

**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 18 DECEMBRE 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 18 décembre 2023 à dix heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes BALAUZE, BLAISIOUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, FRITZ, GARCIA, GUILLERM, LUBIN, PATOLE,  
Ms AGOUTBORDE, DESRAUX, DEYRES, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPADÉ, NYBELEN,

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

Absents excusés :

M. BEDAT donne pouvoir à M. FORTINON  
M. DUBOIS donne pouvoir à Mme DARTEYRON  
M. MUCCI donne pouvoir à M. LE BAIL  
M. PEDEUBOY donne pouvoir à Mme BLAISIOUS  
Mme SENSOU donne pouvoir à Mme LUBIN

M. DESGRE  
Mme TAUZIA  
Mme RABA

En présence de :

Mme DELERCE, représentant la Direction départementale des Territoires et de la Mer,  
Mme MORENO, Conseil départemental,  
M. LE DANIEL, chargé de Mission Habitat Logement, Conseil départemental,  
Mme PERRONNE, directrice générale,  
Mme TASTET, directrice service Ressources Humaines,  
Mme LAFFORE, directrice service Gestion Locative et Social,  
Mme NADEW, directrice service Finances et comptabilité,  
Mme CLAVÉ, attachée

**Conseil d'administration**  
**Séance du 18 décembre 2023**

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 02 octobre 2023 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

**ACTUALITES**

● LOI DES FINANCES 2024

La RLS (réduction du loyer de solidarité) 2024 serait stabilisée au niveau 2023 soit 1,3 milliard d'économie d'APL.

● ANNONCES DE LA 1ERE MINISTRE (16 novembre à DUNKERQUE)

- Nouveau plan de rachat de logements aux promoteurs par les bailleurs sociaux,
- ambition de produire 30 000 logements intermédiaires/an en 2026 contre 15 000 aujourd'hui,
- création de 35 000 logements étudiants,
- extension à venir du zonage PTZ,
- en janvier, projet de loi sur les copropriété dégradées et l'habitat indigne,
- projet de loi visant à réguler les meublés touristiques,
- au printemps, projet de loi comportant un volet décentralisation de la politique du logement.

● ASSOUPLISSEMENT DES REGLES D'ATTRIBUTION DES AIDES DU FONDS NATIONAL D'AIDES A LA PIERRE

Par circulaire en date du 20 novembre, le ministre du logement a appelé les préfets à mobiliser les enveloppes non consommées du FNAP (94 millions pour le développement de l'offre, 30 millions pour la rénovation) :

- pour les constructions neuves, des doubléments de subvention ont été autorisées,
- pour la réhabilitation, éligibilité d'opérations classées en DPE étiquette E.

● PROGRAMMATION 2023 – ETAT D'AVANCEMENT REGIONAL AU 01/11/2023 :

2929 logements avaient été agréés pour un objectif fixé à 10 082 logements. Les perspectives annoncées pour fin 2023 seraient de 9 371 logements soit 93 % de l'objectif.

Au niveau national, est annoncée une baisse de 13 % des agréments par rapport à 2022, le niveau le plus bas depuis 2005.

Pour XLHabitat, nos demandes d'agréments s'établissent pour 2023 à 391 logements locatifs sociaux :

- 209 PLUS
- 170 PLAI dont 17 PLAI adapté
- 12 PLS

Il est également prévu de réaliser une résidence hôtelière à vocation sociale (20 logements).

Monsieur FORTINON fait remarquer qu'en 2023 le nombre d'agréments suit la même courbe que l'immobilier. L'OPH continue de construire car c'est une réelle volonté, mais on nous demande de fournir des efforts sans moyens financiers supplémentaires. Notre département rattrape progressivement son retard en la matière, mais était celui qui possédait le taux le plus faible d'Aquitaine il y a encore quelques années.

Madame PERRONNE précise que l'OPH représente plus de 60 % de la programmation en 2023.

Madame DELERCE précise ne pas encore avoir le pourcentage précis mais que XLHabitat serait plutôt proche des 70 % d'agréments accordés. L'année 2023 est marquée par l'effondrement de la programmation des bailleurs sociaux orientés en VEFA donc dépendants des promoteurs.

Monsieur DESRAUX souhaite avoir des précisions sur l'article récemment paru dans le Sud-Ouest concernant le logement social.

Monsieur FORTINON rappelle les règles d'obligations en matière de quota de logements sociaux pour les communes : 20 % pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants. Peu de communes dans les Landes y sont donc soumises : Mont-de-Marsan, Saint-Pierre du Mont, Dax, Saint-Paul les Dax, Tarnos, Saint Martin de Seignaux. Bientôt il y aura également Narrosse et Saint Vincent de Paul. Biscarrosse pourra également y être assujetti le jour où la commune comptera 15 000 habitants.

Mont de Marsan qui avait un taux très faible (environ 12 % en 2009) rattrape son retard. Dax respecte le quota grâce à des constructions réalisées dans les années 1980-1990 sous la mandature de Yves Goussebaire-Dupin. Tarnos construit beaucoup mais fait partie des communes où la loi SRU impose 25 % de logements sociaux. 2 communes ont besoin de construire pour atteindre le quota requis : Saint Paul les Dax et Saint Martin de Seignaux. Les autres communes du département ne sont pas concernées par la loi SRU. Alors qu'en Gironde, c'est l'effet inverse : beaucoup de communes appartiennent à l'agglomération bordelaises et sont donc soumises à ce quota.

Quant aux servitudes de mixité sociale imposant aux constructeurs de réserver une partie de leur programme au logement social, elles sont relativement récentes (environ 10 ans). Les effets commencent juste à être visibles.

Le logement social a toujours une connotation négative. Mais il semblerait qu'une tendance se dessine car auparavant les maires recevaient des personnes en priorité en recherche d'emploi, aujourd'hui la principale demande est le logement.

Autre phénomène qui impacte les difficultés à se loger et freine le logement permanent : le nombre de logements passés en AirBnB.

Par ailleurs, notre organisme doit faire face aux coûts de construction. On constate qu'il faut parfois 5-6 appels d'offres avant qu'ils ne soient fructueux. De moins en moins d'entreprises répondent et lorsqu'elles le font, elles proposent des prix très élevés, ce qui n'est pas tenable car pour l'office le prix des loyers est corrélé au coût de l'opération.

Monsieur AGOUTBORDE rajoute que plus de 3 000 enfants dorment dans la rue faute de logement, ce qui est triste.

Monsieur FORTINON rappelle qu'il existe les CHRS, mais que notre département n'en a que 2, ainsi qu'une association sur Mimizan qui propose des hébergements.

Monsieur GORY informe qu'un projet de loi lié à l'hébergement est en cours. La seule perspective d'emploi pérenne est liée à l'hébergement. Les inquiétudes sont grandissantes car il rencontre de plus en plus fréquemment des situations de personnes "ordinaires" qui travaillent et qui sont en recherche de logement et dorment dans leur voiture.

## **OBJET : DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES – BUDGET 2024**

Conformément au décret du 1er juillet 2008, le conseil d'administration doit délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de 2 mois précédant l'examen de celui-ci. Ce débat constitue donc une phase préliminaire du budget et ne fait pas l'objet d'un vote.

### **□ ELEMENTS DE CONTEXTE**

#### **- Loyers**

Notre conseil a décidé d'appliquer une augmentation des loyers à hauteur de 2,5 % à compter du 1er janvier 2024 induisant une recette supplémentaire de l'ordre de 1 300 000 €.

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

la RLS 2024 est estimée à 3 287 000 €, montant supérieur à l'estimation 2023 (+ 142 K€).

En octobre, 4670 locataires (soit 41 % de nos locataires- en diminution par rapport à 2022, 276 locataires en moins) bénéficiaient de la RLS pour un montant moyen de 57,6 € (+3,9€ par rapport à 2022).

#### **- Livret A**

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2023, le taux est à 3 %. L'augmentation du livret A sur notre encours de dettes (397 000 000 €) induit une augmentation des intérêts de plus de 3 millions d'euros.

### **□ ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024**

#### **→ RECETTES DE FONCTIONNEMENT**

##### **➤ Loyers**

Les recettes de loyers et annexes devraient atteindre compte tenu de la RLS 56,1 M € (+ 2,8 M €).

Cette simulation tient compte de notre patrimoine actuel (11 349 logements et 761 équivalents logements des foyers soit au total 12 100 logements) et du patrimoine livré fin 2023 et en 2024.

- En 2023, 183 logements ont été livrés.

- En 2024, 257 logements devraient être livrés.

##### **➤ Autres recettes**

- Produits de vente : 32 000 €- Il s'agit de la vente du dernier terrain du lotissement des chênes à Morcenx

- Dégrevements taxe foncière sur propriétés bâties pour travaux d'économies d'énergie et adaptation pour un montant de 1 500 000 €,

- la vente de certificats d'économies d'énergie pour 100 000 €,

- des produits de prestations diverses pour 161 000 €,

- des subventions d'investissement : 2 300 000 €,

- récupération charges locatives pour 6 300 000 €,

- une reprise pour Provision pour Gros Entretien de 2 500 000 €,

- produits financiers estimés à 1 300 000 €.

Nous estimons le budget recettes de fonctionnement à 77,4 millions d'euros environ.

#### **→ DEPENSES DE FONCTIONNEMENT**

##### **A. Frais généraux**

L'objectif est de contenir les coûts de structure autour de 3,9 millions (+ 280 000 € par rapport au budget voté en 2023) pour tenir compte de l'augmentation de certains postes frais de copropriété (+80K€), location de véhicules (+15K€), frais de maintenance notamment logiciels (+70K€).

##### **Taxes foncières**

Une prévision d'augmentation de 3,8 % sur les bases a été retenue pour une dépense estimée à 4 873 000 €.

#### B. Frais d'entretien du patrimoine

En tenant compte de l'augmentation du patrimoine et de l'augmentation des prix des marchés d'entretien, il est proposé d'augmenter les dépenses d'entretien à hauteur de 3 800 000 € (+ 400 000 € par rapport au budget voté en 2023).

#### C. Travaux de gros entretien

Pour tenir compte du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine et des engagements liés à l'opération ANRU (notamment sur La Moustey traitement des façades, des entrées d'immeubles), il est proposé de porter cette dépense à hauteur de 6.4 M € (+ 900 000 € par rapport au budget voté en 2023).

#### D. Charges financières – Intérêts

Compte tenu de l'augmentation du livret A et de l'encours de dettes, cette dépense est estimée à 11 900 000 € (+ 3,1 M € par rapport au budget voté en 2022).

#### E. Frais de personnel

Compte tenu du contexte économique, les recrutements 2024 seront limités : création de 2 postes de gardien sur Mont de Marsan et Tarnos.

En tenant compte de la revalorisation indiciaire des fonctionnaires, des évolutions de carrière et sous réserve des résultats de la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO), les charges de personnel sont estimées à 10 454 000 € (+ 500 000 € par rapport au budget voté en 2023).

#### F. Autres

- Les charges récupérables sont estimées à 6,6M € (+ 300K€) pour tenir compte notamment des augmentations des énergies et accroissement du patrimoine.
- Les charges de gestion (PRP, ANV) seraient portées à 600 000 € (identique à 2023).
- les dotations aux amortissements seraient de l'ordre de 18,3 M € (similaires).

Les dépenses de fonctionnement atteindraient ainsi environ 73,4 millions d'euros (+ 5 M € par rapport au budget voté en 2023) permettant de dégager un résultat de 3,9 M € pour l'exercice 2024 (moins 2,6 millions que la prévision 2023).

### → **INVESTISSEMENT**

#### ➤ Développement de l'offre locative

Outre les 257 logements qui seront livrés en cours d'année, plus de 750 logements locatifs seront mis en chantier ou en études auxquels il convient de rajouter les opérations conduites avec le COL (TARNOS, ONDRES, BISCARROSSE, MIMIZAN, CAPBRETON) ET LES GENDARMERIES DE BISCARROSSE, CAPBRETON, MORCENX-LA-NOUVELLE et SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE.

- Il est également prévu au budget un démarrage du chantier de construction du nouveau siège.

Le budget constructions neuves est évalué en fonction de l'avancée des opérations à 40 M €.

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

- Plusieurs résidences sont en cours de travaux :

- DAX – "Linxe et Maillet" (56 logts) –
- CAPBRETON – "Les Dauphins" ( 25 logts)

Les études de réhabilitations des résidences "Jardins/Dabadie", "Lespè"s et "Séron" (DAX) sont finalisées et si les consultations sont fructueuses, les chantiers seront engagés en 2024. Sont également prévues les réhabilitations de CAPBRETON (les Alouettes), SAINT-PAUL-LES-DAX (Ecureuil), MONT-DE-MARSAN (adjudant Thibaut, Benoît).

- La modernisation de la résidence universitaire de DAX sera achevée en 2024.
- Sont également prévus dans ce montant le budget consacré au remplacement des composants (menuiseries, VRD, charpente) et au remplacement des éclairages des parties communes et espaces publics par des équipements plus économes.

#### ➤ Autres :

Modernisation du parc automobile, du système d'informations (SI) induiront des dépenses d'investissement de l'ordre de 300 000 €.

#### ➤ Remboursement des emprunts :

Le remboursement des emprunts devrait atteindre 12 millions d'euros.

### **Le budget d'investissement en dépenses atteindrait 66 millions d'euros.**

Emprunts à réaliser :

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

#### ➤ Subventions :

Le montant des subventions atteindrait 3 millions d'euros.

### **Ce programme devrait nous permettre de contenir l'autofinancement net HLM à 9,36 %.**

Monsieur LE BAIL souligne la belle orientation du budget 2024 et constate que XLHabitat non seulement continue de construire mais va chercher des programmes dans toutes les communes du département, y compris les plus petites et les plus rurales (en Chalosse, Tursan notamment).

C'est aujourd'hui le seul bailleur social à faire ce type de logements.

C'est tout à l'honneur de XLHabitat de répondre à des besoins qui existent partout dans le département.

Monsieur DEYRES pense que l'on est dans un effet ciseaux : les dépenses augmentent, les coûts augmentent et parallèlement, les aides sont inexistantes. Il faut voir la problématique des agents saisonniers, des étudiants, des personnes sans logement, des gens qui dorment dans leur voiture,....

Les discours ne servent à rien, il faut agir.

Monsieur FORTINON partage les propos tant de Monsieur LE BAIL que de Monsieur DEYRES. On n'est pas concurrencé pour construire dans les petites communes. Mais ce qui peut paraître paradoxal, c'est que les opérations sont mieux équilibrées en zone tendue comme Tarnos que dans le Tursan.

Aujourd'hui, les promoteurs viennent solliciter XLHabitat pour récupérer des opérations qu'ils n'ont pu réaliser.

Madame PERRONNE précise que les promoteurs sollicitent l'office pour investir dans le logement locatif intermédiaire (LLI) plus rentable pour eux en zone A et B1. Le récent changement de zonage les amène à se dire qu'ils perdront moins sur ce type de produit. Ils proposent de réduire de 15 % le prix par rapport à celui initialement prévu de mise en vente, mais lorsqu'on part de 3 000 – 4 000 €/m<sup>2</sup>, ça n'est pas acceptable ni possible pour l'office.

Monsieur FORTINON indique que l'office n'est pas contraint et le LLI n'est pas son cœur de métier. On doit étudier les conditions notamment financières pour que ce soit économiquement acceptable. Mais ce type de logement n'est pas voué à rester à terme dans le patrimoine de l'office. On se positionnera sur les opérations qui nous paraîtront les plus intéressantes.

Si des promoteurs ont été stupides pour acheter des terrains à 300-400 € / m<sup>2</sup>, ce n'est pas à l'office de compenser.

Notre département a signé un partenariat pour les VEFA, et c'est plutôt positif.

## **PLACEMENTS FINANCIERS**

Par délibération en date du 02 octobre 2023, le conseil d'administration a validé et mandaté la directrice générale pour réaliser des placements pour 20 millions d'euros.

Après consultation, les placements ci-joints ont été réalisés :

- Caisse d'Épargne, - compte à terme – 18 mois - 4,22 % pour 5 M €,
- Caisse d'Épargne, - compte à terme – 24 mois - 4,24 % pour 5 M €,
- ARKEA - compte à terme – 12 mois - 4,24 % pour 5 M €,
- Banque Postale - compte à terme – 10 ans - 4,23 % pour 5 M €.

Les gains attendus sont de plus de 1,6 M€ soit sur la période 2023-2026 plus de 470 000 € que le placement en Livret A.

Monsieur NYBELEN pense que les conditions de placement sont correctes. Il est judicieux d'aller chercher les meilleurs taux d'autant qu'il y a une tendance à l'inflexion qui se profile pour les mois à venir.

Etant concerné par cette question, il ne participera pas au vote.

Sur proposition du président le conseil d'administration valide à l'unanimité sauf Monsieur NYBELEN qui ne prend pas part au vote les placements financiers présentés ci-dessus.

## **ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Nous vous présentons 28 dossiers principalement de locataires décédés en raison d'une succession vacante, débitrice ou clôturée pour un montant de 151 006,33 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 151 066,33 €.

## **PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL**

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 16 situations pour un montant de 39 145,29 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 39 145,29 €.

## **BOURSE D'ECHANGES DE LOGEMENTS**

En 2019, l'URHLM Nouvelle Aquitaine et les bailleurs sociaux Girondins ont mis en place une plateforme permettant aux locataires intéressés d'engager les démarches pour échanger leur logement.

Objectif :

- améliorer les possibilités de réponse aux nombreuses demandes de mutation des locataires du parc social et faciliter les parcours résidentiels.
- placer le demandeur au cœur de la démarche en lui permettant d'être acteur de sa recherche.

Actuellement en Gironde 4 échanges par mois en moyenne ont lieu.

Le déploiement de cet outil aux Pyrénées Atlantiques et aux Landes a été évoqué lors des réunions de conférence départementale HLM, et au regard de l'engagement financier nécessaire – 1 037,50 € pour l'intégration et 200 € annuels de frais d'hébergement et maintenance, l'ensemble des bailleurs se sont accordés sur la mise en œuvre et l'extension de cette bourse d'échanges. L'annexe ci-joint précise les modalités et éligibilité pour mener à bien cet échange.

Le calendrier de déploiement n'est pas arrêté mais pourrait être opéré dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, l'aspect informatique ne nécessitant pas de développement particulier, un préalable en terme de communication est par contre nécessaire.

Madame PERRONNE précise qu'en Gironde 9 % de demandeurs (sur 30 000) sont inscrits dans cette démarche.

Madame GARCIA demande s'il existe un dispositif permettant aux personnes âgées locataires depuis longtemps d'accueillir des étudiants, et sinon, s'il est possible d'en envisager un.

Madame LAFFORE rajoute qu'il existe le dispositif 1-2-3 qui permet le partage de logements. Plusieurs formes de contrat sont déclinées : une rétribution via une plateforme, une colocation à l'attribution. Mais pour les descendants, il s'agit plutôt d'une colocation familiale à la demande ou une sous-location après étude du dossier pour un aidant.

Monsieur FORTINON est très favorable à ce dispositif de partage de logement. Ça peut être une solution au manque de logements et en même temps être un partage financier des charges.

Madame GUILLERM fait savoir que lors du Congrès HLM, elle a échangé sur le thème de la bourse d'échanges et a priori c'est coûteux. C'est donc une réelle opportunité. C'est regrettable que les bailleurs ne fassent pas plus de publicité sur cette mesure. Elle souhaite savoir quels sont les critères de refus pour les bailleurs.

Madame PERRONNE indique que les critères de refus sont objectifs. Il faut payer le loyer, être assuré, ne pas avoir commis de troubles de voisinage. La décision n'est pas soumise à l'avis de la CALEOL qui en est informée.

Monsieur DEYRES rappelle que depuis très longtemps des propriétaires mettent à disposition des chambres pour les collégiens, apprentis, personnels des CFA.

Monsieur AGOUTBORDE demande si un accord est écrit entre les parties.

Madame PERRONNE répond que l'échange est finalisé avec le bailleur : état des lieux, nouveau bail.

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

- valide la mise en œuvre de cette bourse d'échanges de logements,
- autorise la directrice générale à signer la convention de partenariat ci-jointe précisant sa mise en œuvre.

## **PARTICIPATION A L'ASSURANCE PREVOYANCE DES FONCTIONNAIRES**

Suite à une information de COLLECTEAM, Caisse de Prévoyance de l'OPH, les agents fonctionnaires se voient augmenter leur montant de cotisations à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Ar délibération en date du 27 janvier 2020, la participation mensuelle de l'OPH à cette couverture pour tout agent fonctionnaire souhaitant souscrire a été fixée à 21 €.

Sur proposition du président et afin de se rapprocher de la prise en charge des salariés de droit privé (60 %), il est proposé au conseil d'administration de porter la participation mensuelle de l'OPH à la couverture prévoyance des agents fonctionnaires à 23 €/mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## **TITRES RESTAURANTS - PARTICIPATION DE L'OFFICE**

Au cours des échanges concernant la négociation annuelle 2024, il a été convenu que la valeur faciale des titres restaurants passe, pour tous les agents/salariés de l'établissement, de 9 à 10 €.

La participation financière d'XL Habitat reste de 60%.

Il est demandé à notre conseil d'Administration de valider cette augmentation et d'ainsi permettre aux agents fonctionnaires de pouvoir bénéficier de titres restaurants à hauteur de 10 € par titre, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de modifier la valeur faciale des titres restaurants pour tous les agents/salariés de l'établissement, et de la passer à 10 €.

## **SAINT JULIEN EN BORN - CONTIS-PLAGE – BOULEVARD DE LA FORÊT - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS SAISONNIERS**

La commune de ST JULIEN EN BORN nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements saisonniers, boulevard de la forêt à Contis-Plage sur la commune de St Julien en Born.

La parcelle est cadastrée section AL n° 515 d'une superficie d'environ 7 948 m<sup>2</sup>.

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

Le projet prévoit la de 2 bâtiments en R+1 avec 4 types V composés de 4 studios et d'un espace commun séjour-cuisine.

Ce programme sera réservé aux saisonniers.

L'hypothèse d'une gestion par le service Nomades Pays Landes Nature Côte d'Argent a également été évoqué.

Le montage juridique et financier de l'opération vous sera présenté lors du prochain CA.

Monsieur FORTINON indique qu'il existe un service pour la location saisonnière sur le Pays Landes Côtes d'Argent : Nomades. L'employeur signe directement le bail de location et paie le loyer. La commune de Rion des Landes a réalisé 20 logements loués également par les entreprises du territoire.

Madame GUILLERM souhaite savoir comment s'effectuera la location pour cette forme d'opération.

Monsieur FORTINON fait savoir que le logement pour les saisonniers est en terme économique. Il faut trouver un équilibre entre le salariat agricole, touristique, les formations pour avoir un taux de remplissage suffisant.

Madame PERRONNE précise que pour l'opération de PEYREHORADE, l'office a été fortement accompagné par la DDT qu'elle remercie pour son aide. La Région délivre des subventions pour les logements saisonniers à condition que le prix de nuitée soit inférieur à 12 €. En l'occurrence, XLH a bénéficié de 30 000 € ce qui permet d'amoindrir le niveau de redevance supporté par le gestionnaire.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 16 logements saisonniers,
- 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 toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **MORCENX-LA-NOUVELLE – ANATOLE FRANCE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS LOCATIFS ET 7 LOGEMENTS-FOYER EN HABITAT INCLUSIF**

La commune de MORCENX-LA-NOUVELLE et l'association Coloc'adhi nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction neuve, rue Anatole France.

Cette opération se situe dans un projet plus global d'aménagement de l'îlot de l'ancienne piscine. La Commune a validé l'esquisse de leurs MAM et micro-crèche.

La parcelle du projet est cadastrée AA n°282p. Elle fera l'objet d'une division parcellaire une fois le projet validé. La commune céderait la parcelle par bail emphytéotique de 60 ans.

Il s'agit, pour XL Habitat, de réaliser :

- UN HABITAT INCLUSIF : une grande maison abritant 7 T1' pour y loger 5 jeunes adultes ayant des troubles du spectre de l'autisme (TSA) ou du neuro-développement (TND) ainsi que 2 autres personnes en situation de handicap avec un niveau d'autonomie plus important. Le projet est porté par l'association Coloc'adhi et il est accepté dans le cadre de l'appel à projet « Habitat inclusif » du Département.
- DES LLS : 12 logements familiaux dont 6 T2 et 6 T3 dont 4 PLAI.

#### **Projet d'HABITAT INCLUSIF :**

Le programme prévoit la construction d'une maison de plain-pied regroupant 7 T1' de 25m<sup>2</sup> ainsi que des espaces communs.

Cette construction sera un ERP puisque destiné à accueillir des personnes en situation de handicap. L'association Coloc'adhi assurera l'animation des lieux et le projet de vie sociale partagée.

Le montage financier retenu est de type « logement foyer Habitat Inclusif ». L'Office sera le propriétaire du bâtiment et percevra une redevance de la part du Gestionnaire : l'association Coloc'adhi. Les résidents verseront un loyer à l'Association.

Les 7 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Nous avons obtenu une subvention exceptionnelle de l'Etat de 21 000€/PLAI au lieu de 4 550€/PLAI.

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 742 904 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction bâtiment de 1350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	7 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	147 000 €
Subvention Département	35 000 €
Emprunt PLAI CDC	560 904 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée sera d'environ 24 667 € la 1<sup>ère</sup> année. Elle couvre le remboursement de l'emprunt, les frais de gestion, les provisions pour gros entretien, l'assurance, ...

Le total des loyers maximums prévisionnels versés par les résidents à l'Association pour la première année sera de 38 250 €. La différence entre le loyer et la redevance doit permettre de couvrir les charges de fonctionnement. Les loyers prévisionnels respectent les loyers maxi du PLAI en foyer, à savoir : 455 €/mois pour les T1 bis

**Projet de 12 LLS :**

Le programme prévoit la construction d'un bâtiment en R+1 de 12 logements dont 6 types II et 6 types III. Chaque logement disposera d'une loggia ou d'un balcon.

Avec les majorations locales de 15% (3% pour 40% de T2 de 50m<sup>2</sup>, 3% pour l'accessibilité de 30% des logements, 4% pour équipements de proximité, 5% pour sobriété foncière en zone C) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	6	4	338 €	2	300 €
T 3	6	4	436 €	2	387 €
	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.).

Nous avons obtenu une subvention exceptionnelle de l'Etat de 21 000€/PLAI au lieu de 10 500€/PLAI.

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 550 798 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et à 5.5% pour le PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	8 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	84 000 €
Subvention Département	60 000 €
Emprunt PLUS CDC	796 933 €
Emprunt PLAI CDC	314 466 €
Besoins en Fonds Gratuits	295 399 € (soit 24 616 € / logement)

Monsieur AGOUTBORDE demande si l'office reste propriétaire, quel sera l'encadrement de l'association, quel suivi éducatif, qui gèrera le projet de vie partagée ?

Madame PERRONNE indique que l'enjeu est de conserver une place pour ces familles qui portent ce projet pour leurs enfants mais que la gestion sera assurée par une association agréée et professionnelle.

Monsieur FORTION rappelle que l'habitat inclusif se développe de plus en plus. Il faut cependant être vigilant car des opérateurs professionnels peuvent prendre ce créneau mais à des fins lucratives. C'est la raison pour laquelle XLHabitat sera sollicité pour des projets similaires.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 12 logements locatifs et 7 logements-foyer en habitat inclusif,
- 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 le terrain par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 €,
  - signer le bail emphytéotique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

**PEYREHORADE – LE RELAIS SAISONNIER - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION D'UNE RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE (RHVS)**

La communauté des Communes du PAYS D'ORTHE ET ARRIGANS et l'association "le relais saisonnier d'Orthe et Arrigans" nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration des anciens logements de l'EHPAD en logements pour saisonniers.



L'opération concerne 5 bâtiments de plain-pied ainsi que le local technique situés allée Leus Lannes et sur les parcelles cadastrées section AI n°3p et 2.

Les parcelles bâties sont propriétés de l'EHPAD qui va les céder à la communauté des communes suivant une division parcellaire à déterminer.

La communauté des communes nous cédera par la suite lesdites parcelles par bail emphytéotique de 60 ans.

Chaque bâtiment regroupe 4 logements T1bis d'environ 32m<sup>2</sup>.

Le projet consiste à réhabiliter ces logements au niveau énergétique et à remplacer tous les équipements sanitaires, de chauffage, de production d'eau chaude, le sol, ...

Le local technique d'environ 75m<sup>2</sup> sera destiné à accueillir une salle commune, la réception du relais saisonnier ainsi qu'un studio pour un veilleur de nuit.

Ainsi le projet prévoit la création de 20 logements T1bis et des espaces communs destinés à accueillir les saisonniers agricoles.

Le montage financier retenu est de type "RHVS". L'Office sera le propriétaire du bâtiment et percevra une redevance de la part du Gestionnaire : L'association "le relais saisonnier d'Orthe et Arrigans". Les résidents verseront un loyer à l'Association.

Les 20 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Nous avons obtenu une subvention exceptionnelle de l'Etat de 600 000 €.

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 1 504 416 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de réhabilitation du bâtiment de 1350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	20 logements RHVS
Subvention Etat PLAI	600 000 €
Subvention Région	100 000 €
Subvention Département	200 000 €
Emprunt PLAI CDC	604 416 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée sera d'environ 32 000 € la 1<sup>ère</sup> année. Elle couvre le remboursement de l'emprunt, les frais de gestion, les provisions pour gros entretien, l'assurance, ...

Le total des loyers maximums prévisionnels versés par les résidents à l'Association pour la première année sera de 86 000 € à taux plein. La différence entre le loyer et la redevance doit permettre de couvrir les charges de fonctionnement, d'électricité, d'eau, ....

Les loyers prévisionnels respectent les loyers maxi en RHVS, à savoir 360€/mois.

Madame PERRONNE indique que ce dossier est allé très vite puisque le montage a été réalisé en environ 4 mois. Il y a eu une volonté forte de l'association de la collectivité d'aboutir à ce projet. Les services de la DDTM ont également été très facilitateurs. Sur cette opération, l'office ne mobilise que 600 000 € de prêt pour un coût de 1,5 M €, ce qui est très acceptable pour le gestionnaire.

Monsieur FORTINON précise que la responsable a été saisonnière durant de nombreuses années donc connaît le public et ses besoins.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration d'une résidence hôtelière à vocation sociale,
- 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 par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 €,
  - signer le bail emphytéotique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **ROQUEFORT - "LES CORDELIERS" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS**

La commune de ROQUEFORT nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'un bâtiment appartenant à un particulier, "Immeuble Lagardère" en centre bourg, place des Cordeliers.

Les parcelles bâties sont cadastrées AM n°35 et 254.

Le projet prévoit la réhabilitation de l'immeuble en 4 logements.

Le bâtiment serait vendu pour un prix de 30 000€.

Le programme prévoit la réhabilitation complète du bâtiment en 4 logements collectifs dont 2 T1bis de 39m<sup>2</sup> et 2 T3 de 63m<sup>2</sup> dont un avec jardin.

Avec les majorations locales de 15% (4% pour opé de – de 5logts, 5% pour sobriété foncière en zone C, 3 % pour 40% de T1/T2 et 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<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 1bis	2	2	274 €		
T 3	2	1	443 €	1	363 €
	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 PLAI bénéficie d'une subvention exceptionnelle de 21 000€ au lieu de 10 500€.

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 505 001 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 400 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	21 000 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	241 001 €
Emprunt PLAI CDC	90 086 €
Besoins en Fonds Gratuits	112 914 € (soit 28 228 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le bâtiment à hauteur de 30 000 €,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **SAINT MAURICE SUR ADOUR - "DUPEYRON" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS**

La commune de ST MAURICE SUR L'ADOUR nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 8 logements sur un terrain communal, chemin Dupeyron.

La commune a déjà engagé l'opération. Pour ce faire, elle a retenu une équipe de maîtrise d'œuvre avec IS Architecture comme mandataire.

Elle a déposé et obtenu un permis de construire pour ces 8 logements avec un arrêté datant du 14 février 2022.

Le contexte économique actuel ne permettant plus de porter cette construction à son terme, le conseil municipal a réfléchi à une réorientation du projet et s'est tourné vers XL Habitat.

Dans cette perspective, XL Habitat reprend le permis de construire à l'identique. Des transferts du permis de construire et des marchés signés par la commune (maîtrise d'œuvre et bureau de contrôle, géotechnicien, ...) devront être effectués. De ce fait, XL Habitat remboursera, à la commune, les frais engagés à savoir environ 51 361 €

La commune nous céderait par bail emphytéotique de 60 ans, pour un euro, les parcelles cadastrées section C n°743 pour une surface de 1 016m<sup>2</sup>, n°745 pour une surface de 513m<sup>2</sup> et n° 747 pour une surface de 1 038m<sup>2</sup>, pour un total de 2 567m<sup>2</sup>.

Le programme prévoit la construction de 8 logements individuels répartis en 4 bâtiments composés chacun d'1 type III de 63.08m<sup>2</sup> et d'1 type IV de 84.73m<sup>2</sup>.

Chaque logement dispose d'un jardin, d'un abri jardin et d'un abri voiture.

Sans majorations locales, les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	4	3	392 €	1	337 €
T 4	4	2	510 €	2	440 €

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 1 243 837 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et à 5.5% pour le PLAII) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 Logements PLUS / 3 logements PLAII
Subvention Etat PLAII	13 650 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	561 099 €
Emprunt PLAII CDC	350 357 €
Besoins en Fonds Gratuits	278 731 € (soit 34 841 € / 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 :
  - procéder au transfert des contrats en cours à savoir maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle,...
  - désigner les différents intervenants : coordonnateur de sécurité, ...,
  - procéder au transfert du permis de construire,
  - rembourser à la commune les frais engagés sur le dossier, à savoir environ 51 361€,
  - 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 pour un euro,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **SORE- LA GROTTÉ - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS**

La commune de SORE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction neuve sur une parcelle délaissée, rue de la Grotte, au milieu d'un lotissement et de terrains bâtis appartenant à XL Habitat.

La parcelle du projet est cadastrée section AB n°904 pour une superficie d'environ 967 m<sup>2</sup>.

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

Au regard de la situation du projet, il est également envisagé de densifier la parcelle AB n°905 appartenant à XL Habitat.

Le programme prévoit ainsi la construction de 3 logements individuels :

- 1 type III d'environ 64m<sup>2</sup> avec garage sur la parcelle nous appartenant,
- 1 type III d'environ 64m<sup>2</sup> et 1 type IV d'environ 78m<sup>2</sup> avec garage sur la parcelle communale.

Avec les majorations locales de 7% (4% pour opération de moins de 5 logements, 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<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	2	1	416 €	1	370 €
T 4	1	1	500 €		
	3	2		1	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 502 923 € TTC (TVA à 10% en PLUS et à 5.5% en PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	10 500 €
Subvention Département	15 000 €
Emprunt PLUS CDC	239 038 €
Emprunt PLAI CDC	96 742 €
Besoins en Fonds Gratuits	141 643 € (soit 47 214 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge de cette opération de construction de 3 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 €,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **ST PIERRE DU MONT - RUE LAMARQUE CANDO - MODIFICATION DU PROGRAMME D'UNE OPERATION DE 46 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 €.

Afin d'assurer une continuité d'aménagement urbain, lors de la cession de la maison cadastrée section AB n°136 et 137, la Commune de St Pierre du Mont a fait valoir son droit de préemption.

Par délibération en date du 26 juin 2023, vous avez validé la modification du programme avec 51 logements et le rachat de ces deux parcelles bâties pour un montant de 355 000 €.

Après avoir rencontré les riverains, les élus ont demandé de limiter la hauteur des bâtiments à R+1. Le nombre de logements a été ainsi réduit à 46 :

- deux logements individuels de type IV avec un stationnement couvert ;
- l'extension de la résidence Camille Brettes avec un bâtiment R+1 de douze logements dont 3 types I, 7 types II et 2 types III. Dix logements seront destinés à des personnes âgées et des jeunes.
- en parallèle de la résidence Camille Brettes, réalisation d'un bâtiment R+1 de trente-deux logements collectifs avec 2 types I, 11 types II, 15 types III et 4 types IV ;
- chaque logement collectif bénéficie d'une loggia de 6 m<sup>2</sup> et d'une place de parking en sous-sol.

Avec les majorations locales de 15% (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<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T1bis coll	5	2	230 €	3	226 €
T2 coll	18	10	324 €	8	284 €
T3 coll	17	10	420 €	7	369 €
T4 coll	4	3	539 €	1	476 €
T4 ind	2	1	535 €	1	482 €
	46	26		20	

26 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 6 823 705,36 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	26 Logements PLUS / 20 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	420 000 €
Subvention Département	230 000 €
Subvention Mont de Marsan Agglomération	138 000 €
Subvention Action Logement	22 500 €
Emprunt PLUS CDC	3 076 043 €
Emprunt PLUS Action Logement	30 000 €
Emprunt PLAI CDC	1 819 315 €
Emprunt PLAI Action Logement	10 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	1 077 847,36 € (soit 23 431,46 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de modifier le programme et de réduire à 46 le nombre de logements construits,
- approuve 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,
  - 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 D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE 23 LOGEMENTS**

Par délibération du conseil d'administration en date du 26 juin 2023, vous avez pris une opération de construction de 8 logements dans le cadre d'un lotissement privé "les jardins de Calonge" à TARTAS.

La société COGESIM nous avait sollicités afin d'étudier la faisabilité de cette opération de construction dans le cadre de son lotissement de 29 lots, Chemin de Calonge à TARTAS.

La parcelle concernée, macro-lot 29, disposait d'une surface d'environ 1500 m<sup>2</sup>.

Le lotisseur nous cédait ce lot à hauteur de 33,33 €/m<sup>2</sup> de terrain soit environ 50 000€.

Au regard du contexte actuel, la société COGESIM nous a de nouveau sollicités pour acheter l'ensemble des parcelles cadastrées section AI n°8p, 9p et 10 d'une superficie d'environ 3ha.

La société COGESIM nous céderait les 03 ha pour 13 €/m<sup>2</sup> de terrain soit environ 390 000 € HT ventilé comme suit :

- 350 000 € en vente de terrain
- 40 000 € en apporteur d'affaire

Nous avons interrogé les services de l'Etat pour savoir si nous pouvions envisager de demander des agréments supplémentaires sur cette opération.

Nous avons obtenu une réponse favorable avec la possibilité de demander 15 logements supplémentaires.

Il convient donc d'étudier un nouveau programme d'ensemble sur ce terrain avec au total 23 logements locatifs et une 20aine de lots à bâtir.

En outre, au regard de la superficie du terrain, nous envisageons de réaliser l'opération en 2 tranches.

Le plan de financement de cette opération sera présenté lors d'un prochain conseil d'administration, une fois le programme totalement arrêté.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - acheter les parcelles susmentionnées pour 13 € HT/m<sup>2</sup> soit environ 390 000€ HT,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **TARNOS – "PASSIONARIA" - MODIFICATION DE PROGRAMME**

Par délibération en date du 28 juin 2022, vous avez pris en charge une opération en VEFA de 30 logements à Tarnos Passionaria.

XL Habitat et le COL vont former une SCCV afin de créer une opération d'ensemble d'environ 100 logements dont 30 logements locatifs sociaux. Le COL pilote le projet.

A la base, le programme prévoyait 30 logements collectifs dont 12 types II d'environ 49 m<sup>2</sup>, 10 types III d'environ 73 m<sup>2</sup>, 5 types IV d'environ 91 m<sup>2</sup> et 3 types V d'environ 110 m<sup>2</sup>.

Nous avons souhaité revoir le programme, notamment au niveau des logements en BRS qui seront réalisés.

Ainsi, le programme du locatif s'en trouve également modifié avec une typologie différente et 2 logements supplémentaires.

Ainsi, la nouvelle typologie prévoit : 8 types II, 16 types III, 7 types IV et 1 type IV.

Le plan de financement présenté ci-dessous ne concerne que les 2 logements supplémentaires de type IV.

XL HABITAT achètera en VEFA à la SCCV les 2 logements à hauteur de 2 000 €/m<sup>2</sup> de SHAB soit environ 324 000€ et 8 730€/place de stationnement en sous-sol soit 17 460 €.

Au total, l'achat en VEFA s'élèverait à 2 107 €/m<sup>2</sup> de Shab 341 460 € HT.

Avec les majorations locales de 10% (6% pour zone B1, 5% pour Tarnos et 4% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2023) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 4	2	1	521 €	1	492 €

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 381 811 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	17 200 €
Subvention Département	10 000 €
Subvention Communauté des Commune du Seignanx	4 000 €
Emprunt PLUS CDC	160 885 €
Emprunt PLAI CDC	155 895 €
Besoins en Fonds Gratuits	33 831 € (soit 16 915 € / logement)

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

Monsieur LESPAGE précise qu'il s'agit d'une opération emblématique composé pour partie de logement social et pour partie de logements en BRS située en centre-ville. Avec une volonté d'intégrer des logements plus grands que des types 2 en vue d'y loger des familles, comme alternative à la maison individuelle.

Madame GUILLERM rappelle que les type 2 manquent cruellement.

Monsieur FORTINON pense que ce modèle qu'initie Tarnos va prendre du temps. Il s'agit d'une "révolution culturelle" puisqu'on ralentit le pavillonnaire pour densifier. Tout cela est dû à la loi Résilience et au ZAN car le modèle du logement individuel reste très prisé.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de modifier le programme,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter les logements en VEFA à hauteur de 2 000 € HT /m<sup>2</sup> de Shab et 8 730 HT €/place en sous-sol,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **TARNOS – "LOUIS JOUVET" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE DEMOLITION-RECONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS LOCATIFS**

La commune de TARNOS nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de démolition-reconstruction de 4 logements individuels, 51 rue Louis Jouvét à Tarnos.

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée bâtie section AD n°1 908 d'une superficie d'environ 2 110m<sup>2</sup>.

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

Le programme prévoit la réalisation de :

- 2 logements de type IV d'environ 76 m<sup>2</sup> avec jardin
- 2 logements de type V d'environ 92 m<sup>2</sup> avec jardin

Avec les majorations locales de 15% (2% sobriété foncière zone B1, 6% commune en zone B1, 4% opération de – de 5 logts 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<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 4	2	1	530 €	1	466 €
T 5	2	1	635 €	1	560 €
	4	2		2	

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

Nous avons obtenu une subvention exceptionnelle de 21 000€/PLAI au lieu de 10 500€/PLAI

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 810 418€ TTC (TVA à 10% pour les PLUS et 5.5% pour les PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 350 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	42 000 €
Subvention Département	20 000 €
Subvention Communauté des Communes	16 000 €
Emprunt PLUS CDC	351 369 €
Emprunt PLAI CDC	309 369 €
Besoins en Fonds Gratuits	71 680 € (soit 17 920 € / logement)

Monsieur LESPAGE précise que l'on est ici en zone pavillonnaire, donc il existe quelques barrières psychologiques à lever pour y implanter du logement social. Mais a bon espoir que ce projet aboutisse.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de démolition-reconstruction de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
  - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain cadastré section AD n°1 908 par bail emphytéotique de 60 ans,
  - signer le bail emphytéotique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **VILLENEUVE DE MARSAN – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE**

La commune de VILLENEUVE DE MARSAN et le groupement de gendarmerie des Landes ont saisi l'office pour envisager la réalisation d'une caserne de gendarmerie (locaux de travail et hébergement pour 9 <sup>2/3</sup> gendarmes). Le coût plafond de l'opération est estimé à 2 318 066,67 € (valeur septembre 2023).

Le foncier sera apporté gracieusement par la commune. Ces locaux feront l'objet d'une prise à bail par l'Etat et donneront lieu au versement d'un loyer réglementé.

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

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

- que le projet soit porté par la collectivité – la mairie de VILLENEUVE DE MARSAN dispose du foncier nécessaire à l'opération,
- que l'organisme HLM formalise son intention de porter le projet, par délibération,
- qu'une collectivité locale accompagne le projet par la garantie du prêt de l'organisme – le Conseil départemental a été sollicité.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction d'une caserne de gendarmerie à VILLENEUVE DE MARSAN,
- autorise la directrice générale à procéder à la mise en œuvre de cette opération.

### **SAINT PAUL LES DAX – "L'ECUREUIL"- REHABILITATION-**

L'opération de réhabilitation de la résidence L'Ecureuil à DAX (16 logements collectifs : 2T2, 2T3, 12T4) a été retenue dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine et validée en conseil d'administration du 1<sup>er</sup> décembre 2018.

L'enveloppe initiale pour cette opération avait été arrêtée à 755 840 € TTC (47 240 €/logement).

L'estimation du maître d'œuvre est à ce jour de 1 341 000 € soit 83 813 €/logement.

Le plan de financement doit être modifié pour tenir compte de cette évolution et des subventions demandées.

Emprunt CDC	730 000 €
dont Ecoprêt	320 000 €
Subvention Etat	64 000
Subvention CAGD	48 000 €
Subvention Conseil départemental	1 60 000
Fonds Propres	339 000 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide le plan de financement de l'opération de réhabilitation tel que présenté ci-dessus.

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