

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 23 JUIN 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat du département des Landes s'est réuni le 23 juin 2025 à dix heures au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Présents en début de séance :

Mmes BLAISUS, DARRAMBIDE, DARTEYRON, FRITZ, GUILLERM, LUBIN, PATOLE, RABA, SENSOU
Ms BEDAT, DESGRE, DESRAUX, DEYRES, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LE BAIL, LESPADÉ, MUCCI,
PEDEUBOY, SOUIMDI

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

Excusés :

M. AGOUTBORDE donne pouvoir à M. GORY
Mme BALAUZE
M. DUBOIS donne pouvoir à Mme RABA
Mme. GARCIA donne pouvoir à Mme GUILLERM
M. NYBELEN donne pouvoir à M. FORTINON

Départ de M. DEYRES avant le point 4-1. M. DEYRES donne pouvoir à Mme BLAISUS
Départ de M. BEDAT avant le point 4-1. M. BEDAT donne pouvoir à M. LESPADÉ
Départ de Mme LUBIN avant le point 4-1. Mme LUBIN donne pouvoir à Mme SENSOU

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 BECARREN, directrice service maîtrise ouvrage,
Mme CLAVÉ, attachée

Conseil d'administration
Séance du 23 juin 2025

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 10 février 2025 qui est approuvé à l'unanimité des membres présents.

□ LIVRET A

Au regard du taux d'inflation (0,8 %), le taux du livret A actuellement de 2,4 % pourrait être abaissé au 1^{er} août autour de 1,6 %. Cette tendance baissière pourrait se reproduire en février 2026.

□ RLS :

Annoncée dans le cadre de la loi de Finances, la réduction de la RLS de 200 M € (soit 1,1 milliard d'euros pour 2025) a été entérinée par arrêté du 21 mai 2025. En zone 3 de loyer, la RLS pour une personne seule passe ainsi de 61,42 €/mois à 44,16 € soit 17,26 € de moins.

Le tableau ci-joint montre l'évolution de la RLS depuis sa création en 2018 et l'effort financier consenti par les organismes depuis cette date.

Pour l'office, la RLS du mois de juin devrait s'élever à 192 715,37 € contre 268 032,50 € en mai soit une différence de 75 317,13 € (-28,10 %).

Jusqu'à la fin de l'année, cette réduction pourrait atteindre 527 220 €.

□ TRAJECTOIRE DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'OPH :

DPE – Cartographie du patrimoine d'XL Habitat et trajectoire de performance énergétique et Carbone

La loi Climat et résilience du 20 juillet 2021 et promulguée le 24 août 2021, dans son article 148 donne une valeur législative aux classes du nouveau DPE après son entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

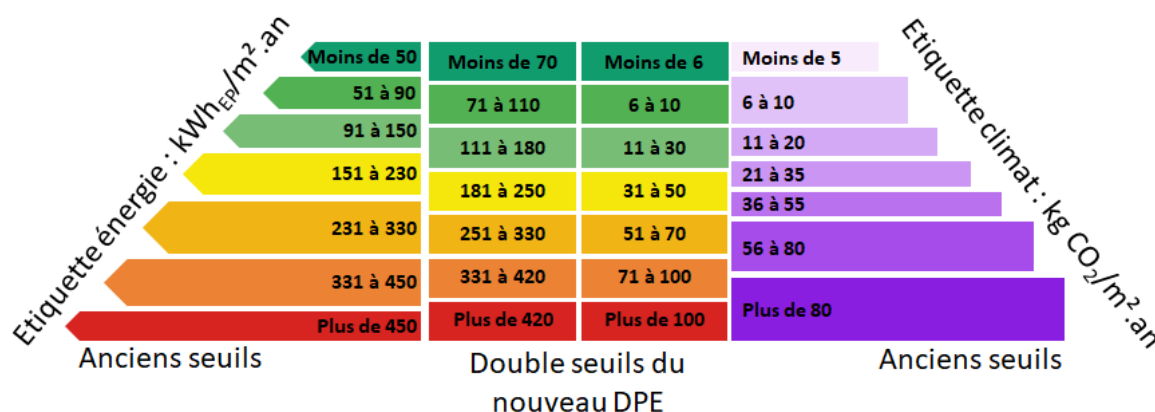
L'article 160 prévoit l'interdiction progressive de la mise en location des logements les plus énergivores selon un calendrier lié à l'étiquette du DPE. Ainsi le calendrier des interdictions de mise en location est le suivant :

- Dès le 1^{er} janvier 2025 pour les logements dont l'étiquette DPE est G
- Dès le 1^{er} janvier 2028 pour les logements dont l'étiquette DPE est F
- Dès le 1^{er} janvier 2034 pour les logements dont l'étiquette DPE est E

XL Habitat a fait le choix de réaliser les DPE selon la nouvelle version en vigueur au 1^{er} juillet 2021.

L'ancienne version de DPE était toujours valable mais la cohabitation de ces 2 versions de DPE ne permettait pas de comparer les logements sur les mêmes critères : l'ancien DPE ne prenait en compte que 3 usages (chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement).

La version 2021 rajoute 2 usages supplémentaires (éclairage et ventilation), des seuils différents par étiquette énergétique, la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre entraîne un double seuil de détermination de l'étiquette pour le DPE 2021 (performance énergétique et empreinte carbone).



Le DPE 2021 intègre une composante climatique importante liée aux émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, certains logements classés en étiquette D de l'ancien DPE se sont retrouvés classés en E ou F du fait de leur étiquette climatique dégradée par l'utilisation d'énergie fossile comme le gaz en particulier.

Il est apparu alors indispensable de réaliser l'intégralité des DPE sur la base du DPE 2021.

Pour information, ce choix a généré une dépense de près de 400 000 € sur 3 ans.

La répartition du patrimoine d'XL Habitat au 30 juin 2021 (10 540 logements) en fonction des étiquettes énergétiques issues des DPE ancienne version était la suivante :

- 956 logements classés en étiquette A soit 9.07 %
- 1 508 logements classés en étiquette B soit 14.31 %
- 4 941 logements classés en étiquette C soit 46.88 %
- 2 329 logements classés en étiquette D soit 22.10 %
- 764 logements classés en étiquette E soit 7.25 %
- 36 logements classés en étiquette F soit 0.34 %
- 6 logements classés en étiquette G soit 0.06 %

Ce qui représentait une étiquette moyenne C avec une valeur moyenne de 116 kWh/m²/an.

Les 6 logements classés en G (5 logements "Garraude" à MOUSTEY et 1 logement "Dabadie" à DAX) ont été réhabilités en 2023, le logement "Dabadie" est en cours.

A ce jour, le patrimoine d'XL Habitat comprend 11 484 logements, répartis de la manière suivante :

- 263 logements classés en étiquette A soit 2.29 % (1 % au niveau national, source ADEME)
- 806 logements classés en étiquette B soit 7.02 % (3 % au niveau national)
- 5 008 logements classés en étiquette C soit 43.61 % (31 % au niveau national)
- 4 145 logements classés en étiquette D soit 36.09 % (33 % au niveau national)
- 1 130 logements classés en étiquette E soit 9.84 % (19 % au niveau national)
- 106 logements classés en étiquette F soit 0.92 % (8 % au niveau national)
- 26 logements classés en étiquette G soit 0.23 % (5 % au niveau national)

L'étiquette énergétique moyenne s'élève à une valeur C de 166 kWh/m²/an (valeur D de 224 kWh/m²/an pour la moyenne nationale) et une valeur moyenne de 19 kgCO₂/m²/an pour les gaz à effet de serre (26 kgCO₂/m²/an pour la moyenne nationale).

Un glissement vers des étiquettes moins performantes s'observe, nous obligeant à adapter nos stratégies patrimoniales.

Stratégie patrimoniale concernant les logements G

A quelques exceptions près (logements mal exposés, erreurs dans les données saisies dans les DPE, ...), voici la liste du patrimoine et le scénario de travaux prévu ou déjà engagé :

- 6 logements La Gare " à AIRE SUR ADOUR sur 64 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en septembre 2025, démarrage prévisionnel des travaux en 2026)
- 3 logements " Les Jardins " à DAX sur 6 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en juillet 2025, démarrage prévisionnel des travaux en septembre 2025)
- 1 logement " Le Rond " à MONT DE MARSAN sur 81 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en septembre 2025, démarrage prévisionnel des travaux en 2026)
- 4 logements " Benoit 1 " à MONT DE MARSAN sur 24 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en septembre 2025, démarrage prévisionnel des travaux en 2026)
- 3 logements " Louis Thibault " à MONT DE MARSAN sur 18 logements : opération de réhabilitation lourde (travaux en cours)
- 4 logements " L'Ecurieil " à ST PAUL LES DAX sur 16 logements : opération de réhabilitation lourde (travaux en cours)

Ces opérations comprennent des logements classés en G, F et/ou E.

Ces logements sont répartis dans 8 résidences dont la totalité des logements représente 216 logements. Les travaux de réhabilitation thermique seront étendus à l'ensemble des logements.

Elles sont actuellement en travaux ou en études de réhabilitation avec des dates prévisionnelles de démarrage de travaux en 2025.

Ces opérations seront à terme classés en A, B ou C pour la totalité des logements composant la résidence (des travaux identiques et propres à chaque résidence, seront mis en œuvre pour la totalité des logements).

Stratégie patrimoniale concernant les logements F

A quelques exceptions près (logements mal exposés, erreurs dans les données saisies dans les DPE, ...), voici la liste du patrimoine et le scénario de travaux prévu ou déjà engagé :

- 12 logements "La Gare" à AIRE SUR ADOUR sur 64 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en septembre 2025, démarrage prévisionnel des travaux en 2026)
- 4 logements "Ste Quitterie" à AIRE SUR L'ADOUD sur 47 logements : étude de réhabilitation thermique à engager
- 3 logements "Les Jardins" à DAX sur 6 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en juillet 2025, démarrage prévisionnel des travaux en septembre 2025)
- 10 logements "Le Pouy" à DAX sur 48 logements : étude réhabilitation thermique à engager
- 5 logements "Morancy" à DAX sur 21 logements : étude réhabilitation thermique à engager
- 7 logements "La Pignada "à DAX sur 136 logements : étude de raccordement sur réseau de chaleur biomasse en cours
- 2 logements "Blanche Baron" à LUXEY sur 8 logements : consultation des entreprises en cours, démarrage des travaux prévu en septembre 2025
- 2 logements "La Gare" à MAGESCQ sur 16 logements : étude de réhabilitation thermique à engager
- 2 logements "Le Rond" à MONT DE MARSAN sur 81 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en septembre 2025, démarrage prévisionnel des travaux en 2026)

- 6 logements "Benoit 1" à MONT DE MARSAN sur 24 logements : opération en étude de réhabilitation lourde (études en cours, consultation des entreprises en septembre 2025, démarrage prévisionnel des travaux en 2026)
- 1 logement "Hélène Boucher" sur 50 logements (30 logements en E) : mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (travaux en 2025)
- 11 logements "Louis Thibault" à MONT DE MARSAN sur 18 logements : opération de réhabilitation lourde (travaux en cours)
- 8 logements "Pece Magre" à MOUSTEY sur 10 logements : étude de réhabilitation thermique à engager
- 4 logements "Bélus 2 et 3" sur 25 logements :
- 1 logement "L'Ecureuil" à ST PAUL LES DAX sur 16 logements : opération de réhabilitation lourde (travaux en cours)
- 1 logements "Calmette" à TARTAS sur 3 logements : réhabilitation thermique à venir, démarrage des travaux en septembre 2025
- 4 logements "Hittau" à ST VINCENT DE TYROSSE sur 6 logements : étude de réhabilitation thermique en cours

Ces logements sont répartis dans 20 résidences dont la totalité des logements représente 480 logements. Les travaux de réhabilitation thermique seront étendus à l'ensemble des logements.

Ces opérations comprennent des logements classés en F et/ou E. Elles sont actuellement en études de réhabilitation avec des dates prévisionnelles de démarrage de travaux en 2025 ou en travaux.

Ces opérations seront à terme classés en A, B ou C pour la totalité des logements composant la résidence (des travaux identiques et propres à chaque résidence, seront mis en œuvre pour la totalité des logements).

Stratégie patrimoniale concernant les logements E

L'ensemble des logements classés en étiquette E représente 1 130 logements.

Ces logements peuvent présenter plusieurs caractéristiques et problématiques différentes : des logements récents, moyennement performants sur le volet thermique mais utilisant le gaz comme énergie, nécessiteront un changement de vecteur (changement d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire) par exemple et pourront être portés vers une étiquette C ou D en fonction des travaux.

A l'inverse, des logements plus anciens et moins performants pourront bénéficier d'une réhabilitation thermique qui les portera vers une étiquette A ou B après travaux plus facilement.

Ces opérations comprennent des logements classés en E et/ou des étiquettes plus performantes.

Ces logements sont répartis dans 89 résidences dont la totalité des logements représente 2 563 logements. Les travaux de réhabilitation thermique seront étendus à l'ensemble des logements.

Stratégie patrimoniale de décarbonation

De la même manière que les logements privés, le parc social français s'inscrit dans un contexte de transition énergétique et de décarbonation. Afin d'atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone qui vise la neutralité carbone à horizon 2050, les logements doivent respecter des réglementations dans le but de limiter leurs émissions de gaz à effet de serre.

Plusieurs scénarii de décarbonation sont possibles, sans ordre de priorisation :

- Changement de vecteur : abandonner les énergies fossiles au profit d'énergie générant moins de gaz à effet de serre (biométhane, électricité, thermodynamique, solaire thermique, solaire photovoltaïque, ...). En 2025, 246 logements vont bénéficier du remplacement de leur chauffe-eau électrique par un chauffe-eau thermodynamique (travaux en cours). 123 logements sont prévus en 2026.
- Travaux d'amélioration énergétique : participer à la baisse des consommations énergétiques pour nos locataires par le biais de réhabilitation thermique (travaux d'isolation thermique des façades et des toitures, remplacement des menuiseries, ...)
- Accompagnement de nos locataires pour mettre en œuvre des écogestes

Plan Stratégique de Patrimoine Décarbonation :

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), document de référence de la politique patrimoniale des organismes HLM, est un outil clé pour intégrer des objectifs environnementaux.

Le PSP s'inscrit en effet dans une démarche visant à adapter l'offre de logements au territoire, au marché, mais aussi aux enjeux environnementaux. De plus, c'est un véritable outil d'aide à la décision et de planification (à court et moyen terme).

Il est ainsi nécessaire pour les organismes HLM d'établir une stratégie patrimoniale globale qui permettrait, dans une trajectoire à définir, de traiter l'ensemble des problématiques environnementales avec les leviers d'action dont ils disposent : réhabilitation, construction neuve et stratégie de développement, démolition / reconstruction... et d'établir plus spécifiquement un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

Le précédent PSP élaboré en 2015 à la suite de la fusion des 3 organismes landais et adopté en Conseil d'Administration du 20 juin 2016, présentait une analyse et un diagnostic patrimonial, des perspectives et des orientations pour la période 2015-2024 pour le patrimoine constitué alors de 9 407 logements. Il intégrait également 2 questions spécifiques concernant la performance énergétique et l'accessibilité des logements aux personnes vieillissantes.

Un nouveau PSP intégrant la composante Décarbonation, confort d'été doit être élaboré pour les 10 ans à venir. Il permettra d'avoir une approche financière précise pour la stratégie concernant les logements classés E et F à ce jour. Par extension, il permettra également d'engager une réflexion sur le traitement des logements classés en étiquette D. Ce travail sera engagé dès le dernier trimestre 2025 avec une finalisation en 2026.

Madame PERRONNE précise que si la situation de l'OPH n'est pas défavorable au regard de la moyenne nationale, l'office va s'efforcer d'investir car in fine, l'objectif est d'augmenter le pouvoir d'achat des locataires.

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.

Madame RABA souhaite connaître les raisons de la vacance des logements.

Monsieur FORTINON répond qu'à l'office le turn-over est très faible et que la vacance est souvent liée au délai de réattribution des logements.

Madame PERRONNE précise qu'il y a également la vacance technique (pas forcément due à des dégradations) et aux délais d'intervention des entreprises pour la remise en état des logements.

Madame DARRAMBIDE demande si la bourse d'échange de logements fonctionne.

Madame PERRONNE répond que 5 logements ont été concernés. C'est peu mais c'est un début et les personnes sont satisfaites.

Monsieur FORTINON revient sur les dépenses réalisées et pense que 68 % du budget réalisé en investissement est un bon taux compte tenu notamment des difficultés constatées par la CEP.

Monsieur DEYRES est satisfait de l'audit et regrette que même si la ministre a été applaudie lors de la convention annuelle des directeurs, la RLS soit maintenue. Malgré les efforts consentis, on n'arrive pas à construire assez. Il est toutefois intéressant de voir que les investissements continuent, ce qui permet de maintenir l'activité d'artisans locaux. Cet impact sur l'économie locale mériterait d'être davantage communiqué. Par contre, les résultats de commissions d'ouverture des plis ne sont pas acceptables.

Il tient à féliciter le conseil d'administration, la direction, et l'ensemble du personnel pour le travail réalisé au service de l'office.

Monsieur FORTINON approuve et pense qu'il est essentiel de le souligner car l'office est le second établissement du département en matière d'investissement après le département, sans oublier le SYDEC qui investit également beaucoup. 40 % des agréments délivrés sur le département le sont à destination de l'office.

Lorsque des logements sont inaugurés, les habitants pensent souvent que ce sont les communes qui investissent et réalisent les logements. Il ne faut pas oublier que si les aides émanent du département, des communautés de communes, de l'Etat pour les PLAÎ, à travers la dette, ce sont les locataires qui financent la construction. Ce modèle est unique en son genre.

Les efforts à mener sont colossaux au quotidien.

Madame LUBIN confirme ces propos et a récemment lu que la paternité d'un projet a été attribuée à la communauté des communes au lieu de l'office. Ceci démontre que de nombreux efforts restent à fournir en matière de communication. XLHabitat a un rôle très important au niveau des communes qui ont peu de moyens financiers, notamment concernant l'habitat inclusif.

Le département manque toujours de logements sociaux car nous connaissons depuis 2017 une politique du logement catastrophique, sans compter les communes qui refusent le logement social sur leur territoire.

Monsieur DESRAUX s'interroge sur les règles comptables applicables pour le calcul des provisions Gros entretien et impayés.

Madame LABIT lui apporte ces précisions.

Le conseil d'administration approuve à l'unanimité le rapport d'activités et l'arrêté des comptes tels que présentés.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration décide d'affecter le résultat de l'exercice 2024 de 1 857 564,20 € (dont 314 857,15 € ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général - SIEG) de la façon suivante :

- 314 857,15 € en report à nouveau,
- 1 542 707,05 € en report à nouveau – Activités relevant du SIEG.

ECRITURES COMPTABLES - AFFECTATION DES FONDS PROPRES AUX INVESTISSEMENTS REALISES AU 31 DECEMBRE 2024

Notre assemblée vient d'affecter le résultat de l'année 2024.

Au 31 décembre 2024, les opérations d'investissement réalisées terminées mobilisent des fonds propres à hauteur de 46 175 458.40 €.

L'affectation de résultat aux investissements portée au compte 1067 est de 40 492 079.76 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration décide d'abonder ce compte de réserves par un prélèvement de 5 683 378.64 € du compte 11000 "Report à nouveau" et de réaliser les écritures comptables afférentes.

QUITUS A LA DIRECTRICE GENERALE – ANNEE 2024

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 2024.

MANDAT DE GESTION DES LOGEMENTS DE MONT-DE-MARSAN AGGLOMERATION – PRESENTATION DE L'EXECUTION DU BUDGET ANNEXE 2024

L'exercice 2024 est la 12^{ème} année du mandat de gestion.

Les appels de loyers et charges représentent 480 664 €.

Les recettes de fonctionnement atteignent 578 443 € principalement constituées :

- des loyers : 480 664 €
- des remboursements de travaux : 75 490 €

Les dépenses sont de 600 784 € dont 501 896 € de reversement de loyers et charges, et 71 379 € de dépenses d'entretien.

Le budget présente un résultat négatif de 22 341 € consécutif de règlements en 2024 de dettes locatives et remboursées à l'agglomération.

Le mandat de gestion a apporté au budget principal de l'OPH une recette de 72 879,29 € au titre des honoraires facturés.

Madame DARTEYRON remercie l'office pour cette gestion et rappelle que Mont-de-Marsan Agglomération ne pourrait pas assurer cette gestion. La planification des travaux de réhabilitation de ces logements devra être réfléchie.

Le conseil d'administration approuve les comptes 2024 relatifs au mandat de gestion des logements de Mont-de-Marsan Agglomération.

PLACEMENTS FINANCIERS 2024

AU 31/12/2023, nous disposions de 5 848 302,36 € sur un livret A Banque Postale et de 25 888 294,69 € sur un livret A Caisse d'épargne.

De nombreux mouvements ont été opérés afin d'optimiser notre endettement et trésorerie et à fin décembre 2024, nos placements atteignaient 10 679 251,43 € livret Banque postale et 21 419 681,03 € à la Caisse d'Épargne soit un total de 32 098 932,46 €.

Par ailleurs, nous avons placé 22 millions d'euros sur des comptes à terme auprès de plusieurs établissements bancaires qui ont généré 814 374 € de produits.

Au total, le fruit de ces divers placements pour 2024 a atteint 1 606 709,41 €.

Le conseil d'administration prend acte des placements opérés au cours de l'année 2024.

LISTE DES MARCHES ET AVENANTS CONCLUS EN 2024

Monsieur PEDEUBOY fait savoir que le contexte actuel est très particulier et compliqué. Sur les ouvertures de plis de certains lots, il peut y avoir un grand nombre de réponses alors que pour d'autres, très peu répondent. Et les écarts de tarifs peuvent varier pour un même lot. Des négociations sont systématiquement nécessaires. On ne peut plus se baser sur les estimations, l'analyse est plus difficile.

Il tient à remercier particulièrement les services de l'office qui préparent au mieux toutes les CEP.

Le conseil d'administration prend acte des marchés et avenants conclus par l'OPH des Landes en 2024 dont les listes ont été présentées.

RAPPORT SUR L'ACTIVITE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION EN 2024

Monsieur BEDAT, président de la CALEOL de DAX, constate que le nombre de logements à attribuer à chaque commission d'attribution diminue (70-80 il y a quelques années, 35-40 aujourd'hui). Deux points peuvent expliquer ce phénomène :

- certains secteurs (DAX, TARNOS), sont peu générateurs de logements à la location, peu de turn-over,
- pas assez de livraisons.

Les dossiers présentés sont de plus en plus complexes. L'office travaille très bien avec les services de l'Etat. Mais certaines collectivités peinent parfois à comprendre et admettre que leur avis ne soit pas prioritaire.

Madame LUBIN approuve totalement ces propos et note toutefois que depuis quelques mois, la commission parvient à résorber les situations les plus anciennes ce qui permet d'attribuer des logements à des demandes relativement récentes.

Monsieur DESRAUX pense que les séparations sont génératrices de demandes et se félicite que l'office soit réactif concernant ce phénomène constaté depuis plusieurs années. Et félicite les services de l'office très professionnels qui pallient au mieux à cette demande.

Madame GUILLERM ne partage pas totalement les propos de Madame LUBIN concernant la résorption des dossiers anciens que les communes peinent parfois à présenter.

Madame DARTEYRON confirme la complexité des cas présentés. Le fait de répondre à l'urgence ne permet pas de répondre à la demande ordinaire, ce qui génère une forte frustration.

Madame LUBIN précise que l'attribution de logements lors de récentes livraisons, on a constaté un recul du nombre de demandes anciennes. Les commissions permettent de voir les revenus des personnes et 70 % de Landais répondent aux critères du logement social. On n'a pas toujours le logement adapté pour répondre à l'explosion des cellules familiales.

Monsieur JANVIER rajoute qu'aux dossiers de séparation, il ne faut pas oublier la forte progression de demandes à cause des violences, ce qui est encore plus inquiétant.

Monsieur FORTINON retient que les services de l'office s'efforcent d'attribuer au mieux les logements, et de composer avec leur nombre en diminution. Effectivement, aujourd'hui, la première cause d'augmentation de la demande de logement est le desserrement des ménages, la séparation, et on n'est pas forcément en capacité de répondre tant en type qu'en nombre de logements à cette demande. Si on constate qu'une forte progression d'élus a pris conscience de l'importance du logement social, il s'agit maintenant d'effectuer un travail auprès de la population qui est de plus en plus résistante et attaque très facilement les permis de construire lorsqu'il s'agit de logements sociaux.

Monsieur DESRAUX s'interroge sur la possibilité de créer des logements à typologie évolutives avec notamment des cloisons amovibles.

Monsieur FORTINON indique qu'il existe, même si dans des proportions très mesurées certes, des personnes qui se regroupent pour construire des logements avec des pièces partagées et un travail collaboratif. Cette modularité commence à se développer. La bourse d'échanges peut également être une solution.

Le conseil d'administration prend acte du rapport d'activité des commissions d'attribution des logements en 2024.

AUTORISATION D'INTENTER UNE ACTION PRE-CONTENTIEUSE ET CONTENTIEUSE A L'ENCONTRE D'ACTION LOGEMENT GROUPE EN REPARATION DE LA PERTE DE CHANCE SUBIE DU FAIT DE LA MECONNAISSANCE DU PRINCIPE DE NON DISCRIMINATION

La Fédération Nationale des OPH a engagé une procédure auprès du tribunal administratif de Paris à l'encontre d'Action Logement Groupes(ALG) tendant à faire reconnaître l'existence d'une faute d'ALG dans la garantie du respect du principe de non-discrimination dans l'attribution des dotations de fonds propres et a évalué ce préjudice pour les OPH à 961 M d'euros.

Par jugement en date du 04 avril 2025, le tribunal administratif a reconnu le caractère fautif d'ALG qui dans sa directive du 05 novembre 2019 excluait les OPH de la liste des bénéficiaires de dotations en fonds propres, le seul mode d'intervention envisagé étant celui des prises de participation en capital. Or, la convention quinquennale du 25 avril 2019 relative au plan d'investissement volontaire signée entre l'Etat et ALG stipule explicitement que les dotations en Fonds Propres peuvent être accordées "sous forme de dotation en capital ou de titres participatifs pour les OPH".

Sur le même fondement, le tribunal administratif a annulé la directive du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 26 juillet 2023 qui détermine l'emploi de la PEEC dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027.

La Fédération a par contre été déboutée de sa demande d'indemnisation, le préjudice ayant été subi par les OPH. Il convient dès lors que chaque organisme à l'appui de ce jugement sollicite d'abord par un recours gracieux une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de

construction défini à l'article L.373-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R.421-1 du code de justice administrative.

Cette demande a été déposée au cours du mois de mai.

A défaut de réponse d'Action Logement Groupe, il convient que notre conseil d'administration se prononce sur une potentielle action contentieuse.

Aussi, il est proposé à notre assemblée :

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH) et, notamment, ses article L313.-1, L313-3, L313-17-3, R.421-16 et R.421-18,

Vu l'article L.213-32 du code monétaire et financier,

Vu l'article 6.1 de la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu l'article 2 de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu la directive PM_DFP_2_DIRPIV adoptée par le conseil d'administration d'ALG du 05 novembre 2019 "PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements",

Vu le jugement n° 2401335-2401336-2407124/6-1 du tribunal administratif de Paris en date du 4 avril 2025,

Vu l'article R.421-1 du code de justice administrative,

D'autoriser la directrice générale, en cas de non-obtention par l'OPH d'une indemnisation dans le cadre du recours gracieux, d'intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Group devant le tribunal administratif de Paris.

Monsieur MUCCI: "dans l'intérêt de notre OPH, je souhaite m'exprimer pour nous prémunir de toute division, alors que nous n'en n'avons pas besoin

Dans l'actuel contexte de crise du logement et des finances publiques, les acteurs du monde du logement social et intermédiaire se doivent d'agir dans un état d'esprit d'unité.

Je crois que nous devons tous partager la volonté de développer l'offre de logement abordable et durable au sein du territoire, notamment pour ceux qui travaillent, pour les salariés des entreprises.

Notre conseil est saisi pour approuver une action pré-contentieuse puis éventuellement contentieuse, si un accord n'est pas trouvé, contre Action Logement, et plus précisément, dans l'exercice de sa mission d'utilité sociale. Cette action pré-contentieuse questionne le respect du principe de non-discrimination dans l'examen des demandes qui lui ont été présentées.

Or je n'ai pas souvenir dans l'exercice de mon mandat d'administrateur d'avoir identifié une opération présentée au conseil n'ayant pu être concrétisée, faute d'avoir pu obtenir les financements d'Action Logement. Je m'interroge donc sur cette suspicion de discrimination d'Action Logement à l'encontre de notre OPH, et je souhaite mettre en garde le conseil sur les risques juridiques qu'il encourt au vu d'allégations non fondées.

Notre conseil d'administration entend cependant solliciter une indemnisation auprès d'Action Logement pour la période 2019-2022, à l'aide d'un "kit" fourni par la Fédération des OPH invoquant une exclusion irrégulière des OPH qui n'a jamais eu lieu et intégrant un mode de calcul s'appuyant sur un raisonnement totalement erroné, tant sur les dispositifs PEEC pris en compte pour l'indemnisation que sur le mode de calcul basé sur un volume patrimonial et non pas sur la production annuelle. Notre OPH risque tout simplement de perdre son procès.

Depuis plus de 70 ans, le principe même PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) est justement de participer...à l'effort de construction et en contrepartie de réservation de logements pour les salariés.

Notre OPH a perçu 2 699 500 € de financement de la participation des employeurs à l'effort de construction sur la période 2019-2022 à travers différents dispositifs : subventions ; prêts bonifiés et les aides dans le cadre du projet NPNRU (financé à 72 % par Action Logement), la bonification des prêts haut de bilan ou la contribution au financement des aides à la pierre ou encore les titres participatifs.

Aussi, il ne peut être que très dommageable de se lancer dans une démarche longue et incertaine alors même que les frais d'avocat seront in fine payés par les locataires de notre OPH.

Nous devons au contraire renforcer le partenariat entre le groupe Action Logement et notre OPH et je vous réaffirme notre souhait, le souhait des représentants du patronat et des syndicats, de poursuivre ce partenariat, en vue de favoriser la construction de logements abordables au bénéfice des salariés des entreprises et de l'ensemble du territoire.

Il est souhaitable et évidemment toujours plus efficace de privilégier la voie du dialogue avec Action Logement, pour travailler sur de nouveaux projets ou dispositifs.

Je sais par expérience que les partenaires sociaux sont convaincus que la bataille à mener est celle des ressources pérennes du secteur du logement social, nécessaires pour répondre aux besoins croissants en logements de la population. Ils restent fidèles à leur stratégie volontariste et efficace, au service du logement des salariés des entreprises.

A cet égard, je me permets de vous rappeler l'engagement du groupe paritaire Action Logement en faveur de l'attractivité des territoires au travers notamment du développement économique et des politiques liées à l'emploi.

Ainsi, je tiens à apporter des précisions sur la collecte effectuée sur notre département :

En 2024, 4,93 millions d'euros ont été versés par 209 entreprises landaises et en retour, nous pouvons annoncer 11,40 millions d'euros d'aides et services divers.

Comme le financement pérenne de l'ANRU a été abordé par vous, il me faut rappeler qu'Action Logement en financent près de 72 %.

Je joins en annexe le tableau récapitulatif des aides et financements apportés par AL sur la période 2018/2024.

Aussi, je voterai CONTRE l'adoption de cette délibération, je vous invite à faire de même".

Monsieur LE BAIL demande s'il y aurait des financements que l'on aurait dû avoir et que l'on n'a pas eu.

Madame PERRONNE indique qu'en 2023, les aides en fonds propres excluaient les offices, et l'ANCOLS l'a fait savoir. Seuls les ESH pouvaient bénéficier de fonds propres. Explicitement la convention est une discrimination à l'encontre des offices. Si les évaluations peuvent être discuter, les règles concernant les offices sont différentes de celles concernant d'autres organismes telles les SEM ou ESH. Au-delà de la question financière, le tribunal de PARIS reconnaît cette discrimination, pas uniquement pour XLHabitat mais pour l'ensemble des offices.

XL HABITAT

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2018	LLS ordinaire	153*	245 000 €		245 000 €
	PHB 2	342			
		342	245 000 €	0 €	245 000 €
* 153 logts aidés en LLS ordinaires le sont aussi en PHB 2					

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2019	LLS ordinaire	102*	90 000 €		90 000 €
	PHB 2	367			
		367	90 000 €	0 €	90 000 €
* 102 logts aidés en LLS ordinaires le sont aussi en PHB 2					

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2020	LLS ordinaire	182	525 000 €		525 000 €
	NPNRU Reconstitution	68	751 000 €		751 000 €
		250	1 276 000 €	0 €	1 276 000 €
68 logements en abandon bailleur soit 119 000 € provisions abandonnés (non comptabilisés)					

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2021	LLS ordinaire	56	248 000 €	72 500 €	320 500 €
				0 €	
		56	248 000 €	72 500 €	320 500 €

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2022	LLS ordinaire	183	510 000 €	217 000 €	727 000 €
	NPNRU Reconstitution	20	216 000 €		216 000 €
	Structures Collectives	20	40 000 €	30 000 €	70 000 €
		223	766 000 €	247 000 €	1 013 000 €

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2023	LLS ordinaire	94	234 000 €		234 000 €
		94	234 000 €	0 €	234 000 €

		Nb de logts aidés	Montant Prêt	Montant Subvention	Total financement ALS
2024	LLS ordinaire	223	904 000 €		904 000 €
		223	904 000 €	0 €	904 000 €

Période	Financements ALS	Nb logts aidés	Total P.Cts	Total sub	Total financement
2018 à 2024		1 555	3 763 000 €	819 500 €	4 582 500 €
Non comptabilisé dans les Totaux ci-dessus car abandon d'opérations ou changement d'avis de l'OPH					

agrément 2024	375
source Infosiap, DHUP	

Monsieur GORY demande s'il s'agit d'un contentieux à l'échelle nationale.

Monsieur FORTINON répond que chaque office porte le contentieux.

Madame GUILLERM se rappelle un Congrès où la question avait été évoquée mais restée sans suite. Et demande si un accord amiable peut être trouvé sans aller au contentieux.

Monsieur MUCCI affirme qu'il s'est toujours battu au niveau local et pense que si l'office décide d'aller en contentieux, la procédure prendra des années et les échanges futurs seront compliqués.

Monsieur DESRAUX pense qu'il serait préférable d'éviter une procédure contentieuse surtout si l'on a de bons rapports car ça risque de laisser des traces indélébiles, même s'il comprend que l'action est nationale.

Monsieur FORTINON indique qu'il ne faut pas inverser la charge de la preuve. C'est à Action Logement Groupe de prouver qu'il n'y a pas eu discrimination. Or la décision du tribunal administratif reconnaît explicitement cette faute.

Monsieur GORY demande s'il est possible d'agir en 2 temps : attendre une réponse de ALG, puis prendre une décision d'agir ou non en justice.

Monsieur FORTINON comprend cette proposition mais cela nécessiterait d'attendre 2 mois la réponse d'ALG puis de réunir à nouveau l'assemblée dès réception de la réponse. Il revient à chaque établissement d'engager une procédure contentieuse pour récupérer son droit.

Madame FRITZ demande quel a été l'élément déclencheur pour que ce problème resurgisse aujourd'hui.

Madame PERRONNE fait savoir que l'office ne bénéficie plus de subventions depuis longtemps, mais c'est le changement de statut d'Action Logement qui a soulevé ce problème. Et confirme qu'à l'échelon local, l'office a d'excellents rapports avec Action Logement.

Monsieur MUCCI indique qu'Action Logement a été qualifié d'établissement d'utilité publique et demain n'existera plus.

Monsieur LE BAIL, Madame RABA et Madame DARTEYRON s'abstiendront lors du vote car estiment ne pas avoir assez de connaissances suffisantes pour se prononcer sur ce dossier.

Monsieur LESPADÉ a de l'expérience en matière de contentieux en tant qu'ancien maire de TARNOS. Toutefois, le mot évoqué par le tribunal, à savoir discrimination est extrêmement fort en matière juridique. Il soutient la proposition du président et votera POUR.

Madame SENSOU pense qu'il ne faut pas craindre d'agir en contentieux, ce qui n'empêchera de continuer à avoir des relations apaisées au niveau local, et soutient cette action.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration décide – avec un vote contre, M. MUCCI et 5 abstentions – M. LE BAIL, Mme RABA, Mme RABA pour M. DUBOIS, Mme DARTEYRON et M. DESRAUX - d'autoriser la directrice générale, en cas de non-obtention par l'OPH d'une indemnisation dans le cadre du recours gracieux, d'intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Group devant le tribunal administratif de Paris.

RESULTAT ENQUETE SLS 2025

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

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous vous présentons :

- 36 dossiers en non-valeurs pour lesquels les actions en recouvrement ont été infructueuses en raison de leur irrécouvrabilité : pour un montant de 218 221,74 €
- 116 dossiers de locataires dont la dette n'est pas exigible (prescrite) de 177 124,99 €

Il est demandé à notre conseil d'administration d'approuver les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 395 346,73 €

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 395 346,73 €

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 21 situations pour un montant de 78 441,76 € pour l'OPH.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 78 441,76 €.

LINXE – SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE SOLEIL ELEMENTS 42

La société SOLEIL ELEMENTS 42 envisage la création d'une centrale photovoltaïque sur une partie des terrains DARBO à LINXE.

La réalisation de ce projet implique notamment de réaliser une mesure de compensation environnementale de 3,8 ha pour permettre le développement des habitats de nidification du serin cini et du verdier d'Europe.

Deux terrains propriété de l'office ont été identifiés comme potentiels site de compensation :

- un petit espace vert de 290 m² en entrée de la résidence Gougou,
- le terre-plein central de la résidence des chevreuils de 800 m².

Dans un premier temps, il est envisagé de procéder à une promesse de bail emphytéotique d'une durée de 5 ans permettant à la société de réaliser les études et démarches nécessaires à l'obtention des autorisations de création de la centrale et de validation des mesures compensatoires.

Si celles-ci sont positives, la régularisation authentique du bail pour une durée de 32 ans pourra intervenir. Ce bail sera consenti pour un loyer annuel de 1 000 €.

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

- valide ce projet de bail avec la société SOLEIL ELEMENTS 42 aux conditions décrites ci-dessus,
- autorise la directrice générale à
 - signer la promesse de bail emphytéotique,
 - effectuer toutes les démarches et signer tout document relatifs à cde projet.

ONDRES – ZAC DES 3 FONTAINES – ILOT S9 - CREATION D'UNE SCCV AVEC LE COL

LE COL nous a proposé de constituer une société civile de construction et de vente (SCCV) pour l'opération prévue sur l'îlot S9 de la ZAC des 3 fontaines consistant en la réalisation de 41 logements en accession sociale (BRS) – 14T2 – 20T3 – 6T4 – 1 T5.

Le capital de cette société serait réparti comme suit :

- XL HABITAT : 30 %
- LE COL : 70 %.

Le siège de cette SCCV constituée pour une durée maximale de 10 ans serait au siège du COL à Anglet.

Il est convenu que le COL assurera la gestion financière et administrative, la maîtrise d'ouvrage de l'opération et la commercialisation des logements.

Le prix de revient de l'opération est estimé à 9 322 393 € HT (TVA à 5,5 %) et les prix de vente prévisionnels sont de :

- T2 – 45 m² - 132 586 € + redevance 105 €/mois
- T3 – 63 m² - 220 293 € + redevance 139 €/mois
- T4 – 82 m² - 268 829 € + redevance 178 €/mois
- T5 – 92 m² - 292 505 € + redevance 196 €/mois

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

- autorise la réalisation de l'opération telle que présentée,
- autoriser la directrice générale à :
 - signer les statuts de la SCCV,
 - signer la convention de partenariat qui précise le fonctionnement prévu pour cette SCCV et tous documents nécessaires à sa constitution et fonctionnement,
- valide la domiciliation du siège de la SCCV au siège social du COL,
- décide de confier la gérance de la SCCV au COL.

CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIE DANS LE CADRE DES SCCV – PROJETS DANS LESQUELS XLHABITAT EST ASSOCIE

XLHabitat est associé dans diverses SCCV avec LE COL. Pour éviter des frais bancaires élevés, notamment sur les deux premières années de la création des SCCV (période d'études principalement), il est possible que les associés de la SCCV financent les dépenses de la SCCV par une avance en compte courant.

Cela représenterait un avantage pour les résultats des SCCV dans la mesure où le taux de rémunération du compte courant reste inférieur aux taux des concours bancaires. Le taux de rémunération envisagé est celui du livret A en vigueur + 0,6 %.

Ainsi, lors de la création des SCCV, lors des assemblées générales ou au fur et à mesure des besoins, une convention d'avance en compte courant pourrait être étudiée.

La convention d'avance précise également la durée de blocage : 2 ans renouvelables par tacite reconduction. A l'issue de cette période, les sommes sont entièrement remboursées.

Dans la mesure où la trésorerie de l'office le permet au moment de la sollicitation, il est proposé que l'office puisse mettre à disposition un montant maximum de 10 millions d'euros. LE COL a délibéré favorablement sur ce montage et sur une enveloppe identique.

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

- si la trésorerie de l'office le permet au moment des besoins, de mettre à disposition une enveloppe maximale de 10 millions au profit des SCCV dans lesquelles l'office est associé par avance en compte courant d'associé avec un blocage de 2 ans renouvelable, étant précisé que la rémunération sera livret A + 0,6 %,
- autorise la directrice générale à signer ces conventions au fur et à mesure des besoins. Ces dernières feront l'objet d'une information au conseil d'administration.

ADHESION A L'AUDAP – AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE PYRENEES

L'AUDAP accompagne les collectivités dans l'élaboration de leurs politiques publiques, conduit des études, recherche, conseils et assistance dans les domaines de la planification urbaine, de l'aménagement du territoire et du développement durable.

Dans le département, les communautés de communes du Seignanx, de MACS, du Pays d'Orthe et Arrigans, la communauté d'agglomération du Marsan, les communes de ONDRES, TARNOS et HABAS sont adhérentes.

En adhérant à l'AUDAP, l'office aura accès aux données de l'observatoire de l'AUDAP, aux publications et séminaires et fournira les données relatives au patrimoine afin d'alimenter les bases de données de l'AUDAP.

A titre dérogatoire, le montant de l'adhésion est réparti comme suit :

- participation de 1 000 €,
- mise à disposition de 5 journées de travail de personnel de XLHabitat (collecte de données, participation aux forum,...).

Monsieur DESRAUX s'interroge : l'EPFL ne fournit-il pas ces données ?

Monsieur LESPASSE précise que l'EPFL travaille sur chaque intercommunalité adhérente, étudie le foncier à disposition pour mesurer les possibilités de production de logements. L'AUDAP a des missions plus larges : démographie, mobilité, problèmes agricoles,... Leur champ de compétences est plus étendu que celui de l'EPFL.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration autorise la directrice générale à signer la convention d'adhésion à l'AUDAP, convention d'une durée de 3 ans.

MIMIZAN – SCCV AURA – AVENUE DU VIGON – ACCORD TRANSACTIONNEL N°2

Par délibération en date du 24 juin 2024 vous avez validé la signature d'un protocole d'accord avec la société Benoît et associés, mandataire judiciaire désigné dans le cadre de la liquidation de la SCCV AURA, afin d'obtenir la livraison des bâtiments en l'état, l'office prenant à sa charge les travaux de reprise et finitions de ces bâtiments.

Cet accord a été signé en date du 30 septembre 2024 et nous avons pu procéder au nettoyage et sécurisation du site, et poursuivre les études pour la reprise des travaux.

L'assise de la voirie desservant nos logements et les 6 maisons privées font l'objet d'un lot spécifique qui est resté propriété de la SCCV AURA.

Nous avons donc repris contact par l'intermédiaire de notre avocat avec la société Benoît et associés pour la remise en pleine propriété à l'office de cette emprise (parcelles AS 430, 433 et 437).

Maître AMIZET, liquidateur judiciaire, a proposé que l'office se porte acquéreur des 3 maisons non vendues à ce jour – 3 villas T4 (parcelles AS 435 et 436 au total de 574 m², parcelles AS 439 de 602 m² et parcelle AS 440 de 540 m²).

Ces biens ont été estimés en l'état par Monsieur LAPIERRE, expert judiciaire près la cour d'appel de Pau :

- Villa 3 – 77 384 €
- Villa 4 – 60 320 €
- Villa 5 – 60 320 €

Avec une valeur de mise à prix dans le cadre d'une mise aux enchères de :

- Villa 3 – 55 000 €
- Villa 4 – 50 000 €
- Villa 5 – 50 000 €

Maître AMIZET serait d'accord pour transmettre la pleine propriété de l'emprise de la voirie et les 3 villas au prix de la mise aux enchères.

Madame PERRONNE espère que la consultation pourra avoir lieu à l'automne avec un début des travaux en début 2026.

Monsieur FORTINON rappelle qu'il s'agit d'une friche en plein centre bourg depuis 4-5 ans. Il est temps que les travaux se finissent !

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

➤ l'accord transactionnel et acquérir la pleine propriété de l'emprise de la voirie et les 3 villas au prix de la mise aux enchères soit :

- Villa 3 – 55 000 €
- Villa 4 – 50 000 €
- Villa 5 – 50 000 €

➤ tous documents relatifs à cette opération (protocole d'accord joint, acte notarié,...).

INTÉRESSEMENT DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'OPH - EXERCICE 2024

Conformément à la réglementation, un accord d'intéressement pour la période 2024-2026 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 :

• Maîtrise de la vacance :

- Si la vacance est inférieure ou égale à 0.8% : abondement de 0.8% de la masse salariale brute,
- Si la vacance est inférieure ou égale à 0.7% : abondement de 0.9% de la masse salariale brute,
- Si la vacance est inférieure ou égale à 0.65% : abondement de 1% de la masse salariale brute,
- Si la vacance est inférieure ou égale à 0.6% : abondement de 1.1% de la masse salariale brute.

• Maîtrise des impayés :

- Si le taux d'impayés est inférieur ou égal à 2% : abondement de 0.6% de la masse salariale brute,
- Si le taux d'impayés est inférieur ou égal à 1.9% : abondement de 0.7% de la masse salariale brute,

- Si le taux d'impayés est inférieur ou égal à 1.8% : abondement de 0.8% de la masse salariale brute,
- Si le taux d'impayés est inférieur ou égal à 1.7% : abondement de 0.9% de la masse salariale brute.

- **Qualité de service :**

DOLÉANCES

- Si au moins 95% des doléances émises dans l'année sont traitées (c'est-à-dire sont clôturées ou en cours) sur ce même exercice : abondement de 0.3% de la masse salariale brute.

RELANCE

- Si le taux de relance des locataires relative à leurs réclamations est inférieur ou égal à 20% : abondement de 0.2% de la masse salariale brute,
- Si le taux de relance des locataires relative à leurs réclamations est inférieur ou égale à 18% : abondement de 0.3% de la masse salariale brute,
- Si le taux de relance des locataires relative à leurs réclamations est inférieur ou égale à 15% : abondement de 0.4% de la masse salariale brute,

- **Production :**

- S'il est déposé, auprès des services de la DDTM¹, 350 demandes d'agrément de logements dans l'année d'exercice : abondement de 0.3% de la masse salariale brute.

- **Enquête de satisfaction :**

- Si les résultats de l'enquête de satisfaction de l'année concernée atteignent un taux de satisfaction supérieur ou égal à 88.9% : abondement de 0.2% de la masse salariale brute.

- **Prélèvement des loyers :**

- Si le taux de prélèvement des loyers est supérieur à 84% : abondement de 0.4% de la masse salariale brute,
- Si le taux de prélèvement des loyers est supérieur à 86% : abondement de 0.5% de la masse salariale brute,
- Si le taux de prélèvement des loyers est supérieur à 88% : abondement de 0.6% de la masse salariale brute.

- **Refus de logements après attribution en CAL :**

- Si le taux de refus de logements après attribution en CAL est inférieur ou égal à 31% : abondement de 0.4% de la masse salariale brute,
- Si le taux de refus de logements après attribution en CAL est inférieur ou égal à 29% : abondement de 0.5% de la masse salariale brute,
- Si le taux de refus de logements après attribution en CAL est inférieur ou égal à 27% : abondement de 0.6% de la masse salariale brute.

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

- Si une baisse est constatée à hauteur de 3% en 2024, par rapport aux consommations d'électricité et de gaz 2023 : abondement de 0.1% de la masse salariale brute,
- Si une baisse est constatée à hauteur de 6% en 2025, par rapport aux consommations d'électricité et de gaz 2023 : abondement de 0.2% de la masse salariale brute,
- Si une baisse est constatée à hauteur de 9% en 2026, par rapport aux consommations d'électricité et de gaz 2023 : abondement de 0.3% de la masse salariale brute.

Pour l'année 2024, les résultats sont les suivants :

- Maîtrise de la vacance : 0.592%
- Maîtrise des impayés : 2.09%
- Traitement des doléances : 97.44%
- Taux de relance : 17.20%
- Production : 375 demandes d'agréments ont été faites en 2024
- Taux de satisfaction : 89%
- Taux de prélèvement des loyers : 86.03%
- Taux de refus de logement après attribution en commission : 28.73%.
- Consommation énergétique des locaux de travail : -3.58 %

L'indicateur concernant la maîtrise des impayés est non atteint au titre de 2024.

Au regard de ces résultats, de la capacité d'autofinancement net HLM atteinte en 2024, du montant de la masse salariale de cette même année (6 252 110.40 €), l'enveloppe de la prime d'intéressement est arrêtée à la somme de 300 101.00 €, correspondant à 4.8% 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 2025, 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^{ème} 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 2024, dont l'enveloppe s'élève à 300 101.00 €.

CARCARES-SAINTE-CROIX – LES PALOMBES - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS

La commune de CARCARES SAINTE CROIX nous a sollicités afin de nous confier la réalisation de 5 logements individuels au sein d'un lotissement communal de 24 lots, à proximité du bourg, route de Carcarès.

La commune nous céderait, par bail emphytéotique de 60 ans, le lot 24 d'une superficie d'environ 1 000 m².

Notre programme prévoit la construction de 5 logements individuels dont 4 types II d'environ 49m² et 1 type III d'environ 63 m².

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

Avec les majorations locales de 10% (5% pour 40% de T1 et 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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	Loyer	PLAI	loyer
T 2	4	2	374 €	2	336 €
T 3	1	1	483 €		
	5	3		2	

3 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 614 499 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et TVA à 5.5% pour les PLAI) 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 :

	3 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	9 100 €
Subvention Département	25 000 €
Subvention Cte des Communes Pays Tarusate	25 000 €
Emprunt PLUS CDC	262 653 €
Emprunt PLAI CDC	148 425 €
Besoins en Fonds Gratuits	144 321 € (soit 28 864 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération de construction de logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le lot 24 à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

CASTETS – "MOUNCAOUT II" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 13 LOGEMENT EN BRS

La commune de CASTETS nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement communal "Mouncaout II ".

Les parcelles concernées sont les lots :

- n°102 à 119 destinés à recevoir les 18 logements locatifs.
- n°37 à 42 destinés à recevoir 6 BRS
- n°63 à 69 destinés à recevoir 7 BRS

La commune nous céderait le lot "locatif" pour 1 euro et les lots "BRS" à hauteur de 120€ /m² de SDP soit environ 125 750 €.

Le programme prévoit la réalisation de 18 logements locatifs collectifs et 13 logements individuels en BRS

Pour les 18 logements locatifs sociaux :

Il est envisagé de réaliser 9 types II d'environ 49 m² et 9 types III d'environ 64 m² dans un ou deux bâtiments en R+2. Chaque logement disposera d'un balcon de 6m².

Avec les majorations locales de 10% (5% zone C " tendue " et 5% pour 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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	9	7	370 €	2	323 €
T 3	9	5	477 €	4	416 €
	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 2 249 701 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et PLS et 5.5% pour les PLAII) 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 :

	12 logements PLUS / 6 logements PLAII
Subvention Etat PLAII	52 800 €
Subvention Département	90 000 €
Emprunt PLUS CDC	1 093 951€
Emprunt PLAII CDC	531 319 €
Besoins en Fonds Gratuits	481 631 € (soit 26 757 € / logement)

Pour les 13 logements en BRS :

Le prix de revient HT des logements s'élève à 2 425 961 €. Ce prix de revient comprend le prix de revient "technique" du logement (VRD, 1 500 €/m² 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 = 174 910 €, soit 2 272 €/m² de Surface utile et 2 611 € HT/m² de Shab
- Pour 1 T4 = 208 984 €, soit 2 272 €/m² de Surface utile et 2 549 € HT/m² de Shab

La redevance mensuelle à l'OFS sera d'environ 62 € pour un T3 et 74 € pour un T4, soit 0.80 €/m² de SU

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

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 18 logements locatifs sociaux et 13 logements en BRS,
- 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 3 lots à la commune pour un Euro pour le locatif et 120 € HT/m² de SDP pour le BRS,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

GABARRET – RUE DU MARSAN - MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS

Lors du conseil d'administration du 26 juin 2023, vous avez pris en charge une opération d'acquisition-amélioration d'un bâtiment " ancienne pharmacie " en centre bourg, rue du Marsan.

Le projet prévoit la création de commerces en RDC gérés par la VITALandes et la création de 2 logements à l'étage gérés par XL Habitat.

Afin de réaliser cette opération d'ensemble, la SATEL et XL Habitat ont signé une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage dans laquelle la SATEL est le mandataire.

Suite aux résultats d'appels d'offres, il convient d'augmenter le prix de revient à hauteur de 40 000€ HT.

Le chantier vient de démarrer et le programme devrait être livré en mai 2026.

Ainsi le plan de financement initial s'élevait à 290 226 € TTC (TVA à 5.5%) avec 20 923€/logement de fonds propres.

Le nouveau plan de financement s'élève à 333 827 € TTC (TVA à 5.5%).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI + bonus dépôt	27 000 €
Subvention Département	20 000 €
Emprunt PLUS CDC	129 034 €
Emprunt PLAI CDC	94 055 €
Besoins en Fonds Gratuits	63 738 € (soit 31 869 € / logement)

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 restant inchangés.

GEAUNE – "GOURGUE" - MODIFICATION DU PROGRAMME D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE L'ANCIEN EHPAD

Par délibération en date du 28 juin 2022, vous avez pris en charge la reprise d'une opération de reconversion de l'ancienne maison de retraite de GEAUNE pour la création de 18 logements en résidence autonomie "GOURGUES", de 3 logements locatifs sociaux et d'un local commercial " pharmacie ".

L'opération est actuellement en cours de construction et devrait être livrée au courant du 1^{er} trimestre 2026.

Suite au départ des 2 médecins de GEAUNE, la Commune et la Communauté des Communes nous ont sollicités afin d'étudier la réalisation d'un pôle médical sur une partie du RDC de la résidence autonomie qui était réservée à des locaux à louer par l'EHPAD (audioprothésiste, laverie,).

Suite aux différents échanges, il est convenu que nous réalisions, pour le compte de la Communauté des Communes de Chalosse Tursan, un pôle médical d'environ 186m² comprenant 3 cabinets médicaux, une salle d'urgence, un accueil et une salle d'attente.

Il est envisagé de céder le volume du bâtiment nécessaire à la réalisation du pôle médical.

Le montant de la vente du volume en l'état actuel s'élève à 153 254 €.

Afin de réaliser les travaux, nous envisageons de signer une convention de co-maitrise d'ouvrage dans laquelle la Communauté des Communes nous délègue la réalisation des travaux.

Le prix de revient des travaux du pôle médical s'élève à 251 068 € HT soit 301 282 € TTC.

Ainsi le montant total du pôle médical qui sera cédé à la Communauté des Communes est de 454 536 € TTC.

Le prix de revient, le plan de financement et l'équilibre financier de la résidence autonomie sont modifiés du fait de ce nouveau programme.

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

- approuve la modification de programme,
- autorise la directrice générale à :
 - procéder à la vente du volume du bâtiment nécessaire à la réalisation du pôle médical pour un montant de 153 254 €,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - signer la convention de co-maitrise d'ouvrage avec la Communauté des Communes pour la réalisation des travaux du pôle médical,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

LIT ET MIXE – RUE DES PEUPLIERS - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION D'UNE RESIDENCE AUTONOMIE DE 34 LOGEMENTS

La commune de LIT-ET-MIXE et la Direction de l'EHPAD nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de l'ancien EHPAD transformé en résidence autonomie.

L'EHPAD "L'orée des Pins" sera le gestionnaire de la future résidence autonomie.

L'EHPAD/CCAS nous cédera la partie de terrain bâti nécessaire à l'opération par bail emphytéotique de 60 ans. Ce dernier est cadastré section AB n°1 687p.

Le programme prévoit la réalisation de 34 logements avec :

- 31 Types II dont 4 d'environ 54m² et 27 d'environ 43.50 m²
- 3 types III d'environ 64 m²

Chaque logement bénéficiera d'un balcon.

Il est également prévu des espaces communs (lieux de vie, salons, bureau, cuisine, buanderie et T1 pour les visiteurs) En outre, environ 170 m² sur l'aile ouest de plain-pied du bâtiment sera réservé au SSIAD.

Résidence autonomie de 34 logements :

Les 34 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S)

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 5 030 964 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1800 € HT/m².

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

Subvention Département	463 760 €
Subvention IDRA	170 000 €
Prêt PLS	1 881 204 €
Prêt complémentaire PLS	2 516 000 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par l'EHPAD sera d'environ 233 600 € la 1^{ère} 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 :

- 746 € pour les T2
- 802 € pour les T3

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

- décide de prendre en charge l'opération d'acquisition/amélioration d'une résidence autonomie de 34 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le terrain bâti à l'EHPAD par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

MEZOS – AVENUE DE L'OCEAN – PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 15 LOGEMENTS EN BEGUINAGE SOLIDAIRE

Par délibération en date du 7 octobre 2024, vous avez pris en charge une opération de construction de 15 logements en béguinage solidaire.

Il s'agit de réaliser 15 logements dont 9 types II d'environ 52 m² et 6 types III d'environ 65m², réservés à des 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 local jardinage, ...

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

Un studio sera également réalisé dans le cadre de l'opération pour l'accueil de différentes personnes. Il n'est comptabilisé dans le plan de financement ci-dessous. Il conviendra de définir son statut.

Les 15 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S)

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 2 432 976 € TTC (TVA à 10%) en partant sur un coût de travaux du bâtiment de 1600 € HT/m².

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

Subvention Département	150 000 €
Subvention AGIR ARCO	400 000 €
Prêt PLUS	1 882 976 €

La redevance prévisionnelle qui nous sera versée par l'association " Béguinage solidaire " sera d'environ 79 111 € la 1^{ère} 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 PLUS en foyer, à savoir :

- 597 € pour les T2
- 642 € pour les T3

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 restant inchangés.

MORCENX – "DUPIN" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION EN VEFA DE 2 LOGEMENTS

La commune de MORCENX-la-Nouvelle et Vitalandes nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration en VEFA de l'étage d'un bâtiment "ancienne boulangerie" en centre bourg, rue Aristide Briand.

La parcelle bâtie est cadastrée section AA n°132 d'une superficie d'environ 217 m².

Le projet prévoit la création de commerces en RDC gérés par Vitalandes et la création de 2 logements à l'étage gérés par XL Habitat.

Afin de réaliser cette opération d'ensemble, XL Habitat envisage d'acheter en VEFA les 2 logements à Vitalandes au prix de 2 200 €/m² de Shab soit 259 028 € HT, correspondant au prix de revient que nous aurions en Maitrise d'ouvrage directe.

Le programme prévoit la réhabilitation complète de l'étage en 2 logements collectifs dont 1 T2 de 48 m² et 1 T3 de 69 m². Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 15% (5% pour opération de – de 10logts, 5% pour recyclage foncier, 5% pour 40% de T1/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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	1			1	342 €
T 3	1	1	508 €		
	2	1		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 285 845 € TTC (TVA à 5.5%).

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS / 1 logement PLAII
Subvention Etat PLAII	12 000 €
Subvention Département	20 000 €
Emprunt PLUS CDC	130 408 €
Emprunt PLAII CDC	75 179 €
Besoins en Fonds Gratuits	48 258 € (soit 24 129 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration en VEFA de 2 logements,
- approuver 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 remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter les logements en VEFA à hauteur de 2 200 € HT/m² de Shab,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ONESSE-LAHARIE – "LE PETIT MATIN" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS

La commune d'Onesse nous a sollicités afin de nous confier la réalisation de 4 logements individuels au sein d'un lotissement communal de 31 lots, à proximité du bourg.

Le projet d'ensemble est situé sur les parcelles Section B n°433, 437 et 530p, rue Las Yaougues.

La commune nous céderait, par bail emphytéotique de 60 ans, le lot 31 d'une superficie d'environ 960m².

Notre programme prévoit la construction de 4 logements individuels dont 2 types II d'environ 49m² et 2 types III d'environ 63m².

Chaque logement disposera d'un petit jardin.

Avec les majorations locales de 14% (4% pour 3 équipements de proximité, 5% pour 40% de T1 et 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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	Loyer	PLAI	loyer
T 2	2	2	380 €		
T 3	2	1	485 €	1	405 €
	4	3		2	

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 538 826 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et TVA à 5.5% pour les PLAII) 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 :

	3 Logements PLUS / 1 logement PLAII
Subvention Etat PLAII	4 550 €
Subvention Département	20 000 €
Emprunt PLUS CDC	267 859 €
Emprunt PLAII CDC	99 377 €
Besoins en Fonds Gratuits	147 040 € (soit 36 760 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le lot 31 à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

PONTENX LES FORGES – PLACE CHARLES DE GAULLE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 5 LOGEMENTS

La commune de PONTENX-LES-FORGES nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements pour personnes âgées dans l'ancien presbytère en cœur de bourg.

L'ancien presbytère est situé place Charles De Gaulle. Il est en partie occupé par un commerce et un logement qui seront maintenus.

La commune nous céderait un volume bâti en R+1 par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de 5 logements :

- 4 types II de 49 à 58m²
- 1 type de III de 71m²
- Une salle commune d'environ 37m²

Les logements de l'étage étant également destinés aux personnes âgées, un élévateur devra être mis en place.

Avec les majorations locales de 15% (5% zone C tendue, 5% opération de – de 10 logements et 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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types	PLUS	loyer	PLAI	loyer
-----------------------	------	-------	------	-------

T 2	4	2	354 et 419 €	2	340 €
T 3	1	1	513 €		
	5	3		2	

3 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 729 570 € TTC (TVA à 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 :

	3 Logements PLUS / 2 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	24 000 €
Subvention Département	50 000 €
Subvention Cte des Communes de MIMIZAN	12 000 €
Emprunt PLUS CDC	258 781 €
Emprunt PLAI CDC	118 919 €
Besoins en Fonds Gratuits	265 870 € (soit 53 174 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 5 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,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter un volume du presbytère à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ROQUEFORT – "COULOUMES" - MODIFICATION DE PROGRAMME AVEC AJOUT D'UN LOGEMENT EN ACQUISITION-AMELIORATION

Par délibération en date du 28 juin 2022, vous avez pris en charge une opération d'acquisition-amélioration de 5 logements et de construction de 11 logements.

L'architecte a travaillé sur le projet et il nous paraît opportun de réaliser 6 logements en acquisition-amélioration au lieu de 5, en transformant 1 type IV en 2 types II.

Il convient donc de demander un agrément supplémentaire pour le logement créé.

Avec les majorations locales de 15%, 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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	loyer
T 2	1	1	369 €
	1	1	

Le logement sera financé à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 103 229 € TTC en partant sur un coût de construction de 1 500 €/m².

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	1 Logement PLUS
Subvention Département	10 000 €
Emprunt PLUS CDC	76 893 €
Besoins en Fonds Gratuits	16 336 €

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

- décide de modifier le programme et d'y ajouter un logement,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TOULOUZETTE – "LES CIGALES" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS

La commune de TOULOUZETTE nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements dans une ancienne colonie de vacances, au bourg.

L'ancienne colonie est située route des pêcheurs, sur la parcelle cadastrée section AA n°70. Elle est constituée de plusieurs bâtiments. Il est envisagé de démolir une partie des bâtiments et de ne conserver que la maison originelle et une extension.

La commune nous céderait le terrain bâti par bail emphytéotique de 60 ans et prendrait en charge une partie des démolitions.

Le programme prévoit la réalisation de 4 logements :

- 2 types III de 61 m²
- 2 types de IV de 83m²

Avec les majorations locales de 15% (5% pour 50% des logements accessibles UFR, 5% opération de – de 10 logements et 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 2025 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	2	2	436 €		
T 4	1	1	594 €	1	506 €
	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 703 723 € TTC (TVA à 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 :

	3 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	12 000 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	350 445 €
Emprunt PLAI CDC	132 034 €
Besoins en Fonds Gratuits	169 244 € (soit 42 311 € / logement)

La Mairie sollicitera du Fonds Vert pour un meilleur équilibre de cette opération.

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

- décide de prendre en charge cette opération d'acquisition/amélioration de 4 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autoriser 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 bâti à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

YCHOUX – "FELIX ARNAUDIN" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS

La commune d'YCHOUX nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de 3 logements communaux, rue Felix Arnaudin, en plein centre bourg.

Le bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée section AC n°1318p. Il conviendra de procéder au découpage de la parcelle qui comporte également les bâtiments de l'école maternelle.

La parcelle bâtie découpée fera l'objet d'une cession par bail emphytéotique de 60 ans de la part de la commune.

Le programme prévoit la rénovation des 3 logements :

- 1 T3 de 81m² avec jardin
- 1 T5 de 117m² avec jardin
- 1 T3 de 78m² avec jardin

Les 3 logements sont actuellement occupés.

Au regard de l'état général des logements, il convient de réaliser une réhabilitation énergétique des logements (isolation, chauffage, production d'eau chaude, menuiseries...) ainsi que des embellissements (reprise salle d'eau, certains sols,...).

Les logements ont actuellement des garages mais ces derniers vont être conservés par la commune en vue de les transformer. Il est donc nécessaire de recréer du stationnement sur la parcelle ainsi que des petits celliers pour les outillages de jardin.

Avec les majorations locales de 15% (5% zone C " tendue " 5% opération de - de 10 logements et 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 et le 31 décembre 2025) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	2	1	540 €	1	510 €
T 5	1	1	800 €		
	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 475 855 € TTC (TVA à 5.5%)

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLUS / 1 logement PLAI
Subvention Etat PLAI	12 000 €
Subvention Département	30 000 €
Emprunt PLUS CDC	315 898 €
Emprunt PLAI CDC	117 957 €

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 remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter la parcelle bâtie à la commune par bail emphytéotique de 60 ans et pour 1 euro,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

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

Par délibération en date du 7 octobre 2024, vous avez pris en charge une opération d'achat en VEFA de 29 logements "Sérénia I" à ST VINCENT DE TYROSSE, au promoteur SEIXO.

Cette opération comprend deux tranches, il convient donc de se prononcer sur un nouvel achat en VEFA des 2 derniers bâtiments.

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,
- 14 logements de type III d'environ 65m²,
- 7 logements de type IV d'environ 84m².

Chaque logement dispose d'un balcon.

Le projet, initialement prévu en RT2012, passera en RE2020 avec labélisation.

Avec les majorations locales de 15% pour le PLUS et le PLAI (6% zone B1 + 5 % proximité + 2 % proximité gare + 3% RE2020 Label)) 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 2025 et le 31 décembre 2025 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	Loyer
T 2	8	4	314 à 360 €	1	298 €	3	525 €
T 3	14	3	497 à 538 €	2	420 €	9	700 à 786 €
T 4	7	0		1	550 €	6	920 €
	29	7		4		18	

7 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), 4 à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 18 logements seront financés en Prêt Locatif Social (P.L.S).

Le montant de la vente s'élève à 5 049 777 € HT soit :

- 2 000 € HT/m² de Shab pour les PLUS et PLAI, soit 1 250 820 €
- 3 100 € HT/m² de Shab pour les PLS, soit 3 798 957 €

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 5 700 195 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS et les PLS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	7 logements PLUS / 4 logements PLAI / 18 logements PLS
Subvention Etat PLAI	44 000 €
Subvention Département	145 000 €
Subvention MACS	43 342 €
Emprunt PLUS CDC	716 447 €
Emprunt PLAI CDC	441 811 €
Emprunt PLS CDC + PLS complémentaire	3 536 144 €
Besoins en Fonds Gratuits	790 586 € (soit 27 261 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 29 logements,
- 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 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 2 000 € HT/ m² de Shab pour les PLUS et PLAI et pour un montant de 3 100 € 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.

ST GEOURS DE MAREMNE - "LACROIX" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 30 LOGEMENTS

SEIXO Habitat nous a sollicités afin d'étudier une opération d'achat en VEFA de 30 logements à ST GEOURS DE MAREMNE "Lacroix", route de Bayonne.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 30 logements répartis dans 1 bâtiment en R+1 dont :

- 11 logements de type II d'environ 46m²,
- 15 logements de type III d'environ 65m²,
- 4 logements de type IV d'environ 84m².

Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 14% pour le PLUS et le PLAI (6% zone B1 + 5% proximité + 3% RE2020 Label) 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 2025 et le 31 décembre 2025 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	Loyer
T 2	11	5	370 €	2	302 €	4	544 €
T 3	15	2	500 €	6	430 €	9	716 à 776 €
T 4	4	0		2	570 €	2	865 et 961 €
	30	7		10		13	

7 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), 10 à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 13 logements seront financés en Prêt Locatif Social (P.L.S).

Le montant de la vente s'élève à 4 507 905 € HT soit :

- 2 000 €/m² de Shab pour les PLUS et PLAI, soit 1 958 900 €
- 3 100 €/m² de Shab pour les PLS, soit 2 549 005 €

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 5 061 735 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS et les PLS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	7 logements PLUS / 10 logements PLAI / 13 logements PLS
Subvention Etat PLAI	88 000 €
Subvention Département	150 000 €
Subvention MACS	52 007 €
Emprunt PLUS CDC	699 686 €
Emprunt PLAI CDC	1 102 975 €
Emprunt PLS CDC + PLS complémentaire	2 386 242 €
Besoins en Fonds Gratuits	582 826 € (soit 19 427 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 30 logements,
- 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 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 2 000 € HT/ m² de Shab pour les PLUS et PLAI et pour un montant de 3100 € 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.

MONT DE MARSAN – ROUTE DU HOUGA - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACHAT EN VEFA DE 16 LOGEMENTS

Mr VANTHOURNOUT nous a sollicités afin d'étudier une opération d'achat en VEFA de 16 logements à Mont de Marsan, route du Houga, sur un terrain en dent creuse.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de 16 logements répartis en 2 logements individuels et 14 logements collectifs dans 1 bâtiment en R+2 dont :

- 2 logements individuel de type IV d'environ 100m²,
- 15 logements de type III d'environ 65m²,

Chaque logement dispose d'un balcon.

Avec les majorations locales de 14% pour le PLUS et le PLAI (5% zone B1 + 4 % 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 2025 et le 31 décembre 2025 – en date valeur de livraison) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 3	14	5	476 €	4	415€
T 4	2	1	737 €	1	645 €
	16	11		5	

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

Le montant de la vente s'élève à 2 128 000 € HT soit 1 900€/m² de Shab.

Le Plan de financement prévisionnel s'élève à 2 401 521 € TTC (TVA à 5.5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS)

Le plan de financement s'établit comme suit :

	10 logements PLUS / 5 logements PLAI
Subvention Etat PLAI	60 000 €
Subvention Département	80 000 €
Subvention Mont de Marsan Agglomération	32 000 €
Emprunt PLUS CDC	1 429 518 €

Emprunt PLAII CDC	629 232 €
Besoins en Fonds Gratuits	170 771 € (soit 10 673 € / logement)

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

- de prendre en charge cette opération d'achat en VEFA de 16 logements
- 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 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/ m² de Shab et tout document s'y rapportant,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ACHAT EN BLOC – CDC HABITAT

CDC HABITAT a initié une consultation pour la vente en bloc de 2 résidences sur l'agglomération du Marsan :

- sur BRETAGNE DE MARSAN – résidence Prentigarde – 21 pavillons (11 T4, 9 T5, 1 T6) construits en 2000 sous contrat de réservation avec le Ministère de la défense jusqu'en 20237.
- sur SAINT PERDON – résidence l'orée du bois – 20 pavillons (9T4,10 T5, 1 T6) construits en 2001, également sous contrat de réservation jusqu'en juillet 2036.

La visite des sites a confirmé le bon état d'entretien de ces résidences et au regard des taux de rotation annuel respectivement 33 % et 31 %, il est proposé à notre conseil d'administration de faire une offre d'achat en bloc de :

- 1 987 000 € pour la résidence Prentigarde,
- 1 897 000 € pour la résidence l'orée du bois.

Il est précisé que nous avons sollicité l'avis de la DDTM et la possibilité de solliciter un conventionnement PLS pour ces logements.

CDC Habitat nous a depuis fait savoir que notre proposition pour SAINT PERDON était rejetée et nous a demandé de revoir notre proposition à hauteur de 2,919 millions d'euros pour BRETAGNE DE MARSAN.

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration décide à l'unanimité – avec Mme GUILLERM qui s'abstient - de proposer le prix de :

- 2 400 000 € pour la résidence Prentigarde à BRETAGNE DE MARSAN.

GEAUNE – RESIDENCE GOURGUES – CESSION DES ESPACES EXTERIEURS ET PARTICIPATION DE L'OFFICE AUX AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le projet de réalisation de la résidence autonomie comprend la création du "chemin de la vigne" permettant de relier la route Gourgues à la route départementale

Les travaux d'aménagement de ce chemin seront réalisés par la commune. Ces espaces étant rétrocédés à la commune pour 1 euro.

Il convient donc que l'office verse à la commune un montant de 81 399 € HT correspondant aux aménagements extérieurs de la résidence.

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

- donne son accord pour cette participation étant entendu que l'ensemble des espaces extérieurs sera rétrocédé à la commune pour un euro,
- autorise la directrice générale à signer tous les documents relatifs à ce projet.

RION DES LANDES – RESIDENCES "LE POUY" – "PELLETET" - "PYRENEES" ET "HAMEAU D'ALBRET" – RETROCESSION DES VRD-ESPACES EXTERIEURS

Dans le cadre de la rétrocession des voiries et réseaux divers à la commune, il convient de procéder à la cession des parcelles suivantes :

1°) – cité "Pouy-Joseph" :

Section	Numéro	Contenance
AH	213	31 a 97 ca
AH	214	51 a 88 ca
AH	215	16 a 39 ca
AH	216	62 a 07 ca

2°) – cité "Pelletet" :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Contenance</u>
AL	151	10 a 89 ca
AL	152	04 a 24 ca

3°) – cité "Pyrénées" :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Contenance</u>
AL	144	13 a 34 ca
AL	145	07 a 80 ca

3°) – cité "Hameau d'Albret" :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Contenance</u>
AL	148	07 a 51 ca

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

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

SAINT VINCENT DE TYROSSE – GENDARMERIE – ACHAT DU TERRAIN

Par délibération en date du 04 octobre 2021, notre assemblée a décidé de prendre en charge la construction d'une caserne de gendarmerie à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE (locaux d'hébergement pour 13 gendarmes et leur famille).

La commune qui dispose du foncier nécessaire à ce projet cède la parcelle cadastrée section AD n° 272. Le terrain sera grevé de 2 servitudes (1 pour le passage des canalisations et 1 de passages pour l'entretien de canalisations).

Le prix de vente a été fixé à 1 800 000 € (montant estimé par France Domaine).

Sur proposition du président et après délibéré, le conseil d'administration complète la délibération du 04 octobre 2021 et :

- donne son accord pour l'achat du terrain pour un prix de 1 800 000 €,
- autorise la directrice générale à signer l'acte authentique correspondant et tout document s'y rapportant.

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