

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 07 OCTOBRE 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 07 octobre 2024 à dix heures au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes, BALAUZE, BLAISIOUS, DARTEYRON, GARCIA, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, SENSOU
Ms AGOUTBORDE, DESGRÉ, DEYRES, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPAGE, MUCCI, PEDEUBOY,

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

Absents excusés :

M. BEDAT donne pouvoir à M. LESPAGE
Mme DARRAMBIDE
Mme FRITZ donne pouvoir à M. DEYRES
M. GORY donne pouvoir à Mme BLAISIOUS
M. NYBELEN donne pouvoir à M. FORTINON
Mme RABA
M. DUBOIS
M. SOUIMDI donne pouvoir à M. JANVIER

M. DESRAUX

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 ZIETECK, directrice financière et comptable,
Mme LAFFORE, directrice service Gestion Locative et social,
M. ROCABOY, directeur service système informations,
Mme CLAVÉ, attachée

CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 07 OCTOBRE 2024

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 24 juin 2024 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

☐ NOUVELLE MODIFICATION DU ZONAGE ABC

Par arrêté du 05 juillet, 865 communes ont été reclassées en France.

- 675 vers zone B1
- 142 vers zone A
- 48 vers zone A Bis

En région Nouvelle Aquitaine, 45 communes ont changé de zonage

	Passage en A	Passage en B1
16		1
17	2	4
19		4
33	4	17
40		12
64	1	
TOTAL	7	38

Dans les Landes, sont concernées par ce reclassement (passage zonage C à B1) :

- AZUR
- GASTES
- LEON
- LIT ET MIXE
- MESSANGES
- MOLIETS ET MÂA
- PARENTIS EN BORN
- ST GEOURS DE MAREMNE
- SAINT JULIEN EN BORN
- SANGUINET
- VIELLE SAINT GIRONS
- VIEUX BOUCAU

Actuellement, dans les Landes, 2 communes sont en zone A, 28 communes en B1, 7 en B2.

Pour rappel, l'évolution de ce zonage a pour incidences la possibilité de faire :

- du logement locatif intermédiaire, du bail réel et solidaire sans demande de dérogation,
- l'application de plafonds de prix de vente et de plafonds de ressources supérieur pour l'accession sociale à la propriété,
- des loyers PLS majorés.

☐ PROPOSITION DU MOUVEMENT HLM :

Depuis mi-juillet et à la nomination de Miche BARNIER comme Premier ministre, le mouvement HLM a réitéré ces 5 propositions pour lutter contre la crise du logement à court terme :

1. suppression de la RLS, essentielle pour permettre aux organismes de produire et améliorer la qualité de services due aux locataires,
2. rétablissement d'un taux de TVA réduit à 5,5 %,
3. relance de l'accession sociale à la propriété, restauration de l'APL et du PTZ,
4. pérennisation et amplification du plan de financement de la rénovation énergétique du parc social et soutien au dispositif seconde vie des bâtiments,
5. amplification de la loi SRU.

En 2023, il manquait 551 530 logements sociaux dans les 1161 communes déficitaires.

☐ ANNULATION PAR LE CONSEIL D'ETAT DES DISPOSITIONS DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE POSANT LES CARACTERISTIQUES DES LOCAUX PROPRES A L'HABITATION :

Par décision du 29 août 2024, le Conseil d'Etat a annulé une sous-section du code de la santé publique relative aux règles d'hygiène et de salubrité propres à l'habitation qui ouvrait la possibilité de louer des logements en dessous du seuil de 2,20 m de hauteur sous plafond.

☐ STATISTIQUES DE LA DEMANDE DE LOGEMENT DANS LE DEPARTEMENT AU 30 JUIN 2024 :

Madame LUBIN indique qu'elle connaît la nouvelle Ministre du Logement, Madame LETARD. Il s'agit d'une personne qui connaît le sujet, est sincère sur son engagement dans le logement social. Etonnée qu'elle ait accepté cette place vu le peu de marge de manœuvre dont elle dispose, mais le mouvement HLM pourra échanger avec elle.

CONVENTION DE PRESTATION POUR LES LOGEMENTS DES COLLEGES

L'Office Public de l'Habitat du département des Landes (OPH 40) s'est vu confier une mission de gestion et de suivi concernant les états des lieux d'entrée et de sortie des logements de fonction des collèges publics landais, pour les années 2024-2026, mission qui a débuté cet été.

14 logements étaient concernés par cette prestation.

Ont été réalisés :

- 8 visites conseil,
- 10 états des lieux sortant (EDLS)
- 9 états des lieux entrant (EDLE), un 10e devant avoir lieu courant octobre 2024
- 4 remises en état par entreprise.

Cette prestation est rémunérée sur la base de :

- 300 € par visite conseil, EDLE, EDLS
- 150 € par logement pour le suivi des travaux, le montant des travaux est remboursé aux frais réels.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide la création d'un budget annexe permettant de retracer l'ensemble des dépenses et recettes.

RESULTATS ENQUÊTE OPS- 2024

Les réponses à l'enquête OPS 2024 se stabilisent autour de 80 à 82% depuis quelques années.

Cette année, plusieurs points à souligner :

- Une occupation sociale marquée par une augmentation des familles monoparentales
- 61.7% de nos locataires sont dans la tranche d'âge de 36 -65 ans
- Une stabilité à près de 30% des locataires âgés de + 65 ans
- Nous avoisinons les 70% de locataires sous 60% des plafonds de ressources PLUS et l'extraction montre que 65.57% de nos locataires sont éligibles au PLAII
- Une forte baisse des locataires en sous occupation (- 10 points), le résultat d'un travail de qualification de la demande de mutation et de proximité
- Pour les nouveaux entrants il est à noter que 78 % des locataires nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds. (70% pour l'ensemble du parc – 78% pour les entrants de moins de deux ans) – précarisation des situations – chiffres cohérents avec les 6 points de plus également sur les droits APL.

Le conseil d'administration prend acte du résultat de l'enquête d'occupation du parc social 2024.

SAINT JULIEN EN BORN- MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS SAISONNIERS A CONTIS

Par délibération en date du 18 décembre 2023, notre conseil d'administration a validé la prise en charge d'une opération de 16 logements saisonniers à CONTIS.

Après étude approfondie du montage administratif et financier, la mairie de SAINT JULIEN EN BORN a décidé de conserver la maîtrise d'ouvrage de cette opération et de lancer une consultation pour une assistance à maîtrise d'ouvrage, à laquelle nous avons répondu.

L'Office Public de l'Habitat du département des Landes (OPH 40) s'est vu confier cette mission pour un montant de 38 400 €.

Cette mission consiste à accompagner la commune dans les différentes phases de l'opération : des études à la réception de l'ouvrage.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la Mairie de SAINT JULIEN EN BORN.

SAINT PAUL LES DAX – PROJET CŒUR DE VILLE

La mairie de Saint Paul les Dax envisage la restructuration de son cœur de ville (plan joint). La fermeture et mise en vente du restaurant La Pergola ont amené plusieurs promoteurs à étudier ce site.

Depuis plusieurs mois, c'est la société Eiffage constructions qui a mandaté le Cabinet Samazuzu qui travaille sur ce projet. L'Office dispose de plusieurs résidences sur ce périmètre dont la résidence CARMENTRON (16 logements) dont l'emplacement est stratégique pour la restructuration du site. Le projet envisagé imposerait sa démolition. Ce bâtiment a été réalisé en 1971 et réhabilité en 2010. Tous les logements sont occupés et la recette de loyers annuelle est de 66 600 €. La valeur nette comptable est de 386 134€. L'estimation des domaines a été demandée.

Le projet sera réalisé en RE2025, seuil 2028 et prévoit :

- Tranche 1 : la démolition du restaurant La Pergola, la réalisation de 40 logements en accession libre, 25 logements locatifs sociaux et 620m2 de commerces et un parking en sous-sol

- Tranche 2 : La démolition du bâtiment Carmentron et du magasin Asia Market, la réalisation de 23 logements libres et de 17 logts en accession sociale.
- La commune de Saint Paul les Dax aménagera la place centrale.

Les services de la DDTM ont été interrogés pour connaître leur position sur cette démolition. Ils suivront la position du conseil d'administration, ils donneront les agréments pour les nouvelles constructions mais sans financement, puisque la réhabilitation avait bénéficié de subvention Palulos.

Madame LUBIN est favorable à ce projet mais s'interroge sur le volet comptable et souhaite savoir qui paiera quoi in fine.

Madame PERRONNE répond que des négociations sont en cours avec le promoteur.

Monsieur LE BAIL se dit également favorable au projet, à condition que l'avis de France Domaine soit supérieur à la valeur nette comptable, sinon il émettra une réserve lors du vote final.

Monsieur LESPADE demande si les 25 logements sociaux seront sous l'égide de XLHabitat.

Monsieur FORTINON répond qu'à ce jour, on dispose d'informations assez incomplètes et on attendra un projet plus abouti avec les conditions financières avant de se prononcer car l'office est directement concerné. Il faudra que les équilibres soient maintenus et que les locataires ne soient pas lésés. Ce projet n'en demeure pas moins légitime car la commune n'a pas de centre bourg. La commune doit avoir conscience qu'il s'agit d'un projet qui lui sera très coûteux.

Monsieur DEYRES pense qu'il s'agit d'une bonne opération mais il faut être vigilant au volet financier, car Eiffage, comme tout promoteur, vise à réaliser des profits.

Madame GUILLERM demande qui est propriétaire du foncier.

Madame PERRONNE répond que l'office est propriétaire de l'assise des bâtiments, le restaurant la Pergola appartient à un privé et le reste est à la commune.

Madame GARCIA demande si le prix des nouveaux logements sera identique ou supérieur à ceux actuels et s'inquiète car St Paul les Dax est une ville assez chère en terme de coût de loyer.

Madame PERRONNE répond que dans le cadre d'une réhabilitation, de nouveaux loyers sont appliqués, mais la cité Carmentron a bénéficié d'une réhabilitation en 2010, et il a été appliqué le montant plafond des loyers. Une analyse fine des écarts de loyers et des taux d'efforts des locataires sera à faire.

Monsieur DEYRES rappelle qu'au Peyrouat, suite à la réhabilitation, le montant des loyers n'avait pas forcément beaucoup augmenté.

Sur proposition du président et après discussion, le conseil d'administration, favorable à ce projet de réaménagement, autorise la Directrice Générale à poursuivre les réflexions avec Eiffage, mais ne prendra une décision que lorsque le projet sera plus précis, complet et chiffré.

DELEGATION DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE A UNE RESPONSABLE DE SERVICE

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

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

- Madame Christine ZIETECK, directrice du pôle comptabilité/finances en remplacement de Madame Jérusalem NADEW pour effectuer :
 - les télétransmissions TVA, impôts sur les sociétés,...
 - les demandes en ligne des prêts et demandes de versement des prêts,
 - les demandes en ligne de subventions,
 - les télédéclarations des enquêtes obligatoires (USH, Fédération, Ministère, CGLLS).

REALISATION DU BUDGET AU 30 JUIN 2024

Les textes relatifs au régime budgétaire des offices font obligation de présenter en cours d'exercice un point sur l'exécution budgétaire de l'année en cours.

Les documents ci-joint présentent :

- un rappel des crédits budgétaires,
- les dépenses réalisées (engagements et factures réglées) au 30 juin 2024 et le pourcentage d'exécution,
- le montant des crédits disponibles.

□ INVESTISSEMENT

▪ **Dépenses d'investissement**

Outre les emprunts dont les remboursements sont déterminés par échéancier, cette section traduit surtout notre activité en matière de constructions neuves et de réhabilitations.

– constructions en cours (art 231 31) : Réalisation : 29 %

– Au cours du premier semestre, 141 logements locatifs ont été livrés :

- DAX	Le Mousse	60 logements
- GASTES	Le lac	4 logements
- MONT DE MARSAN	Hameau du chemin vert	40 logements
- ROQUEFORT	Chemin bas de haut	08 logements
- SABRES	Ancienne gendarmerie	09 logements
- SAINT ANDRE DE SEIGNANX		08 logements
- SAINT PIERRE DU MONT	La Dominante	12 logements

De nombreuses consultations infructueuses retardent les mises en chantier.

– Travaux d'amélioration (art 231 34) : réalisation 25 %

La réhabilitation de la résidence "LINXE ET MAILLET" – 56 logements – à DAX est en cours de chantier ainsi que celle de CAPBRETON – "Les Dauphins".

Les dépenses des autres chapitres n'appellent pas d'observation.

▪ **Recettes d'investissement**

Encaissement des emprunts (art 164) :

La mobilisation des emprunts est ajustée au rythme des besoins et des parcours administratifs et atteint 3 820 564 € au 30 juin.

– Subventions :

Au 30 juin, nous avons reçu pour 39 600 € de subventions. Les notifications des autres subventions ont été postérieures à cette date.

□ FONCTIONNEMENT

▪ **Dépenses de fonctionnement**

Le budget 2024 établi à 75 613 268 € comporte 24,5 M de € de charges et dotations aux amortissements calculées au 31 décembre ou payées en fin d'année. En comptabilisant 50 % des amortissements au 30 juin, l'exécution du budget s'élève à 39 % hors impôts.

– Dépenses d'entretien :

- Poste 615 1100 – Entretien courant : les consommations budgétaires atteignent 73 %, engagements compris et témoignent du niveau d'activité des antennes techniques.
- Poste 615 210 – Gros entretien : les dépenses de gros entretien exécutées (22 % au 30 juin) sont cohérentes avec les calendriers travaux. Des engagements importants ont été également réalisés correspondant à des travaux qui seront réalisés sur 2 exercices.

– Dépenses frais généraux :

Ces dépenses atteignent 59 % au 30 juin. Ce niveau de dépense est cohérent car certaines dépenses comme le paiement des primes d'assurances se font intégralement en début d'année.

– Charges récupérables :

Ces dépenses s'élèvent à 2 242 399 € au 30 juin soit 34 %. Ce rythme de dépenses est cohérent puisqu'il reste 1 trimestre de chauffage à régler ainsi que les taxes ordures ménagères en fin d'année.

– Charges de personnel :

Les charges de personnel atteignent 48 % au 30 juin. Les dépenses de salaires et charges pour l'année devraient être similaires aux prévisions.

– Charges de gestion :

Les pertes sur créances n'ont pas été enregistrées avant le 30 juin.

– Charges financières :

L'exécution budgétaire sur ce chapitre est de 52 % au 30 juin et correspond au paiement selon les dates d'échéance.

– Charges exceptionnelles :

Les écritures concernant les valeurs nettes comptables des éléments remplacés seront faites en fin d'année. Au 30 juin, ces charges exceptionnelles s'élèvent à 198 935 € (4 %) et reprennent notamment les sinistres.

En synthèse, les dépenses de fonctionnement pour l'année devraient être légèrement inférieures au budget voté.

▪ **Recettes de fonctionnement**

– Ventes :

Au 30 juin, aucune vente n'a été réalisée.

– Recettes de loyers et charges récupérables :

Les titres de recettes émis auprès de nos locataires représentent 49 % des recettes inscrites et sont donc en phase avec les prévisions.

Le montant des indemnités d'occupation atteint 63 % du budget voté révélant une augmentation du nombre de procédures. Le montant de la RLS au 30 juin est de 1 764 260 €.

– Produits des activités annexes (art 708 100) : 6 275 € (soit 6%)

Sont inscrites les recettes de refacturation EDF (sur chantiers), locations de toitures.

– Dégrèvement impôts (art 771 700) :

Au 30 juin, 10 553 € ont été perçus au titre des dégrèvements liés aux travaux de performance thermique et d'accessibilité PMR.

– Indemnités d'assurance (art 778 400) :

Au 30 juin, 12 % des indemnités prévues ont été perçues.

Les recettes de fonctionnement pour 2024 devraient être légèrement inférieures aux prévisions.

Monsieur MUCCI fait savoir qu'Action Logement propose des taux plus intéressants que la CDC.

Madame PERRONNE que l'office n'a pas pu répondre à Action Logement car les délais imposés étaient trop courts (3-4 jours).

Le conseil d'administration prend acte de l'état de réalisation du budget au 30 juin de l'année 2024.

AUGMENTATION DES LOYERS AU 1^{er} JANVIER 2025

Les conseils d'administration des organismes HLM sont invités à délibérer avant le 31 octobre (N-1) sur l'évolution des loyers applicables au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Contexte :

•La loi égalité et citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 précise que l'augmentation des loyers conventionnés est limitée à l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1 pour les baux en cours.

L'IRL du 2^{ème} trimestre 2024 est en hausse de + 3,26 %.

Pour les patrimoines réhabilités, dans la limite des plafonds, cette augmentation peut être portée à IRL + 5% ou, sous réserve de l'accord des locataires, des associations et du Préfet, cette augmentation peut être plus importante.

•En 2020 et 2021, notre conseil s'est prononcé sur le gel des loyers et pour 2022 l'augmentation a été de 0,42 %. Pour 2023 et 2024, la hausse a été limitée à 2,5 %.

Ces 10 dernières années,

les loyers ont augmenté en moyenne annuelle de 0,80 %, alors que les conventions loyers plafonds ont augmenté de 1,31 %.

L'écart entre l'augmentation effective de loyer et l'augmentation des loyers plafonds marque ainsi un différentiel de 7,48 %.

L'augmentation de 3,26 % induirait une ressource complémentaire pour l'OPH de 1 700 000 € environ.

Madame GUILLERM fait savoir que les locataires, vu les augmentations, ont de plus en plus de mal à payer les loyers. Une augmentation peut les mettre dans une situation délicate.

Monsieur DEYRES comprend qu'il est toujours douloureux d'augmenter les prix des loyers mais l'assemblée est responsable des finances de l'office. Quand on voit le taux du livret A, le coût de la dette, les dépenses que l'on peut avoir, on n'a pas d'autre choix. La demande n'émane pas de l'Etat. Il y a ce que l'on fait aujourd'hui et ce que l'on voudra faire demain. Entre 0 et 3,26, il y a une marge et un juste milieu peut être trouvé pour ne pas obérer l'avenir.

Monsieur LE BAIL rappelle que l'augmentation pratiquée les dernières années a toujours été très faible. Si on n'augmente pas, c'est la production de logements sociaux qui va diminuer dans les années à venir. De plus, le coût de construction a considérablement augmenté, même si on remarque une légère baisse récemment.

Monsieur DESGRÉ entend ces propos mais indique que l'on n'est pas dans une période de déflation. Il faut continuer à produire du logement social. La question du montant des retraites évoquées par le Gouvernement n'est pas rassurante. J'entends tous les arguments mais il faut envisager une proposition inférieure à l'IRL.

Monsieur AGOUTBORDE rappelle que l'APL est également revalorisée de 3,26 %. Lorsque les loyers sont bloqués, de fait, les locataires paient donc moins, même si ça n'est peut-être pas significatif. Une augmentation de 3,26 % est adaptée aux efforts fournis par l'office, d'autant qu'elle a été très modérée ces dernières années. Un nombre important de demandes sont à satisfaire et nous devons aussi faire les réhabilitations.

Monsieur LESPADE souscrit à l'idée qu'il est toujours compliqué d'augmenter les loyers, mais on subit les contraintes de l'Etat. Et si on n'augmente pas, on sera de plus en plus en difficulté. Par ailleurs, il soulève la question de l'évolution scandaleuse du coût de la construction. Les entreprises du BTP réalisent des profits honteux. Et tout comme M. DEYRES est favorable à une augmentation des loyers raisonnable proposée par Monsieur le président.

Madame LUBIN pense que l'on est en face d'une situation qui va très régulièrement se poser à nous : une situation budgétaire du pays mauvaise mais pas si catastrophique que ce que l'on entend. Et quelles en seront les victimes ? toujours les mêmes. Notre assemblée est en position de gestionnaire et on est acculé. Mais à un moment, si on veut continuer à faire fonctionner l'office, on est obligé de demander aux locataires de participer et de prendre les décisions qui ne font plaisir à personne.

Madame GUILLERM pense qu'à un moment donné, il faut dire que l'on n'est pas d'accord avec la politique pratiquée. Elle avait déjà proposé une grève de la construction pour faire bouger les choses.

Monsieur LESPADE indique qu'il n'est pas raisonnable d'envisager un tel mouvement. On ne peut se le permettre vu le nombre de demandes, et de demandes réelles, de personnes qui n'ont pas de logements. Certains qui travaillent sont obligés de dormir dans leur voiture ! On n'est pas loin de voir se créer des bidonvilles. Nous avons une responsabilité à produire du logement.

Monsieur MUCCI est conscient de la pression. Mais il faut continuer à construire et réhabiliter pour permettre aux locataires de réaliser des économies d'énergie. Les Landes sont la zone la plus tendue d'Aquitaine.

Monsieur FORTINON rappelle que ces dernières années, les demandes de logements sont de plus en plus importantes. XLHabitat dispose de 11 000 logements (sur les 14 000 que comporte le département). Parallèlement, on a 12 000 demandes de logements. L'offre du marché privé est inférieure à la demande, donc les prix augmentent et de plus en plus de personnes se tournent vers le logement social car dans l'incapacité de se loger dans le privé où les prix des loyers sont le double de ceux pratiqués dans le logement social.

Deuxièmement, la contribution d'XLHabitat a fortement augmenté, la part des fonds propres n'a cessé d'augmenter (essentiellement à cause du coût de la construction) : on est passé de 1 200 €/m² à 1 600-1 800 €/m². De plus, on a augmenté la production.

Concernant les réhabilitations, notre organisme a beaucoup investi, considérant que c'est bénéfique pour les locataires, que ça leur apporte un pouvoir d'achat supplémentaire, en plus en n'augmentant pas les loyers à la hauteur de l'inflation.

Troisièmement, on ne peut pas dire que l'APL n'apporte rien (53 % des locataires en bénéficient) alors qu'elle est revalorisée de 3,26 %.

Face au mur de la demande, l'effort de construction doit être poursuivi, même si les aides ne suivent pas et que l'on en connaît les responsables.

Concernant l'inflation, les prix n'ont pas baissé mais l'inflation diminue et les retraites sont toujours indexées sur l'inflation donc pas de perte de pouvoir d'achat.

En considérant tous ces éléments, le président propose donc de rester sur la même base que les deux dernières années et propose une augmentation des loyers pour l'année 2025 à 2,5 %.

Après discussion et sur proposition du président, le conseil d'administration décide à l'unanimité – avec 4 abstentions – Monsieur AGOUTBORDE, Monsieur DESGRÉ, Monsieur JANVIER, Monsieur JANVIER qui représente Monsieur SOUIMDI – d'augmenter les loyers des logements et loyers annexes à compter du 1^{er} janvier 2025 de 2,5 %, étant précisé que les loyers des logements après réhabilitation font l'objet d'accord et de délibérations particulières.

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous vous présentons :

- 22 dossiers pour lesquels les actions en recouvrement ont été infructueuses en raison de leur insolvabilité: pour un montant de 85 399,29 €.
- 45 dossiers de locataires décédés en raison d'une succession vacante, débitrice ou clôturée ou partis ou pour dette prescrite pour un montant de 205 955,18€

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 291 354,47€

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 16 situations pour un montant de 47 590,28 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 47 590,28 €.

CASSEN – ROUTE DES SOURCES - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION/AMELIORATION DE 6 LOGEMENTS

La Commune de Gamarde Les Bains nous a sollicités afin d'étudier une opération d'Acquisition/Amélioration des anciens Gîtes, route des sources sur la commune de Cassen.
Actuellement le bâtiment est en partie occupé par 3 locataires.

Le bâtiment se situe sur la parcelle B n°414 d'une superficie d'environ 1 180 m².
Afin d'accéder au bâtiment, il est nécessaire d'utiliser les parcelles cadastrées section B n°413 et 578. Il conviendra de voir avec la mairie de Gamarde si cela fait l'objet d'une cession par bail ou d'une servitude de passage et de réseaux.

La parcelle bâtie sera cédée par bail emphytéotique de 60 ans à un euro.

Le programme prévoit la réalisation de 6 logements dont 4 T2, 1 T3 et 1 T5 :
- 2 T2 d'environ 40 m² en RDC et R+1 disposant chacun d'un espace extérieur
- 2 T2bis d'environ 47 m² en RDC et R+1 disposant chacun d'un espace extérieur
- 1 T3bis d'environ 74m² en RDC disposant d'un espace extérieur et réhabilité il y a une 10aine d'année
- 1 T5 d'environ 92m² en RDC disposant d'un espace extérieur et à créer totalement.
A l'exception du T3, les 5 autres logements nécessitent une réhabilitation très lourde.

Les loyers prévisionnels de sortie avec les majorations de 15% : 5% recyclage foncier, 5% opé de – de 10 logements et 5% pour 40% de T2 (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	4	3	320 à 350 €	1	358 €
T 3	1	1	538 €		
T 5	1			1	557 €
	6	4		2	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 818 785 € TTC (TVA 5.5%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1 500 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 logements PLUS / 2 Logements PLAI
Subvention PLAI sobriété foncière	24 000 €
Subvention Département	60 000 €
Emprunt PLUS CDC	393 829 €
Emprunt PLAI CDC	223 596 €
Besoins en Fonds Gratuits	117 360 € (soit 19 560 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 6 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter la parcelle bâtie cadastrée section B n° 414 à la commune de Gamarde par bail emphytéotique de 60 ans pour un euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

DAX – "TALAMON" – PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE RESTRUCTURATION DU QUARTIER EN 17 LOGEMENTS

Nous envisageons de restructurer le site de Talamon à Dax sur lequel 25 logements adaptés, destinés à l'accueil de familles gens du voyage sédentarisées ont été réalisés en 2004.

Depuis 2016, nous étudions avec l'appui du Cabinet Caths en partenariat avec la communauté d'Agglomération du grand Dax, le devenir de ce site.

En effet, les difficultés rencontrées dans la gestion du site, le climat très conflictuel entre locataires des maisons et familles sédentarisées sur l'aire d'accueil, le développement d'auto-constructions, le départ des familles originelles, la multiplication des dégradations nous ont conduit à confier tout d'abord au cabinet Caths une mission de diagnostic du site et des attentes des familles.

En parallèle de la fermeture de l'aire d'accueil, nous avons pu engager des procédures d'expulsion des familles occupant illégalement le site et n'avons pas remis en location 13 logements. Et aujourd'hui, les conditions semblent réunies pour envisager la restructuration du quartier.

Force est de constater que l'habitat adapté constitué d'une pièce unique et d'équipements sanitaires, conçus comme un prolongement de la caravane ne correspond plus aux besoins des familles qui majoritairement n'ont plus de caravanes. Il convient de préciser que la valeur nette comptable de l'opération est de 832 800 €.

Le programme prévoit la réalisation de 17 logements individuels, en s'appuyant dans la mesure du possible sur l'existant, dont :

- 8 T2 d'environ 49 m²
- 4 T3 d'environ 69 m²
- 5 T4 d'environ 84 m²

Chaque logement bénéficiera d'un jardin.

Les loyers prévisionnels de sortie avec les majorations de 15% : 5% recyclage foncier, 6% zone B1 et 5% pour 40% de T2 (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLAI	loyer
T 2	8	8	306 €
T 3	4	4	426 €
T 4	5	5	515 €
	17	17	

Les 17 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 2 469 071 € TTC (TVA 5.5%) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	17 Logements PLAÏ
Subvention PLAÏ Recyclage foncier	204 000 €
Subvention Département	170 000 €
Subvention Communauté d'Agglo	68 000 €
Emprunt PLAÏ CDC	1 955 372 €
Besoins en Fonds Gratuits	71 699 € (soit 4 200 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de restructuration du quartier en 17 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

GOOS – ROUTE DE ST JEAN - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS

La commune de Goos nous a sollicités afin d'étudier une opération de construction de logements dans le bourg du village.

Le terrain est situé rue de St Jean et cadastré section AO n°384 de 2 438 m² dont une bonne partie est affectée à la RD 411 (route de St Jean) et à son giratoire.

Ainsi, le terrain nécessaire à la réalisation de notre projet nécessiterait environ 1 720m².

La parcelle divisée sera cédée par bail emphytéotique de 60 ans à un euro ou par cession à un euro.

Le programme prévoit la réalisation de 6 logements individuels dont 1 T2, 4 T3 et 1 T4 :

- 1 T2 d'environ 50 m² avec loggia
- 4 T3 d'environ 64m² avec loggia
- 1 T4 d'environ 78m² avec loggia

Les loyers prévisionnels de sortie avec les majorations de 8% : 5% opé de – de 10 logements et 3% pour 2 équipements de proximité (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	1	1	338 €		
T 3	3	2	432 €	1	370 €
T 4	1			1	450 €
	6	4		2	

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

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 879 392 € TTC (TVA 5.5% pour le PLAI et 10% pour le PLUS) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	4 logements PLUS / 2 Logements PLAI
Subvention PLAI sobriété foncière	9 100 €
Subvention Département	30 000 €
Emprunt PLUS CDC	410 031 €
Emprunt PLAI CDC	232 987 €
Besoins en Fonds Gratuits	197 274 € (soit 32 879 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 6 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter la parcelle cadastrée section AO n° 384 à la commune par bail emphytéotique de 60 ans pour un euro ou par cession à un euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MEZOS – AVENUE DE L'OCEAN - PRISE EN CHARGE D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS EN BEGUINAGE SOLIDAIRE

La commune de MEZOS et l'association Béguinage Solidaire nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction d'une opération en béguinage solidaire.

Le projet serait implanté sur les parcelles cadastrées section AB n°21, 24, 194, 195 et AH n°101 et 102, avenue de l'océan.

Le terrain est planté d'un arboretum. Il conviendra de conserver un maximum de sujets.

Il s'agit de réaliser entre 12 et 15 logements de types II et III.

Ces logements seraient réservés aux personnes âgées.

En plus des logements, il est prévu de réaliser une « maison commune » regroupant une salle de vie de 75m², une buanderie, un bureau, un studio d'accueil, un local jardinage,

Ces espaces sont indispensables au projet de vie partagée porté par l'association.

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

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

Le projet sera monté en foyer-logement. XL Habitat percevra une redevance de la part de l'association.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 15 logements en béguinage solidaire,
- 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...,
 - > désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - > signer le bail emphytéotique,
 - > procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MIMIZAN – RUE DE LA GARE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 24 LOGEMENTS

SEIXO Habitat nous a sollicités afin d'étudier une opération d'achat en VEFA de 24 logements, rue de la Gare à Mimizan dans le cadre d'un projet d'ensemble de 34 logements.

Le terrain est cadastré section N n°706 et 836.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 24 logements répartis dans 1 bâtiment en R+1 dont :

- 13 logements de type II d'environ 45m²,
- 9 logements de type III d'environ 69m²,
- 2 logements de type IV d'environ 87m².

Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 15% pour le PLUS et le PLAI (6% zone B1 + 5 % proximité + 5 % opé 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^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	Loyer
T 2	13	6	340 €	3	302 €	4	467 €
T 3	9	0				9	700 €
T 4	2	0				2	875 €
	24	6		3		15	

6 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), 3 à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 15 logements seront financés en Prêt Locatif Social (P.L.S).

Le montant de la vente s'élève à 3 514 600 € HT soit :

- 1 900 €/m² de Shab pour les PLUS et PLAI, soit 769 500 €
- 2 830 €/m² de Shab pour les PLS, soit 2 745 100 €

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 4 002 530 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS et les PLS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	6 logements PLUS / 3 logements PLAI / 15 logements PLS
Subvention Etat PLAI	26 400 €
Subvention Département	120 000 €
Emprunt PLUS CDC	535 307 €
Emprunt PLAI CDC	241 253 €
Emprunt PLS CDC	2 845 398 €
Besoins en Fonds Gratuits	234 172 € (soit 9 757 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 24 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,

– autorise a 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,
- 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/ m² de Shab pour les PLUS et PLAI et pour un montant de 2 830 € HT/m² Shab pour les PLS, et tout document s'y rapportant,
- procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MIMIZAN – RUE DU THEATRE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 11 LOGEMENTS

L'agence immobilière Guy Hoquet nous a sollicités afin d'étudier une opération d'achat d'un terrain bâti, rue du Théâtre à MIMIZAN.

La parcelle bâtie est cadastrée section AZ n°463 pour une superficie d'environ 1 032m².

La propriété était à vendre 381 000 € initialement. Son prix a été revu à la baisse pour un montant de 349 800 €.

Après avoir étudié la faisabilité de la parcelle, il est envisagé de démolir la maison et d'y réaliser 1 bâtiment en R+2 de 11 logements.

Le programme prévoit ainsi :

- 4 logements de type II d'environ 49m²,
- 7 logements de type III d'environ 62m²,

Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 15% pour le PLUS et le PLAI (6% zone B1 + 5 % proximité + 5 % recyclage foncier) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	Loyer
T 2	4	2	350 €	1	310 €	1	523 €
T 3	7	3	437 €	2	386 €	2	652 €
	11	5		3		3	

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

Nous avons fait une proposition d'achat à 300 000 € qui a été acceptée.

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 1 854 838 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS et les PLS) avec un coût de construction à 1 500€/m²

Le plan de financement s'établit comme suit :

	5 logements PLUS / 3 logements PLAI / 3 logements PLS
Subvention Etat PLAI	36 000 €
Subvention Département	55 000 €
Subvention Communauté des Communes	19 000 €
Emprunt PLUS CDC	645 469 €
Emprunt PLAI CDC	354 149 €
Emprunt PLS CDC	401 344 €
Besoins en Fonds Gratuits	343 876 € (soit 31 260 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 11 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - signer l'acte d'achat de la parcelle bâtie cadastrée AZ n°463 pour un montant de 300 000 €,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ROQUEFORT – "LES TONNELIERS" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE RECONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS

Suite à la livraison de l'opération "Chemin de Bas de Haut" à ROQUEFORT, la résidence de 16 logements "les Tonneliers" est vide.

Nous allons par conséquent, procéder à la démolition de l'ensemble dans les mois à venir, du fait des problèmes structurels qui rendent la réhabilitation de ces logements impossible.

Il est envisagé de reconstruire le site en le densifiant afin de répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Le programme prévoit la réalisation de 26 logements dont :

- 1 bâtiment en R+1 de 6 T2 d'environ 48m²
- 8 T3 individuels d'environ 64m²
- 9 T4 individuels d'environ 78m²
- 3 T5 individuels d'environ 90m²

Chaque logement individuel bénéficiera d'un garage et d'un jardin.

Les loyers prévisionnels de sortie avec les majorations de 9% : 5% commune QPV, 4% équipements de proximité (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	6	3	318 €	2	282 €
T 3	8	6	440 €	2	384 €
T 4	9	6	526 €	3	461 €
T 5	3	2	591 €	1	528 €
	26	18		8	

18 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 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 4 008 889 € TTC (TVA 5.5% pour le PLAI et 10% pour le PLUS) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	18 logements PLUS / 6 Logements PLAI
Subvention PLAI	36 400 €
Subvention Département	130 000 €
Emprunt PLUS CDC	2 153 230 €
Emprunt PLAI CDC	929 061 €
Besoins en Fonds Gratuits	760 198 € (soit 29 238 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de reconstruction de 26 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - > désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - > désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - > procéder à la consultation des entreprises,
 - > conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - > demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - > effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - > procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ST PIERRE DU MONT – RUE DU BELVEDERE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE DEMOLITION-CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS

La Commune de ST PIERRE DU MONT nous a sollicités afin d'étudier une opération de construction de logements sur des terrains bâtis privés donnant sur la route de ST SEVER et jouxtant le terrain où nous allons réaliser une maison relais avec l'UDAF.

Les terrains sont cadastrés section AL n°300 et 317. La parcelle 317 est actuellement bâtie. L'accès pourra se faire par la rue du Belvédère.

Le bien est à vendre 165 000 €.

La maison et la dépendance seront démolies.

Le programme prévoit la réalisation de 15 logements collectifs répartis dans 2 bâtiments dont :

- bâtiment A en R+1 de 6 logements dont 2 T2 et 4 T3
- bâtiment B en R+2 de 9 logements dont 3 T2 et 6 T3

Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Les loyers prévisionnels de sortie avec les majorations de 15 % : 5% pour la localisation en zone B2, 5% pour le recyclage foncier et 5% pour les équipements de proximité (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	5	3	348 €	2	273 €
T 3	10	7	435 €	3	341 €
	15	10		5	

10 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 2 254 836 € TTC (TVA 5.5% pour le PLAII et 10% pour le PLUS) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

10 logements PLUS / 5 Logements PLAII	
Subvention PLAII Recyclage foncier	60 000 €
Subvention Département	75 000 €
Subvention Communauté d'Agglo	47 500 €
Emprunt PLUS CDC	1 013 212 €
Emprunt PLAII CDC	434 816 €
Besoins en Fonds Gratuits	604 308 € (soit 40 280 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de démolition/construction de 15 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - acheter les terrains bâtis pour un montant de 165 000 €,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

SANGUINET – PAS DU BRAOU - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT DE 8 LOGEMENTS ET D'UN HABITAT INCLUSIF

Nous avons été saisis par le CIAS Grands lacs pour racheter un bâtiment en R+1 de 8 logements et 1 collocation en habitat inclusif pour 7 personnes handicapées à SANGUINET, rue Nouvelle.

Cette opération appartient aux sociétés Cap Solidarité et HOMNIA. Ces sociétés ne peuvent bénéficier de l'agrément du CD40 pour bénéficier de l'AVP et de la PCH. Le logement inclusif est donc vacant.

Nous envisageons donc d'acheter le bâtiment et de louer l'habitat inclusif au CIAS qui en sera gestionnaire. Le programme prévoit l'achat d'un bâtiment en R+1 qui se situe dans un ensemble immobilier en copropriété. Les Logements ont obtenu des agréments PLS qui nous seront transférés.

Bâtiment Etage	Type	Surface habitable SHAB (m ²)	Annexe	Surface annexe * (en m ²)	Surface utile SU (m ²)	Loyer m ² /SU	Loyer mensuel appliqué	Charge mensuelle
RDC	Colocation	369,08	Terrasse	29,53	369,08	8,28	3 055,98 €	110,30 €
R+1	D101	49,50	Terrasse	8,92	53,96	8,28	446,79 €	14,79 €
R+1	D102	41,33	Terrasse	6,01	44,335	8,28	367,09 €	12,35 €

R+1	D103	41,39	Terrasse	6,14	44,46	8,28	368,13 €	12,37 €
R+1	D104	65,67	Terrasse	6,14	68,74	8,28	569,17 €	19,63 €
R+1	D105	64,72	Balcon	7,6	68,52	8,28	567,35 €	19,34 €
R+1	D106	34,47	Terrasse	0	34,47	8,28	285,41 €	10,30 €
R+1	D107	34,39	Terrasse	0	34,39	8,28	284,75 €	10,28 €
R+1	D108	48,02	Terrasse	5,61	50,83	8,28	420,83 €	14,35 €
TOTAL		748,58		69,95	768,78		6 365,50 €	223,71 €

Les sociétés CAP SOLIDARITE et HOMNIA souhaite nous céder le bien pour un montant de 2 041 940 € TTC.

Au regard de l'opération réalisée (RT 2012) et de notre équilibre financier, nous avons fait une proposition d'achat à hauteur de 1 840 000 €.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	9 logements PLS
Emprunt PLS CDC - TRANSFERT	1 615 000 €
Besoins en Fonds Gratuits	225 000 € (soit 25 000 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'achat de 8 logements et d'un habitat inclusif,
- 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,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - signer l'achat du bâtiment pour un montant de 1 840 000 € TTC,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

LE VIGNAU – ROUTE DU TURSAN - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 8 LOGEMENTS

PROCIVIS et la commune de LE VIGNAU nous ont sollicités afin d'étudier une opération d'achat en VEFA de 8 logements, route du Tursan à LE VIGNAU dans le cadre d'un projet d'ensemble.

La mairie souhaite réaliser un lotissement avec :

- 5 lots à bâtir (lots 4 à 8),
- le lot 3 est réservé au CCAS pour 2 petits logements locatifs,
- le lot 1 nous est réservé pour la réalisation de 8 logements individuels locatifs,
- le lot 2 réservé à Procivis pour la réalisation de 6 logements individuels PSLA.

Le Lot 1 a une superficie d'environ 2 390m².

Au regard de la taille d'opération, nous envisageons de confier la maîtrise d'ouvrage à Procivis dans le cadre d'une VEFA.

Le programme prévoit la réalisation de 8 logements individuels dont 5 types III d'environ 65m² et 3 types IV d'environ 78m².

Chaque logement disposera d'un jardin et d'un cellier extérieur.

Avec les majorations locales de 5% (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^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	5	4	420 €	1	367 €
T 4	3	2	497 €	1	435 €
	8	6		2	

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

Le montant de la vente s'élève à 1 118 000 € HT soit 2 000€/m² de Shab.

Le montant de la VEFA a été établi en comparant avec une opération faite en MOD.

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 1 265 128€ TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	6 logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	9 100 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	736 631 €
Emprunt PLAI CDC	244 205 €
Besoins en Fonds Gratuits	235 192 € (soit 29 399 € / logement)

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

- de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 8 logements à PROCIVIS,
- approuve le plan de financement tel que présent 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,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - signer la VEFA pour un montant de 2 000 € HT/ m² de Shab pour les PLUS et PLAI et tout document s'y rapportant,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ST VINCENT DE TYROSSE – "SERENA" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 29 LOGEMENTS

SEIXO Habitat nous a sollicités afin d'étudier une opération d'achat en VEFA de 29 logements à St Vincent de Tyrosse, dans le cadre d'un programme immobilier de grande importance.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 29 logements répartis dans 2 bâtiments en R+1 dont :

- 8 logements de type II d'environ 45m²,
- 18 logements de type III d'environ 65m²,
- 3 logements de type IV d'environ 84m².

Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 13% pour le PLUS et le PLAI (6% zone B1 + 5 % proximité + 2 % proximité gare) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	Loyer
T 2	8	1	329 €	1	291 €	6	430 à 493 €
T 3	18	3	435 à 483 €	2	387 à 401 €	13	655 à 725 €
T 4	3	0				3	855 €
	29	4		3		21	

4 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), 3 à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 21 logements seront financés en Prêt Locatif Social (P.L.S).

Le montant de la vente s'élève à 5 020 381 € HT soit :

- 1 900 €/m² de Shab pour les PLUS et PLAI, soit 786 277 €
- 3 100 €/m² de Shab pour les PLS, soit 4 234 104 €

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 5 664 946 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS et les PLS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	4 logements PLUS / 3 logements PLAI / 21 logements PLS
Subvention Etat PLAI	26 400 €
Subvention Département	145 000 €
Emprunt PLUS CDC	480 913 €
Emprunt PLAI CDC	319 686 €
Emprunt PLS CDC + PLS complémentaire	4 112 153 €
Besoins en Fonds Gratuits	560 124 € (soit 19 314 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 29 logements auprès de SEIXO Habitat,
- approuve le 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,
 - 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/ m² de Shab pour les PLUS et PLAI et pour un montant de 3 100 € HT/m² Shab pour les PLS,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MONT DE MARSAN – FJT NELSON MANDELA - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE REHABILITATION DE LOCAUX EN 3 LOGEMENTS

Il est envisagé de réhabiliter le FJT Nelson Mandela à MONT DE MARSAN. Actuellement, il existe des cuisines collectives mais elles ne sont plus utilisées. Les studios après réhabilitation seront, donc, équipés de kitchenette.

Ainsi, Nous envisageons de créer 3 studios supplémentaires en lieu et place des anciennes cuisines.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 3 logements de type I de 17,50m².

Les 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 144 580 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de réhabilitation de 1420€/m² de surface habitable.

Le plan de financement s'établit comme suit :

	3 logements PLAI
Subvention Etat PLAI Sobriété Foncière	36 000 €
Subvention Etat PLAI Bonus Résidence Social	9 750 €
Subvention Région	12 000 €
Subvention Département	30 000 €
Subvention Communauté d'Agglomérations	13 500 €
Emprunt PLAI CDC	43 330 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée sera d'environ 3 085 € la 1^{ère} année (sur la base d'un taux du livret A à 3%). Elle couvre le remboursement de l'emprunt, les frais de gestion, les provisions pour gros entretien, l'assurance, ...

Le total des loyers + charges maximums prévisionnels versés par les résidents au FJT pour la première année sera de 12 756 €. 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 : 354 €/mois pour les T1.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

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

MONT DE MARSAN – "BENOÎT 1"- REHABILITATION- MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Par délibération en date du 13 décembre 2021, notre conseil d'administration a validé l'opération de réhabilitation de la résidence "Benoît 1" – 24 logements à MONT DE MARSAN.

Le Conseil régional nous a informés que cette opération était retenue dans le cadre du programme FEDER 2021-2027 et pourrait bénéficier d'une subvention de 3 400 €/logement.

Le coût de l'opération est estimé à 1 138 000 € TTC soit environ 47 420 €/logt financé comme suit :

Prêts	792 000 €
Subvention Département	240 000 €
Fonds propres	24 400 €
FEDER	81 600 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement tel que proposé ci-dessus, les autres termes de la délibération du 13 décembre 2021 restant inchangés.

MONT DE MARSAN –RESIDENCE "LE ROND"- REHABILITATION- MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Par délibération en date du 13 décembre 2021, notre conseil d'administration a validé l'opération de réhabilitation de la résidence "Le Rond" – 81 logements à MONT DE MARSAN.

Le Conseil régional nous a informés que cette opération était retenue dans le cadre du programme FEDER 2021-2027 et pourrait bénéficier d'une subvention de 3 400 €/logement.

Le coût de l'opération est estimé à 3 481 000 € TTC soit environ 47 420 €/logt financé comme suit :

Prêts	2 673 000 €
Subvention Département	810 000 €
Fonds propres	82 600 €
FEDER	275 400 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement tel que proposé ci-dessus, les autres termes de la délibération du 13 décembre 2021 restant inchangés.

CAPBRETON –"LES DAUPHINS"- REHABILITATION- MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Par délibération en date du 30 septembre 2019, notre conseil d'administration a validé l'opération de réhabilitation de la résidence "les dauphins" – 25 logements à CAPBRETON.

Le Conseil régional nous a informés que cette opération était retenue dans le cadre du programme FEDER 2021-2027 et pourrait bénéficier d'une subvention de 3 400 €/logement.

Le coût de l'opération est estimé à 2 429 500 € TTC soit environ 100 000 €/logt financé comme suit :

Prêts	1 650 000 €
Subvention Département	250 000 €
Fonds propres	444 500 €
FEDER	85 000 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement tel que proposé ci-dessus, les autres termes de la délibération du 30 septembre 2019 restant inchangés.

DAX –RESIDENCE "SERON"- REHABILITATION- MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Par délibération en date du 28 septembre 2020, notre conseil d'administration a validé l'opération de réhabilitation de la résidence "Séron" à DAX.

Le Conseil régional nous a informés que cette opération était retenue dans le cadre du programme FEDER 2021-2027 et pourrait bénéficier d'une subvention de 3 400 €/logement pour 73 logements.

Le coût de l'opération est financé comme suit :

Prêts	5 655 000 €
Subvention Département	1 450 000 €
Fonds propres	614 115 €
FEDER	248 200 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration adopte le nouveau plan de financement tel que proposé ci-dessus, les autres termes de la délibération du 28 septembre 2020 restant inchangés.

SOUSTONS – PECHIQUE - CESSION DE FONCIER A MADAME CAULE

Madame CAULE, propriétaire riveraine de l'office depuis 2018.

Elle s'est récemment aperçue que la parcelle cadastrée section BW n° 835 de 31 m² (jardin et haie qu'elle entretient) étaient propriété de l'office

Elle a donc demandé à l'acquérir.

Suite à l'estimation de France Domaine, l'office lui a proposé le terrain pour un montant de 1 000 €, étant précisé que les frais de notaire seraient à sa charge.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- donne son accord pour la session de la parcelle cadastrée section BW n° 835 pour le prix de 1 000 €,
- autorise la directrice générale à signer l'acte authentique correspondant et tout document s'y rapportant.

OEYRELUY – CLAIR DE LUNE – CESSION DE FONCIER A MADAME CANDAU

Madame CANDAU a acquis le logement qu'elle occupait en 2022.

Elle s'est aperçue que l'extrémité du terrain ne lui appartenait pas et a donc sollicité l'office pour lui céder.

Les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- donne son accord pour cette cession,
- autorise la directrice générale à signer l'acte authentique correspondant et tout document s'y rapportant.

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

Par délibération en date du 24 juin 2024, le conseil d'administration a décidé de la vente à la communauté de communes du Seignanx et pour 1 € du pôle médical et d'une salle commune.

Suite à l'état descriptif de division réalisé par le géomètre, les volumes objets de la vente sont les volumes V1, V2, V3 et V5 ayant pour assiette les parcelles cadastrées section D n°s 83 et 765 et section B n°s 892 et 893.

Or, il convient de vendre pour le montant des dépenses réalisées pour la réalisation du pôle médical et de la salle commune : 746 280 € HT soit 895 536 € TTC.

A ce jour, 572 400 € TTC ont été payés. Le solde est donc de 323 136 € TTC.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de modifier la délibération du 24 juin dernier et de céder les volumes cités ci-dessus correspondant au pôle médical et à la salle commune pour 323 136 € TTC, les autres termes restant inchangés.

JOSSE – "FLOREALES" – RUE DE MIREMONT – CESSION DE LA SALLE COMMUNALE A LA COMMUNE

Par délibération en date du 25 mars 2019, le conseil d'administration a pris en charge une opération d'achat en VEFA de 24 logements à la société NEXITY. Le projet prévoyait également la construction d'une salle commune à rétrocéder à la commune pour 1 €.

A ce jour, les logements sont livrés et la salle commune construite.

Le géomètre a réalisé le document d'arpentage délimitant l'emprise à céder à la commune.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de céder la salle communale à la commune pour le prix de 1 €,
- autorise la directrice générale à signer l'acte authentique et tout document s'y rapportant.

BEGAAR – ROUTE DES ECOLES - MODIFICATION DE L'ASSISE FONCIERE

Par délibération en date du 04 octobre 2021, notre assemblée a pris en charge une opération de construction de 16 logements (8 logements pour personnes âgées et 8 logements "jeunes/familles" dans le cadre de l'aménagement du centre-bourg de BEGAAR.

L'assise foncière du projet initialement prévue sur 2 lots sera réalisée sur 3 lots d'une surface totale de 3 424 m² pour 118 000 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de modifier la délibération du 21 octobre 2021 et d'acquérir les 3 lots nécessaires à ce projet pour un prix total de 118 000 € soit 34,40 € TTC/m² de terrain, les autres termes de la délibération du 04 octobre 2021 restant inchangés.

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