

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 09 DECEMBRE 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, BLAISIU, DARTEYRON, GARCIA, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, SENSOU

Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DEYRES, DUBOIS, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPADÉ, PEDEUBOY

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

excusés :

Mme DARRAMBIDE donne pouvoir à M. LESPADÉ

Mme FRITZ donne pouvoir à M. GORY

M. MUCCI donne pouvoir à M. LE BAIL

M. NYBELEN donne pouvoir à M. FORTINON

Mme RABA donne pouvoir à M. DUBOIS

M. SOUIMDI donne pouvoir à M. JANVIER

M. DESGRÉ

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 DELHAYE, directrice des ressources humaine

Mme LAFFORE, directrice service Gestion Locative et social,

M. NADAU, directeur service Commande publique,

Mme COROLLEUR, directrice service communication,

Mme CLAVÉ, attachée

CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 09 DECEMBRE 2024

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 07 octobre 2024 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

ACTUALITES

Monsieur le président précise que compte tenu de l'actualité politique et dans l'attente de la nomination du nouveau Premier ministre, la note d'actualité et notamment le point concernant le projet de loi de finances 2025 n'a plus lieu d'être. Une annonce très intéressante était la proposition d'élargissement du prêt à taux zéro à tout le territoire.

□ PROJET DE LOI DE FINANCES 2025

Dans sa version initiale, plusieurs points d'inquiétudes ont été soulevés par le mouvement HLM :

- En 2023, le mouvement HLM avait signé avec le gouvernement un texte engageant 1,2 milliard € sur 3 ans pour soutenir la rénovation énergétique soit 400 millions €/an. Cette enveloppe du fait de gels de crédits sera de 150 millions d'euros en 2024 et serait de 250 millions d'euros en 2025.
- La RLS qui représente une ponction de 1,3 milliard d'euros est maintenue à son niveau de 2024.
- Le financement du FNAP par les bailleurs sociaux via la cotisation CGLLS passerait de 75 millions d'euros à 375 millions d'euros. Action Logement ne contribuera plus à son financement en 2025.

La ministre du logement a annoncé qu'elle présenterait un amendement pour caper la RLS à 1,1 milliards d'euros. Cette baisse de 200 millions d'euros (15 %) pourrait conduire à une baisse de la RLS pour l'office de l'ordre de 500 000 €.

Elle a également annoncé l'élargissement du PTZ à tout le territoire et l'abaissement du livret A au 1^{er} février (2,5 % au lieu de 3 %). Pour l'exercice 2025, cette baisse n'aura d'effet que pour les prêts contractés cette année.

□ ELECTION PRESIDENCE DE L'USH

Emmanuelle COSSE a été réélue présidente de l'USH pour un second mandat de 4 ans (43 votes sur les 63 membres de l'AG de l'USH).

□ ADOPTION DE LA LOI SUR LES LOCATIONS DE COURTE DUREE

Cette loi transpartisane adoptée à l'Assemblée Nationale le 07 novembre permet :

- aux communes de limiter à partir de 2025 la durée maximale pendant laquelle il est possible de louer sa résidence principale en logement de tourisme (90 jours au lieu de 120).
- de réduire l'avantage fiscal accordé aux meublés de tourisme. Actuellement :
 - 50 % dans la limite de 77 000 € ramené à 30 % jusqu'à 15 000 € pour les meublés non classés,
 - et 71 % dans la limite de 188 000 € ramené à 50 % jusqu'à 77 000 € pour les meublés classés, gîtes ruraux et maisons d'hôtes.
- aux municipalités d'établir des quotas de meublés de tourisme par secteurs et de désigner dans les PLU des zones réservées à la construction de résidences principales.

□ CHEQUE ENERGIE – EVOLUTIONS ENVISAGEES EN 2025

Jusqu'en 2025, le chèque était envoyé automatiquement aux ménages identifiés comme éligibles par les services fiscaux. En raison de la disparition de la taxe d'habitation, la méthode retenue n'est plus applicable. Les ménages potentiellement bénéficiaires seront désormais invités à se déclarer sur une plateforme en ligne sur laquelle ils devront saisir leur numéro fiscal et le numéro de point de livraison (PDL).

Cette méthode risque de générer un volume important de non recours, raison pour laquelle l'USH a proposé par amendement de mobiliser les données des CAF pour identifier de manière automatique les ménages éligibles.

□ ETUDE IPSOS OCTOBRE 2024 SUR L'IMAGE DES LOGEMENTS HLM EN FRANCE

- 51 % des répondants ont une bonne image des logements (+ 13 % par rapport à 2023).
Ce taux atteint 70 % pour les locataires HLM.
- 44 % conservent une mauvaise image des HLM principalement dû au cadre de vie perçu comme dégradé et un manque d'entretien des bâtiments.
- 47 % des personnes interrogées ont une opinion positive des organismes HLM (+ 6 %) mais 34 % en ont une mauvaise.
Les critiques se concentrent sur la gestion financière et l'attribution des logements jugées peu transparentes.
- 60 % estiment que la crise du logement va persister.

□ ETUDE IFOP SUR LES PERCEPTIONS DES FRANÇAIS SUR LE LOGEMENT NOTAMMENT L'ACCES, LA MIXITE SOCIALE

Pour 82 % des répondants, il est difficile de trouver un logement aujourd'hui en France.

71 % soutiennent l'implantation de logements sociaux en France. Ce taux baisse à 56 % lorsqu'il s'agit de leur quartier.

Madame PERRONNE fait savoir que suite à la modification du versement du chèque énergie, l'office aura tout un travail de démarche à effectuer auprès des locataires.

Madame PATOLE fait savoir que l'on revient à une formule déjà existante il y a quelques années. Les associations s'emploient à aider les bénéficiaires.

Madame GUILLERM souligne la nouvelle mesure concernant les locations de courte : le numéro obligatoire à inscrire sur les plateformes. Mais cette mesure ne sera positive que si les mairies exercent un contrôle important.

Monsieur FORTINON précise qu'effectivement les outils existent désormais et il faut les utiliser. Cela permettra de lutter et limiter un peu la spéculation immobilière.

Concernant les enquêtes réalisées par les instituts de sondages sur la perception du logement social, on note une évolution positive et très rapide (13 % en 1 an). On voit que les états d'esprit évoluent favorablement et les préjugés diminuent.

Il faut toutefois préciser que lorsque des projets de construction émergent, de plus en plus de collectifs se créent, sous couvert de la protection de l'environnement, mais en réalité, il s'agit d'éviter d'avoir des logements sociaux près de chez soi. Cela démontre qu'il reste encore beaucoup de travail et de communication à faire pour démontrer la composition des foyers occupants les logements sociaux. Cette bataille culturelle, si on veut la gagner, il faut la mener. Et pour ce faire, il faudrait inviter les journalistes à des commissions d'attribution pour se rendre compte de la neutralité de la commission et de la complexité d'attribution des logements.

Madame LUBIN souhaite revenir sur le pouvoir de décision d'attribution de logements qui incomberait aux maires. C'est une mesure dangereuse en premier lieu pour les maires car ils auraient une pression supplémentaire des administrés, et ensuite la commission a une meilleure connaissance de l'ensemble des dossiers et plus de recul pour attribuer les logements.

Madame GUILLERM précise qu'il est reproché à la commission de ne pas tenir compte systématiquement des avis des maires.

Monsieur FORTINON met en exergue le rôle de la commission : le débat. Les maires participent aux discussions. Ensuite, cette dernière est tenue de respecter les priorités qui lui sont imposées, notamment la loi DALO. Il faut comprendre qu'il n'y a pas de passe-droit, mais que les choix de la commission sont d'autant plus contraints que l'on est en déficit d'offre.

Monsieur LESPADE partage totalement les propos et précise que du point de vue des communes, les maires sont plutôt volontaristes. Toutefois, pour permettre la construction de logements sociaux, il faut mettre le foncier à disposition, ou participer financièrement aux projets, ce qui renforce la pression sur ces maires.

Monsieur FORTINON opine, le logement était souvent vécu par des communes comme le problème des autres. Depuis la signature de la convention avec les bailleurs sociaux, le département garantit les prêts à 50 % mais les EPCI et les communes doivent garantir le reste. Il faut que tout le monde participe. Si l'Etat compétent en matière de logement intervenait, la situation serait moins compliquée.

Monsieur LE BAIL pense qu'il faut trouver un juste équilibre en tenant compte de plusieurs critères et notamment de la situation financière de la commune. Lorsqu'une commune a la volonté de produire du logement social, elle doit parallèlement mettre en place des équipements, tenir compte de la population existante, respecter une harmonie du territoire.

DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES – BUDGET 2025

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

□ ELEMENTS DE CONTEXTE

- Loyers

Notre conseil a décidé d'appliquer une augmentation des loyers à hauteur de 2,5 % à compter du 1er janvier 2025. Avec les livraisons 2024, une recette supplémentaire de l'ordre de plus de 1 800 000 € est attendue.

- Réduction du loyer de solidarité (RLS) :

la RLS 2025 est estimée à 3 395 000 €, montant supérieur à l'estimation 2024 (+ 108 000 €).

- Livret A

Depuis le 1^{er} février 2023, le taux est à 3 %. Compte tenu de notre encours de dettes, nos charges financières pour 2025 devraient être identiques à celles de 2024.

□ **ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024**

→ **RECETTES DE FONCTIONNEMENT**

➤ Loyers

Les recettes de loyers et annexes devraient atteindre compte tenu de la RLS 58 M € (+ 1 880 000 €).

➤ Autres recettes

- produits de vente : A ce stade, aucune vente de patrimoine n'a été prévue,
- dégrèvements taxe foncière sur propriétés bâties pour travaux d'économies d'énergie et adaptation pour un montant de 1 500 000 €,
- la vente de certificats d'économies d'énergie pour 200 000 €,
- des produits de prestations diverses pour 164 000 €,
- des subventions d'investissement : 2 400 000 €,
- récupération charges locatives pour 7 490 000 €,
- une reprise pour Provision pour Gros Entretien de 2 500 000 €,
- produits financiers estimés à 1 500 000 €.

Nous estimons le budget recettes de fonctionnement à 77,2 millions d'euros environ.

→ **DEPENSES DE FONCTIONNEMENT**

A. Frais généraux

L'objectif est de contenir les coûts de structure autour de 4,6 M €, légèrement inférieur au budget voté en 2024. A noter une légère baisse (- 100 000 €) de la prime Assurances Patrimoine après la hausse spectaculaire de 2024.

B. Taxes foncières

Une prévision d'augmentation de 2 % sur les bases a été retenue pour une dépense estimée à 4 970 000 €.

C. Frais d'entretien du patrimoine

En tenant compte de l'augmentation du patrimoine et de l'augmentation des prix des marchés d'entretien, il est proposé d'augmenter les dépenses d'entretien à hauteur de 4 600 000 € (+ 800 000 € par rapport au budget voté en 2024).

D. Travaux de gros entretien

Pour tenir compte du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine, des foyers et des engagements liés à l'opération ANRU (notamment sur La Moustey traitement des façades, des entrées d'immeubles), il est proposé de porter cette dépense à hauteur de 7,5 M € (+ 1,1 M € par rapport au budget voté en 2024).

E. Charges financières – Intérêts

Compte tenu du livret A et de l'encours de dettes, cette dépense est estimée à 11 937 000 € (- 46 000 € par rapport au budget voté en 2024).

F. Frais de personnel

Compte tenu du contexte économique, les recrutements 2025 seront limités : création de 1 poste de gardien sur Dax, 1 poste comptable, 1 poste assistant technique service Patrimoine.

En tenant compte de la suppression de l'allègement de charges Fillon, des évolutions de carrière et sous réserve des résultats de la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO), les charges de personnel sont estimées à 10 811 000 € (+ 357 000 € par rapport au budget voté en 2024).

G. Autres

- Les charges récupérables sont estimées à 7,8 M € (+ 1,2 M €) pour tenir compte notamment des augmentations des énergies et accroissement du patrimoine.
- Les charges de gestion (PRP, ANV) seraient portées à 900 000 € (+ 300 000 € par rapport à 2024).
- les dotations aux amortissements seraient de l'ordre de 19,1 M €.

Les dépenses de fonctionnement atteindraient ainsi environ 74,9 M € (- 700 000 € par rapport au budget voté en 2024) permettant de dégager un résultat de 2,3 M € pour l'exercice 2025 (similaire à celui de 2024).

→ **INVESTISSEMENT**

➤ Développement de l'offre locative

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

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

Le budget constructions neuves est évalué en fonction de l'avancée des opérations à 45 M €.

➤ Travaux de réhabilitations : 9 M €

- Plusieurs résidences sont en cours de travaux :

- DAX – "Linxe et Maillet" (56 logts) –
- CAPBRETON – "Les Dauphins" (25 logts)
- SAINT-PAUL-LES-DAX – "Ecureuil",
- MONT-DE-MARSAN – "adjudant Thibaut"

Les études de réhabilitations des résidences "Jardins/Dabadie", "Lespès" et "Séron" (DAX) sont finalisées et si les consultations sont fructueuses, les chantiers seront engagés en 2025. Sont également prévues les réhabilitations de CAPBRETON – "les Alouettes" et MONT-DE-MARSAN – "Benoît".

➤ Travaux d'amélioration : 2,6 M €

sont également prévus dans ce montant le budget consacré au remplacement des composants (menuiseries, VRD, charpente) et au remplacement des éclairages des parties communes et espaces publics par des équipements plus économes.

➤ Autres :

Peu d'investissements nouveaux du système d'information (SI) sont prévus : environ 32 000 € et le remplacement d'un véhicule pour 35 000 €.

➤ Remboursement des emprunts :

Le remboursement des emprunts devrait atteindre 11,742 M €.

Le budget d'investissement en dépenses atteindrait 68,8 millions d'euros.

➤ Emprunts à réaliser :

25,7 millions d'euros d'emprunts devront être mobilisés pour réaliser ces investissements. Ils seront mobilisés le plus tard possible en fonction de la trésorerie disponible et des ordres de service effectifs.

➤ Subventions :

Le montant des subventions atteindrait 2,6 millions d'euros.

Ce programme devrait nous permettre de contenir l'autofinancement net HLM à 5,66 %.

Monsieur FORTINON fait savoir que les opérations de construction de gendarmeries sont de plus en plus complexes à mener. Mais les gendarmes ont toujours payé les loyers, même s'il n'y aujourd'hui que celle de Saint Geours de Marenne qui est livrée.

Madame GUILLERM renouvelle sa proposition formulée en CCL et souhaiterait que la cité "les Pastourelles" puisse être intégrée à la liste des réhabilitations.

Monsieur BEDAT atteste qu'il s'agit d'un immeuble ancien initialement propriété de Habitat Landes Océanes et repris par l'OPH lors de la fusion. Il y a effectivement les problèmes liés à ce type de bâtiment : mauvaise isolation thermique, phonique, générant de nombreux refus à la location et un turn-over important.

Madame PERRONNE répond que l'on regardera les possibilités d'intégrer cette cité pour la réhabiliter. Et précise que les coûts des travaux ont beaucoup augmenté : il faut désormais compter 80 000 € au lieu de 50 000 - 60 000 € il y a quelques années. Les coûts de construction ont augmenté de façon déraisonnable et tendent à revenir à des prix plus corrects. Avec les simulations financières avec VISIAL, on pourrait construire 350 logts/an jusqu'en 2027, mais ensuite on tomberait à 270. La Banque des Territoires nous a récemment fait savoir que notre organisme était en excellente santé financière.

Monsieur DUBOIS rappelle les réhabilitations réalisées sur Dax : Séron, Lespès. Il demande à avoir connaissance des montants des réhabilitations en amont pour pouvoir budgétiser au niveau de la communauté.

Monsieur FORTINON souhaite qu'une communication régulière indiquant l'avancement des projets soit mise en place, et ce afin que les communes soient informées sur leurs projets respectifs. Car les procédures sont longues, surtout lorsque plusieurs négociations sont nécessaires.

Monsieur DEYRES précise que les communes mais également la population doit être informée sur les projets, sur ce que fait l'office. Le logement social doit être perçu comme une opportunité et non comme un problème. Il est temps que

l'on s'aperçoit que le manque de logement social est une bombe sociale. Aujourd'hui amorcée, il faut désormais la stopper. Il est choqué de voir que certaines communes refusent des logements sociaux, car tout le monde doit pouvoir se loger.

Monsieur DUBOIS, en écho et pour compléter les propos précédents, ne s'étonne pas qu'il n'y ait plus de ventes. Le parcours résidentiel est devenu impossible. Toutefois, certains bailleurs prévoient dès la construction, là où c'est possible, des programmes d'accession.

Monsieur DEYRES partage totalement ces propos : si autrefois le parcours résidentiel existait, aujourd'hui, les locataires ne quittent plus leur logement car ils ne peuvent construire. Les programmes devraient intégrer une part d'accession.

Monsieur FORTINON rappelle que l'office ne gère pas directement l'accession mais est partenaire du COL et met en place des BRS. Aujourd'hui, on a de grandes difficultés à vendre notre patrimoine car les acquéreurs ne peuvent acheter. De plus, on a stoppé les ventes en zones tendues. Pour pallier cette lacune, le BRS apporte des réponses et c'est un système qui fonctionne très bien. Dans certaines zones, on ne parvient pas à proposer des prix beaucoup plus compétitifs, mais le fait de retirer le foncier peut devenir très intéressant.

Madame GUILLERM précise que dans d'autres départements la revente en BRS permet d'éviter la spéculation.

Monsieur FORTINON fait savoir que sur l'opération "Grandola", il y a eu tout un travail pour faire accepter des logements en R+4-5. Il faut une concertation forte avec les futurs acquéreurs et les concitoyens.

Le conseil d'administration, au vu du rapport présenté par la directrice générale, valide les orientations budgétaires et les perspectives pour l'année 2025.

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous vous présentons :

- 9 dossiers pour lesquels les actions en recouvrement ont été infructueuses en raison de leur insolvabilité: pour un montant de 53 634,18 €
- 25 dossiers de locataires décédés en raison d'une succession vacante, débitrice ou clôturée ou partis ou pour dette prescrite pour un montant de 78 806,49 €

Madame LAFFORE précise que pour les personnes décédées, on a des délais d'environ 2 ans avant la clôture des dossiers. Concernant les créances irrécouvrables, il reste environ une centaine de dossiers. S'il n'y avait pas de procédure engagée, avec délais de recours, il faudrait compter 10 ans pour les clôturer. Pour quelques dossiers, les juges ont accepté des plans de 20-30-40 €/mois.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 132 440,67€.

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 12 situations pour un montant de 32 633,72 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 32 633,72 €.

OUVERTURES DE POSTES – PROMOTION INTERNE

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

- D'ouvrir à compter du 1^{er} février 2025, l'emploi à temps complet suivant :
 - 1 poste de Technicien, pour des missions de responsable d'unité de gestion
 - 1 poste de Conseiller socio-éducatif, pour des missions de conseiller social

Sur proposition du président, le Conseil d'Administration décide d'ouvrir à compter du 1^{er} février 2025 l'emploi à temps complet des postes suivants :

- 1 poste de Technicien, pour des missions de responsable d'unité de gestion
- 1 poste de Conseiller socio-éducatif, pour des missions de conseiller social

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

VENTE PATRIMOINE DE L'OPH - NOUVELLE DEMANDE – CESSIION DE LOGEMENT INDIVIDUEL AU LOCATAIRE OCCUPANT HORS CUS

Par délibérations en date des 24 juin 2019 et 27 janvier 2020, notre conseil d'administration a validé dans le cadre de la CUS 2019-2024 un plan de vente aux locataires d'XL Habitat.

A ce jour Madame LABEYRIE Angélique domiciliée 22, rue de la forêt sur la commune de Morcenx-La-Nouvelle souhaite faire l'acquisition du logement dans lequel elle est locataire depuis plus de 2 ans.
Ce logement ne figure pas au plan de vente.

La préfecture a été saisie pour avis sur cette vente.

Il est rappelé que l'office public de l'habitat fait appel au service du notaire pour établir les estimations.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de la vente du logement sis à Morcenx-La-Nouvelle à Madame Angélique LABEYRIE.

CAPBRETON – RAYON VERT – REVENTE DE FONCIER COMPLEMENTAIRE

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

L'étude de conception a démontré la nécessité d'intégrer au périmètre initial du projet (parcelles section AS3 et AS 5) une parcelle supplémentaire de 415 m² propriété de la commune.

L'office a acquis les parcelles par actes notariés des 23 novembre 2022 et 14 mai 2024.

Il convient de compléter la délibération du 12 décembre 2022 décidant de la revente du foncier à la Coopérative Foncière d'Aquitaine et rajouter la parcelle AS 401 de 418 m².

La vente doit être finalisée avant le 31/12/2024

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide de vendre la parcelle cadastrée section AS 401 en complément des parcelles cadastrées AS 3 et 5 pour un montant total de 4 110 104 €.

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