUT nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité de deux opérations d'acquisition-amélioration en centre bourg sur deux bâtiments différents, un étant l'ancienne poste et l'autre l'ancien logement de fonction de l'école, route de l'Eglise.

1- Ancienne poste :

La parcelle bâtie est cadastrée section E n°78 d'une superficie d'environ 255 m².

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

Le programme prévoit la réhabilitation complète d'une partie du bâtiment en 1 logement T1 de 35m².

Avec les majorations locales de 13% (4% pour opération de 5 logements ou moins, 5% pour AA zone C et 4% pour les équipements de proximité) le loyer prévisionnel de sortie est (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

	PLUS	loyer
T1	1	280 €

Le logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 110 691 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 400 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS
Subvention Département	10 000 €
Emprunt PLUS CDC	48 961 €
Besoins en Fonds Gratuits	51 730 €

2- L'école :

La parcelle bâtie est cadastrée section E n°1058 d'une superficie d'environ 1646 m².

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

Le programme prévoit la réhabilitation complète d'une partie du bâtiment en 1 logement T3 duplex de 71.8m².

Avec les majorations locales de 13% (4% pour opération de 5 logements ou moins, 5% pour AA zone C et 4% pour les équipements de proximité) le loyer prévisionnel de sortie est (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

	PLAI	loyer
T3 duplex	1	415 €

Le logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 171 372 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	12 000 €
Subvention Département	10 000 €
Emprunt PLAI CDC	111 171 €
Besoins en Fonds Gratuits	38 201 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

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

NARROSSE – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE

Nous avons été saisis par les services de la gendarmerie nationale d'un projet de gendarmerie sur l'agglomération de DAX.

Après visite de plusieurs terrains, leur choix s'est porté sur celui porté par la commune de NARROSSE.

Le programme comprend outre les bâtiments administratifs, la construction de logements pour 3 officiers, 42 sous-officiers, 3 gendarmes-adjoints et 2 agents corps de soutien technique et administratif soit l'équivalent de 46,5 unités logement.

Il est demandé à notre assemblée de se prononcer sur la prise en charge de cette opération et si la décision est favorable de valider la décision suivante :

"l'OPH des Landes none son accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de construction d'une gendarmerie à NARROSSE puis bénéficiant de la garantie de ses emprunts par le conseil départemental des Landes, de louer le bien à l'Etat-gendarmerie selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

Le projet sera réalisé conformément au référentiel des besoins qui sera transmis après l'agrément ministériel et comprendra des LST, 45 logements et 3 modules d'hébergement pour les gendarmes-adjoints volontaires au profit des personnels.

Conformément aux dispositions de la circulaire précitée, le loyer initial sera déterminé par application d'un taux de 7 % des dépenses recettes TTC, dans la limite du coût plafond TTC de l'opération en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.

Une majoration limitée à 5 % des coûts plafonds pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultat de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.

La valeur du terrain, propriété du maître d'ouvrage, pourra entrer dans le calcul du loyer à hauteur de 7 % de sa valeur, déterminée selon un avis des services des domaines, si celui-ci a été acquis depuis moins de 5 ans à la date d'ouverture du chantier.

A sa livraison, le bien sera loué à l'Etat-gendarmerie selon un contrat de 9 ans, conforme au modèle type prévoyant notamment l'invariabilité du loyer, les conditions de renouvellement et la détermination du nouveau loyer ainsi que les conditions de révision du loyer pendant la durée du bail renouvelé.

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

- décide à l'unanimité avec 1 abstention – Madame GUILLERM - de prendre en charge cette opération de construction de gendarmerie,
- donne son accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de construction d'une gendarmerie à NARROSSE puis bénéficiant de la garantie de ses emprunts par le conseil départemental des Landes,
- de louer le bien à l'Etat-gendarmerie selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

POYANNE – ROUTE DU MOULIN D'ARTHOUX - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS COLLECTIFS

La commune de POYANNE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de 2 logements à l'étage d'un bâtiment communal en R+1, situé 46-48 route du Moulin d'Arthoux.

Au RDC de la bâtisse, la Commune a prévu l'aménagement d'un cabinet médical pour lequel elle gardera à sa charge l'exploitation.

Afin de réaliser cette réhabilitation, une convention de co-maîtrise d'ouvrage sera constituée avec la commune. Nous en serons le mandataire et nous établirons une convention dans ce sens.

Le projet se situe sur les parcelles cadastrées section D n°467 et n°671, d'une contenance d'environ 286 m².

La commune nous céderait par bail emphytéotique de 60 ans, pour un euro, le volume du bâtiment comprenant les 2 logements, après une division en volume qui sera réalisée, ultérieurement, par un Géomètre.

Le programme prévoit la création 2 logements collectif en acquisition-amélioration : 2 type III (61 et 69 m²).

Avec les majorations locales de 12% (3% pour les équipements/services, 5% pour la Sobriété Foncière et 4% 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^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	2	1	416	1	405 €

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 299 997 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI (Bonus dépôt)	1 500 €
Subvention Etat PLAI (Sobriété Foncière)	10 500 €
Subvention Département	20 000 € *
Emprunt PLUS CDC	102 999 €
Emprunt PLAI CDC	105 463 €
Besoins en Fonds Gratuits	59 535 € (soit 29 768 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 2 logements,
- approuve les plans de financement tels que présentés ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
 - de signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la commune,
 - 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 volume bâti par bail emphytéotique de 60 ans pour un euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SAINT MARTIN DE SEIGNANX – "CLAIRBOIS" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS EN HABITAT INCLUSIF ET D'UNE EPICERIE SOLIDAIRE

La commune de SAINT MARTIN DE SEIGNANX et la communauté des communes du Seignanx nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction d'un projet d'habitat inclusif de 30 logements avec salle commune.

Le projet prévoit également l'installation des "paniers du Seignanx" qui deviendrait une épicerie solidaire.

Habitat Jeune Sud Atlantique et l'ESAT "espérance" à St Martin de Seignanx sont également partenaires du projet et associés à toute la démarche.

Le terrain du projet se situe à côté du siège de la Communauté des Communes du Seignanx sur une partie de la parcelle cadastrée section AN n°132 d'une superficie d'environ 5 082m².

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 ou par cession à 1€.

Le programme prévoit la réalisation de :

- 16 logements de type II d'environ 49m² avec balcon et 1 place de parking souterrain
- 6 logements de type II d'environ 50,5m² avec balcon et 1 place de parking souterrain
- 4 logements de type III d'environ 62m² avec balcon et 1 place de parking souterrain
- 4 logements de type III d'environ 65m² avec balcon et 1 place de parking souterrain
- Une salle commune d'environ 50m² avec terrasse et 1 place de parking souterrain
- un espace d'environ 120m² pour installer l'épicerie solidaire « Les paniers du Seignanx »
- 1 parking en R-1 de 41 places (30 places seront réservées aux locataires, 11 places seront revendues à la communauté des communes)

Les logements seront réservés à des publics spécifiques :

- 5 à destination de jeunes travailleurs
- 6 à destination de personnes âgées
- 6 à destination de personnes handicapées
- 13 logements "familiaux"

Avec les majorations locales de 18% plafonnées à 15% (3% pour 40% de T2, 4% pour les équipements de proximité, 5% pour l'accessibilité d'au moins 50% des logements, 6% pour la localisation en zone B1) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2 49m ²	16	5	338 €	11	301 €
T 2 50m ²	6	5	344 €	1	307 €
T 3 62m ²	4	2	439 €	2	391 €
T 3 65m ²	4	2	458 €	2	408 €
	30	14		16	

Le montage juridique et financier de l'épicerie vous sera présenté ultérieurement.

14 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 16 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 3 918 840 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	14 Logements PLUS / 16 logements PLAI
Subvention Etat PLAI Bonus	24 000 €
Subvention Etat PLAI Sobriété foncière	168 000 €
Subvention Département	150 000 €
Subvention Communauté des Communes	120 000€
Emprunt PLUS CDC	1 576 393 €
Emprunt PLAI CDC	1 579 192 €
Besoins en Fonds Gratuits	301 255 € (soit 10 041 € / logement)

Monsieur AGOUTBORDE maintient la position qu'il avait déjà exprimée lors de la prise en charge de cette opération en 2021, et notamment sur la densification de cette opération, qui plus est, est vouée à développer l'habitat inclusif. Il espère qu'au vu de la superficie totale, il y aura des espaces verts et des jardins. A cela s'ajoute une salle de 50 m², surface insuffisante. Il pense que de trop nombreuses interrogations concernant ce projet demeurent et s'abstiendra.

Monsieur LESPADE précise que cette opération s'inscrit dans le projet centre-ville de St Martin de Seignanx et peut apporter une solution à la problématique du logement. Ce projet est très intéressant dans la mesure où plusieurs types d'habitants (jeunes, âgés, handicapés) seront sur un même site. D'autre part, les locaux ne seront pas exclusivement réservés aux habitants de la résidence. Il est très favorable à sa réalisation.

Madame GARCIA demande la signification de l'appellation logement familial.

Madame PERRONNE répond qu'il s'agit de logements classiques. Ce terme-là a été utilisé pour différencier les différents publics.

Monsieur FORTINON rappelle qu'un logement dit "familial" peut ne comporter qu'une seule personne.

Monsieur AGOUTBORDE précise qu'il ne conteste pas le logement inclusif, mais il faut leur donner les moyens de vivre ensemble. Le nombre de 30 logements paraît important, il aurait été plus judicieux de les répartir sur plusieurs sites.

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

- décide à l'unanimité avec 3 abstentions – Monsieur AGOUTBORDE, Mesdames BALAUZE et GARCIA - de prendre en charge cette opération de construction de 30 logements en habitat inclusif et d'une épicerie solidaire,
- 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 cadastré section AN n°132p par bail emphytéotique de 60 ans ou par cession à 1€,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SAINT VINCENT DE PAUL - "SIMONE DE BEAUVOIR" - LOTISSEMENT CAMIADE - MACRO-LOT A - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS

La SOVI nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 12 logements dans le cadre de la 2^e phase du lotissement "CAMIADE", rue Simone de Beauvoir.

La parcelle concernée est cadastrée section AI n°701 pour une surface d'environ 2000 m².

La SOVI nous céderait le terrain à 40 €/m² soit 80 000 €.

Le programme prévoit la réalisation de 12 logements collectifs dans un bâtiment d'un étage dont 4 de type II, 4 de type III et 4 de type IV. Chaque logement bénéficiera d'une loggia.

Avec les majorations locales de 11% (5% pour 50% des logements accessibles, 3% pour localisation en zone B2 et 3% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	3	323 €	1	281 €
T 3	4	3	423 €	1	368 €
T 4	4	2	510 €	2	444 €
	12	8		4	

8 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 4 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 588 998,31 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	8 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	23 600 €
Bonus dépôt Etat PLAI	6 000 €
Subvention Département	60 000 €
Subvention CAGD	36 000 €
Emprunt PLUS CDC	853 309 €
Emprunt PLAI CDC	437 472 €
Besoins en Fonds Gratuits	172 617,31 € (soit 14 384,78 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 12 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 la parcelle cadastrée section AI n°701 au prix de 40 € HT/m²,
- désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
- procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SAINT VINCENT DE PAUL - "HELENE DARROZE" - LOTISSEMENT CAMIADE MACRO-LOT B - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS

La SOVI nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 16 logements dans le cadre de la 4^e phase du lotissement "Camiade", rue Hélène Darroze.

La parcelle concernée est cadastrée section AI n°766 pour une surface d'environ 2503 m².

La SOVI nous céderait le terrain à 40 €/m² soit 100 120 €.

Le programme prévoit la réalisation de 16 logements collectifs dans un bâtiment d'un étage dont 6 de type II, 4 de type III et 6 de type IV. Chaque logement bénéficiera d'une loggia.

Avec les majorations locales de 11% (5% pour 50% des logements accessibles, 3% pour localisation en zone B2 et 3% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	6	4	321 €	2	285 €
T 3	4	3	420 €	1	373 €
T 4	6	4	507 €	2	449 €
	16	11		6	

11 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 5 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 2 146 932,14 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAII) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	11 Logements PLUS / 5 logement PLAII
Subvention Etat PLAII	29 500 €
Bonus dépôt Etat PLAII	7 500 €
Subvention Département	80 000 €
Subvention CAGD	48 000 €
Emprunt PLUS CDC	1 208 402 €
Emprunt PLAII CDC	511 637 €
Besoins en Fonds Gratuits	261 893,14 € (soit 16 368,32 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 16 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
 - acheter la parcelle cadastrée section AI n°766 au prix de 40 € HT/m²,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SORDE L'ABBAYE – "LAVIELLE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION/AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS POUR PERSONNES AGEES

La mairie de SORDE L'ABBAYE nous a sollicités afin d'étudier une opération d'Acquisition/Amélioration composée de 5 logements destinés à des personnes âgées et d'une salle commune.

La bâtisse se situe au croisement de la rue Lavielle et de la place Monchagrin sur la parcelle AB n°175 d'une superficie de 997m².

La salle commune sera gérée par la commune alors que les logements seront gérés par XL Habitat.

La bâtisse sera cédée par la commune pour 1 euro par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 5 logements collectifs dont 2 types III d'environ 63 m² et 3 types II d'environ 45 à 61m² et une salle commune de 50 m².

Les loyers prévisionnels de sortie sont majorés de 14% soit 4% Opération < ou = à 5 logements, 5% pour l'accessibilité de 50% des logements et 5% pour les opérations éligibles au bonus de la sobriété foncière Zone C (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023).

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	3	2	394 €	1	267 €
T 3	2	1	407 €	1	371
	5	3		2	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 709 057.91 € TTC (TVA 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 logements PLUS / 2 Logements PLAI
Subvention PLAI sobriété foncière	21 000 €
Subvention Département	50 000 €
Emprunt PLUS CDC	303 273 €
Emprunt PLAI CDC	152 478 €
Besoins en Fonds Gratuits	182 306.91 € (soit 36 307 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 5 logements pour personnes âgées,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le terrain et le bâtiment (parcelle AB n°175) pour 1 euro par bail emphytéotique de 60 ans,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TARNOS – "ECOLE DUBOY" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 28 LOGEMENTS COLLECTIFS

La commune de TARNOS nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 28 logements en collectif sur un terrain rue Pierre Semard.

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée section AM n°161 d'une superficie d'environ 3 410m². Sur cette parcelle existent une ancienne école et ses annexes qui seront démolies.

Le terrain se situe en lisière de la cité des Forges et fait partie de la zone de protection patrimoniale de ce quartier.

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

Le programme prévoit la réalisation de :

- 4 logements de type I d'environ 32m²

- 8 logements de type II d'environ 55 m²
- 8 logements de type III d'environ 68 m²
- 8 logements de type IV d'environ 79 m²
- 1 parking en R-1 de 40 places

Avec les majorations locales de 15% (2% sobriété foncière zone B1, 6% commune en zone B1,3% opération incluse dans un Site patrimonial remarquable et 4% pour les équipements de proximité les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 1	4	3	235 €	1	206 €
T 2	8	6	385 €	2	338 €
T 3	8	5	497 €	3	436 €
T 4	8	5	575 €	3	503 €
		28		9	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 4 539 896.421 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	19 Logements PLUS / 9 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	108 000 €
Subvention Département	140 000 €
Subvention Communauté des Communes	112 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 605 687 €
Emprunt PLAI CDC	1 210 376 €
Besoins en Fonds Gratuits	363 833 € (soit 12 994 € / logement)

Monsieur LESPADÉ salue le travail de tous les services et des architectes pour ce projet qui va très bien s'inscrire dans ce quartier.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 28 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargée 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 cadastré section AM n°161 par bail emphytéotique de 60 ans,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

VIEUX BOUCAU – AVENUE DU JUNKA - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE

La commune de VIEUX BOUCAU et la SATEL nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction d'une résidence autonomie au-dessus d'un pôle de santé en centre bourg, rue du Junka.

La parcelle est cadastrée section AO n°247 d'une superficie d'environ 2 860 m².

Le projet prévoit la création d'un pôle santé (médecins, infirmières, paramédical) en RDC par Vitalandes ou la SATEL et la création d'une résidence autonomie d'environ 12 logements par XL Habitat.

La résidence autonomie serait ensuite gérée par l'Association d'Action Sanitaire et Sociale.

Afin de réaliser cette opération d'ensemble, la SATEL et XL Habitat envisage la constitution d'une co-maîtrise d'ouvrage par le biais d'une convention dans laquelle la SATEL serait le mandataire.

La commune céderait la parcelle à hauteur de 500 000 €. Chaque partie prenant à sa charge la moitié. Une division en volume sera ensuite faite pour que les logements nous reviennent.

Le programme n'étant pas totalement arrêté, le plan de financement de cette opération vous sera présenté lors du prochain CA.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'une résidence autonomie,
- autorise la directrice générale à :
 - signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la SATEL comme mandataire. La SATEL ayant ainsi "pouvoir" pour désigner l'ensemble des intervenants à l'acte de construire,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SEIGNOSSE - "CASSOU" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS ET 6 LOGEMENTS COLLECTIFS EN BRS

La commune de SEIGNOSSE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements sur un terrain situé avenue du Cassou, à côté de l'EHPAD.

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée section AK n°149 d'une superficie d'environ 4 300 m².

La commune nous céderait le terrain par bail emphytéotique de 60 ans pour la partie locative.

Pour la partie des logements en BRS, il est envisagé d'acheter le terrain à hauteur de 300€/m² de SDP soit environ 160 000 €.

Le programme prévoit la réalisation de :

- Pour le Locatif : 16 logements collectifs en R+1
 - 8 logements de type II d'environ 49 m²
 - 8 logements de type III d'environ 64 m²
 - 1 salle commune de 60 m²
- Pour le BRS : 8 logements collectifs en R+1 avec garage
 - 2 logements de type II d'environ 48 m²
 - 2 logements de type III d'environ 65 m²
 - 2 logements de type II d'environ 80 m²

□ Pour les 16 logements locatifs :

Avec les majorations locales de 15% (6% commune en zone B1, 4% pour les équipements de proximité et 5% pour 50% de logements accessibles UFR), les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	8	5	348 €	3	301 €
T 3	8	5	446 €	3	386 €
	16	10		6	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 974 584€ TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	19 Logements PLUS / 9 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	51 600 €
Subvention Département	80 000 €
Subvention Communauté des Communes	58 133 €
Emprunt PLUS CDC	1 048 033 €
Emprunt PLAI CDC	571 820 €
Besoins en Fonds Gratuits	165 998€ (soit 10 375 € / logement)

□ Pour les 6 logements en BRS :

Le prix de revient HT des logements s'élève à 944 856 €. Ce prix de revient comprend le prix de revient "technique" du logement (VRD, 1 450€/m² de coût de construction, honoraires) ainsi que les charges liées à l'accession (frais de commercialisation, 5% de marge soit 38 070 €).

Le prix de vente du logement (TTC avec TVA à 5.5%) s'élève à :

- pour 1 T2 = 125 500 €, soit 2 163 €/m² de Surface utile (plafond de 3 262€/m² SU en zone B1).
- pour 1 T3 = 162 200 €, soit 2 163 €/m² de Surface utile (plafond de 3 262€/m² SU en zone B1).

- pour 1 T4 = 194 600 €, soit 2 163 €/m² de Surface utile (plafond de 3 262€/m² SU en zone B1).
En outre, la redevance mensuelle à l'OFS sera d'environ 97 € pour un T2, 126 € pour un T3 et 151 € pour un T4.

Exemple de simulation (prêt sur 20 ans à 4%) :

type	SHAB	SU	Prix de vente TTC	Plafond ressources RFR N-2	Apport acquéreur: 10% du prix de vente TTC	Frais de notaire : 3% du (prix de vente TTC - apport)	Montant à financer	Première échéance	Redevance OFS (COL)	Montant total par mois avec redevance COL	Revenu net nécessaire
T2	48,00	58,00	125 450,00	32 990,00 €	12 545,00 €	3 763,50 €	116 668,50 €	715,39 €	97,44	812,83	2 438,49
T3	65,00	75,00	162 219,83	38 160,00 €	16 221,98 €	4 866,59 €	150 864,44 €	925,07 €	126,00	1 051,07	3 153,22
T4	80,00	90,00	194 663,80	42 284,00 €	19 466,38 €	5 839,91 €	181 037,33 €	1 110,09 €	151,20	1 261,29	3 783,86

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 16 logements locatifs collectifs et 6 logements collectifs en BRS,
- 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 nécessaire à la réalisation des 6 logements en BRS à hauteur de 300 €/m² de SDP et le terrain nécessaire au locatif par bail emphytéotique de 60 ans,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SAINT VINCENT DE TYROSSE – "LUCATET ET HITTAU" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT DE DEUX OPERATIONS D'ACHAT DE LOGEMENTS

La commune de SAINT VINCENT DE TYROSSE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'un achat de 2 programmes de logements communaux situés Hameau de Lucatet et avenue de Hittau.

□ Hameau de Lucatet : 5 logements individuels

La commune souhaite nous céder 5 logements individuels situés Hameau de Lucatet.

Il s'agit de 5 logements de plain-pieds :

- 3 types III d'environ 68 m² avec garage et jardin situés 6, 10 et 12 Hameau de Lucatet sur les parcelles cadastrées AB 165 de 486m², AB 169 de 406m², AB 171 de 329m².
- 2 types IV d'environ 104m² avec garage situé 1 et 3 Hameau de Lucatet sur les parcelles section AB 160 de 469m² et AB 162 de 441m².

L'estimation des Domaines est de 1 034 000 € soit 194 000 € pour les T3 et 226 000 € pour les T4.

La commune nous céderait les 5 logements à hauteur de 950 000 €.

Les loyers actuels sont d'environ 540 € pour les T3 et 776 € pour les T4.

Les travaux ont été estimés à hauteur de 18 000 €/logement.

Les loyers futurs seront similaires. Toutefois, les logements faisant l'objet d'une demande d'agrément en P.L.S, le loyer de ces derniers pourra être majoré au changement de locataire.

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 107 047 € TTC (TVA à 10%).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 Logements PLS
Emprunt PLS CDC	950 570 €
Besoins en Fonds Gratuits	156 477 € (soit 31 295 € / logement)

□ Avenue du Hittau et avenue du Stade : 6 logements

La commune souhaite nous céder 6 logements individuels situés avenue du Hittau et avenue du Stade.

Il s'agit de 6 logements accolés de type IV de 67 m² avec garage en annexe et jardin situé 20 avenue de Hittau sur une parcelle cadastrée section BI 46 de 1 563m².

L'estimation des Domaines en 2022 était de 844 000 € soit 140 000 €. En 2023, les Domaines ont revu leur estimation à hauteur de 760 000 € car ils ont fait un abattement de 10% pour une vente en bloc

La commune nous céderait les 6 logements à hauteur de 840 000 €.

Les loyers actuels sont d'environ 470 €/mois.

Les loyers futurs en PLUS seront de 480 €/mois.

Les travaux ont été estimés à hauteur de 40 000 €/logement (isolation par l'extérieur, chauffage et travaux de modernisation).

3 locataires occupants envisagent d'acheter leur logement (les 14, 16 et 17). Ils seront vendus à hauteur de l'estimation des Domaines avec le coût des travaux réalisés en plus.

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

Le plan de financement prévisionnel de ces 3 logements s'élève à 578 672 € TTC (TVA à 5.5%).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS
Subvention Département	30 000 €
Subvention MACS	10 000 €
Emprunt PLUS CDC	374 359 €
Besoins en Fonds Gratuits	164 313 € (soit 54 771 €)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge ces opérations d'achat de logements
- approuve les plans de financement tels que présentés ci-dessus,
- 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 à la commune les 5 logements "Hameau de Lucatet" à hauteur de 950 000 € et les 6 logements avenue du Hittau et du Stade à hauteur de 840 000 €,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TARNOS – RUE GRAND JEAN – MODIFICATION DU MONTAGE D'UNE OPERATION DE 16 LOGEMENTS.

Par délibération en date du 8 février 2021, vous avez pris en charge une opération d'achat en VEFA de 16 logements à Tarnos avec la société Immobilière Sud Atlantique.

Il s'agit d'un bâtiment qui nous est propre dans le cadre d'une opération d'ensemble de 53 logements.

Initialement, il était prévu un achat à hauteur de 1 740 € HT / m² de Surface Habitable soit 1 648 545 € HT pour le bâtiment et 6 000€/place de stationnement en sous-sol soit 96 000€ HT.
Soit au total, 1 841€/m² de Shab soit 1 744 545 € HT.

La SARL « Société Immobilière de la rue Mandron » a vu son projet retardé par l'achat du foncier. Ainsi, elle subit la hausse très importante des coûts de construction et le montant de la vente proposé en 2021 ne permet plus d'équilibrer l'opération.

Il est donc envisagé d'acheter le terrain nécessaire à la réalisation de l'opération à hauteur de 250€/m² de SDP soit environ 240 762 €.

En outre, il convient de rajouter à la charge foncière, les honoraires de la maîtrise d'œuvre et des autres prestataires intellectuels qui travaillent à la conception de notre bâtiment. Aujourd'hui les frais engagés s'élèvent à 56 756 €.

Il conviendra d'arrêter définitivement ce montant lors de la passation des contrats.

A cela s'ajoute, une participation de la sécurisation de l'entrée à hauteur de 25 000€.

Le nouveau plan de financement prévisionnel s'élève à 2 187 701 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5.5% pour le PLAI).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	11 logements PLUS / 5 logements PLAI
Subvention Etat	41 500 €
Subvention Département	54 400 €
Emprunt PLUS CDC	1 164 190 €
Emprunt PLAI CDC	623 611 €
Besoins en Fonds Gratuits	240 000 € (soit 15 000 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - demander, conclure et signer les contrats de prêt à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
 - signer l'acte d'achat avec la SARL "Société Immobilière de la rue Mandron" du terrain nécessaire à l'opération à hauteur de 250€/m² de SDP, participer au frais de sécurisation à hauteur de 25 000 € et payer les frais engagés de prestations intellectuelles.
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TARTAS – LOTISSEMENT "LES JARDINS DE CALONGE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS

La société COGESIM nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 8 logements dans le cadre d'un lotissement de 29 lots "Les Jardins de Calonge", dont 28 lots libres et le Macro-lot 29 destiné à des logements sociaux, chemin de Calonge à TARTAS.

La parcelle concernée une surface d'environ 1500 m².

Le lotisseur nous céderait le lot 29 à hauteur de 33,33 €/m² de terrain soit environ 50 000€.

Le programme prévoit la réalisation de 8 logements collectifs dans un bâtiment R+1 dont 4 type II, 4 type III. Chaque logement bénéficiera d'une loggia et d'une place de stationnement.

Avec les majorations de 12% (5% pour les 50% de logements accessibles, 3% pour les 40% de T1/T2 et 4% pour les équipements-services) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	2	337 €	2	304 €
T 3	4	3	432 €	1	390 €
	12	5		3	

5 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 1 050 043 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 Logements PLUS / 3 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	13 650 €
Subvention Département	40 000 €
Subvention CC du Pays Tarusate	30 400 €
Emprunt PLUS CDC	501 088 €
Emprunt PLAI CDC	265 903 €
Besoins en Fonds Gratuits	199 002 € (soit 24 875 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 8 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...

- procéder à la consultation des entreprises,
- conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
- demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
- effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
- désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
- acheter le macro-lot numéro 29 au prix de 33,33 HT €/m²,
- procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MONT DE MARSAN – AVENUE DU MIDOU – ACHAT EN VEFA DE 39 LOGEMENTS – MODIFICATION DU PRIX

Lors du Conseil d'administration du 13 décembre 2021, vous avez pris en charge une opération d'achat en VEFA à La société CRAMPON, représentée par Mr Vanthournout, de 39 logements locatifs à Mont de Marsan, avenue du Midou.

Pour rappel, le programme prévoit la construction de 2 bâtiments en R+2 de 39 logements collectifs dont 15 types II d'environ 47m², 22 types III d'environ 67m² et 2 types IV d'environ 78m².

31 logements bénéficieront d'une place de stationnement dans un parking fermé en RDC de la résidence.

Tous les logements bénéficieront d'un balcon.

Le montant de la vente s'élevait à 1 670 € HT / m² de Surface Habitable soit 3 904 192 € HT pour le bâtiment et 6 000€/place de stationnement en parking couvert et fermé soit 186 000€ HT.

Soit au total, 1 749€/m² de Shab soit 4 090 192 € HT.

Au regard du contexte actuel des coûts travaux, il est envisagé d'acheter à 1 700€/ m² de Surface Habitable (prix plafond de l'ancienne grille VEFA) soit 4 040 441 € HT pour le bâtiment et 6 000€/place de stationnement en parking couvert et fermé soit 186 000€ HT.

Soit au total, 1 778€/m² de Shab soit 4 226 441 € HT.

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

Le nouveau plan de financement prévisionnel s'élève à 4 677 889 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et 5.5% pour le PLAI).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	27 logements PLUS / 12 logements PLAI
Subvention Etat	68 400 €
Subvention Département	132 600 €
Subvention Communauté d'agglomération	78 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 548 403 €
Emprunt PLAI CDC	1 275 486 €
Besoins en Fonds Gratuits	575 000 € (soit 14 743 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - demander, conclure et signer les contrats de prêt à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - signer la VEFA pour un montant de 1 700 € HT/m² de Shab, 6 000 €/place de stationnement et tout document s'y rapportant,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

AUREILHAN- "LE LAC" - ACHAT DU TERRAIN D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE DE 24 LOGEMENTS

Lors de la séance du conseil d'administration du 30 Octobre 2022, vous avez pris en charge une opération de construction d'une résidence autonomie de 24 logements avec espaces communs et d'une MAM.

Le programme prévoit la réalisation d'un bâtiment en R+ 1 desservi par ascenseur avec des espaces communs (cuisine, SAM, salon, bureau, buanderie) ainsi que 24 logements T1' d'environ 30m².

Accolé au bâtiment principal, sera réalisée une crèche de 70m² en RDC.

La délibération prévoyait un achat du terrain par bail emphytéotique de 60 ans à l'association future gestionnaire.

L'EPFL étant propriétaire du terrain nous céderait directement le foncier à hauteur de 134 000 €.

En l'espèce, nous avons sollicité le fonds de minoration à hauteur de 30% ce qui ramènerait la vente à hauteur 93 800 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration prend acte du changement de vendeur et autorise la directrice générale à acheter le terrain par le biais de l'EPFL à un prix de 134 000 €, les autres termes de la délibération du 03 octobre 2022 restant inchangés.

ST PIERRE DU MONT "RUE LAMARQUE CANDO" MODIFICATION DU PROGRAMME PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE 51 LOGEMENTS DONT 10 LOGEMENTS EN HABITAT INCLUSIF

Par délibération en date du 28 juin 2022, vous avez pris en charge une opération de 20 logements dont 10 logements en habitat inclusif sur la commune de St Pierre du Mont, rue Lamarque-Cando.

Les terrains nécessaires à ce projet sont cadastrés section AB n°134, 135, 144, 145, 146 et 147. Ils sont en grande partie bâtis. Les terrains sont portés par l'EPFL.

Par délibération en date du 03 octobre 2022, vous avez validé le plan de financement de cette opération avec l'acquisition de ces six parcelles bâties pour un montant de 400 000 €.

Or, depuis, les propriétaires de la parcelle bâtie voisine, cadastrée section AB n°136 et 137, ont mis en vente leur bien. Cette propriété est enclavée entre notre résidence "Camille Brettes" et les maisons acquises pour notre projet.

Afin d'assurer une continuité d'aménagement urbain, la Commune de St Pierre du Mont va faire valoir son droit de préemption pour acquérir cette maison avec un portage par l'EPFL. Le prix d'acquisition serait de 355 000 €.

Une étude a été menée pour étudier l'aménagement de ces terrains :

- Maintien de l'extension de la résidence Camille Brettes avec un bâtiment en R+1 de 10 logements avec 2 types I d'environ 35m², 6 types II d'environ 46m² et 2 types III d'environ 60m². Il s'agit de logements inclusifs destinés à des personnes âgées, des personnes handicapées et des jeunes.
- 2 logements individuels de type IV d'environ 81 m² avec jardin
- En parallèle de la résidence Camille Brettes, réalisation d'un bâtiment en R+2 partiel de 39 logements collectifs avec 2 types I d'environ 35m², 13 types II d'environ 45m², 20 types III d'environ 60m² et 4 types IV d'environ 79 m².
- Chaque logement collectif bénéficie d'une loggia de 6 m² et d'une place de parking en sous-sol

Avec les majorations locales de 15% pour les individuels (3% pour 40% de T2, 5% pour label NF Habitat, 3 % pour le bonus sobriété foncière en zone B2 et 4 % pour les équipements) et 15 % pour les logements collectifs (3% pour 40% de T2, 5% pour label NF Habitat, 3% pour le bonus sobriété foncière en zone B2 et 4 % pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T1bis coll	4	1	233 €	3	239 €
T2 coll	19	11	330 €	8	296 €
T3 coll	22	15	431 €	7	388 €
T4 coll	4	3	561 €	1	505 €
T4 ind	2	1	561 €	1	508 €
	51	31		20	

31 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 20 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 7 392 186,05 € TTC (TVA à 10% pour les Plus et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	31 Logements PLUS / 20 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	210 000 €
Subvention Département	255 000 €
Subvention Mont de Marsan Agglomération	153 000 €
Emprunt PLUS CDC	3 607 845 €
Emprunt PLAI CDC	1 947 825 €
Besoins en Fonds Gratuits	1 218 516,05 € (soit 23 892,47 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de modifier le programme,
- approuver le nouveau 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,
- désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
- acheter également les parcelles cadastrées section AB n°136 et 137 pour un montant de 355 000 €,
- procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ORX – CREATION D'UNE SCCV AVEC LE COL

La mairie d'ORX a demandé à XLHabitat et le COL d'étudier un foncier faisant partie d'une OAP située dans le centre-bourg, à l'arrière de l'église et de la mairie.

Le foncier, propriété de Médecins du Monde d'une superficie d'environ 20 700 m² sera acquis au prix de 35 €/m² de terrain soit 725 000 €.

L'opération consiste à réaliser 14 logements en accession BRS, 14 logements locatifs et 8 lots à bâtir.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de constituer une société civile de construction et de vente avec le COL à 50/50 pour réaliser l'opération d'aménagement globale. Le COL assurera la gérance de la société et toutes les prestations pour le compte de la SCCV.
- autorise la directrice générale à intervenir dans toutes les formalités nécessaires à la création et mise en œuvre de cette société.

BISCARROSSE – CREATION D'UNE SCCV AVEC LE COL – OPERATION ZAC DE LAPUYADE

Le COL nous a proposé de nous associer à la réalisation d'une opération en accession en BRS de 20 logements individuels sur BISCARROSSE, ZAC de Lapuyade sur les lots D2 et D3.

Le foncier BRS sera porté par l'OFS – la Coopérative Foncière Aquitaine.

Le programme prévoit 20 logements individuels, maisons groupées T4 (86 m²) évolutives en T5 par la réalisation ultérieure d'une chambre en RDC.

Le prix prévisionnel de vente serait de 193 227 € TTC soit 2 247 €/m² de SHab, et la redevance de 1,23 €/m² de surface utile.

Les programmes en cours de commercialisation sur BISCARROSSE s'élèvent à 4000 €/m² de SHab.

Le prix de revient de l'opération est estimé à 4 261 550 € HT.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de constituer une société civile de construction et de vente avec le COL pour réaliser cette opération. Le COL disposerait de 70 % des actions, XLHabitat 30 %. Le COL assurera la gérance de la société et toutes les prestations pour le compte de la SCCV.
- autorise la directrice générale à intervenir dans toutes les formalités nécessaires à la création et mise en œuvre de cette société et opération.

MIMIZAN – CLOS DE LA MAYADE – CREATION D'UNE SCCV AVEC LE COL

Le COL nous a proposé de nous associer à la réalisation d'une opération en accession en BRS de 19 logements collectifs sur MIMIZAN.

Le terrain situé en entrée de ville a été acquis au promoteur IDEAL GROUPE au prix de 185 209,50 €.

Le BRS sera porté par l'OFS - La Coopérative Foncière Aquitaine.

Le programme prévoit 9T2 et 10T3 qui seront vendus respectivement 107 695 € et 154 371 € soit environ 2 500 € TTC/m² de Shab.

La redevance sera de 1,06 €/m² de surface utile soit 56 € pour 1T2, 80 € pour 1T3 (pour information, IDEAL GROUPE commercialise à un prix moyen de 3 500 € TTC/m² de SHab).

Le prix de revient de l'opération est estimé à 2 685 384 € HT.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de constituer une société civile de construction et de vente avec le COL pour réaliser cette opération. Le COL disposerait de 70 % des actions, XLHabitat 30 %. Le COL assurera la gérance de la société et toutes les prestations pour le compte de la SCCV.
- autorise la directrice générale à intervenir dans toutes les formalités nécessaires à la création et mise en œuvre de cette société et opération.

TARNOS – CREATION DE LA SCCV "PASSIONARIA"

Lors du conseil d'administration du 22 juin 2022, vous avez validé la création d'une société civile de construction vente (SCCV) entre le COL et l'OPH pour réaliser l'opération "Passionaria" à TARNOS. (69 logements en accession en bail réel et solidaire, 30 logements locatifs sociaux) et 576 m² de commerces et services.

Il est proposé de constituer une SCCV dénommée "Passionaria" pour une durée de 10 ans à compter de sa constitution. Le capital sera réparti entre le COL (70 %) et l'OPH (30 %). La valeur totale est de 100 000 € soit 30 000 € pour l'OPH. Il est rappelé que l'OPH achètera en VEFA à la SCCV l'intégralité du programme locatif.

Afin de mener à bien le projet immobilier porté par la SCCV, il y a lieu de préciser les missions assurées par chaque structure membre de la SCCV, la convention de partenariat développe la manière de procéder. Le COL assurera la gestion administrative et financière de la SCCV, la maîtrise d'ouvrage de l'opération et la commercialisation des logements.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- autorise la réalisation de l'opération telle que présentée,
- décide de confier la gérance de la SCCV Passionaria au COL. Monsieur ROBBANA assurera cette gérance en tant que directeur général du COL.
- valide la domiciliation du siège de la SCCV au siège social du COL,
- autorise la directrice générale à signer les statuts de la SCCV. Ce dernier pouvant être modifié de manière non substantielle si besoin, ainsi que la convention de partenariat qui précise le fonctionnement prévu pour la SCCV "Passionaria" et les contrats de prestations de service.

CASSEN – "L'ECOLE" - ACQUISITION/AMELIORATION DE 6 BATIMENTS EN 11 LOGEMENTS - COMMUNAUTE DES COMMUNES TERRE DE CHALOSSE – ABANDON DU PROJET

Par délibération en date du 28 janvier 2019, vous avez pris en charge une opération d'acquisition/amélioration de 6 projets répartis sur le territoire de la Communauté des Communes de Terres de Chalosse. Parmi ces projets, figure l'acquisition/amélioration d'un logement sur la commune de CASSEN « L'école ».

Nous avons obtenu les agréments de l'Etat en juillet et mandaté une équipe de maîtrise d'œuvre ainsi que des prestataires intellectuels (bureau de contrôle, coordonnateur SPS, géotechnicien) en mai 2019.

Nous avons présenté l'esquisse du projet à la mairie de CASSEN le 11/12/19.

En raison de graves problèmes de fissuration d'un mur et suite aux diagnostics effectués sur le bâtiment, il serait nécessaire de renforcer les fondations des murs périphériques dont l'estimation est de 230 000 €.

Or, ni la commune de CASSEN ni XL Habitat ne peuvent s'engager sur de tels frais supplémentaires.

Au regard de la situation, nous vous proposons d'abandonner cette opération et mettre en perte exceptionnelle la somme de 16 450 € HT correspondant aux frais d'études que nous avons engagés, répartis de la manière suivante :

Tiers		Montant Budgétaire HT
LSD ARCHITECTES	MOE (Architecte)	2 500,00
ADOUR ETUDE	MOE (Structure)	7 390,00
JEAN BARIAC	MOE (Economiste)	1 150,00
BETEL	MOE (Fluide)	1 700,00
AGL MESURE SELARL	MOE (Géomètre)	490,00
BUREAU ALPES CONTROLES	BUREAU DE CONTRÔLE	3 220,00

Le conseil d'administration prend acte de :

- l'abandon de cette opération,
- la perte exceptionnelle de 16 450 € HT.

CAPBRETON – DAUPHINS – CESSION DE FONCIER POUR LA REALISATION D'UNE PISTE CYCLABLE

La commune de Capbreton va réaliser une nouvelle piste cyclable et a demandé à l'office de lui céder une parcelle de terrain de 17 m² au prix de 1 €/m²

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de céder les parcelles cadastrées section AN n° 10p et 197p de 17 m² environ à la commune de Capbreton pour le prix de 1 €/m²,
- autorise la directrice générale à signer l'acte authentique et tous les documents relatifs à cette cession.

MONT DE MARSAN - CESSION DE TERRAIN A LA MOSQUEE DES MAROCAINS DES LANDES

La Mosquée Errahama des Marocains des Landes, propriétaire riverain de l'office souhaite acquérir un terrain cadastré section BC 664p propriété de l'OPH de 86 m² environ.

Ce terrain permettrait à l'association de réaliser un parking qui pourrait être mis à disposition des agents de l'office pendant les travaux du nouveau siège, hormis le vendredi.

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

- de céder ce terrain pour un euro,
- d'autoriser la directrice générale à signer l'acte administratif et tout document se rapportant à cette cession.

CAPBRETON – RAYON VERT – ACHAT DE FONCIER COMPLEMENTAIRE

Par délibération en date du 07 février 2022, notre conseil d'administration a pris en charge l'opération du Rayon vert à Capbreton qui prévoit notamment via la création d'une SCCV avec le COL la réalisation de 91 logements dont 30 locatifs et 27 BRS.

L'étude de conception a démontré la nécessité d'intégrer au périmètre du projet une parcelle supplémentaire de 415 m² propriété de la commune.

Il est également précisé que ce terrain sera revendu à la SCCV Rayon vert dès que cette société sera constituée.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de l'acquisition de la parcelle de 415 m² pour un montant de 67 600 €
- autorise la directrice générale signer l'acte authentique et à procéder à toutes les démarches nécessaires à cet achat.

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