

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DES LANDES

953, avenue du colonel Rozanoff

4011 MONT-DE-MARSAN CEDEX

Tél : 05 58 05 31 31

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 FEVRIER 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat du département des Landes s'est réuni le 12 février 2024 à dix heures trente au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes, BLAISIUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, GARCIA, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, SENSOU, TAUZIA
Ms AGOUTBORDE, DEYRES, DUBOIS, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LESPADÉ, MUCCI, NYBELEN, PEDEUBOY

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

Absents et excusés :

Mme BALAUZE donne pouvoir à M. AGOUTBORDE

M. BEDAT donne pouvoir à M. FORTINON

M. LE BAIL donne pouvoir à M. MUCCI

Mme FRITZ donne pouvoir à M. GORY

M. DESGRÉ

M. DESRAUX

Mme RABA

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 TASTET, directrice service Ressources Humaines,

Mme NADEW, directrice service Finances et comptabilité,

Mme MERLET, directrice service développement du patrimoine,

M. ROCABOY, directeur service Système information

M. DAYON, directeur service Patrimoine,

M. NADAUD, directeur service Marchés Publics,

Mme COROLLEUR, directrice service Communication

Mme CLAVÉ, attachée

COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 12 FEVRIER 2024

Monsieur le Président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 18 décembre 2024 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

ACTUALITES

☐ DISCOURS DE POLITIQUE GENERALE DU PREMIER MINISTRE

A l'occasion de son discours de politique générale, le Premier ministre a bien voulu parler de la crise du logement. C'est une première prise de conscience de l'urgence que vivent des millions de Français.

Les premières esquisses de réponse :

- Le choix de 20 territoires pilotes pour produire 30 000 logements attendus en 3 ans. Cet objectif ne représente même pas le déficit d'agrément de logements sociaux de l'année 2023. En effet, depuis 2018, le nombre d'agrément de logements sociaux n'a cessé de baisser, tombant à 82 000 en 2023 pour un objectif de 110 000, le plus mauvais résultat depuis 2005,
- Aucune annonce pour remettre en question la RLS ni pour accélérer la production de logements sociaux et répondre aux 2,6 millions de demandeurs. Le soutien au logement intermédiaire (LLI), dont les loyers sont bien trop élevés pour une grande majorité des classes moyennes ne peut y répondre. Aujourd'hui, l'USH estime que seuls 3 % des ménages en attente de logement social y sont éligibles compte tenu de leurs ressources,
- un assouplissement de la loi SRU,
- un allongement des prêts fonciers pour répondre à la hausse de ces prix.

☐ NOTE CONJONCTURE (SOURCE BANQUE DES TERRITOIRES)

Au cours du 3^{ème} trimestre 2023, le PIB a reculé de -0,1 %. Le 4^{ème} trimestre, les indicateurs tendent vers une hausse de même niveau. Ainsi la croissance annuelle serait de l'ordre de 0,8 %.

Du côté de la consommation, le rythme et l'ampleur du processus désinflationniste est très incertain. "Il faudra plusieurs trimestres pour que l'inflation revienne durablement proche de 2 %".

Les taux de crédit à l'immobilier devraient se stabiliser en ce début d'année autour de 4,2 %.

Les transactions dans l'ancien au cours de 2023 ont baissé de 25 % sur un an, les réservations sur logement neuf ont chuté quant à elles de 50 %.

La baisse des prix est généralisée entre Régions (+ forte en Île de France) environ -3,5 %.
Les prix des logements neufs demeurent quant à eux relativement stables.

Pour le secteur de la construction, l'année devrait se conclure avec moins de 300 000 nouveaux logements construits et "la courbe de permis de construire laisse à penser que la crise se prolongera en 2024. »

☐ LOI POUR CONTROLER L'IMMIGRATION, AMELIORER L'INTEGRATION – DECISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL DU 25 JANVIER 2024

Le Conseil Constitutionnel a censuré en grande partie les 86 articles de cette loi.

- 32 articles sont partiellement ou totalement censurés au motif qu'il s'agit de cavaliers législatifs, c'est-à-dire sans lien même indirect avec le projet de loi initial.
- 3 articles sont censurés au fond, partiellement ou totalement,
- 2 autres sont assortis de réserves d'interprétation.

L'article 19 de cette loi, censuré comme cavalier législatif prévoyait que pour être éligible au DALO, l'étranger hors Union Européenne (UE) devait avoir vécu en France depuis au moins 5 ans ou bien avoir travaillé depuis 2,5 ans.

De même, certaines prestations sociales étaient conditionnées dans les mêmes conditions (allocation rentrée scolaire, prestation d'accueil du jeune enfant). Pour les aides personnelles au logement (APL, ALS), l'étranger hors UE devait résider en France depuis au moins 5 ans ou justifier d'une activité professionnelle ou être titulaire d'un visa étudiant.

☐ POLITIQUE DE LA VILLE

Circulaire relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

A l'occasion du Comité Interministériel des Villes du 27 octobre 2023, la Première ministre a annoncé plusieurs mesures visant à « plus de mixité sociale dans le logement ». Ces mesures ont été précisées dans une circulaire adressée le 18 décembre aux préfets de région et de département.

La circulaire dresse le constat d'un échec des politiques de la ville conduites depuis 40 ans en matière de mixité sociale et insiste particulièrement sur l'échec des politiques d'attribution.

En conséquence, il est demandé aux préfets de « faire de la mixité sociale la première et unique priorité des politiques d'attribution de logement social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ».

Cet objectif est décliné en plusieurs mesures portant sur les politiques d'attribution :

- Les préfets sont invités à accompagner les maires à se saisir des « commission de coordination » prévues par la loi et pouvant être mise en place dans chaque QPV à la demande du maire pour une gestion concertée des attributions.
- Mettre en place un dispositif de « commercialisation » des logements sociaux en QPV à même de favoriser la mixité sociale.
- Les préfets sont invités à encourager la mise en place de dispositifs permettant de diversifier les publics accueillis tels que les jeunes actifs et étudiants ou encore les seniors.

Des mesures de simplification des attributions en QPV devront être encouragées. Celles-ci sont détaillées dans l'annexe 1 de la circulaire qui rappelle la réglementation actuelle. En particulier, les points suivants sont précisés :

- Le rôle des politiques intercommunales d'attribution : « la politique d'attribution de logements sociaux doit faire l'objet d'un projet de territoire discuté dans les instances créées à cet effet et inscrit dans les documents stratégiques réglementaires » (CIL, CIA, PPGID, cotation, gestion en flux, dispositifs de commercialisation...). Parmi les dispositifs existants, l'annexe invite les préfets à particulièrement accompagner les démarches par la mise en place de commissions de coordination dans chaque QPV.
- La place des maires dans le choix des attributions est un « impératif, dans le cadre des limites et priorités fixées par la loi et dont vous devez être garant dans chaque territoire ».
- Encourager la création de CALEOL intercommunales et à veiller à ce que les bailleurs organisent des concertations pour première attribution sur les programmes neufs.
- La faculté de déroger aux plafonds de ressources pour accueillir certains ménages en QPV.
- Les préfets sont invités à conduire une politique volontariste en matière d'accueil des agents publics dans ces quartiers.
- L'exemption de SLS en QPV est rappelée comme outil supplémentaire au service de la mixité.

- Il est demandé au préfet, sur leur contingent de réservation, de « ne plus désigner de candidat ayant bénéficié de la reconnaissance DALO en situation sociale ou professionnelle précaire ».

- Les préfets sont encouragés à déléguer leur contingent de réservation aux bailleurs sociaux en QPV tout en conservant en gestion directe les 5% « fonctionnaires » pour encourager les attributions en QPV à ces publics en particulier dans les zones tendues.

Une mise en œuvre "concomitante d'une politique d'accès au logement social pour les plus démunis dans les résidences situées en dehors des QPV" est également mise en avant dans la circulaire.

Hors QPV, les préfets sont invités à « porter une vigilance particulière au strict respect des objectifs définis par la loi ». Elle invite les préfets à jouer un rôle pro-actif sur les attributions sur leur contingent mais aussi sur celui des autres réservataires.

- Les préfets sont invités à veiller particulièrement au contrôle du respect des objectifs d'attribution aux publics du 1er quartile hors QPV
- Lorsque l'objectif n'est pas atteint, ils sont invités à mobiliser leur pouvoir de substitution.
- Ils sont invités à "se saisir pleinement des dispositifs techniques de modulation des loyers conçus au service des territoires et laissés à leur main".
- Dans le parc existant, les préfets veilleront à soutenir et accompagner les initiatives des bailleurs volontaires concernant la mise en place de la NPL.

Les préfets devront faire part à la DHUP et à l'ANCT, avant le 30 juin 2024, des actions conduites pour parvenir aux objectifs fixés par la circulaire.

RECOURS CONTENTIEUX DE LA FEDERATION DES OPH CONTRE ACTION LOGEMENT ET L'ETAT

La fédération des OPH a déposé 2 recours contre Action Logement et l'Etat devant le tribunal administratif de Paris et le Conseil d'Etat.

Motif invoqué : non-respect du principe de non-discrimination de la PEEC

NOUVEAU CHEQUE ENERGIE

Possibilité pour les locataires HLM de logements collectifs d'utiliser le chèque énergie pour payer leurs charges locatives et donc possibilité pour le bailleur de les encaisser.

En attente du décret d'application et de l'arrêté fixant les modalités de mise en œuvre.

Monsieur MUCCI se doit de corriger cette attaque. Action Logement est un organisme de référence du logement social dont l'objet est de faciliter l'accès au logement social (financement de logements, accompagnement des salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle), participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). L'organisme reçoit les cotisations de toutes les entreprises de plus de 50 salariés. Quelques chiffres qui témoignent de l'implication d'Action Logement sur le département pour l'année 2022 :

- 1763 ménages logés dans le parc d'Action Logement,
- 1379 inscrits sur la plateforme d'offres de logement social pour les salariés,
- 169 autorisations de construire des logements sociaux,
- 92 logements financés dans le programme Action Cœur de Ville,
- 72 % du financement global du NPNRU.

Action Logement Services a accompagné 2370 ménages dans les Landes pour un montant de 6,4 M € et a mobilisé 13,4 M € pour soutenir les bailleurs sociaux.

Monsieur MUCCI, également membre de la commission en tant qu'administrateur d'ENEAL indique également se battre pour le logement social. Cette entité participe à des opérations notamment sur SAINT PAUL LES DAX, MONT DE MARSAN, MIMIZAN.

Madame LUBIN est dubitative concernant les conditions d'attributions et les préconisations faites par le gouvernement. Présidente de la commission d'attribution des logements, elle rappelle et souligne le travail réalisé par cette commission qui s'emploie déjà à respecter au maximum la mixité sociale et travaille en lien étroit avec les mairies à la préparation des commissions. Mais cela devient de plus en plus compliqué, surtout depuis qu'il y a pénurie de logements. Lors d'une dernière commission, seuls 31 logements ont pu être attribués là où il y a encore 2 ans il y en aurait eu 80. Ce qui est inquiétant, c'est le manque de nouvelles constructions et la faible rotation. Les efforts sont faits, doivent continuer, mais ils doivent être partagés.

Concernant les logements DALO, elle entend bien l'objectif, mais ça va être encore plus compliqué. Il faut considérer la globalité de la situation : certaines personnes sont en incapacité à vivre dans un logement classique, il faut que les autres locataires acceptent.

Monsieur DEYRES s'interroge alors que tous tirent la sonnette d'alarme sur le logement, nous sommes face à un gouvernement sourd, je suis resté assis en entendant le discours de politique générale du Premier ministre. Il invite tous les préfets à participer à des CALEOL pour constater.

On a aujourd'hui beaucoup plus de difficultés à faire de la mixité sociale comparé à il y a 40 ans. Le logement est un secteur totalement abandonné par le gouvernement.

Madame SENSOU rajoute que pour les CALEOLS, la mixité sociale est compliquée à respecter car il faut choisir entre les pauvres et plus pauvres. Pour nombre de demandeurs, il est impossible d'obtenir un logement dans le privé.

Madame DARRAMBIDE pense que même sans parler de logement privé, la mixité sociale est difficile à appliquer même si on s'y emploie à chaque CALEOL. Avant chaque commission, tous les dossiers sont scrupuleusement étudiés, donc les injonctions du gouvernement sont déjà appliquées. On est obligé de concentrer des populations plus pauvres dans les logements les moins chers.

Madame DARTEYRON partage tous les problèmes précédemment relevés. Il faut néanmoins distinguer la politique de la ville, les QPV et les logements sociaux sur le territoire. Elle ne pense pas qu'il soit reproché de ne pas appliquer les préconisations, mais reconnaît qu'il est très compliqué de le faire.

Monsieur FORTINON pense que l'on vit une crise du logement sans précédent, et on ne peut que déplorer que les pouvoirs publics n'en prennent pas la mesure. Il ne faut toutefois pas s'égarer mais se recentrer sur la problématique qui nous préoccupe le plus, à savoir le manque de logements, quel que soit le type, en prenant en considérant les facteurs actuels aggravants : l'inflation, la crise internationale avec une flambée du coût de l'énergie et des constructions, sans oublier le nombre de faillites dans le domaine de l'immobilier. Notre pays a connu d'autres crises (telle celle des subprimes) où les gouvernements ont été réactifs, mais pour celle du logement, rien ne semble se dessiner. En effet, lors des vœux du département, il a insisté sur le fait que sa préoccupation principale était le logement. Concernant le discours de politique générale, inclure dans la loi SRU les logements intermédiaires n'a fait que répondre à l'attente de maires qui ne veulent pas payer les amendes.

L'horizon du logement social ne paraît pas serein, mais le frein vient également de la société : les permis de construire sont régulièrement attaqués car les gens, quelle que soit leur classe sociale, ne veulent pas avoir près de chez eux des logements sociaux. Il faut travailler sur l'image du logement social et sur l'acceptabilité.

Concernant les faits vus dans la presse, Madame PERRONNE fait savoir qu'elle a été interrogée et a découvert à ce moment-là qu'il s'agissait d'un feu. Le locataire parle de squat dans une cave, en fait il y avait 1 table et une chaise et les services de police n'ont pas eu connaissance de squats dans la résidence.

Monsieur DUBOIS est surpris que l'office n'ait pas été informé en tant que propriétaire, comme la procédure le veut. Concernant cette résidence, la police municipale ne peut intervenir sur le domaine privé. Il a eu des retours de portes d'entrée ouvertes "brutalement", de problèmes sonores, mais il faut bien évidemment toujours être prudent sur les propos tenus.

Un porte à porte a été réalisé dans les jours suivants cet événement et les caves sécurisées.

BUDGET 2024

Conformément au décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008-648 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, notre conseil d'administration a procédé au débat d'orientations budgétaires (DOB) pour l'année 2024 lors de sa séance du 18 décembre 2023.

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

□ Exécutions budgétaires 2023 : Résultats prévisionnels

Compte tenu du changement de logiciel comptable, les opérations de clôture ont pris du retard et à ce jour nous ne disposons pas des résultats prévisionnels de l'exercice 2023.

□ **EPRD 2024**

Il a été établi sur la base des orientations budgétaires votées en séance du 18 décembre 2023.

♦ **Le budget de fonctionnement** s'établit en dépenses à 75 613 268 € et en recettes à 78 017 312 € déterminant un résultat prévisionnel de fonctionnement de 2 404 044 €.

➤ **En Dépenses**

▪ **Chapitres stock immeuble : 90 000 €**

Cette variation de stock correspond à la vente des derniers terrains de MORCENX.

▪ **Chapitre entretien : 11 211 200 €**

- ✓ Les dépenses de fournitures du magasin sont estimées à 190 000 €.
- ✓ Le budget hygiène et sécurité (350 000 €). Cette ligne permet de régler les factures d'intervention pour vidanges, dératisation, désinsectisation notamment.
- ✓ Les dépenses d'entretien courant sont augmentées pour tenir compte de l'accroissement du patrimoine et de l'augmentation des prestations des entreprises et portées à 3, 8 M € (3,4 M € au budget 2023):
- ✓ Le Gros Entretien atteint 6,4 M € pour tenir compte des engagements pris pour l'opération ANRU La Moustey à ST PIERRE DU MONT et Mont de marsan /Peyrouat mais aussi pour la réalisation du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine (+ 900 000 € par rapport à 2023).

▪ **Chapitre frais généraux : 4 797 826 €**

Les dépenses de ce chapitre ont été :

- ajustées pour tenir compte des augmentations de tarifs gaz, eau, électricité ;
- maintenues en honoraires divers à 1M,
- et la cotisation CGLLS maintenue au niveau constaté en 2022 (200 000 €).

- les frais de copropriété sont augmentés à plus 260 000 € ;
 - entretien divers : 120 000 €. Cette inscription retrace les dépenses d'entretien du siège, les locaux des services et antennes ;
 - le poste assurances progresse fortement. Nous avons obtenu une seule réponse à la consultation, l'offre initiale dépassait 1,6M€ près de 4 fois la prime 2023. Après discussion, l'offre a été ramenée à 1,4M€, ce qui amène à une dépense non prévue au moment du DOB de plus de 900K€. Ce montant s'explique par notre sinistralité et bien que l'office n'ait jamais été mis en cause, mais plus globalement par les résultats des assurances liés aux intempéries, catastrophes et dégâts occasionnés lors des émeutes de juin.
 - assurances dommages/ouvrages : compte tenu du volume d'opérations en cours, cette dépense est évaluée à 100 000 € (identique à 2023);
 - le chapitre honoraires divers : 1 000 000 € retrace les frais liés aux diagnostics électrique et gaz, les diagnostics de performance énergétique, les frais d'études : enquêtes SLS, les services du cabinet de communication, AMO BIM, commissaire aux comptes ...;
 - les frais d'actes et contentieux (avocats, huissiers) sont relatifs aux procédures d'impayés et sont évalués à 300 000 € ;
 - les frais de poste sont évalués à 200 000 € (identique à 2023) ;
 - concours diverses cotisations : 140 000 €. Ce poste recouvre les frais de cotisations à la fédération, à l'UR HLM, à l'ADIL et à l'ALPI (locations des tablettes pour les états des lieux, messagerie, hébergement, maintenance des serveurs et postes informatique, sauvegarde des données,...) ;
 - cotisation CGLLS : La cotisation CGLLS est portée à 200 000 € (même niveau que 2022).
Nous ne disposons pas à ce jour de précisions sur le taux 2024 appliqué et sur le calcul de la péréquation ni le niveau attendu du gouvernement pour le financement du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP).
- #### ▪ **Chapitre charges récupérables : 6 596 195 €**
- Ce chapitre retranscrit l'augmentation du patrimoine mais également les effectifs de personnels d'entretien des parties communes, gestion de la collecte des ordures ménagères et espaces extérieurs (concierges, femmes de ménage) dont le travail constitue une charge récupérable ainsi que l'augmentation des tarifs d'électricité, gaz et des taxes d'ordures ménagères.
- #### ▪ **Impôts / Taxes / Droits : 5 196 734 €**
- Ce montant a été ajusté au regard des dépenses 2023, principalement sur le poste des taxes foncières. Une hausse de 3,8% des bases a été prise en compte.
Le dégrèvement de 30% de TFPB pour le zonage contrat de ville également maintenu.
- #### ▪ **Charges du personnel : 10 454 000 €**

Au 1^{er} janvier 2024, l'OPH compte 179 agents dont 53 agents fonctionnaires (29,6 %).

- Les rémunérations 2024 tiennent compte des évolutions des carrières des agents, de l'application de l'accord prime d'ancienneté pour les salariés de droit privé de l'OPH, de la prise en charge de la mutuelle santé pour l'ensemble des salariés et fonctionnaires à hauteur de 60%, de l'accord prévoyance, de l'application de la NAO et de l'augmentation du nombre de points des fonctionnaires au 1^{er} janvier (+5 points).
 - Une enveloppe prévisionnelle d'intéressement est également inscrite ;
 - Compte tenu du contexte, les recrutements seront limités au remplacement des salariés pour retraite ou démission. Deux créations de poste de gardien restent envisagées sur Mont de Marsan et Tarnos.
 - Les dépenses de formation (poste 622 640) ont été maintenues à 70 000 €. Un plan de formation a été finalisé pour 2024 à partir des besoins exprimés par les salariés et établis avec les chefs de services, complété de formations spécifiques "hygiène et sécurité".
 - le chapitre 647 818 reprend les dépenses liées aux chèques déjeuners et prestations sociales (remboursement séjours vacances enfants, allocation enfant handicapé) et atteint 162 000 €.
- **Charges de gestion : 600 000 €**
Ce chapitre intègre exclusivement les pertes sur créances et les créances relatives aux effacements de dettes. Le traitement de ces situations se fait dorénavant au fil de l'eau.
 - **Charges financières : 11 982 659 €**
Dépenses supérieures à celles effectuées en 2023, consécutives des emprunts réalisés en 2023 et du taux du livret A augmenté à 3 % au 1^{er} août 2023. C'est le chapitre qui enregistre la plus grosse augmentation + 3,6 M € par rapport au budget 2023.
 - **Charges exceptionnelles : 5 192 504 €**
Ce chapitre enregistre principalement :
 - une prévision pour réparations des sinistres de 1 000 000 €
 - l'impact des réhabilitations (sorties de composants) et des éléments cédés,
 - les subventions accordées aux associations de locataires, reprenant l'accord du plan de concertation locative et autres subventions,
 - la valeur nette comptable des logements vendus (4 042 504 € dont Ehpad Rayon Vert à CAPBRETON),
 - **Dotations aux amortissements/Provisions :**
Le montant des dotations s'établit à 19 492 149 €, chapitre fortement impacté par l'évolution des :
 - amortissements des immeubles de rapport : 14 264 028 € liés à l'évolution du parc ;
 - Amortissements des travaux d'amélioration : 775 449€
 - provision pour gros entretien : 2,5 M €,La provision pour créances douteuses a été fixée à 500 000 €.

➤ **En Recettes**

- **Ventes : 30 000 €,** terrains viabilisés à MORCENX. LE PLAN DE VENTE DU PATRIMOINE A ETE MIS EN SUSPEND AU REGARD DES PRIX DE VENTE ET DU RISQUE DE SPECULATION.
- **Chapitre 703 : Charges : 6 296 195 €**
Ce chapitre enregistre l'ensemble des prestations refacturées aux locataires, principalement le nettoyage des parties communes, espaces verts, chauffage collectif, ordures ménagères, et est à rapprocher des dépenses récupérables. Il tient compte des augmentations gaz et électricité avec bouclier tarifaire.
- **Recettes de loyer : 56 120 117 €**
Les recettes de loyer ont été évaluées au regard :
 - des livraisons de logements prévues en 2024.
 - des recettes réalisées en 2023,
 - de la réduction du loyer de solidarité (3 286 640 €).
- **Recettes de prestations** assurées pour la communauté d'agglomération de Mont de Marsan (50 000 €).
- **Chapitre 708 100 : Produits activités annexes : 100 000 €**
Produit de la refacturation EDF sur chantiers.
- **Chapitre 743 000 : 100 000 €,** correspond aux subventions emplois aidés et demandes de subventions Fonds Social à l'Innovation (FSI).
- **Chapitre 758 810 : Cession de certificats d'énergie (CEE) :** compte tenu du cours actuel de vente et du volume de travaux réalisés, une recette de 100 000 € est attendue.
- **Chapitres 763 200: Produits financiers : 1 300 000 €**

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

- **Chapitre 771 700 : Dégrèvements d'impôts : 1 500 000 €**
Consécutifs des travaux adaptation PMR (environ 250 dossiers/an) et des travaux d'économie d'énergie réalisés et des travaux de réhabilitation principalement.
- **Chapitre 775 200 : 4 100 000 €**
Sont inscrites les recettes la cession de l'Ehpad Rayon Vert de CAPBRETON à la SCCV constituée avec le COL.
- **Chapitre 777 : Subvention d'investissements : 3 000 000 €**
Inscriptions relatives à la reprise des subventions d'investissements (constructions neuves, réhabilitations) amorties sur 60 ans.
- **Chapitre 778 400 : Indemnités assurances : 1 000 000 €**
Remboursement des sinistres.
- **Reprise provisions pour gros entretien : 2 500 000 €**
Cette somme a été calculée pour permettre de réaliser l'ensemble des travaux validés par le conseil d'administration sur le patrimoine et tient compte des capacités opérationnelles des services.
- **Chapitre 781 740 : Reprise provision créances : 300 000 €**
Ecriture d'équilibre des pertes sur créances (ligne 654 150) pour tenir compte des admissions en non-valeur.

Le budget de fonctionnement fait apparaître un budget en recettes de 78 017 312 €, excédentaire de 2 404 044 €, résultat nécessaire pour constituer des apports de fonds propres sur les opérations.

♦ Le budget d'investissement

Il s'élève à 65 540 418 € en dépenses et recettes, conduisant à un prélèvement sur **fonds de roulement de 10 901 721 €**.

➤ En Dépenses

- **Le remboursement de la dette** (chapitres 162 100 à 164 880) atteint plus de 11,65 M.
- **Licences/logiciels** : 159 236 € : dépenses consécutives des changements de logiciels.
- **Matériel de transport** (chapitre 218 200) : 70 000 € pour le remplacement de 2 véhicules.
- **Matériel de bureau** : 40 780 €
- **Les constructions en cours** (chapitre 231 31)
Elles devraient atteindre 40 000 000 €, montant établi en fonction de leur état d'avancement.
- **Les travaux d'amélioration** devraient s'élever à 13 000 000 € : réhabilitations des résidences CAPBRETON "les Dauphins", DAX "Linxe et Maillet", "Séron", "Lespès", « Dabadie/jardins » ainsi que les résidences universitaires de DAX et MONT DE MARSAN... Cette enveloppe intègre également les opérations de remplacement de composants menuiseries et chaudières notamment.

➤ En Recettes

- **Compte 131** : subvention : 3 000 000 €.
- **Compte 164 : emprunts**
32 000 000 € d'emprunts devraient être mobilisés en fonction de l'avancée des opérations de constructions neuves et travaux de réhabilitations.

La capacité d'autofinancement s'établirait ainsi à 15 138 697 € et l'autofinancement net HLM serait de l'ordre de 6,23 %.

Monsieur FORTINON souligne le montant des assurances qui a explosé cette année. Il y a peut-être eu des événements climatiques, des émeutes, mais cela n'explique pas une telle augmentation. Il va bientôt devenir impossible de s'assurer. Ce n'est pas propre à l'office puisque toutes les collectivités territoriales sont confrontées à cette même problématique.

Madame PERRONNE explique que seule la compagnie d'assurances AXA a répondu (même la SMABTP a refusé d'examiner le dossier) et a expliqué le mode de calcul du montant de la cotisation et celui du montant de 200 000 € de franchise, sauf pour les dégâts des eaux (3 000 €).

Madame DARRAMBIDE demande comment ça se passe si personne n'avait répondu.

Monsieur FORTINON répond que la collectivité devient son propre assureur.

Madame GARCIA demande pourquoi on ne construit plus de logements en barres comme à une certaine époque.

Monsieur FORTINON répond que le problème n'est pas de nature architecturale, mais la capacité financière. Autrefois, il y avait des financements extérieurs et l'office n'engageait que peu de fonds propres. Aujourd'hui, c'est l'inverse, on ne peut compter que sur nous-mêmes, le département et certaines intercommunalités et/ou communes pour nous accompagner au développement du logement social. Si ça continue, notre capacité à construire va s'effriter. La RLS prise par l'Etat sur le budget des bailleurs sociaux sont autant de fonds dont les organismes ne peuvent se servir pour construire. Les politiques de la ville préconisaient la déconstruction de ces barres et tours, mais la tendance actuelle s'inverse, car même les habitants de ces logements demandent à ce qu'ils ne soient pas démolis.

On voit que dans tous les domaines ça se tend, mais malgré tout l'office continue d'avoir des objectifs. Par contre, si rien ne bouge en 2024, le budget 2025 sera très compliqué à établir.

Après examen de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour 2024, sont successivement adoptés à l'unanimité par le conseil d'administration :

- 1°) le compte de résultat prévisionnel,
- 2°) le tableau de financement prévisionnel,
- 3°) le fonds de roulement prévisionnel,
- 4°) le budget développé 2024, compte de résultats, tableau de financement prévisionnel, tableau de suivi des stocks de production.

BUDGET ANNEXE 2024 - MANDAT DE GESTION DES 93 LOGEMENTS DE MONT DE MARSAN AGGLOMERATION

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

• INVESTISSEMENTS

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

• FONCTIONNEMENT

Les dépenses de fonctionnement traduisent l'activité de l'OPH : assurer l'entretien des logements et la collecte des loyers. Mont de Marsan agglomération participe par avances à hauteur de 200 €/logt aux frais d'entretien courant. Les loyers et les provisions pour charges (taxes ordures ménagères) sont reversés mensuellement. La section de fonctionnement s'élève en dépenses et recettes à 571 000 €.

Les recettes de loyers (505 000 €) sont calculées avec une hypothèse de réduction de loyer de solidarité de 30 000 €.

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

RESTITUTION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION 2022 – INDICATEURS FINANCIERS

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

En 2022, 180 offices sur 182 ont répondu à cette enquête (99 % du patrimoine).

Informations générales :

- 11 935 équivalents logements (11 202 logements familiaux)
- 6 460 collectifs
- 4 742 individuels (42,3 %)
- Âge moyen = 33,3 ans

- avant 1961	6,2 %
- de 1961 à 1970	17,9 %
- de 1971 à 1980	14 %
- de 1981 à 1990	16,9 %
- de 1991 à 2000	13,1 %
- de 2001 à 2010	10,5 %
- de 2011 à 2020	15,4 %

- 2021 - 2022	6 %
---------------	-----

	2022	
% locataires APL	55,7 %	
Ecart aux loyers plafonds	10,6 %	
Répartition par zone de financement		
- Zone 2	6 %	
- Zone 3	94 %	
Répartition par zone de tension		
- Zone B1	18,1 %	
- Zone B2	51,2 %	
- Zone C	30,7 %	
Taux moyen de mise en service sur 5 ans	2,4 %	
Evolution du patrimoine sur 5 ans	2,1%	
Taux vacance > 3 mois	0,7 %	Médiane 3,2 %
Taux rotation	6,1 %	Médiane 8,8 %
Taux rotation sans mutation interne	5,1 %	Médiane 7,3 %

TABLEAUX DE BORD

Exploitation :

	2021	Médiane
Autofinancement exploitation courante en % de loyers	8,7 %	7,6 %
Autofinancement net HLM		
- en % produits	11,7 %	11,3 %
- moyenne sur les 3 dernières années	13,7 %	12,4 %
Risques locatifs		
- coût impayés locatifs en % loyers	1,6 %	1,4 %
- coût vacance	1,9 %	5,7 %

Bilan :

	2021	Médiane
Potentiel financier à terminaison		
- en milliers d'euros	58 979	2 442
- en €/logt	4 942	
Potentiel financier au 31/12 (en €/logt)	2 805	2 045
Fonds de roulement au 31/12 (en €/logt)	4 047	2 836
Provision Gros Entretien (en €/logt)	662	239
Trésorerie (en €/logt)	4 657	3 358

Activité :

	2021	Médiane
Quittancement (en milliers d'euros)		
- loyers (en % du quittancement)	90,3	80,2
- charges	9,7	19,8
Dépenses maintenance et travaux (en €/logt)	1 418	1 471
Aides au logement (en % du quittancement)	28,2	22,7

DEPENSES :

Equilibre et ratio de l'exploitation courante

	2021	Médiane
Annuités :	22 482	
- en milliers d'euros	43,4	34,6
- en % de loyers	1 884	1 403
- en €/logement		
Taxe foncière (en % loyers)	8,8	13
Maintenance :		
- en % loyers	20,5	17,1
- en €/logement	889	693
Frais de personnel (hors régie) :		
- en % loyers	15,1	18,3
- en €/logement	656	750
Frais de gestion :		
- en % loyers	6,6	8,4
- en €/logement	285	333
Coût des impayés :		
- en % loyers	1,6	1,4
- en €	70	56

RECETTES :

	2022	Médiane
Loyers (en €/logt)	4 335	4 047
Subventions - en €/logement	17	13
Produits financiers : - en % des loyers	2	1,4

Les comptes cumulés 2022 des OPH font apparaître :

-un autofinancement de l'exploitation de 8,2 % des loyers, en baisse de 2,2 points par rapport à 2021.
Pour XLHabitat, nous constatons une dégradation de ce ratio qui passe de 9,4 % en 2021 à 8,7 %.

-des recettes nettes de RLS en hausse de 1,5 %.

-une légère baisse des autres produits d'exploitation du fait de la baisse des ventes de certificats d'économie d'énergie.

Sont également constatés :

- une augmentation de l'annuité de remboursement des emprunts (pour XLHabitat 43,4 % en 2022, - 40 % en 2020, - 39,9 % en 2021 qui reste supérieure de plus de 8 points à la médiane du fait du volume d'activités en production et réhabilitation) ;
- un niveau de maintenance en légère hausse représentant 17,1 % des loyers (pour XLHabitat 20,5 %) ;
- un coût d'impayés contenu en légère hausse qui s'établit en moyenne à 1,5 % des loyers (pour XLHabitat 1,6 % en baisse par rapport à 2021 (2,1 %)).
- une vacance à 6,4 % des loyers (pour XLHabitat 1,9 % du fait de la faible rotation et de l'absence de vacance pour travaux et démolitions) ;
- une augmentation des frais de fonctionnement de 3,8 % (inférieur à l'inflation) qui s'établissent à 1 083 €/logement (pour XLHabitat 942 €/logement) - + 47 € par rapport à 2021) ;

En 2022, les investissements de la famille des OPH diminuent de 3 % (tendance plus forte pour XLHabitat 35,1 M €, soit 2 946 €/logement pour une médiane à 2 097 €/logement).

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

Le conseil d'administration prend acte de la restitution du dossier individuel de situation 2022.

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous vous présentons :

- 17 dossiers 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 184 987,69 €,
- 16 dossiers de locataires décédés en raison d'une succession vacante, débitrice ou clôturée pour un montant de 64 951,06 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 249 938,75 €.

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre des procédures de rétablissement personne, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 4 situations pour un montant de 15 732,76 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement des dettes pour un montant de 15 732,76 €.

DELEGATION DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE AUX RESPONSABLES DE SERVICE

Conformément à l'article R421-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel exerçant les fonctions de directeur ou de chefs de service.

Sur proposition du président et dans un souci d'efficacité et en cohérence avec l'organisation des services, le conseil d'administration autorise la directrice générale à déléguer sa signature à :

- Madame Jérusalem NADEW, directrice du pôle comptabilité/finances en remplacement de Madame Laëtitia GAUTIER pour effectuer :
 - les télétransmissions TVA, impôts sur les sociétés,...
 - les demandes en ligne des prêts et demandes de versement des prêts,
 - les demandes en ligne de subventions,
 - les télédéclarations des enquêtes obligatoires (USH, Fédération, Ministère, CGLLS).
- Madame Véronique CLERGEAUD, adjoint du service patrimoine pour toutes les dépenses inférieures à 4 000 € pour tous travaux de gros entretien et commandes de fournitures liées à une opération physique dans le respect de la commande publique.
- Monsieur Benoît TOURNIER, adjoint du service patrimoine pour toutes les dépenses inférieures à 4 000 € pour les travaux liés aux sinistres, énergies, sécurité du patrimoine dans le respect de la commande publique.

MONT DE MARSAN AGGLOMERATION- CONTRAT DE VILLE 2024-2030

Deux critères ont été pris en compte pour définir le périmètre des quartiers de la ville pour la période 2024-2030 :

- un seuil minimal de 1 000 habitants
- le revenu des ménages en dessous du seuil de pauvreté.

Aussi, sur l'agglomération montoise, les quartiers du Peyrouat à Mont-de-Marsan et de la Moustey à Saint-Pierre du Mont restent inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Le périmètre du QPV du Peyrouat a été élargi et intègre les logements des résidences du Rond.

Principales caractéristiques de ces quartiers :

	Le Peyrouat	La Moustey	Agglomération
Population	2 700 hab	1 300 hab	
Revenu médian annuel	8 216 €	10 733 €	12 900 €

Taux de pauvreté	46 %	39,6 %	12 %
Taux de familles monoparentales	38,2 %	25,1 %	15,9 %
Part des moins de 25 ans	44,2 %	38,9 %	27,5 %
Part des plus de 60 ans	13,6 %	16,7 %	27,3 %
Taux d'emploi des femmes de 15-64 ans	37,3 %	48,3 %	62,5 %
Part des logements sociaux	58,6 %	60,4 %	9,9 %

Les priorités du contrat de ville restent :

- Le développement économique et l'emploi,
- Emancipation et la cohésion sociale,
 - éducation et le soutien à la parentalité,
 - santé prévention,
 - cohésion sociale (accès à la culture, au sport et aux loisirs, encourager la mixité sociale)
- Citoyenneté et éco-citoyenneté – accès aux droits
- Habitat et cadre de vie – transition écologique avec pour objectif un changement d'image de ces quartiers.

Les priorités transversales sont :

- la prévention et la lutte contre les discriminations,
- la dimension intergénérationnelle et la lutte contre l'isolement des personnes âgées,
- l'égalité entre les femmes et les hommes.

Madame DARTEYRON précise que le contrat vielle de MMA va engager pour 5 ans et sa signature est prévue en mars. Concernant les QPV, il faut donner une meilleure image du quartier. Personne n'est à l'abri d'incidents comme ceux précédemment évoqués à DAX. Il y a des incivilités sur Mont-de-Marsan et XLhabitat est ciblé.

Monsieur DEYRES souhaite des explications complémentaires car si c'est vraiment le cas, attaquer une institution est gênant.

Madame SENSOU pense que ce n'est pas XLHabitat qui est visé. Les dégradations sont le fait de jeunes (12-13 ans) sans autorité, désœuvrés et qui refusent de participer aux activités proposées notamment par les médiateurs de quartier. Même la police est démunie car elle doit les prendre sur le fait. C'est l'Etat qui ne prend pas en compte ces personnes pour qui il faudrait un réel accompagnement social.

Madame DARRAMBIDE partage totalement ces propos.

Madame DARTEYRON confirme que Mont-de-Marsan est bien dotée en médiateurs. Elle précise que la cité du Rond est intégrée au QPV, mais il s'agit d'une population vieillissante avec des petites retraites, de personnes seules, ce qui explique la pauvreté de ce quartier.

Sur proposition du président et après discussion, le conseil d'administration autorise la directrice générale à :

- signer ce contrat de ville 2024-2030 de Mont-de-Marsan Agglomération,
- mettre en œuvre les actions participant à la réussite de ces objectifs.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX – CONTRAT DE VILLE 2024-2030

La définition des quartiers prioritaires de la politique de la ville repose sur 2 critères :

Un seuil minimum de 1 000 habitants

La prise en compte des revenus des ménages en dessous d'un seuil de pauvreté (60 % du revenu médian – 22 100 € revenu médian sur le département des Landes).

Ainsi, les 3 quartiers de DAX : Cuyès, le gond et le Sablar restent inscrits dans cette géographie.

Cuyès :

- Population : 1 238 habitants
- Revenu médian annuel : 9 636 €
- Taux de pauvreté : 43,7 %
- Taux de familles monoparentales : 31,4 %
- Part des moins de 25 ans : 36,2 %
- Part des plus de 60 ans : 22,4 %

- Part des logements sociaux : 86,3 %

Le Gond :

- Population : 1 341 habitants
- Revenu médian annuel : 11 411 €
- Taux de pauvreté : 36,9 %
- Taux de familles monoparentales : 14,3 %
- Part des moins de 25 ans : 28,4 %
- Part des plus de 60 ans : 34,7 %
- Part des logements sociaux : 53,7 %

Le Sablar :

- Population : 1 223 habitants
- Revenu médian annuel : 13 080 €
- Taux de pauvreté : 34,3 %
- Taux de familles monoparentales : 14,3 %
- Part des moins de 25 ans : 30,4 %
- Part des plus de 60 ans : 22,4 %
- Part des logements sociaux : 27,2 %

Seul le périmètre de ce quartier a été modifié pour extraire la zone pavillonnaire avenue des tuileries et rajouter l'école Simone Veil au sein de cette zone.

Les enjeux du contrat de ville s'articulent autour des axes suivants :

- l'éducation, l'enfance, la jeunesse et le soutien à la parentalité, avec une préoccupation essentielle de lutte contre la pauvreté,
- l'accès à l'emploi,
- l'amélioration du cadre de vie, lien social, accès aux droits. L'office assurera la réhabilitation des résidences Lespès et Le Gond,
- la santé.

Monsieur DUBOIS fait savoir que le redécoupage des zones a permis de maintenir le quartier du Sablar dans le QPV. Et précise que à côté de ces ensembles, il y a un autre quartier en zone ANRU, en copropriété dégradée dans le cadre de la convention d'exonération de TFPB. Une nouvelle convention avec XLHabitat sera signée pour étudier les actions les plus pertinentes à mener sur ces quartiers.

Sur proposition du président et après discussion, le conseil d'administration autorise la directrice générale à :

- signer ce contrat de ville 2024-2030 de la communauté d'agglomération du Grand Dax,
- mettre en œuvre les actions participant à la réussite de ces objectifs.

NÉGOCIATION ANNUELLE OBLIGATOIRE 2024

Cette négociation a été engagée en octobre 2023 avec l'organisation syndicale représentative à l'OPH, à savoir la CFDT.

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

- Une augmentation différente selon les statuts et selon les salaires.

Ainsi, il a été acté :

- une augmentation de 20 € nets pour les agents fonctionnaires, qui ont bénéficié au 1^{er} juillet 2023 d'une augmentation du point d'indice et au 1^{er} janvier de 5 points d'indice majoré,
- une augmentation de 50 € nets pour les salaires supérieurs à 2500 € brut/mois,
- une augmentation de 60 € nets pour les salaires inférieurs à 2500 € brut/mois,
- une augmentation de 70 € nets pour les collaborateurs ayant moins de 1600 € net/mois.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide l'augmentation telle que présentée ci-dessus et revalorise le régime indemnitaire des fonctionnaires, d'un montant net identique de 20 €, et ce à compter du 1^{er} janvier 2024.

MOLIETS – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE

Nous avons été saisis par les services de la gendarmerie nationale d'un projet de gendarmerie sur la commune de MOLIETS.

Le projet prévoit, outre les bâtiments administratifs, la construction de 10 logements.

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 donne son accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de construction d'une gendarmerie à MOLIETS 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, 10 logements.

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 résultant 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.

Le coût plafond de l'opération hors terrain au 22 novembre 2023 est fixé à 2 451 000 €.

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

- décide à l'unanimité 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 MOLIETS 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.

NARROSSE – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE – MODIFICATION DU PROGRAMME

Par délibération en date du 26 juin 2023, notre conseil d'administration a validé la prise en charge de la construction d'une gendarmerie – bâtiments administratifs et logements de fonction par un équivalent de 46,5 unités logement (45 logements + 3 modules hébergement).

Les services de la gendarmerie nationale nous ont fait savoir fin décembre que l'effectif avait été ajusté et que le nombre d'unités logement était porté à 48,5 (47 logements + 3 modules d'hébergement).

Le coût plafond en vigueur au 21 décembre 2023 de l'unité logement est de 245 100 €. Le coût plafond de l'opération est porté à 11 887 350 € auquel il conviendra de rajouter le coût du terrain estimé par les domaines.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- valide la modification de cette opération,
- 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,
- décide de louer le bien à l'Etat-gendarmerie selon les dispositions du décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016.

BISCARROSSE – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE – POSTE A CHEVAL

Nous avons été saisis par les services de la gendarmerie nationale d'un projet de gendarmerie Poste à cheval sur la commune de BISCARROSSE.

Le projet prévoit, outre les bâtiments administratifs, la construction de 5,33 logements soit 4 logements et 4 modules d'hébergement.

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 donne son accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de construction d'une gendarmerie à BISCARROSSE 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, 4 logements et 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 résultant 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.

Le coût plafond de l'opération hors terrain au 09 janvier 2024 est fixé à 1 295 723 €. Le terrain situé ZAC de Lapuyade serait cédé à 456 520 €.

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

- décide à l'unanimité de prendre en charge cette opération de construction de gendarmerie – poste à cheval,
- donne son accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de construction d'une gendarmerie – poste à cheval - à BISCARROSSE 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.

GRENADE SUR ADOUR – RUE RENE VIELLE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION/AMELIORATION DE 9 LOGEMENTS

La Commune de GRENADE SUR ADOUR nous a sollicités afin d'étudier une opération d'Acquisition/Amélioration de bâtiments en plein cœur de bourg.

Les bâtiments se situent au croisement de la rue St Vincent de Paul et de la rue René Vielle sur les parcelles cadastrées section K n°298, 299 et 300 d'une superfine de 990 m². Ils appartiennent à l'association Jeanne d'Arc.

Les parcelles bâties seraient cédées par l'association à hauteur de 150 000 €.

Le programme prévoit la réalisation de 9 logements dont 1 T1, 4 T2, 3 T3 et 1 T4 :

- 7 logements dans le bâtiment 1 soit
 - 1 type I de 36m², 1 type II de 59m² et 1 type III de 66m² en RDC
 - 1 type III de 71m² et 1 type IV de 83m² au R+1
 - 1 type II de 47 et 1 type III de 57m² au R+2
- 2 logements individuels de type II de 45 et 50m² dans le bâtiment B. Ces 2 logements seraient réservés à des personnes âgées.

Les loyers prévisionnels de sortie sont majorés de 13% à 15% (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 1	1	240 €		
T 2	4	320 €	2	260 et 346 €
T 3	3	380 et 454 €	1	416 €
T 4	1	553 €		
	9	6	3	

6 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 1 252 110 € TTC (TVA 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 :

	6 logements PLUS / 3 Logements PLAII
Subvention PLAII sobriété foncière	31 500 €
Subvention Département	90 000 €
Emprunt PLUS CDC	595 301 €
Emprunt PLAII CDC	274 797 €
Besoins en Fonds Gratuits	260 512 € (soit 28 945 € / logement)

Madame LUBIN demande si les projets situés en Chalosse ont évolué.

Madame PERRONNE répond que pour ces opérations, on est confronté à 2 problématiques : le coût proposé par les entreprises et le taux de réponse très faible. L'architecte a revu les projets pour travailler avec les artisans locaux. Il s'agit de patrimoine local réparti en petites unités sur l'EPCI. Mais ces opérations sont aujourd'hui relancées.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 9 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,

- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
 - Procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter les terrains bâtis (parcelles K n°298, 299 et 300) à hauteur de 150 000 € à l'association Jeanne d'Arc,
 - signer l'acte authentique,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SORE- LES ARENES - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 13 LOGEMENTS, D'UNE SALLE COMMUNE ET DE 4 LOGEMENTS EN ACQUISITION-AMELIORATION

La commune de SORE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction et d'acquisition-amélioration sur des parcelles bâties en dent creuse, entre la rue des arènes et la rue Gambetta. La commune souhaite que l'opération soient réservée aux personnes âgées.

Les parcelles du projet sont cadastrée section AB n° 274, 278, 279, 1 119, 1 136 et 1 137 pour une superficie d'environ 3 580 m².

La commune cèderait les parcelles par bail emphytéotique de 60 ans.

Les parcelles sont actuellement en partie bâties, principalement le long de la rue Gambetta. Au regard de l'état d'une partie du bâtiment et afin d'avoir un projet d'ensemble cohérent, il est envisagé de la démolir.

Le programme prévoit ainsi :

- la construction de 13 logements individuels + 1 salle commune de 65m² : 9 T2 et 4 T3
- l'acquisition-amélioration de 4 logements : 3 T2 et 1 T3 duplex

Pour la construction des 13 logements :

Avec les majorations locales de 11% (5% pour sobriété foncière, 3% pour 40% de T2, 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	9	6	320 €	3	286 €
T 3	4	3	406 €	1	362 €
	13	9		4	

9 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 1 549 386 € TTC (TVA à 10% en PLUS et à 5.5% en PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 400 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	9 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	42 000 €
Subvention Département	65 000 €
Emprunt PLUS CDC	752 111 €
Emprunt PLAI CDC	285 076 €
Besoins en Fonds Gratuits	405 199 € (soit 31 169 € / logement)

Pour l'acquisition-amélioration des 4 logements :

Avec les majorations locales de 11% (5% pour sobriété foncière, 3% pour 40% de T2, 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	3	2	320 €	1	287 €

T 3	1	1	427 €		
	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 500 961 € 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 :

	3 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	10 500 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	285 981 €
Emprunt PLAI CDC	65 676 €
Besoins en Fonds Gratuits	98 804 € (soit 24 701 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération,
- 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 terrains par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 €,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SAINT MARTIN DE SEIGNANX – "CLAIRBOIS" – PROGRAMMATION 2023 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT

Lors du Conseil d'administration du 26 juin 2023, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 10 041 €/ logement.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 3 918 840 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS)

Le nouvel 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	1 534 136 €
Emprunt PLAI CDC	1 573 653 €
Emprunt Action Logement	60 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	289 051 € (soit 9 635 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 26 juin 2023 restant inchangés.

SAINT VINCENT DE PAUL – "CAMIADE A – SIMONE DE BEAUVOIR – PROGRAMMATION 2023 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT

Lors du Conseil d'administration du 26 juin 2023, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 14 384 €/ logement.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 588 998 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel 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	829 965 €
Emprunt PLAI CDC	430 005 €
Emprunt Action Logement	38000 €
Besoins en Fonds Gratuits	165 428 € (soit 13 785 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 26 juin 2023 restant inchangés.

SAINT VINCENT DE PAUL – "CAMIADE B" – HELENE DARROZE – PROGRAMMATION 2023 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT

Lors du Conseil d'administration du 26 juin 2023, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 16 368 €/ logement.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 2 146 932 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	11 Logements PLUS / 5 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	29 500 €
Bonus dépôt Etat PLAI	7 500 €
Subvention Département	80 000 €
Subvention CAGD	48 000 €
Emprunt PLUS CDC	1 170 400 €
Emprunt PLAI CDC	501 635 €
Action Logement	48 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	261 897 € (soit 16 368 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 26 juin 2023 restant inchangés.

TARNOS – ECOLE DUBOY - PROGRAMMATION 2023 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT

Lors du Conseil d'administration du 26 juin 2023, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 12 994 € / logement.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 4 539 896 € TTC (TVA 5.5 % PLAI et 10% PLUS).

Le nouvel 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	2 557 683 €
Emprunt PLAI CDC	1 198 374 €
Emprunt Action Logement	60 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	363 839 € (soit 12 994 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 26 juin 2023 restant inchangés.

TARTAS – "LES JARDINS DE CALONGE" - PROGRAMMATION 2023 – PARTICIPATION D'ACTION LOGEMENT

Lors du Conseil d'administration du 26 juin 2023, vous avez pris en charge et approuvé le plan de financement de cette opération.

L'équilibre financier de l'opération nécessitait un apport en fonds propres de 24 875 € / logement.

En outre, nous avons obtenu le bonus dépôt de l'Etat de 1 500 €/ PLAI et la subvention PLAI a été revalorisée à 18 150 € dans le cadre de la densification.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération reste inchangé soit 1 050 043 € TTC (TVA 5.5 %)

Le nouvel équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 Logements PLUS / 3 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	18 150 €
Subvention Département	40 000 €
Subvention CC du Pays Tarusate	30 400 €
Emprunt PLUS CDC	486 927 €
Emprunt PLAI CDC	256 681 €
Emprunt Action Logement	28 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	189 886 € (soit 23 735 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement intégrant la participation d'Action Logement, les autres termes de la délibération du 26 juin 2023 restant inchangés.

ST PAUL EN BORN - ANCIENNE POSTE - OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 1 LOGEMENT - ABANDON DU PROJET

Par délibération en date du 28 juin 2022, vous avez pris en charge une opération d'acquisition/amélioration de 1 logement sur la commune de SAINT-PAUL EN BORN "l'ancienne poste".

Il s'agissait de réhabiliter une partie du bâtiment et de réaliser une extension.
L'autre partie du bâtiment étant occupée par un coiffeur.

Nous avons obtenu les agréments de l'Etat et mandaté une équipe de maîtrise d'œuvre et un bureau de contrôle.

L'architecte de l'opération a produit une esquisse.

Toutefois, la commune a décidé, par délibération du Conseil Municipal, de créer dans ces locaux un salon d'esthéticienne.

Au regard de la situation, nous vous proposons d'abandonner cette opération et mettre en perte exceptionnelle la somme de 495 € HT correspondant aux frais d'études que nous avons engagés :

Tiers	Montant Budgétaire HT
HAD'EQUATION ARCHITECTURE MOE (Architecte)	495,00

Le conseil d'administration :

- prend acte de :
 - l'abandon de cette opération et d'effectuer les démarches nécessaires,
 - la perte exceptionnelle de 495 € HT.
- autorise la directrice générale à effectuer les démarches nécessaires pour solder cette opération.

VIEUX BOUCAU – RACHAT DU LOGEMENT A MONSIEUR ARMENTIA ET MADAME BAILLY

Suite au plan de vente de logements aux locataires établi en 2019, l'office avait vendu le logement sis 8, rue Edmond Rostand – cité La Forêt- à VIEUX-BOUCAU le 19 février 2020 à Monsieur et Madame ARMENTIA.

Monsieur et Madame ARMENTIA divorcent et conformément à la réglementation en vigueur (L'alinéa 3 de l'article R443-12-2 du code de la construction et de l'habitation), ils ont saisi l'office pour le rachat de leur logement.

L'office leur a fait une offre de rachat qu'ils ont acceptée au prix de vente (145 000 €) majoré des améliorations qu'ils ont apportées sur présentation de factures (16 443 €).

Madame respecte les conditions de ressources restera dans le logement avec les enfants.

Les services de l'état ont donné leur accord pour le re-conventionnement du logement.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide ce rachat de logement et autorise la directrice générale à signer tout document afférent à ce dossier.

Le projet du nouveau siège est présenté par Monsieur DAYON et le cabinet UBICS (qui travaille notamment avec les départements de l'Hérault et de Seine Maritime) pour la modélisation des bâtiments.

Monsieur FORTINON pense que toutes les collectivités devraient utiliser cette technologie qui est une aide à la décision et permet d'anticiper beaucoup de difficultés de chantier.

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