

**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 24 JUIN 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 24 juin 2024 à dix heures au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes, DARTEYRON, GARCIA, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, SENSOU  
Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DESGRÉ, DESRAUX, DEYRES, DUBOIS, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, NYBELEN, PEDEUBOY, SOUIMDI

Absents excusés :

Mme BALAUZE donne pouvoir à M. AGOUTBORDE  
Mme BLAISIOUS donne pouvoir à M. PEDEUBOY  
Mme FRITZ donne pouvoir à M. GORY  
M. LESPADÉ donne pouvoir à M. FORTINON  
M. MUCCI donne pouvoir à M. LE BAIL  
Mme RABA donne pouvoir à M. DUBOIS  
Mme DARRAMBIDE

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

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 DELHAYE, directrice service Ressources Humaines,  
Mme LAFFORE, directrice service Gestion Locative et social,  
M. NADAUD, directeur service Marchés Publics,  
Mme CLAVÉ, attachée

**COMPTE RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**SEANCE DU 24 JUIN 2024**

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 12 février 2024 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

**ACTUALITES**

**☐ PROJET DE LOI RELATIF AU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES (DOLA)**

Rappel du calendrier –

Projet de loi présenté en Conseil des ministres le 3 mai 2024 par Christophe Béchu, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, et par Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement. Le gouvernement a engagé la procédure accélérée sur le texte.

- dépôt au Parlement le 06 mai 2024
- débat au Sénat en séance publique les 18, 19, 20 et 25 juin 2024, avant d'être examiné par l'Assemblée Nationale à l'automne.

Contenu du Projet de loi

**Chapitre I – De nouveaux outils pour les maires bâtisseurs**

-Art 1er : Modification des modalités de calcul des seuils SRU :

Dans les communes carencées, le seuil SRU de 25 % pourra être comblé par du LLS ou du LLI. La part des PLS ne peut être supérieur à 30% et celle des PLAI au moins égale à 30 %. Dorénavant, la part de PLS cumulé avec les LLI ne devra pas excéder 40 %.

Commentaires : Entre 2020 et 2022, près des deux tiers des communes concernées par la loi SRU n'ont pas tenu leurs objectifs de production de logements sociaux. Les communes qui n'ont pas atteint cet objectif pourront en rattraper une partie en produisant du logement intermédiaire, une offre de logement qui est destinée aux classes moyennes. Plus précisément, les communes ayant déjà atteint 10 à 15% de logements sociaux (selon que leur objectif est fixé à 20% ou 25 %) et qui ont conclu un contrat de mixité sociale avec l'État, pourront réaliser jusqu'au quart de leur objectif de rattrapage triennal par la réalisation de logements intermédiaires.

Ainsi, une commune déficitaire qui aurait atteint tous ses objectifs en produisant du logement social et du logement intermédiaire (dans la limite de 25% de son objectif total) ne pourrait pas être carencée.

De même, une commune carencée qui atteindrait tous ses objectifs en mobilisant du logement intermédiaire dans la limite de 25% de son objectif total verrait sa carence levée.

Une attention particulière : Les logements locatifs intermédiaires s'adressent, pour l'essentiel, à un public différent des demandeurs Hlm puisque les plafonds de ressources permettent d'y loger une population de moindre fragilité, jusqu'à 7 500 € par mois pour un couple avec deux enfants en zone A.

Amendement envisagé par l'USH,

Plutôt qu'un amendement défensif, proposer une hausse du taux SRU à hauteur de 30% par exemple, pour "sanctuariser" le locatif social qui sera grignoté par le LLI.

-Art 2 : Attribution de logements sociaux - Modification de la composition de la Commission d'attribution :

La présidence est confiée au Maire

Un représentant du conseil départemental, du lieu où sont implantés les logements attribués, intègre la commission avec voix consultative.

Modification du mode de fonctionnement de la CALEOL :

- o Elle s'appuie sur les demandes et informations enregistrées dans le système national d'enregistrement
- o Primo attribution : le Maire propose l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement par les réservataires ou le bailleur social.
- o Droit de veto : le Maire peut s'opposer à l'attribution d'un logement, dans la limite d'un candidat par logemen. Tout rejet d'une demande d'attribution ou radiation doit être notifié et justifié par le Maire auprès du demandeur. Toute modification de l'ordre des réservataires doit être justifiée et notifiée, et la décision contestée devant la commission de coordination.
- o L'Etat peut déléguer à la commune son contingent de logement (sauf places pour les militaires et civils)
- o Suppression de la faculté donnée aux EPCI de conclure un accord collectif intercommunal pour créer une commission d'attribution dite de coordination.
- o Suppression de la convention Etat-bailleurs sociaux pour les publics réservataires.

Commentaires : Ces nouvelles dispositions reprennent en quasi-totalité une proposition de loi sénatoriale votée en octobre 2023. Lorsque la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements examine dans une même séance des attributions dans des logements situés dans plusieurs communes, la présidence est exercée successivement par les différents maires concernés.

- Art 3 : Le droit de préemption

Pour une durée de 7 ans, de façon dérogatoire, le droit de préemption peut être utilisé pour réguler les marchés fonciers et immobiliers quand les prix de vente sont trop élevés et empêchent la réalisation d'objectifs en matière d'accès au logement ou mixité sociale inscrits au PLH.

Le bénéficiaire peut également user de ce droit quand il juge que le prix de vente du bien est excessif au regard du prix du marché pour un bien comparable (fixé par un observatoire des marchés fonciers et immobiliers).

Commentaires : Pendant sept ans, les maires pourront ainsi préempter les terrains vendus trop chers, comme cela se pratique déjà pour les terrains agricoles. Chapitre II – Simplifier et accélérer les procédures.

## **Chapitre II- simplifier et accélérer les procédures**

-Art 4 : Réduction des délais de recours

Commentaires : Le délai pour former un recours gracieux ou hiérarchique est réduit à un mois et le délai donné à l'administration pour y répondre est également porté à un mois, soit deux mois au total contre 4 mois actuellement. En outre, l'introduction d'un recours gracieux n'interrompt plus le délai pour déposer un recours contentieux, comme c'est le cas aujourd'hui.

- Art 5 : Possibilité de densification des zones urbaines ou pavillonnaires ou zones d'activités économiques. Dans ces zones, le Maire ou le Président de l'EPCI est compétent pour modifier le plan local d'urbanisme, ou les documents afférents aux lotissements. La proportion de propriétaires devant y consentir est abaissée à la moitié au lieu des 2/3. Le PLU intervenant à posteriori d'un projet de lotissement pourra modifier le cahier des charges, incluant ses dispositions contractuelles.

-Art 6 : Généralisation du permis d'aménager multisites

Commentaires : Expérimenté depuis 2018 pour certains projets, il fait l'objet d'une généralisation. Il sera désormais accessible pour plusieurs sites non contigus en vue de faciliter des opérations complexes

Amendement envisagé par l'USH : assouplissement des règles ABF (avis et périmètres de vue).

## **Chapitre III – Renforcer les capacités de production des bailleurs**

-Art 7 : Augmentation de 10 à 20 % de production possible de LLI

Commentaires : Pour produire davantage de logements intermédiaires, le projet de loi porte de 10 à 20% le volume de logements intermédiaires que les organismes HLM pourront détenir directement dans leur parc. Aujourd'hui plusieurs bailleurs sociaux ont atteint les 10% autorisés car le logement intermédiaire est un produit qui aide à l'équilibre des projets. La revente de logements intermédiaires à des organismes dédiés est aussi facilitée. L'objectif est de permettre aux organismes HLM de réinvestir rapidement les fonds dans de nouveaux projets de construction ou de réhabilitation.

-Art 8 : Augmentation des loyers dans l'ancien au même niveau plafond que le loyer dans le neuf

Commentaires : Pour disposer de plus de ressources, les organismes HLM pourront augmenter à la relocation les loyers des logements anciens, dans la limite des plafonds réglementaires prévus pour les logements sociaux neufs. Actuellement, près de la moitié des logements du parc social sont conventionnés avec l'État à des loyers inférieurs aux loyers maximaux applicables.

-Art 9 : Possibilité donnée aux Offices publics de l'habitat d'acquérir des logements auprès d'une SCI dont ils détiennent des parts et dont l'unique objet jusqu'ici limité à la construction de d'immeuble d'habitation et professionnels élargi aux bâtiments commerciaux, n'est plus limitée au montant de leurs apports. La conditionnalité de réaliser 25% de logements est modifiée en surface de plancher à destination de logements et la durée de vie de la SCI portée de 10 à 20 ans. La possibilité pour un organisme HLM de vente de logements à une personne privée pourra dorénavant être vendue à plusieurs personnes privées, dès lors que ces logements font partie d'un programme comprenant majoritairement, dans la limite élargie de 30 à 50 % de logements sociaux.

Commentaires : Le texte propose de favoriser les montages publics-privés entre organismes HLM et promoteurs privés (pour produire des logements en accession libre et des logements sociaux). Doit permettre de diversifier les ressources propres des organismes HLM, qui pourront vendre en VEFA dite "inversée" jusqu'à 50% des logements d'un programme à des investisseurs ou des particuliers (contre 30% aujourd'hui).

Amendement envisagé par l'USH : plusieurs acquéreurs désormais possibles en VEFA inversée → supprimer la vente possible à l'unité.

## **Chapitre IV : Faciliter l'accès au logement**

-Art 10 : L'Etat peut déléguer son contingent de logement à Action Logement pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation.

Commentaires : L'Etat dispose en effet de 30% des attributions de logements sociaux sur un territoire, notamment pour loger les ménages fragiles et assumer son rôle de solidarité nationale. Or, parmi les ménages fragiles, beaucoup sont salariés et travaillent. Dans les territoires marqués par une tension particulière sur l'emploi, le préfet pourra donc contractualiser avec Action Logement pour que tout ou partie des 30% du contingent préfectoral accueille des ménages fragiles salariés proposés par les entreprises du territoire.

Amendement envisagé par l'USH : étendre cette disposition aux autres organismes logeant des salariés (SNCF, RATP,...)

- Art 11 : Nouvelle sanction infligée à la personne ou au bailleur en cas de non-respect de l'obligation de mettre fin à un bail, fixée pour couvrir 12 à 18 mois du loyer en principal du ou des logements concernés

Nouvelle sanction infligée aux personnes signalées à la Caleol dont la situation financière a évolué, mais dont le bailleur n'a pas modifié les conditions de loyer (surloyer...) : 1 000€ par logement concerné

En zone tendue, le niveau de dépassement du plafond de ressources justifiant de l'attribution d'un logement deux années consécutives est abaissé à 120 % au lieu de 150 % pour justifier d'une éviction dans les 18 mois.

Lorsqu'un locataire de logement HLM est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, les bailleurs peuvent mettre fin au bail avec préavis de 6 mois.

Ne s'applique pas locataires en QPV, aux locataires dès 65 ans ou porteurs ou ayant à charge une personne porteuse d'un handicap.

La liste des causes de signalement à la Caleol de la situation de locataires est augmentée :

- de la situation patrimoniale du locataire, propriétaire ou disposant de moyens suffisants pour se loger dans le parc privé  
- la Caleol pourra conseiller l'accession sociale ou le LLI dans le cadre du parcours résidentiel.

-Art 12 : Au 1er janvier qui suit l'application de la loi, mise en place d'un échange de données avec l'administration fiscale pour connaître la situation fiscale du demandeur de logement social, la situation des locataires et leur situation patrimoniale. Les locataires devront transmettre, dans le cadre de l'enquête annuelle, leur numéro d'identifiant fiscal en sus de leur relevé d'imposition. Ces données sont transmises à l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Le supplément de loyer est généralisé pour toute les personnes dépassant le plafond de ressources (dès le premier euro), la référence au seuil de 20% de dépassement étant supprimée.

Le surloyer n'est pas applicable aux locataires en zone de revitalisation rurale, QPV et résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale.

Commentaires Art 11 et 12 :

Le texte revoit le droit au maintien des locataires dans le parc social. Ces locataires ne pourront pas prétendre au maintien dans leur logement s'ils dépassent de plus de 20% le plafond de ressources autorisé durant deux années consécutives (contre 50% aujourd'hui). Déclenchement du surloyer dès le dépassement d'un euro des plafonds de ressources.

Pour rappel, ce surloyer est aujourd'hui payé par les locataires dont les ressources fiscales dépassent de 20% les plafonds maximum autorisés pour l'attribution d'un logement social. On parle ici de ménages dont la situation personnelle a évolué après leur arrivée dans le logement, grâce à une hausse de salaire, une mutation professionnelle, un départ en retraite, un divorce, le départ d'un enfant du logement, etc. Plus les revenus fiscaux dépassent les plafonds, plus le locataire paye un complément de loyer élevé pour rester en droit d'occuper son logement.

Il existe toutefois des exceptions, en fonction des territoires où se trouvent les logements, comme ceux des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), exonérés de ce supplément de loyer.

Au total, on estime que 100 000 foyers sont actuellement concernés chaque année par le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, sur un total d'environ 5,3 millions de logements sociaux.

En Nouvelle Aquitaine, seuls 12.000 ménages sont concernés par un surloyer, et représentent moins de 5% des ménages (certainement moins, mais le secret statistique nous empêche d'aller au-delà : nous sommes certainement près des 3%, comme à l'échelle nationale). Pour XLhabitat, une peine plus de 1% (143 locataires)

De plus, le patrimoine immobilier des locataires sera désormais pris en compte. Ainsi, le fait d'être propriétaire d'un logement privé adapté ou pouvant générer des revenus suffisants pour accéder au parc privé devient une cause de fin de bail (sauf exceptions : locataires de plus de 65 ans ou handicapés et des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

Amendement envisagé par l'USH : demande de précision car plusieurs modes de calculs possible (on s'adresse aux PLUS, aux PLAI, à tout le monde ?). D'autre part, comme les locataires > 120% plafonds seront sortis du parc (cf. art 11), les sommes attribuées finalement aux OLS seront < à celles perçues aujourd'hui. (85% de cette recette est aujourd'hui transmise à la CGLLS)

Demande d'étalement dans le temps pour mettre en place cette procédure, et traitement spécifique pour les «légers dépassements».

-Art 13 : Par dérogation, les bailleurs sociaux peuvent louer des meublés dans le cadre du bail mobilité, à des personnes ne dépassant pas les plafonds de ressources applicables pour l'attribution de ces logements.

Commentaires : Le bail mobilité permet de louer un logement meublé pour une courte durée dans le privé, est étendu au parc social dans le but de favoriser, notamment, le logement des apprentis ou des salariés en formation ou en stage.

-Art 14 : La décision des bailleurs de vendre les logements ou ensembles de logement aux locataires par la voie d'un contrat de location-accession, contrat de vente d'immeuble à rénover ou bail réel et solidaire ne sont plus soumis ni à avis de représentant de l'Etat ni à celui du maire de la commune d'implantation Dans le cadre des conventions d'utilité sociale signées entre l'Etat et les bailleurs, le plan patrimonial détaille les logements mis en vente en BRS et ceux avec statut différé de copropriété

## **PROJET DE MODIFICATION DE ZONAGE**

Le gouvernement a annoncé une nouvelle vague de modification des zonages des communes. Celle-ci devrait se limiter au zonage A/B/C et ne devrait pas concerner le zonage loyer1/2/3 pourtant déterminant dans les équilibres d'opérations. La note réalisée par l'URHLM très détaillée précise les enjeux de ces zonages.

Compte tenu de l'actualité (dissolution de l'Assemblée Nationale), le projet de loi logement est reporté ou annulé.

## **MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIVERSES INSTANCES**

Par courrier en date du 22 avril dernier, Madame TAUZIA, administratrice de l'office en tant que représentante des locataires, nous a présenté sa démission.

Monsieur Abdelillah SOUIMDI, en seconde position sur la liste électorale pour l'AFOC et locataire de l'OPH, a accepté de la remplacer au conseil d'administration.

Le conseil d'administration prend acte de cette modification et sur proposition du président :

- désigne Monsieur SOUIMDI pour siéger :
  - au conseil de concertation locative,
  - à la commission sociale
- autorise la directrice générale à procéder à toutes les démarches réglementaires actant cette modification.

## **RAPPORT D'ACTIVITES ET ARRETES DES COMPTES**

Madame PERRONNE relate l'activité de l'ensemble des services de l'entreprise et présente les principaux postes et ratios financiers.

Monsieur le président cède ensuite la parole à Madame LABIT, commissaire aux comptes, du cabinet LASSUS, qui rappelle son rôle : mettre en œuvre les contrôles et s'assurer que tout est conforme et que les normes sont respectées. L'audit est réalisé en toute indépendance.

Aucune anomalie n'a été décelée. Les comptes sont donc certifiés de manière pure et simple, sans réserve.

Monsieur AGOUTBORDE est désagréablement surpris de constater que seulement 48 % du budget d'investissement a été consommé au cours de l'année. Cela dénote un réel malaise au niveau du logement social, impactant également tous les secteurs de l'immobilier : agences immobilières, notaires, ...

Il souligne un second point inquiétant, le taux d'absentéisme très élevé, et demande s'il y a une explication.

Monsieur FORTINON rappelle qu'aujourd'hui équilibrer une opération dans le logement social est très compliqué. On est en effet contraint par les prix des loyers, on ne peut aller au-delà d'un prix au m<sup>2</sup>. Si le coût de revient ne rentre pas dans l'enveloppe, l'opération ne peut être réalisée. Actuellement, le prix de revient est supérieur à 2 000 €/m<sup>2</sup>. On constate que les prix appliqués par les entreprises ne suivent pas la baisse des coûts des matériaux.

Le faible taux de rotation freine le nombre d'attributions de logements. Le parcours résidentiel est totalement à l'arrêt. Certaines personnes quittent le logement car elles sont dans l'incapacité d'assumer un loyer. Tous ces paramètres sont liés.

Quant au taux d'absentéisme, il est certes très élevé mais est dans la moyenne de celui des collectivités. Les organismes mettent en place des moyens pour le réduire (des formations sont notamment dispensées au personnel). Cela témoigne d'un malaise au travail, et interroge sur le sens donné à son travail, sa motivation.

Madame PERRONNE confirme qu'il s'agit d'absentéisme perlé (arrêts de courte durée, mais plusieurs fois par an) et précise qu'une analyse très fine des absences est réalisée. Il n'y a pas de corrélation entre l'absence et le service, tous sont impactés. L'office a engagé des actions autour du bien-être au travail et une action concernant les valeurs du travail dans son entreprise va être menée en fin d'année. L'office est très attentif à cet absentéisme.

Monsieur DESRAUX trouve le montant des impayés très élevé malgré un faible taux de rotation et demande s'il n'y a pas moyen d'anticiper les impayés. IL souhaite également connaître le mode de calcul des provisions pour créances douteuses.

Monsieur FORTINON rappelle que le montant indiqué est le cumul de tous les impayés et non uniquement celui de l'année. En taux, on est dans la moyenne nationale.

Madame PERRONNE précise que depuis 2-3 ans, une nouvelle organisation permettant de déceler et contacter les locataires dès le 1<sup>er</sup> impayé a été mise en place. Puis, la phase contentieuse est enclenchée tout en maintenant la phase amiable permettant de maintenir l'APL et d'établir des échéanciers.

Madame LABIT répond que les règles de calcul sont normées et fixées par les instructions comptables. Et précise que sur les 6 M €, plus de 5 M € correspondent à des dettes de locataires partis.

Madame GARCIA demande ce qui se passe au départ du locataire.

Madame PERRONNE répond que les poursuites continuent. Parmi les dettes de locataires partis, une forte proportion provient de reprise de logements suite au décès des personnes qui n'ont pas d'héritiers ou dont les héritiers refusent l'héritage. De plus, le logement n'est pas immédiatement récupéré, augmentant la dette.

Monsieur DEYRES souhaite revenir sur la problématique du logement et de la rotation et répète que nous sommes face à une réelle bombe sociale. Lorsqu'on voit qu'il y a 11 000 demandes, 1000 attributions et 130 constructions neuves, les appels d'offre infructueux, l'absence de parcours résidentiel et les situations de personnes avec des revenus très faibles, il est urgent de réagir et d'agir. Vu le contexte national, on est dans une période où tout le monde prône la baisse de la TVA, la baisse des prix de l'énergie, et donne l'impression de découvrir cette problématique. Au lieu d'y remédier, on ponctionne les offices et baisse les APL !

Monsieur FORTINON indique que 2 milliards €/an sont prélevés par le gouvernement à travers la RLS, et qu'il y a 2,6 millions de demandeurs de logements au niveau national.

Parallèlement et paradoxalement, quelle que soit la commune, on est confronté à une très forte opposition de la population dès que l'on dépose des demandes de constructions de logements en général (sociaux ou pas). Les gens, une fois installés, refusent les constructions. Or, en plus de la très forte demande, le besoin croît du fait de la décohabitation, du desserrement familial.

Cette problématique est un paramètre supplémentaire à prendre en compte à chaque nouvelle opération.

La politique du logement est très onéreuse, mais en plus les financements n'ont pas été bien attribués : on a beaucoup défiscalisé et beaucoup ponctionné les organismes de logements sociaux.

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

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

### **AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2023**

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration décide d'affecter le résultat de l'exercice 2023 de 3 108 631,36 € (dont 2 745 221,07 € relevant du Service d'Intérêt Economique Général - SIEG) de la façon suivante :

- 248 765,72 € en réserve sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG,
- 363 410,29 € en report à nouveau,
- 2 496 455,35 € en report à nouveau – Activités relevant du SIEG.

### **ECRITURES COMPTABLES – AFFECTATION DES FONDS PROPRES AUX INVESTISSEMENTS REALISES AU 31 DECEMBRE 2023**

Notre assemblée vient d'affecter le résultat de l'année 2023.

Au 31 décembre 2023, les opérations d'investissement réalisées terminées mobilisent des fonds propres à hauteur de 40 492 079,76 €.

L'affectation de résultat aux investissements portée au compte 1067 est de 36 922 052,81 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'abonder ce compte de réserves par un prélèvement de :

- 661 916,24 € du compte 10685 "Réserves sur cessions immobilières"
- 2 908 110,71 € du compte 11000 "Report à nouveau"

et de réaliser les écritures comptables afférentes.

### **QUITUS A LA DIRECTRICE GENERALE – ANNEE 2023**

Après présentation du rapport d'activités et de l'arrêté des comptes et sur proposition du président, le conseil d'administration donne quitus à la directrice générale pour l'exercice 2023.

### **MANDAT DE GESTION DES LOGEMENTS DE MONT-DE-MARSAN AGGLOMERATION – PRESENTATION DE L'EXECUTION DU BUDGET ANNEXE 2023**

L'exercice 2023 est la 11<sup>ème</sup> année du mandat de gestion.

Les appels de loyers et charges représentent 472 143,58 €.

**L'exécution du budget annexe fait apparaître un apport au fonds de roulement de 1 296,44 € au 31 décembre 2023.**

Le budget de fonctionnement affiche un résultat positif de 42 126,80 €.

**Le mandat de gestion a apporté au budget principal de l'OPH une recette de 52 992 € au titre des honoraires facturés.**

Monsieur FORTINON fait savoir qu'un nouveau mandat de gestion pour les collèges est mis en place. C'est un souhait du département car la gestion de logements n'est pas leur vocation.

Le conseil d'administration approuve les comptes 2023 relatifs au mandat de gestion des logements de Mont-de-Marsan Agglomération.

### **PLACEMENTS FINANCIERS 2023**

AU 31/12/2023, nous disposons de 15 045 597,43 € sur un livret A Banque Postale et de 37 478 618,32 € sur un livret A Caisse d'épargne.

De nombreux mouvements ont été opérés afin d'optimiser notre endettement et trésorerie et à fin décembre 2023, nos placements atteignaient 5 848 302,36 € livret Banque postale et 25 888 294,69 € à la Caisse d'Épargne soit un total de 31 736 597,05 €.

Par ailleurs, nous avons placé 20 millions d'euros sur des comptes à terme auprès de plusieurs établissements bancaires fin 2023 pour optimiser nos produits financiers.

Au total, le fruit de ces divers placements pour 2023 a atteint 1 562 573,65 €.

Le conseil d'administration prend acte des placements opérés au cours de l'année 2023.

### **LISTE DES MARCHES ET AVENANTS CONCLUS EN 2023**

Le conseil d'administration prend acte des marchés et avenants conclus par l'OPH des Landes en 2023 dont les listes ont été présentées.

Monsieur FORTINON souligne le faible nombre de marchés contractés sur l'année. Cela est dû au caractère infructueux des appels d'offres.

Madame PATOLE précise qu'en plus de la conjoncture économique, la lourdeur des procédures administratives rallonge les délais.

Monsieur FORTINON partage totalement ces propos et pense même que contrairement aux attentes, les procédures de marchés publics sont contre-intuitives. Aujourd'hui, construire pour les collectivités revient plus cher que pour les entreprises privées.

### **RAPPORT SUR L'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS EN 2023**

Madame PERRONNE indique que depuis 1 an, sur le département, tout le monde dispose du même fichier partagé de la demande.

Monsieur BEDAT confirme que seulement entre 30 et 40 dossiers (contre 70-80 autrefois) sont présentés lors des commissions. Et il faut tenir compte de l'urgence de certains dossiers (violences conjugales le plus souvent).

Madame LUBIN confirme que les choix à opérer sont souvent complexes car tous dans la même urgence. Et en attribuant 1 logement, la commission est consciente de laisser plusieurs dossiers quasi-similaires de côté. C'est très frustrant.

Monsieur FORTINON remercie particulièrement tout le travail fourni car il s'agit de loin le plus compliqué à gérer.

Monsieur AGOUTBORDE est surpris par le fort taux d'acceptation (70 %) alors qu'auparavant il était de 50 %. Les gens sont en demande de logement social.

Monsieur FORTINON rappelle que suite à une remarque de la CRC, le fonctionnement a été modifié. Désormais, on fait visiter le logement en amont et les personnes non intéressées le font savoir, ça contribue à ce résultat qui traduit aussi l'urgence et la tension sur la demande.

Madame GUILLERM constate que certains élus ne proposent des dossiers de personnes qui sont venues les voir.

Madame LUBIN précise qu'il faut être modéré. Il faut aller rencontrer les maires si on veut qu'ils travaillent avec nous. Mais les décisions des commissions s'effectuent dans le respect des règles du logement social. Effectivement, il y a des discussions au sein des CALEOL et des maires qui arrivent avec des dossiers et des critères. Mais les dossiers qu'ils proposent ne sont pas systématiquement ceux retenus par la commission. Pour revenir au projet de loi prévoyant que la responsabilité de l'attribution de logements revienne aux maires, il s'agirait d'une aberration et ils subiraient une pression énorme, alors que la commission est totalement détachée des contraintes locales.

Concernant les constructions neuves, elle déplore le manque de projets dans certains territoires. Par ailleurs, des territoires peuvent être bien pourvus en nombre de logements sociaux, mais il s'agit d'un parc vieillissant et pas en phase avec les demandes : les logements sont souvent grands (T4-T5) alors que l'on a besoin de T2 et de logements adaptés. Il y a un vrai défi à relever pour les communes.

Monsieur DEYRES confirme que les communes manquent de logements de petite taille. On se doit de repenser les programmes dès la prise en charge des opérations.

Il informe que les maires sont également sollicités par des locataires occupants qui ont connaissance de logements libérés pour intervenir en leur faveur.

Il faut expliquer aux locataires qu'ils doivent déposer une demande pour prendre rang, même s'ils savent qu'il n'y a pas de disponibilité immédiate des logements souhaités.

Le conseil d'administration prend acte du rapport de l'activité des commissions d'attribution des logements pour l'année 2023.

### **DELEGATION DE SIGNATURE ACCORDEE A LA DIRECTRICE DES RESSOURCES HUMAINES**

Conformément à l'article R421.18 du Code de la Construction de l'Habitation, le Directeur Général de l'O.P.H. peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

Suite au départ de la D.R.H. et pour donner suite à son remplacement, sur proposition du Président, le Conseil d'Administration autorise la directrice générale à déléguer sa signature à Madame DELHAYE Marie, Directrice des Ressources Humaines pour :

- les télédéclarations URSSAF, Centre de Gestion, Taxe sur les salaires et tout autre organisme appelant des cotisations de personnels,
- les enquêtes liées aux personnels,
- les conventions de stage,
- les conventions de formation,
- le courrier quotidien courant,
- les ordres de mission du personnel.

### **ENQUÊTE SLS -RESULTATS**

Madame PERRONNE précise que 90 % des ressources du SLS sont reversé à la CGLLS.

Le conseil d'administration prend acte du résultat de l'enquête SLS 2024 tel que présenté.

### **ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Nous vous présentons :

- 84 dossiers pour lesquels les actions en recouvrement ont été infructueuses en raison de leur insolvabilité ou pour dette prescrite : pour un montant de 264 171.49€
- 32 dossiers de locataires décédés en raison d'une succession vacante, débitrice ou clôturée ou partis pour un montant de 189 683.97€

Monsieur DESRAUX souhaite savoir comment seront proposés ces montants car aujourd'hui le montant proposé est quasiment celui d'une année.

Monsieur FORTINON explique que lors du passage en comptabilité commerciale, l'office a récupéré tous les fichiers et qu'il s'agit d'un travail sur plusieurs années. Le dossier le plus ancien date de 2001.

Madame LABIT indique que le montant délibéré inclut la provision 2023. Des tests aléatoires sont faits et tous les dossiers disposent des justificatifs à ces admissions.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 453 855.46 €.

### **PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL**

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 15 situations pour un montant de 62 607.54 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 62 607, 54 €.

### **ENQUÊTE DE SATISFACTION 2024 - RESULTATS**

Monsieur FORTINON remercie l'ensemble des services de l'office qui ont à cœur de répondre au mieux à tous les locataires.

Le conseil d'administration prend acte de l'enquête de satisfaction telle que présentée.

### **MIMIZAN - SCCV AURA- AVENUE DU VIGON – ACCORD TRANSACTIONNEL**

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

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

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

Pour rappel, début 2022, après de nombreuses tentatives amiables, nous avons saisi notre avocat (Cabinet ADALTYS de Bordeaux) sur cette affaire.

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

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

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

Nous avons par la suite tenté d'établir un accord transactionnel avec la SCCV AURA (délibération du 26 juin 2023) mais il s'est avéré que la SCCV avait signé des compromis de vente sur les 3 dernières villas ce qui rendait notre accord juridiquement fragile.

Nous disposons toutefois d'une hypothèque sur ces 3 maisons.

Par jugement en date du 23 novembre 2023, le tribunal de commerce de TOULOUSE a procédé à la liquidation judiciaire de la SCCV AURA.

Face à cette situation, nous avons saisi le juge des référés pour assigner le mandataire judiciaire de cette liquidation et obtenir la prise de possession de l'opération en l'état et l'autorisation de sécuriser et nettoyer le site.

Nous avons été déboutés de notre demande de prise de possession des lieux car l'acte de VEFA précise que la prise de possession se fait "à l'achèvement des travaux de construction et à leur livraison".

Madame PERRONNE précise qu'il reste les peintures des logements et les VRD à réaliser. Un architecte a été désigné pour vérifier la conformité des travaux effectués. Et on s'interroge sur l'opportunité de conserver le bâtiment collectif. Le tribunal a autorisé l'office à sécuriser le site.

Madame GARCIA demande comment peut-on intervenir sur un immeuble où on n'est pas propriétaire.

Madame PERRONNE explique que l'office est propriétaire à hauteur des travaux déjà réalisés soit 90 %. Les dégradations sont essentiellement le fait de jeux de jeunes mais aussi de pillages. Mais l'office ne peut prendre le risque du moindre accident d'où la nécessité de sécuriser le site.

Afin d'éviter une procédure judiciaire très longue et sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'établir avec la société Benoît et associés, mandataires judiciaires, un protocole d'accord permettant d'obtenir la livraison des bâtiments objet de la VEFA, en l'état et d'exécution aux frais de l'office des travaux de reprise rendus nécessaires tant du fait des dégradations commises en raison de l'abandon du chantier que de l'inachèvement des travaux.

## **OUVERTURES DE POSTES – AVANCEMENTS DE GRADE ET PROMOTION INTERNE**

Pour tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées par les agents fonctionnaires présents à l'OPH des Landes, le président propose au conseil d'administration :

- d'ouvrir à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'emploi à temps complet suivant :
  - 1 poste de rédacteur principal 1<sup>ère</sup> classe, pour des missions de chargée de quittancement/facturation des loyers locataires,
  - 1 poste d'agent de maîtrise, pour des missions de conciergerie.
- Et de fermer concomitamment :
  - 1 poste de rédacteur principal de 2<sup>ème</sup> classe.
  - 1 poste d'adjoint technique principal de 2<sup>ème</sup> classe

Il est précisé que les budgets sont suffisants et prévus dans l'exercice en cours.

Sur proposition du président et afin de tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées par les agents fonctionnaires présents à l'OPH des Landes, le conseil d'administration décide :

- d'ouvrir à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, l'emploi à temps complet suivant :
  - 1 poste de rédacteur principal 1<sup>ère</sup> classe, pour des missions de chargée de quittancement/facturation des loyers locataires,
  - 1 poste d'agent de maîtrise, pour des missions de conciergerie.
- et de fermer concomitamment :
  - 1 poste de rédacteur principal de 2<sup>ème</sup> classe.
  - 1 poste d'adjoint technique principal de 2<sup>ème</sup> classe.

## **INTÉRESSEMENT DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'OPH - EXERCICE 2023**

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

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

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

- Taux de vacance :
  - Si la vacance est inférieure ou égale à 1.5% : abondement de l'enveloppe d'intéressement de 0.5% de la masse salariale,
  - Si la vacance est inférieure ou égale à 1.3% : abondement de 0.7% de la masse salariale,
  - Si la vacance est inférieure ou égale à 1.1% : abondement de 0.9% de la masse salariale,

- o Taux d'impayés :
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 2% : abondement de l'enveloppe de 0.6% de la masse salariale,
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 1.9% : abondement de l'enveloppe de 0.7% de la masse salariale,
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 1.8% : abondement de l'enveloppe de 0.8% de la masse salariale,
  - Si celui-ci est inférieur ou égal à 1.7% : abondement de l'enveloppe de 0.9% de la masse salariale,
- o Taux de satisfaction de traitement des doléances supérieur à 95% : +0.30% de la masse salariale,
- o Taux de relance des locataires :
  - Si le taux est inférieur ou égal à 18% : +0.20% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur ou égal à 15% : +0.30% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur ou égal à 12% : +0.40% de la masse salariale,
- o Production : si le nombre de demandes d'agrément déposées est égal ou supérieur à 350 logements : abondement de 0.3% de la masse salariale,
- o Taux de satisfaction des locataires : si celui-ci est supérieur ou égal à 88.9% : +0.2% de la masse salariale,
- o Taux de prélèvement des loyers :
  - Si le taux est supérieur à 76% : +0.20% de la masse salariale,
  - Si le taux est supérieur à 80% : +0.30% de la masse salariale,
  - Si le taux est supérieur à 83% : +0.40% de la masse salariale,
- o Diminution du taux de refus des logements après attribution en CAL :
  - Si le taux est inférieur à 50% : +0.30% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur à 45% : +0.40% de la masse salariale,
  - Si le taux est inférieur à 40% : +0.50% de la masse salariale,

Pour l'année 2023, les résultats sont les suivants :

- Maîtrise de la vacance : 0.69%
- Impayés : 2.21%
- Traitement des doléances : 94.45%
- Taux de relance : 29.10%
- Production : 421 demandes d'agrément ont été faites en 2023
- Taux de satisfaction : 89.8%
- Taux de prélèvement des loyers : 84.14%
- Taux de refus de logement après attribution en commission : 31%.

Les indicateurs concernant les taux de relance, impayés et traitement des doléances sont pour 2023, non atteints.

Au regard de ces résultats, de la capacité d'autofinancement net HLM atteinte en 2023, du montant de la masse salariale de cette même année (5 966 375€), l'enveloppe de la prime d'intéressement est arrêtée à la somme de 226 722 €, correspondant à 3.8% de la masse salariale.

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

Cette prime d'intéressement a été versée avant le 31 mai 2024, conformément à la loi sur la croissance, l'activité et l'égalité des chances, dite Loi « Macron », qui a harmonisé les dates de versement de la participation et de l'intéressement. Cette loi a imposé le paiement de ces « primes » au plus tard le dernier jour du 5<sup>ème</sup> mois de la clôture de l'exercice.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration décide de répartir entre tous les salariés, en fonction du temps de travail effectif, et conformément à l'accord signé avec les organisations syndicales, la prime d'intéressement 2023, dont l'enveloppe s'élève à 226 722 €.

## **ACCORD INTÉRESSEMENT 2024-2026**

Depuis 2014, trois accords d'intéressement ont été signés au sein de l'OPH des Landes. Ainsi, il a été décidé avec les organisations syndicales de reconduire cette pratique dans un nouvel accord pour une durée de trois ans, soit de 2024 à 2026.

Pour que soit déclenché un calcul de prime d'intéressement, l'autofinancement net HLM doit être positif. Si tel est le cas, l'enveloppe d'intéressement sera de 1.5% de la masse salariale brute (MSB) de l'année concernée.

Afin de garantir une qualité de service toujours plus grande, différents critères supplémentaires ont été ajoutés :

- o **Maîtrise de la vacance :**
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 0.80 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.80 % de la MSB,
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 0.70 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.90 % de la MSB,
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 0.65 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 1.00 % de la MSB,
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 0.60 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 1.10 % de la MSB,
- o **Maîtrise des impayés :**
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 2.00 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.60 % de la MSB,
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 1.90 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.70 % de la MSB,
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 1.80 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.80 % de la MSB,
  - Si celle-ci est inférieure ou égale à 1.70 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.90 % de la MSB.
- o **Traitement des doléances :**
  - Si celui-ci est supérieur à 95 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.30 % de la MSB.

o **Taux de relance :**

- Si celui-ci est inférieur ou égal à 20 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.20 % de la MSB,
- Si celui-ci est inférieur ou égal à 18 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.30 % de la MSB,
- Si celui-ci est inférieur ou égal à 15 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.40 % de la MSB.

o **Production de logements :**

- Si les demandes d'agrément sont supérieures à 350 par an : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.30 % de la MSB.

o **Taux de satisfaction des locataires :**

- Si le taux de satisfaction est supérieur à 88.9% : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.20 % de la MSB.

o **Taux de prélèvement des loyers :**

- Si celui-ci est supérieur à 84 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.40 % de la MSB,
- Si celui-ci est supérieur à 86 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.50 % de la MSB,
- Si celui-ci est supérieur à 88 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.60 % de la MSB.

o **Taux de refus de logements après attribution en CAL :**

- Si celui-ci est inférieur ou égal à 31 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.40 % de la MSB,
- Si celui-ci est inférieur ou égal à 29 % : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.50 % de la MSB,
- Si celui-ci est inférieur ou égal à 27% : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.60 % de la MSB.

o **Consommation énergétique des locaux de travail :**

- Si une baisse de 3% est constatée en 2024 en comparaison à 2023 : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.10 % de la MSB,
- Si une baisse de 6% est constatée en 2025 en comparaison à 2023 : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.20 % de la MSB,
- Si une baisse de 9% est constatée en 2026 en comparaison à 2023 : l'enveloppe d'intéressement sera abondée de 0.30 % de la MSB.

L'enveloppe déterminée annuellement est répartie entre l'ensemble des salariés et agents de la fonction publique en fonction du temps de présence effectif.

Le calcul est réalisé sur la base des résultats annuels définitifs (année N) et son versement, le cas échéant, doit intervenir avant le 30 mai de l'année N+1.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration valide l'accord d'intéressement intégrant les critères énoncés ci-dessus, établi en accord avec les organisations syndicales, et son versement à l'ensemble des collaborateurs de l'Office.

## **ACCORD DE LA PROTECTION FONCTIONNELLE A MONSIEUR JEROME POULET**

### Sur les textes applicables

L'établissement se doit de protéger les agents fonctionnaires et les salariés de droit privé contre les menaces, violences, injures, diffamations ou outrages dont ils pourraient être victimes à l'occasion de leurs fonctions.

A cet effet, XL Habitat, O.P.H. du département des Landes, a souscrit un contrat d'assurance « protection fonctionnelle » de manière que, notamment, les frais d'avocat nécessaires à la défense des agents/salariés ayant fait l'objet de menaces, d'outrages ou de violences soient pris en charge par l'assureur.

### Sur les faits

Monsieur Jérôme POULET a été agressé verbalement à plusieurs reprises et de façon violente par un occupant illicite d'un logement sur le quartier du Peyrouat à Mont-de-Marsan. Une plainte a été déposée et est en cours de traitement par les services judiciaires.

Afin d'être accompagné par un avocat, Monsieur Jérôme POULET demande la protection fonctionnelle.

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

## **ACCORD DE LA PROTECTION FONCTIONNELLE A MADAME SABRINA HEDOUIN**

### Sur les textes applicables

L'établissement se doit de protéger les agents fonctionnaires et les salariés de droit privé contre les menaces, violences, injures, diffamations ou outrages dont ils pourraient être victimes à l'occasion de leurs fonctions.

A cet effet, XL Habitat, O.P.H. du département des Landes, a souscrit un contrat d'assurance « protection fonctionnelle » de manière que, notamment, les frais d'avocat nécessaires à la défense des agents/salariés ayant fait l'objet de menaces, d'outrages ou de violences soient pris en charge par l'assureur.

### Sur les faits

Madame Sabrina HEDOUIN a été agressée physiquement par un ayant-droit d'une famille locataire d'un logement. L'agression a eu lieu sur le quartier du Peyrouat à Mont-de-Marsan. Une plainte a été déposée et est en cours de traitement par les services judiciaires.

Afin d'être accompagné par un avocat, Madame Sabrina HEDOUIN demande la protection fonctionnelle.

Sur proposition du Président, le Conseil d'Administration accorde la protection fonctionnelle à Madame Sabrina HEDOUIN.

### **AVENANT AU CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE**

L'article R421-20 du code de l'habitat et de la construction précise les conditions de rémunération du directeur général :

- "La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature précisés à l'article R421-20-1 (véhicule de fonction – prévoyance et retraite complémentaire si accord collectif de l'organisme – intéressement si accord OPH conclu)".
- La part forfaitaire est fixée dans la limite d'un plafond calculé en fonction du nombre de logements de l'organisme.
- La part variable de la rémunération qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire doit être définie en fonction de la réalisation d'objectifs et d'indicateurs précis, déterminés par le conseil d'administration chaque année ou pour une période de 3 ans au plus.
- Un arrêté conjoint du ministre du logement et du budget fixe dorénavant le montant maximal de la part forfaitaire. Le dernier arrêté publié le 04 avril 2024 arrête le plafond de la part forfaitaire pour les offices publics de l'habitat comprenant entre 10 000 et 15 000 logements à  $87\,960 + (L \times 1,6)$ .  
L'office, au 31 décembre 2023 dispose de 12 066 logements.  
La part forfaitaire maximale est donc de 107 265,60 € soit 8 939 € bruts mensuels.

Le conseil d'administration est seul habilité à décider d'une revalorisation salariale du directeur général. La dernière décision date du 28 juin 2022.

Sur proposition du président et compte tenu des barèmes en vigueur, le conseil d'administration décide :

- de porter le salaire brut mensuel de Madame PERRONNE, directrice générale, à 8 300 € soit une augmentation de 400 € brut à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024,
- autorise Monsieur Xavier FORTINON, président du conseil d'administration, à procéder à la signature de l'avenant à son contrat de travail.

### **AZUR – MAISON RAPOLD - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 5 LOGEMENTS**

La commune et la SATEL nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration en plein cœur de bourg.

La SATEL prévoit de réaliser 1 commerce en extension au RDC et de nous céder en VEFA 5 logements dans le bâtiment.

Le projet se situe avenue Emile Sescousse, en centre bourg d'AZUR.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 5 logements :

- 3 T2 de surfaces variant de 54m<sup>2</sup>
- 2 T3 de surfaces variant de 65m<sup>2</sup>

Avec les majorations locales de 15% pour le PLUS (5% opération de – de 10 logements + 5% pour recyclage foncier + 5% zone C « tendue ») 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 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	Loyer	PLS	loyer
T 2	3	1	387 €	2	520 € et 540 €
T 3	2			2	609 €
	5	1		4	

1 logement sera financé 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 Social (P.L.S.).

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 947 827 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût d'achat en VEFA de 2 850 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	1 logement PLUS / 4 logements PLS
Subvention Département	50 000 €
Emprunt PLUS CDC	127 378 €
Emprunt PLS CDC et complémentaire	610 166 €
Besoins en Fonds Gratuits	160 283 € (soit 32 056 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 4 logements,

- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - demander, conclure et signer les contrats de prêt à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - signer la VEFA pour un montant de 2 850 € HT/m<sup>2</sup> de Shab et tout document s'y rapportant,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction du contrat de réservation et de l'acte de VEFA,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **BISCARROSSE- RUE DES ROGATIONS - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE DEMOLITION-CONSTRUCTION DE 13 LOGEMENTS**

GOGESIM, promoteur privé, nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'un rachat de terrain et de permis de construire d'une opération de démolition-construction, rue des Rogations à BISCARROSSE.  
La commune est également favorable à ce que nous reprenions le dossier.

La parcelle du projet est actuellement bâtie mais la maison sera démolie. Elle est située 42 rue des Rogations et est cadastrée section AC n° 188 pour une superficie d'environ 2 060 m<sup>2</sup>.

Il est envisagé de racheter le terrain et les études déjà réalisées, à la société COGESIM, pour un montant total de 870 000 €.

Le programme prévoit la construction d'un bâtiment en R+1 de 13 logements dont 3 types II et 10 types III

Avec les majorations locales de 15% pour le PLUS (5% pour sobriété foncière, 6% pour zone B1, 4% pour équipements de proximité) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLS	loyer
T 2	3	1	388 €	2	476 et 565 €
T 3	10	1	468 €	9	662 à 692 €
	13	2		11	

2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 11 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 3 028 092 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 11 logements PLS
Subvention Département	65 000 €
Emprunt PLUS CDC	364 158 €
Emprunt PLS CDC et PLS complémentaire	2 108 701 €
Besoins en Fonds Gratuits	490 233 € (soit 37 710 € / 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 remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain pour le prix de 830 000 € à la société COGESIM ou toute autre société qui pourrait être constituée spécialement pour cette opération,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **CALLEN - RUE DE PRECHAC - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS**

La commune de CALLEN nous a sollicité afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de logements dans un bâtiment, rue de Prechac.

Actuellement, il y a 2 logements occupés. 1 petit T3 de 57m<sup>2</sup> réhabilité il y a une 15aine d'année et 1 T4 de 101m<sup>2</sup> non réhabilité qui nécessite une réhabilitation lourde.

Les logements sont en étiquette G.

Le but est de transformer le T4 en 2 T2 (1 en RDC et 1 à l'étage).

Le bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section K n° 197. Le projet nécessite également d'intervenir sur la parcelle 199 pour partie.

La commune est propriétaire de la parcelle et du bâtiment qui nous seraient cédés par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 3 logements.

- En RDC : 1 T2, 1 T2bis
- R+1 : 1 T2

Avec les majorations locales de 15% (5% pour sobriété foncière, 5% pour 40% de T2, 5% pour bâtiment de moins de 10 logements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en dtae valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	3	2	420 et 365€	1	331 €

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 397 915 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 600 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 1 logements PLAI
Subvention Etat Recyclage Foncier	12 000 €
Subvention Département	30 000 €
Emprunt PLUS CDC	186 130 €
Emprunt PLAI CDC	73 910 €
Besoins en Fonds Gratuits	95 874 € (soit 31 958 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration 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 remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter la parcelle bâtie 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.

### **GASTES – PLACE DES COMMERCES - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 7 LOGEMENTS**

La commune et la SATEL nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de démolition-reconstruction en plein cœur de bourg.

La SATEL prévoit de réaliser des commerces en RDC et de nous céder en VEFA 7 logements à l'étage du bâtiment. La SATEL a déposé un dossier « fonds vert ».

Le projet se situe place des commerces, en centre bourg de GASTES.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 7 logements :

- 3 T2 de surfaces variant de 44m<sup>2</sup> à 47m<sup>2</sup>
- 4 T3 de surfaces variant de 63m<sup>2</sup> à 66m<sup>2</sup>

Avec les majorations locales de 15% (5% opération de – de 10 logements + 5% pour recyclage foncier + 5% zone C « tendue ») 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 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	3	2	340 €	1	290 €

T 3	4	2	465 €	2	411 €
	7	4		3	

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

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 1 028 513 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction bâtiment de 2 300 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	4 logements PLUS / 3 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	36 000 €
Subvention Département	35 000 €
Emprunt PLUS CDC	427 857 €
Emprunt PLAI CDC	301 776 €
Besoins en Fonds Gratuits	227 880 € (soit 32 554 € / logement)

Sur proposition du président et après délibéré, 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 :
  - demander, conclure et signer les contrats de prêt à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - désigner le notaire chargé de cette affaire,
  - signer la VEFA pour un montant de 2 300 € HT/m<sup>2</sup> de Shab et tout document s'y rapportant,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **LABOUHEYRE – RUE ALEXANDRE LEON- PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS**

La commune de LABOUHEYRE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de 3 logements, 106 Rue Alexandre Léon.

Au rez-de-chaussée se trouve le pôle animation de la commune.

Le bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section H n° 270 d'une superficie de 553m<sup>2</sup>.

La commune de LABOUHEYRE est propriétaire de la parcelle et de la partie du bâtiment concernée par les travaux qui nous serait cédée.

Les Domaines ont estimé ce volume à 90 000 €. La commune nous le céderait à hauteur de 10% de l'estimation soit 9 000 €.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 3 logements de type II.

Avec les majorations locales de 15% (5% pour sobriété foncière, 5% pour bâtiment de moins de 10 logements, 5% 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 2024 et le 31 décembre 2024 – date valeur livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	3	2	323 et 385 €	1	295 €

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 358 889 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 600 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 1 logements PLAI
Subvention Etat Recyclage Foncier	12 000 €
Subvention Etat Bonus dépôt PLAI	1 000 €
Subvention Département	30 000 €
Emprunt PLUS CDC	160 017 €
Emprunt PLAI CDC	59 181 €
Besoins en Fonds Gratuits	96 691 € (soit 32 230 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration 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 remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter l'étage du bâtiment après division en volume pour un montant de 9 000 €,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

**LABOUHEYRE – RUE FRANCOIS MITTERRAND - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS**

La commune de LABOUHEYRE nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de 2 logements à l'étage de la médiathèque, située rue François Mitterrand.

Le bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section H n° 89 d'une surface de 128m<sup>2</sup>.

La commune de LABOUHEYRE est propriétaire de la parcelle et de la partie du bâtiment concernée par les travaux qui nous serait cédée.

Les Domaines ont estimé ce volume à 55 000 €. La commune nous le céderait à hauteur de 10% de l'estimation soit 5 500€.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 2 logements de type III.

Avec les majorations locales de 15% (5% pour sobriété foncière, 5% bâtiment de moins de 10 logements, 5% 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 2024 et le 31 décembre 2024 – date valeur livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	2	1	445 €	1	375 €

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 319 392 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 600 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logements PLUS / 1 logements PLAI
Subvention Etat Recyclage Foncier	12 000 €
Subvention Bonus Dépôt Etat PLAI	1 000 €
Subvention Département	20 000 €
Emprunt PLUS CDC	113 032 €
Emprunt PLAI CDC	92 220 €
Besoins en Fonds Gratuits	81 140 € (soit 40 570€ / logement)

Monsieur PEDEUBOY remercie l'office pour favoriser ce projet avec 2 petits logements.

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

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 2 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - 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 l'étage du bâtiment après division en volume pour un montant de 5 500 €,
  - désigner le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **LALUQUE – ROUTE DE LESGOR - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS**

La commune de LALUQUE et la SATEL nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements sur un macro-lot dans le cadre d'un lotissement communal qui sera réalisé par la SATEL.

Le lotissement se situe route de Lesgor et comporte 16 lots dont un macro-lot n°1 de 2 400 m<sup>2</sup> qui nous est réservé.

Le lot serait nous serait vendu 140 000 € HT par la SATEL.

Le programme prévoit ainsi la construction de 16 logements dont :

- 12 logements collectifs répartis dans un bâtiment en R+1 : 8 T2 d'environ 50m<sup>2</sup> et 4 T3 d'environ 64m<sup>2</sup>
- 4 logements individuels en Duplex avec garage et jardin : 2 T3 d'environ 66m<sup>2</sup> et 2 T4 d'environ 78m<sup>2</sup>

Avec les majorations locales de 4% à 9% (Collectif = 5% pour 40% de T2, 4% pour équipements de proximité / Individuels = 4% pour équipements de proximité) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	8	6	335 €	2	294 €
T 3	6	3	435 €	1	378 €
T 4	2	1	480 €	1	420 €
	16	11		5	

11 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 5 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 267 782 € TTC (TVA à 10% en PLUS et à 5.5% en PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	11 Logements PLUS / 5 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	22 750 €
Subvention Etat PLAI Bonus	5 000 €
Subvention Département	80 000 €
Subvention Communauté des Communes	80 000 €
Emprunt PLUS CDC	1 070 158 €
Emprunt PLAI CDC	488 079 €
Besoins en Fonds Gratuits	521 795 € (soit 32 612 € / 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 le lot n°1 d'environ 2 400m<sup>2</sup> pour 140 000 € 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.

## **LEON – RUE LOYS LABEQUE- PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS-FOYER JEUNES**

La commune de LEON nous a sollicité afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de 8 logements à destination de jeunes.

Le terrain qui accueillait 1 maison démolie en 2022 se situe sur les parcelles cadastrée UA n°152, 153 et 154 et UB n°150 et 151 pour une superficie totale de 1 600m<sup>2</sup>.

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

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment collectif en R+1 de 8 logements T1bis de 35m<sup>2</sup> ainsi que d'une salle commune de 37m<sup>2</sup>.

Le projet n'occuperait qu'une partie du foncier disponible, le restant constituant une réserve foncière.

Le gestionnaire qui assurera l'animation des lieux et le projet de vie sociale partagée n'a pas encore été désigné.

Le montage financier retenu est de type « logement foyer – résidence sociale ». L'Office sera le propriétaire du bâtiment et percevra une redevance de la part du futur Gestionnaire. Les résidents verseront un loyer à l'Association.

Les 8 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 854 396 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction bâtiment de 1800 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	8 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	96 000 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLAI CDC	718 396 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée sera d'environ 31 163 € la 1<sup>ère</sup> année (sur la base d'un taux du livret A à 2.50%). 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 49 698 €. 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 : 517 €/mois pour les T1bis

Il est demandé à notre assemblée :

- 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 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.

### **MEZOS - "LA GARE" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS EN BRS**

La commune de Mézos nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements en BRS sur les lots 5, 6, 7 et 8 du lotissement "La gare".

Le lotissement est réalisé par la SATEL. Il se compose de 15 lots et se situe au lieu-dit « la gare » pour une surface totale d'environ 16 240m<sup>2</sup>.

Les 4 lots ont vocation à devenir un macro-lot de 1 867m<sup>2</sup>.

La SATEL nous vendrait ce lot à hauteur de 310€/ m<sup>2</sup> de SDP soit environ 160 221€.

Le programme prévoit la réalisation de 6 logements individuels :

- 1 logement de type III d'environ 66 m<sup>2</sup> avec garage
- 5 logements de type IV d'environ 85 m<sup>2</sup> avec garage

Nous serons accompagnés du COL pour la commercialisation.

Il est, par ailleurs, envisagé, que tout ou partie du lotissement soit vendu également en lot à bâtir BRS.

Pour ces 6 logements en BRS :

Le prix de revient HT des logements s'élève à 1 027 714 €. Ce prix de revient comprend le prix de revient "technique" du logement (VRD, 1 400 €/m<sup>2</sup> de coût de construction, honoraires) ainsi que les charges liées à l'accession (frais de commercialisation, de gestion, de publicité et financiers).

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

- pour 1 T3 = 162 213 €, soit 2 163 €/m<sup>2</sup> de Surface utile (plafond de 2 902€/m<sup>2</sup> SU en zone C)
- pour 1 T4 = 203 307 €, soit 2 163 €/m<sup>2</sup> de Surface utile (plafond de 2 902€/m<sup>2</sup> SU en zone C).

La redevance mensuelle à l'OFS sera d'environ 110 € pour un T3 et 138 € pour un T4, soit 1,47€/m<sup>2</sup> de SU

Monsieur FORTINON se félicite qu'une telle opération soit possible sur ce territoire où le prix du foncier seul approche les 100 000 €.

Sur proposition du président et après délibéré, 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...,
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter le terrain nécessaire à la réalisation de ces 6 logements en BRS à hauteur de 310 €/m<sup>2</sup> de SDP soit 160 221 €,
  - désigner le notaire chargé de cette affaire,
  - signer l'acte authentique,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **MOLIETS – "LES ECUREUILS" - PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE DE 30 LOGEMENTS**

Lors du conseil d'administration du 26 décembre 2022, vous avez pris en charge une opération de construction de 24 à 30 logements en résidence autonomie à MOLIETS dans le lotissement communal "Les Ecoreuils".

Le projet se fait en partenariat avec la commune de MOLIETS et l'association d'Action Sanitaire et Sociale Sud Aquitaine devenue HECIA qui sera le gestionnaire de la future résidence autonomie.

La commune de MOLIETS nous cédera le terrain par bail emphytéotique de 60 ans. Ce dernier est cadastré section AW n°367 d'une superficie de 4 468m<sup>2</sup>.

Le programme prévoit la réalisation de 30 logements avec principalement des T1bis de 35 m<sup>2</sup> ainsi que de T2 de 46m<sup>2</sup>. Il est également prévu des espaces communs (animation, salon, bureau, buanderie,)

Résidence autonomie de 30 logements :

Les 30 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S)

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 3 636 998 € TTC (TVA à 20%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1800 € HT/m<sup>2</sup>.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

Subvention Département	330 000 €
Subvention Communauté de Commune	120 000 €
Subvention IDRA	150 000 €
Prêt PLS	1 819 000 €
Prêt complémentaire PLS	1 217 998 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par l'HECIA sera d'environ 150 877 € la 1<sup>ère</sup> année. Elle couvre le remboursement de l'emprunt, les frais de gestion, les provisions pour gros entretien, l'assurance, ...

Les loyers prévisionnels respectent les loyers maxi du PLS en foyer, à savoir :

- 683 € pour les T1 bis
- 722 € pour les 2 T2

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

- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - reprendre les différents marchés: , 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.

### **POYANNE – MAISON LONGUE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 18 LOGEMENTS ET UNE SALLE COMMUNE**

La commune de POYANNE et le Département nous ont sollicité afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de logements dans la maison longue, rue Adour et Chalosse.

Une partie du bâtiment est actuellement occupés par un couple de retraités.

La commune souhaite que le RDC de l'opération soit réservé aux personnes âgées.

Le bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section D n° 529 et 530. Le projet nécessite également d'intervenir sur les parcelles 318 et 527 pour partie.

Le Département est propriétaire des parcelles et de la maison longue qui nous seraient cédées par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 18 logements.

- En RDC : 7 T2, 1 T3, 1 T4 et une salle commune. Ces logements seraient destinés aux personnes âgées à l'exception du grand logement.
- R+1 : 3 T2, 4 T3 et 2 T4

Avec les majorations locales de 14% (5% pour sobriété foncière, 5% pour 40% de T2, 4% pour équipements de proximité) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	10	7	340 €	3	300 €
T 3	5	3	440 €	2	391 €
T 4	3	2	596 €	1	540 €
	18	12		6	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 686 333 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 600 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	12 Logements PLUS / 6 logements PLAI
Subvention Etat PLAI Bonus Dépôt	6 000 €
Subvention Etat Recyclage Foncier	72 000 €
Subvention Département	180 000 €
Emprunt PLUS CDC	1 249 686 €
Emprunt PLAI CDC	566 846 €
Besoins en Fonds Gratuits	611 801 € (soit 33 988 € / logement)

Sur proposition du président et après délibéré, 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 remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter les terrains 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.

### **SAINT PERDON – IMPASSE DE JEAN GAY - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION ET D'EXTENSION DE 6 LOGEMENTS-FOYER EN HABITAT INCLUSIF**

La commune de SAINT PERDON nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'une maison impasse de Jean Gay, en centre bourg afin d'y réaliser une maison pour des personnes ayant des troubles du spectre de l'autisme (TSA).

La maison se situe sur la parcelle cadastrée AN n°192 d'une superficie de 200 m<sup>2</sup>.  
La commune céderait la parcelle par bail emphytéotique de 60 ans.

Il s'agit de restructurer la maison existante et de construire une extension afin de réaliser une grande maison de 290m<sup>2</sup> avec 6 T1' de 20m<sup>2</sup> et de locaux communs : cuisine, SAM, séjour, buanderie, salle d'activités, balnéo et salle d'apaisement.

L'association AGEI 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 AGEI. Les résidents verseront un loyer à l'Association.

Les 6 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 788 673 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction bâtiment de 1800 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	6 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	72 000 €
Subvention Département	60 000 €
Subvention Communauté des Communes	18 000 €
Emprunt PLAI CDC	638 673 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée sera d'environ 27 824 € la 1<sup>ère</sup> année (sur la base d'un taux du livret A à 2.50%). 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 33 933 €. 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 : 471 €/mois pour les T1'.

Monsieur FORTINON précise que ce projet est complémentaire de celui situé à Mont-de-Marsan. C'est le maire de Saint Perdon qui a contacté l'office suite à un legs au profit de la commune.

Sur proposition du président et après délibéré, 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 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.

## **ST PIERRE DU MONT – AV SAVORGNAN- PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 47 LOGEMENTS**

La société PARC HARBAUX nous a sollicité afin de regarder la faisabilité d'une opération d'achat en VEFA de 47 logements, avenue Savornan de Brazza à ST PIERRE DU MONT.

Clairsienne portait l'opération et a obtenu les agréments en 2021. Le PC de cette opération a été attaqué à plusieurs reprises et elle a donc pris du retard. Les contentieux sont maintenant épuisés mais Clairsienne n'est plus en mesure de porter l'opération.

Le terrain se situe sur les parcelles cadastrées AH n°112, 116 et 118.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 47 logements dont :

- 1 bâtiment de 16 logements de type II d'environ 47m<sup>2</sup> disposant d'une loggia ou d'un balcon de 6m<sup>2</sup>,
- 15 logements individuels de type III d'environ 69m<sup>2</sup> disposant d'un garage et d'un jardin,
- 15 logements individuels de type IV d'environ 85m<sup>2</sup> disposant d'un garage et d'un jardin,
- 1 logement de type V d'environ 97m<sup>2</sup> disposant d'un garage et d'un jardin

Avec les majorations locales de 15% (5% zone B2 + 4 % proximité + 6 % RE2020 Bbio-5%) 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 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types	PLUS	loyer	PLAI	loyer	
T 2	16	11	318 €	5	280 €

T 3	15	10	501 €	5	437 €
T 4	15	9	566 €	6	527 €
T 5	1	1	680 €		
	47	31		16	

31 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 16 à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.).

Le montant de la vente s'élève à 1978 € HT / m<sup>2</sup> de Surface Habitable soit 6 251 972 € HT (1 900 € / m<sup>2</sup> de Shab pour le bâtiment et 7 100 € / stationnement soit 35).

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 7 044 646 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	31 logements PLUS / 16 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	94 400 €
Subvention Département	235 000 €
Subvention Communauté des Communes	166 400 €
Emprunt PLUS CDC	4 267 312 €
Emprunt PLAI CDC	2 152 224 €
Besoins en Fonds Gratuits	84 210 € (soit 2 275 € / logement)

Sur proposition du président et après délibéré, 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,
  - désigner le notaire chargé de cette affaire
  - signer la VEFA pour un montant de 1 900 € HT / m<sup>2</sup> de Shab, 7 100 € HT / garage et tout document s'y rapportant.
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

### **TARNOS – AVENUE LENINE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS**

La commune de TARNOS nous a sollicité afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'une maison d'habitation en vente dans une agence immobilière.

La commune a préempté le bien.

Le bâtiment se situe 98 avenue Lénine sur la parcelle cadastrée section AK74 de 570m<sup>2</sup>.

La commune est propriétaire de la parcelle qui nous serait cédée par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 2 logements.

- 1 T3 duplex de 66.30m<sup>2</sup>
- 1 T4 duplex de 89.29m<sup>2</sup>

Avec les majorations locales de 15% (5% opération de - de 10 logements + 5% pour recyclage foncier + 6% zone B1) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types	PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	1	499 €	0	
T 4	1		1	562 €
	2		1	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 415 604 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 600 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logements PLUS / 1 logements PLAI
Subvention Etat Recyclage Foncier	12 000 €
Subvention Département	20 000 €
Subvention ComCom du Seignanx	16 000 €
Emprunt PLUS CDC	133 168 €
Emprunt PLAI CDC	173 587 €
Besoins en Fonds Gratuits	60 850 € (soit 30 425 € / logement)

Sur proposition du président et après délibéré, 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 remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - acheter les terrains 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.

**HEUGAS - "PETIT BORDENAVE" - MODIFICATION DU PROGRAMME DE PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS PAR AJOUT DE 2 LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES SOIT 10 LOGEMENTS AU TOTAL**

La Commune d'HEUGAS et la Communauté d'Agglomération du Grand Dax nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'ajouter 2 logements à l'opération de construction de 8 logements déjà prise en charge dans le cadre du lotissement communal du "petit Bordenave" sur un lot d'environ 2 056 m<sup>2</sup>.

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels supplémentaires en bande dont 1 T2 d'environ 54 m<sup>2</sup> et 1 T3 d'environ 66m<sup>2</sup>.

Chaque logement dispose d'un garage et d'un jardin.

Avec les majorations locales de 9%, 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 2024 et le 31 décembre 2024):

- T2 = 397 € en PLUS
- T3 = 398 € en PLAI

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

Le plan de financement prévisionnel des 2 logements s'élève à 293 113 € TTC (TVA à 10% en PLUS et à 5.5% en PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	5 900 €
Subvention Département	10 000 €
Subvention CA Grand Dax	7 000 €
Emprunt PLUS CDC	97 444 €
Emprunt PLAI CDC	113 977 €
Besoins en Fonds Gratuits	58 792 € (soit 29 396 € / logement)

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

- décide de modifier cette opération et prendre en charge de construction de 2 logements supplémentaires,
- approuve le plan de financement pour ces 2 logements supplémentaires,
- autorise la directrice générale à :
  - procéder à la consultation des entreprises,
  - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
  - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **VIEUX BOUCAU – RUE BREMONTIER – PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS**

Nous sommes propriétaire du terrain de l'ancienne colonie à Vieux Boucau. La commune nous a sollicités pour regarder la faisabilité d'une opération de construction de LLS avec les contraintes liées au risque inondation.

Le terrain se situe sur les parcelles cadastrées AO n°129, 219,220 et 221 d'une superficie de 17 919m<sup>2</sup>, sur l'avenue Brémontier.

L'emprise "non inondable" est de l'ordre de 3000 m<sup>2</sup>, soit à peine 17 % de l'emprise totale.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 30 logements en R+1 sur pilotis :

- 14 T2 de 49m<sup>2</sup>
- 14 T3 de 64m<sup>2</sup>
- 2 T4 de 75m<sup>2</sup>

Avec les majorations locales de 15% (5% zone C tendue + 5 % proximité + 5 % avec 40% de T2) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	14	9	367 €	5	326 €
T 3	14	10	470 €	4	417 €
T 4	2	1	566 €	1	503 €
	30	20		10	

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

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 4 265 748 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction bâtiment de 1600 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	20 logements PLUS / 10 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	88 000 €
Subvention Département	150 000 €
Subvention Communauté des Communes	108 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 066 313 €
Emprunt PLAI CDC	936 262 €
Besoins en Fonds Gratuits	917 173 € (soit 30 572 € / logement)

Sur proposition du président et après délibéré, 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,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **GRENADE SUR ADOUR – "RUE RENE VIELLE" - MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION/AMELIORATION DE 9 LOGEMENTS**

Par délibération en date du 12 février 2024, vous avez pris en charge une opération d'Acquisition/Amélioration de bâtiments en plein cœur de bourg de Grenade Sur Adour.

- 5 des 9 logements seront réservés à des personnes âgées.

Les loyers prévisionnels de sortie avec les nouvelles majorations de 15% (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 1	1	1	248 €		
T 2	4	2	325 à 355 €	2	278 et 358 €

T 3	3	2	396 à 470 €	1	431 €
T 4	1	1	572 €		
	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 1 316 510 € TTC (TVA 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 € / m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	6 logements PLUS / 3 Logements PLAI
Subvention PLAI sobriété foncière	36 000 €
Subvention Etat PLAI – Bonus Dépôt	3 000 €
Subvention Département	90 000 €
Emprunt PLUS CDC	624 909 €
Emprunt PLAI CDC	282 492 €
Besoins en Fonds Gratuits	280 109 € (soit 31 123 € / logement)

Initialement, le montant des fonds propres était de 28 945 € / Logement. L'augmentation est due à l'actualisation du coût de construction (de 1 400 €/m<sup>2</sup> à 1 500€/m<sup>2</sup>).

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus, les autres termes de la délibération du 12 février 2024 restant inchangés.

#### **SAINT MAURICE SUR ADOUR – "DUPEYRON" - MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS**

Par délibération en date du 18 décembre 2023, vous avez pris en charge une opération de construction de 8 logements sur un terrain communal, chemin Dupeyron à ST MAURICE SUR L'ADOUR.

La commune a déjà engagé l'opération.

Avec les nouvelles majorations locales de 5% pour opération de – de 10 logements, les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	4	3	422 €	1	363 €
T 4	4	2	550 €	2	485 €

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 1 356 142 € TTC (TVA à 10% pour le PLUS et à 5.5% pour le PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	5 Logements PLUS / 3 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	13 650 €
Subvention Etat PLAI – Bonus Dépôt	3 000
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	612 831 €
Emprunt PLAI CDC	380 810 €
Besoins en Fonds Gratuits	305 851 € (soit 38 231 € / logement)

Initialement, le montant des fonds propres était de 34 841€ / Logement. L'augmentation est due à l'actualisation du coût de construction (de 1 350 €/m<sup>2</sup> à 1 500€/m<sup>2</sup>).

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus, les autres termes de la délibération du 12 février 2024 restant inchangés.

#### **SAINT PIERRE DU MONT – IMPASSE SERAG – MODIFICATION DU PRIX D'ACHAT D'UNE OPERATION EN VEFA DE 55 LOGEMENTS.**

Par délibérations en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, du 27 janvier 2020 et du 15 juin 2021, vous avez pris en charge et approuver le plan de financement d'une opération d'achat en VEFA de 55 logements à ST PIERRE DU MONT, "impasse Serag", à la Société SOCOPROM – SARL SAINT ROCH.

Le programme prévoit la construction de 2 bâtiments en R+2 (19 T2, 26 T3 et 10 T4) avec 1 sous-sol de 45 places.

Le montant initial de la vente s'élève à 1 716 € HT / m<sup>2</sup> de Surface Habitable soit 6 078 535 € HT (1 640 € / m<sup>2</sup> de Shab pour le bâtiment et 6 000 € HT / place de stationnement en sous-sol). L'Office injectait 15 000€ / logement de fonds propres.

La société SARL SAINT ROCH nous a sollicités afin de réétudier le prix d'achat de l'opération du fait du contexte actuel et de la hausse très importante des prix des entreprises.

Le montant de la vente est donc envisagé à hauteur de 1 826€ / m<sup>2</sup> de Surface Habitable (1 750 € / m<sup>2</sup> de Shab pour le bâtiment et 6 000 € / place de stationnement en sous-sol = en dessous des plafonds VEFA actuels) soit 6 468 132 € HT.

Le nouveau plan de financement s'élève à 7 257 246 € TTC

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	38 logements PLUS / 17 logements PLAI
Subvention Etat	137 190 € (8 070 € / logt)
Subvention Département	187 000 €
Subvention Mont de Marsan Agglomération	247 500 €
Emprunt PLUS CDC	3 858 195 €
Emprunt PLAI CDC	1 957 361 €
Emprunt Action Logement	45 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	825 000 € (soit 15 000 € / logement)

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

- valide le nouveau prix d'achat,
- approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
  - 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,
  - signer la VEFA pour un montant de 1 826 € HT/ m<sup>2</sup> de Shab et tout document s'y rapportant,
  - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
  - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

## **AMOU – CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE**

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

Le projet prévoit, outre les bâtiments administratifs, la construction de 5 1/3 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 AMOU 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, 5 1/3 logements.

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

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

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

Ce foncier d'une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup> sera acquis par la commune et revendu dans les mêmes conditions.

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 23 décembre 2023 est fixé à 1 296 534 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de gendarmerie,

- donne son accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage,
- décide de louer le bien à l'Etat-gendarmerie selon les dispositions du décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016.

**SORE- "LA GROTTTE" – MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 3 LOGEMENTS**

Par délibération en date du 18 décembre 2023, vous avez pris en charge une opération de construction neuve de 3 logements sur une parcelle délaissée, rue de la Grotte, au milieu d'un lotissement et de terrains bâtis appartenant à XL Habitat et à la commune.

Au regard des nouvelles majorations locales (14% dont 5% pour opération de moins de 10 logements, 4% pour équipements de proximité et 5% pour la sobriété foncière), 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 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	2	1	414 €	1	377 €
T 4	1	1	505 €		
	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 543 225 € TTC (TVA à 10% en PLUS et à 5.5% en PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 €/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	12 000 €
Subvention Bonus Dépôt Etat PLAI	1 000 €
Subvention Département	15 000 €
Emprunt PLUS CDC	267 023 €
Emprunt PLAI CDC	106 856 €
Besoins en Fonds Gratuits	141 346 € (soit 47 115 € / logement)

Le montant de fonds propres est identique à celui voté en décembre 2023.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration approuve le nouveau plan de financement tel que présenté ci-dessus, les autres termes de la délibération du 18 décembre 2023 restant inchangés.

**SORE- "LES ARENES" – MISE A JOUR DU PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 13 LOGEMENTS, D'UNE SALLE COMMUNE ET DE 4 LOGEMENTS EN ACQUISITION-AMELIORATION**

Par délibération en date du 12 février 2024, vous avez pris en charge 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.

Pour la construction des 13 logements :

Avec les nouvelles majorations locales de 14% (5% pour sobriété foncière, 5% pour 40% de T2, 4% pour équipements de proximité) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	9	6	340 €	3	304 €
T 3	4	3	430 €	1	384 €
	13	9		4	

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 645 222 € TTC (TVA à 10% en PLUS et à 5.5% en PLAI) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	9 Logements PLUS / 4 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	48 000 €
Subvention Etat – Bonus Dépôt	4 000 €
Subvention Département	65 000 €

Emprunt PLUS CDC	851 229€
Emprunt PLAI CDC	318 233 €
Besoins en Fonds Gratuits	358 760 € (soit 27 597 € / logement)

Initialement, l'apport en fonds propres était de 31 169€/ logement.

Pour l'acquisition-amélioration des 4 logements :

Avec les nouvelles majorations locales de 14% (5% pour sobriété foncière, 5% pour 40% de T2, 4% pour équipements de proximité) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	3	2	339 € à 400 €	1	304 €
T 3	1	1	454 €		
	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 528 917 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 €/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	12 000 €
Subvention Etat – Bonus Dépôt	1 000 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	309 880 €
Emprunt PLAI CDC	69 694 €
Besoins en Fonds Gratuits	96 343 € (soit 24 085 € / logement)

Initialement, l'apport en fonds propres était de 24 701€/ logement.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration approuve les nouveaux plans de financement tels que présentés ci-dessus, les autres termes de la délibération du 12 février 2024 restant inchangés.

### **SAINT ANDRE DE SEIGNANX –CENTRE BOURG – PRIX DE VENTE DU POLE MEDICAL ET DE LA SALLE COMMUNE**

Par délibérations en date des 19 février 2018 et 24 juin 2019, le conseil d'administration pris en charge une opération de construction de 8 logements locatifs, d'un pôle médical et d'une salle commune.

Il était convenu qu'à l'issue de la construction, le pôle médical et la salle commune seraient vendus à la communauté de communes.

Une convention actant la création d'un groupement de commandes pour les marchés de travaux et de services entre la communauté de communes et l'office a été signé.

A ce jour, les constructions sont réalisées. Un état descriptif de division en volumes est en cours de réalisation par un géomètre.

L'office avait acquis le terrain pour 1 €, la communauté de communes a assuré la charge financière des travaux correspondant au pôle médical et à la salle commune. Il convient donc de décider du prix de vente des volumes vendus.

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

- décide céder les volumes correspondant au pôle médical et à la salle commune,
- considérant que les travaux des volumes vendus ont été pris en charge par la communauté de communes, de céder les volumes pour un euro,
- désigne l'étude de Maître CAPDEVILLE, notaire à Saint-Vincent-de-Tyrosse, pour la rédaction de l'acte authentique,
- autorise la directrice générale à procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

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