

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 10 FEVRIER 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 10 février 2025 à dix heures au Conseil départemental, sous la présidence de Monsieur Xavier FORTINON, président.

Assistaient à la séance :

Mmes DARRAMBIDE, DARTEYRON, FRITZ, GARCIA, GUILLERM, LUBIN,
Ms AGOUTBORDE, BEDAT, DESGRE, DESRAUX, DEYRES, DUBOIS, GORY, JANVIER, LAMAZOUADE, LESPADÉ,
NYBELEN, PEDEUBOY,

M. ZUBILLAGA, secrétaire du comité social et économique

Excusés :

Mme BALAUZE donne pouvoir à M. AGOUTBORDE
Mme BLAISIUS donne pouvoir à M. DEYRES
M. LE BAIL donne pouvoir à M. PEDEUBOY
M. MUCCI donne pouvoir à M. FORTINON
Mme PATOLE donne pouvoir à M. BEDAT
Mme RABA donne pouvoir à M. DUBOIS
Mme SENSOU donne pouvoir à Mme LUBIN
M. SOUIMDI donne pouvoir à M. JANVIER

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,
M. NADAU, directeur service Commande publique,
Mme COROLLEUR, directrice service communication,
Mme CLAVÉ, attachée

Compte rendu du conseil d'administration
Séance du 10 février 2025

Monsieur le président ouvre la séance et soumet à l'assemblée le compte rendu de la séance du 09 décembre 2024 qui est adopté à l'unanimité des membres présents.

ACTUALITES

□ LIVRET A

Le taux du Livret A au 1^{er} février 2025 sera ramené à 2,4 %, conformément aux règles de calcul.

Cet impact sera significatif sur le budget 2026 de l'office.

□ DEMANDES DE LOGEMENTS / AGREMENTS / ATTRIBUTIONS :

En France, augmentation de la demande de logements sociaux +157 000 nouveaux ménages soit plus de 2 760 000 € demandeurs.

La demande dans le département atteint au 31/12/2024 12 908 demandes (+ 6,77 %) en 1 an – 12 089 demandes au 31/12/2023).

L'office a pu attribuer 1085 logements au cours de l'année.

□ MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DECENTRALISATION :

FRANÇOIS REBSAMEN

□ MINISTRE DU LOGEMENT :

VALERIE LETARD RECONDUITE DANS SES FONCTIONS DANS LE GOUVERNEMENT BAYROU.

□ MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES :

Nomination d'Eric LOMBARD ancien directeur de la Caisse des Dépôts.

□ LA MINISTRE DELEGUEE DE LA VILLE

Juliette MEADEL a demandé aux préfets de faire dans les 3 semaines un état des lieux de la situation d'entretien dans les logements sociaux en QPV pour voir si les organismes, en échange de l'exonération de taxes foncières, "font bien leur travail".

Madame PERRONNE informe l'assemblée qu'avec le budget de l'Etat voté la semaine dernière, la RLS baissera de 200 M d'euros, soit proportionnellement 500 000 € de dépenses en moins pour notre organisme. Cette mesure était déjà présente dans le budget proposé par M. BARNIER, tout comme l'extension du PTZ à tous les primo-accédants. C'est la première fois depuis 2018 que la RLS baisse.

Monsieur DEYRES souligne l'importance du budget investissement.

Pour lui, tous ces propos ont été tenus après le vote du budget.

Madame PERRONNE précise qu'il faut 2-3 commissions avant que l'on finalise les consultations. Le coût de la construction a augmenté de 30 % en 4 ans : alors qu'il était de 1150 €/m², il est actuellement de 1500-1550 €/m².

Toutes les estimations réalisées aujourd'hui ne sont qu'hypothétiques, qu'elles soient réalisées par nous-mêmes, des architectes ou des économistes.

Monsieur PEDEUBOY confirme que pour les prix de construction sont toujours très élevés et on a même atteint les 1 850 €. Mais on espère qu'ils vont se stabiliser. On constate que depuis 2 commissions, plus d'entreprises répondent.

Monsieur FORTINON rappelle qu'avec de tels prix, on est contraints de mobiliser de plus en plus de fonds propres, mais on ne pourra continuer ainsi. Là où la construction d'un logement coûtait 100 000 €, il faut compter aujourd'hui 130 000 €. Montant auquel il faut ajouter la maîtrise d'œuvre.

Le budget de l'office est quasi exclusivement alimenté par les loyers.

On voit que les carnets de commande des entreprises diminuent. Elles répondent plus lorsque l'activité baisse.

Monsieur DEYRES n'est toujours pas convaincu que l'Etat a pris conscience du problème du logement, même depuis 3-4 ans, on a entendu parler de "bombe sociale". Le financement du logement social passe par le livret A. Si on fait un parallèle avec les entreprises, si on veut qu'elles perdurent et se développent, on leur diminue les charges. Il faut donc faire de même pour le logement social. Si on ne règle pas ce problème, il ne faudra pas s'étonner que demain les gens soient dans la rue !

Monsieur FORTINON partage totalement ces propos. Ce problème prend des proportions colossales. Depuis 7 ans, les gouvernements successifs partent du principe que les bailleurs sociaux ont des ressources. Ils avaient été qualifiés de dodos dormants. De ce fait, on n'a jamais eu de politique incitative. Aujourd'hui, toutes les collectivités sont confrontées à cette problématique. De plus en plus de territoires se saisissent du problème et tentent de le résoudre au mieux.

La ministre du logement actuel semble avoir une approche différente de ses prédécesseurs. Mais il faut agir vite car on sait qu'en matière de logement, dans les faits, les répercussions se ressentent 3-4 ans plus tard.

Pour le coût de la construction, si au problème national on rajoute les crises internationales et toutes les règles normatives (notamment les réglementations thermiques), on comprend aisément les difficultés à équilibrer les opérations.

Madame PERRONNE rajoute que tous ces paramètres interpellent et s'interroge. Il faut peut-être revisiter le modèle du logement social, car au travers du livret A et aux aides à la pierre aujourd'hui quasi inexistantes, la situation est compliquée. Heureusement que l'office a une bonne santé financière, on continue de construire mais pas au rythme souhaité.

BUDGET 2025

Conformément au décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008-648 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, notre conseil d'administration a procédé au débat d'orientations budgétaires (DOB) pour l'année 2025 lors de sa séance du 9 décembre 2024.

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

□ ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DEPENSES 2025

Il a été établi sur la base des orientations budgétaires votées en séance du 9 décembre 2024.

♦ **Le budget de fonctionnement** s'établit en dépenses à 74 748 025 € et en recettes à 77 336 000 € déterminant un résultat prévisionnel de fonctionnement de 2 587 975 €.

➤ En Dépenses

▪ Chapitre entretien : 12 894 738 €

- ✓ Les dépenses de fournitures du magasin sont estimées à plus de 334 000 €.
- ✓ Le budget hygiène et sécurité (338 000 €). Cette ligne permet de régler les factures d'intervention pour vidanges, dératisation, désinsectisation notamment.
- ✓ Les dépenses d'entretien courant sont augmentées pour tenir compte de l'accroissement du patrimoine et de l'augmentation du coût des prestations des entreprises. Elles sont portées à 3, 832 M € (3,8 M € au budget 2024):
- ✓ Le Gros Entretien atteint 7,79 M € pour tenir compte des engagements pris pour l'opération ANRU La Moustey à ST PIERRE DU MONT et Mont de marsan /Peyrouat mais aussi pour la réalisation du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.

▪ Chapitre frais généraux : 4 771 150 €

Les dépenses de ce chapitre ont été :

- ajustées pour tenir compte des augmentations de tarifs gaz, eau, électricité ;
- maintenues en honoraires divers à 1M,
- et la cotisation CGLLS maintenue au même niveau (200 000 €).
- les frais de copropriété sont augmentés à 265 000 € ;
- la prime d'assurance Dommages aux biens diminue légèrement en 2025 (-52 000€). Axa nous a consenti une légère baisse de notre prime, après une première année de contrat.
- assurances dommages/ouvrages : compte tenu du volume d'opérations en cours, cette dépense est évaluée à 92 000 € (similaire à 2024);
- le chapitre honoraires divers : 1 050 000 € retrace les frais liés aux diagnostics électrique et gaz, les diagnostics de performance énergétique, les frais d'études : enquêtes SLS, les services du cabinet de communication, AMO BIM, commissaire aux comptes ...;
- les frais d'actes et contentieux (avocats, huissiers) sont relatifs aux procédures d'impayés et sont évalués à 300 000 € ;
- les frais de poste sont évalués à 195 000 € ;
- concours diverses cotisations : 140 000 €. Ce poste recouvre les frais de cotisations à la fédération des OPH, à l'UR HLM, à l'ADIL et à l'ALPI (hébergement, maintenance des serveurs et postes informatique, sauvegarde des données,...) ;
- cotisation CGLLS : La cotisation CGLLS est maintenue à 200 000 €
- Nous ne disposons pas à ce jour de précisions sur le taux 2025 appliqué et sur le calcul de la péréquation ni le niveau attendu par le gouvernement pour le financement du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP).

▪ Chapitre charges récupérables : 7 885 620 €

Ce chapitre retranscrit l'augmentation du patrimoine mais surtout l'augmentation des tarifs d'électricité, gaz et des taxes d'ordures ménagères. Ces dépenses ont été mises au niveau des charges constatées en 2023 et 2024.

▪ Impôts / Taxes / Droits : 5 218 360 €

Ce montant a été ajusté au regard des dépenses 2024, principalement sur le poste des taxes foncières. Une hausse de 2% des bases a été prise en compte.

▪ **Charges du personnel : 10 811 500 €**

Au 1^{er} janvier 2025, l'OPH compte 180 salariés dont 49 agents fonctionnaires (27,2 %).

- Les rémunérations 2025 tiennent compte des évolutions des carrières des agents, de l'application de l'accord prime d'ancienneté pour les salariés de droit privé de l'OPH, de la prise en charge de la mutuelle santé pour l'ensemble des salariés et fonctionnaires à hauteur de 60%, de l'accord prévoyance, de l'application de la NAO.
- Une enveloppe prévisionnelle d'intéressement est également inscrite ;
- Compte tenu du contexte, les recrutements seront limités au remplacement des salariés pour retraite ou démission. une création de poste de gardien reste envisagée sur Dax ainsi qu'un poste au service développement du patrimoine.
- Les dépenses de formation (poste 622 640) ont été revues à 60 000 €.
Un plan de formation a été finalisé pour 2025 à partir des besoins exprimés par les salariés et établis avec les chefs de services, complété de formations spécifiques " sécurité- habilitations".
- le chapitre 647 818 reprend les dépenses liées aux chèques déjeuners et prestations sociales (remboursement séjours vacances enfants, allocation enfant handicapé) et atteint 155 000 €.

▪ **Charges de gestion : 900 000 €**

Ce chapitre intègre exclusivement les pertes sur créances et les créances relatives aux effacements de dettes. Le traitement de ces situations se fait dorénavant au fil de l'eau.

▪ **Charges financières : 11 936 657 €**

Dépenses similaires à celles effectuées en 2024, consécutives des emprunts réalisés en 2024 et du taux du livret A à 3 % depuis le 1^{er} août 2023.

▪ **Charges exceptionnelles : 1 150 000 €**

Ce chapitre enregistre principalement :

- une prévision pour réparations des sinistres de 1 000 000 €
- les subventions accordées aux associations de locataires, reprenant l'accord du plan de concertation locative et autres subventions,

▪ **Dotations aux amortissements/Provisions :**

Le montant des dotations s'établit à 19 180 000 €, chapitre fortement impacté par l'évolution des :

- amortissements des immeubles de rapport : 13 645 000 € liés à l'évolution du parc ;
- Amortissements des travaux d'amélioration : 742 000€
- provision pour gros entretien : 2,5 M €,

La provision pour créances douteuses a été fixée à 900 000 €.

➤ **En Recettes**

- **Ventes : 0€**- Nous avons cependant quelques demandes de locataires en attente qui pourront être étudiées

▪ **Chapitre 703 : Charges : 7 500 000 €**

Ce chapitre enregistre l'ensemble des prestations refacturées aux locataires, principalement le nettoyage des parties communes, espaces verts, chauffage collectif, ordures ménagères, et est à rapprocher des dépenses récupérables. Il tient compte des augmentations gaz et électricité avec bouclier tarifaire.

▪ **Recettes de loyer : 58 000 000 €**

Les recettes de loyer ont été évaluées au regard :

- des livraisons de logements prévues en 2025.
- des recettes réalisées en 2024,
- de l'augmentation votée pour 2025 soit +2,5%
- de la réduction du loyer de solidarité (3 400 000 €).

- **Recettes de prestations** assurées pour la communauté d'agglomération du Marsan (53 000 €).

▪ **Chapitre 708 100 : Produits activités annexes : 100 000 €**

Produit de la refacturation EDF sur chantiers.

- **Chapitre 743 000 : 100 000 €,** correspond aux subventions emplois aidés et demandes de subventions Fonds Social à l'Innovation (FSI).

- **Chapitre 758 810 : Cession de certificats d'énergie (CEE) :** compte tenu du cours actuel de vente et du volume de travaux réalisés, une recette de 200 000 € est attendue.

▪ **Chapitres 763 200: Produits financiers : 1 500 000 €**

Placements livret A et comptes à terme. Il est à noter également que nous bénéficierons à compter du 1^{er} janvier de la rémunération de notre compte courant de la banque postale.

▪ **Chapitre 771 700 : Dégrevements d'impôts : 1 600 000 €**

Consécutifs des travaux adaptation PMR (environ 250 dossiers/an) et des travaux d'économie d'énergie réalisés et des travaux de réhabilitation principalement.

- **Chapitre 777 : Subvention d'investissements : 2 400 000 €**
Inscriptions relatives à la reprise des subventions d'investissements (constructions neuves, réhabilitations) amorties sur 60 ans.
- **Chapitre 778 400 : Indemnités assurances : 700 000 €**
Remboursement des sinistres.
- **Reprise provisions pour gros entretien : 2 500 000 €**
Cette somme a été calculée pour permettre de réaliser l'ensemble des travaux validés par le conseil d'administration sur le patrimoine et tient compte des capacités opérationnelles des services.
- **Chapitre 781 740 : Reprise provision créances : 600 000 €**
Ecriture d'équilibre des pertes sur créances (ligne 654 150) pour tenir compte des admissions en non-valeur.

Le budget de fonctionnement fait apparaître un budget en recettes de 77 336 000 €, excédentaire de 2 587 975 €, résultat nécessaire pour constituer des apports de fonds propres sur les opérations.

♦ **Le budget d'investissement**

Il s'élève à 68 245 347 € en dépenses et recettes, conduisant à un prélèvement sur **fonds de roulement de 24 132 371 €**.

➤ **En Dépenses**

- **Le remboursement de la dette** (chapitres 162 100 à 164 880) atteint plus de 12 M€.
- **Licences/logiciels** : 38 855 € : peu de nouveaux investissements prévus.
- **Matériel de transport** (chapitre 218 200) : 65 000 € pour le remplacement de 2 véhicules.
- **Les constructions en cours** (chapitre 231 31)
Elles devraient atteindre 53 369 404 €, montant établi en fonction de l'état d'avancement des opérations.
Ce budget se décompose en 45 millions pour les opérations de développement et près de 9 millions de réhabilitations
- **Les travaux d'amélioration** devraient s'élever à 2 600 000 €

➤ **En Recettes**

- **Compte 131** : subvention : 2 600 000 €.
- **Compte 164 : emprunts**
25 745 000 € d'emprunts devraient être mobilisés en fonction de l'avancée des opérations de constructions neuves et travaux de réhabilitations.

La capacité d'autofinancement s'établirait ainsi à 15 367 975 € et l'autofinancement net HLM serait de l'ordre de 6,07%.

Monsieur DESRAUX souhaite avoir des compléments d'information sur le volume d'investissement et demande si le budget présenté a intégré les baisses annoncées du taux de livret A.

Madame PERRONNE répond que l'on continue d'investir et on reprend un rythme de consommation budgétaire qui avait diminué. Il n'y a pas de rupture avec les budgets précédents, un effet de rattrapage.

Concernant les baisses du taux du livret A, l'impact s'effectuera sur les emprunts réalisés en 2025, donc sur le budget 2026. L'office a 92 % de sa dette indexée sur le livret A. L'office est donc très sensible aux variations du taux du livret A.

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

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

OBJET : BUDGET ANNEXE 2025 - MANDAT DE GESTION DES 92 LOGEMENTS DE MONT DE MARSAN AGGLOMERATION

L'office public de l'habitat du département des Landes assure depuis le 1^{er} juin 2019 la gestion des logements HLM de Mont de Marsan agglomération, marché renouvelé en 2022 pour 3 ans. Au cours de l'année 2024, un logement a été retiré du périmètre de mandat de gestion.

• **INVESTISSEMENTS**

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

• FONCTIONNEMENT

Les dépenses de fonctionnement traduisent l'activité de l'OPH : assurer l'entretien des logements et la collecte des loyers. Mont de Marsan agglomération participe par avances à hauteur de 200 €/logt aux frais d'entretien courant. Les loyers et les provisions pour charges (taxes ordures ménagères) sont reversés mensuellement. La section de fonctionnement s'élève en dépenses et recettes à 589 000 €.

Les recettes de loyers (500 000 €) sont calculées avec une hypothèse de réduction de loyer de solidarité de 40 000 €.

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

ADMISSIONS EN NON VALEUR

Nous vous présentons :

- 8 dossiers en non-valeurs pour lesquels les actions en recouvrement ont été infructueuses en raison de leur irrécouvrabilité : pour un montant de 66 780, 23 €
- 10 dossiers de locataires dont la dette n'est pas exigible (prescrite) de 46 610,51 €.

Sur proposition du président, le conseil d'administration approuve les non-valeurs et créances irrécouvrables présentées à ce jour pour la somme de 113 390,74€

PROCEDURES DE REDRESSEMENT PERSONNEL

Au titre de la procédure de rétablissement personnel, nous devons procéder à l'annulation des dettes de 5 situations pour un montant de 35 652,56 € pour l'OPH.

Monsieur DESRAUX demande pourquoi au compte 654 on prévoit 300 000 €

Madame PERRONNE explique que les PRP s'imposent à nous. Le montant indiqué pour les NV est une moyenne sur plusieurs années.

On a environ 30-40 logements libérés par an suite à décès et dont les successions sont vacantes.

Le montant très élevé l'année dernière s'explique par le rattrapage du retard accumulé suite à des absences au sein du service.

Les montants inscrits n'ont que peu d'impact sur le budget car on les retrouve en recettes de fonctionnement.

Le conseil d'administration prononce l'effacement de dettes pour un montant de 35 652, 56 €.

RESTITUTION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION 2023 – INDICATEURS FINANCIERS

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

En 2024, 176 offices (100%) ont répondu à cette enquête ainsi que 4 SEM adhérentes à la fédération des OPH.

Informations générales :

12 066 équivalents logements (11 333 logements familiaux)

- Âge moyen = 33,9 ans

- avant 1961	6,2 %
- de 1961 à 1970	17,6 %
- de 1971 à 1980	13,9 %
- de 1981 à 1990	16,9 %
- de 1991 à 2000	13 %
- de 2001 à 2010	10,4 %
- de 2011 à 2020	15,2 %
- De2021 à 2023	6,9%

	2023
% locataires APL	54,2 %
Ecart aux loyers plafonds	12,4 %
Âge moyen du patrimoine	33,9 ans

Répartition par zone de financement - Zone 2 - Zone 3	5,9 % 94,1 %
Répartition par zone de tension - Zone A - Zone B1 - Zone B2 - Zone C	0,2 % 47,8 % 23,4 % 28,6 %
Taux de mise en service	2,2 %
Evolution du patrimoine	2,1 %
Taux vacance > 3 mois	0,6 %

TABLEAUX DE BORD

Exploitation :

	2023	Médiane
Autofinancement exploitation courante en % de loyers	3,3 %	5,1 %
Autofinancement net HLM - en % produits - moyenne sur les 3 dernières années	5,6 % 9,7 %	8,8 % 11,2 %
Risques locatifs - coût impayés locatifs en % loyers - coût vacance	2,2 % 1,7 %	1,5 % 5,6 %

Bilan :

	2023	Médiane
Potentiel financier à terminaison - en milliers d'euros - en €/logt	45 636 3 782	2 375
Potentiel financier au 31/12 (en €/logt)	2 543	1 871
Fonds de roulement à terminaison (en €/logt)	3 782	2 375
Provision Gros Entretien (en €/logt)	676	240
Trésorerie (en €/logt)	4 603	3 223

Activité :

	2023	Médiane
Quittancement (en milliers d'euros) - loyers (en % du quittancement) - charges	89,1 10,9	79,2 20,7
Dépenses maintenance et travaux (en €/logt)	1 241	1 561
Aides au logement (en % du quittancement)	26,8	22,2

DEPENSES :

Equilibre et ratio de l'exploitation courante

	2023	Médiane
Annuités : - en milliers d'euros - en % de loyers - en €/logement	25 791 47,2 2 137	38,2 1 595

Taxe foncière (en % loyers)	9,1	13,2
Maintenance : - en % loyers - en €/logement	19,4 878	16,5 686
Frais de personnel (hors régie) : - en % loyers - en €/logement	15 677	18,3 764
Frais de gestion : - en % loyers - en €/logement	7,4 247	8,8 313
Coût des impayés : - en % loyers - en €	2,2 98	1,5 65

RECETTES :

	2023	Médiane
Loyers (en €/logt)	4 524	4 184
Subventions - en €/logement	10	11
Produits financiers : - en % des loyers	2,8	2,1

Principaux constats au niveau national :

- L'autofinancement de l'exploitation courante ressort à 5,6% des loyers soit une baisse de 2,5 points par rapport à 2022 – Pour notre organisme, la baisse par rapport à 2022 est de 5,3%. Notre ratio 2023 est de 3,3%
- Au global, les recettes ont augmenté de 4,7% du fait de l'IRL et des mises en service. (3,87% pour notre organisme, l'augmentation des loyers a été limitée à 2,5%) Les dépenses ont augmenté de 7,5% (9,46% pour notre organisme)
- L'autofinancement a été dégradé par la hausse des annuités d'emprunts (38% en 2023 soit +3 points, Pour XLH : 47,2%- +3,8%) et la hausse de la taxe foncière (12,9% soit +0,8 - +0,3% pour XLH)). Par ailleurs, la hausse des frais de fonctionnement (frais de personnel et de gestion) est en moyenne de 5,5%(+0,7% pour XLH) en lien avec l'inflation importante de 2023 (4,9%) Ils représentent 27,7% des loyers en 2023 contre 27,3% en 2022 (Ces frais restent contenus à 21,8% pour notre organisme).
- Le résultat net a été divisé par 2 en 2023, en lien principalement avec la hausse des taux d'intérêt. Les intérêts d'emprunts au global pour les OPH ont augmenté de 79% (de 837M€ à 1503M€ soit +666M€). Pour notre organisme, en 2023 les intérêts d'emprunts ont dépassé 9,8 millions contre 4,9 millions en 2022 !
- Concernant le bilan, le potentiel financier est en baisse de 6% (en moyenne 2530€ /logt), en lien avec la hausse des investissements. Malgré la conjoncture défavorable à l'investissement, ces derniers ont progressé tant sur le volet constructions que maintenance.
- Les titres participatifs cumulés depuis le début des émissions ont franchi le milliard pour les adhérents de la fédération des OPH

Monsieur FORTINON indique que l'on doit rester très vigilants. On constate que les dépenses sont supérieures à la moyenne, mais par contre, l'office augmente très peu les loyers. Par contre, on est très modéré en frais de personnel.

Madame PERRONNE précise que la dégradation de la situation des organismes HLM est générale. Pour permettre de payer la RLS, des titres participatifs avaient été proposés. L'office en avait souscrit auprès de la Banque des Territoires en 2019 pour 10 M €. Et on est susceptible de les rembourser à partir de la 8^{ème} année.

Le conseil d'administration prend acte de la restitution du dossier individuel de situation 2023.

NÉGOCIATION ANNUELLE OBLIGATOIRE 2025

Cette négociation a été engagée en novembre 2024 avec les organisations syndicales représentatives à l'OPH, à savoir les syndicats CFDT et FO.

Après différentes discussions, il a été négocié un accord proposant une augmentation nette identique pour chaque personne, quel que soit son statut.

Il est demandé à notre conseil d'Administration de valider cette augmentation et de revaloriser le régime indemnitaire des fonctionnaires, d'un montant net identique de 35 euros, et ce à compter du 1^{er} janvier 2025.

Monsieur DUBOIS demande si le taux d'absentéisme très élevé a pu être contenu.

Madame PERRONNE répond qu'il y a eu une baisse significative en nombre de jours en 2024 (environ 10 %). En 2024, l'office a travaillé sur le bien-être au travail, et des propositions seront faites fin de semaine.

Monsieur JANVIER revient sur le problème d'agression dont a été victime un gardien de la cité "La Moustey" à St Pierre du Mont. C'est grave de laisser vendre de la drogue sans que rien ne soit fait. Et a du mal à comprendre que l'on puisse agresser quelqu'un qui travaille pour le quartier.

Madame PERRONNE indique que cette situation n'est malheureusement pas propre à cette cité. C'est un phénomène qui tend à se généraliser. L'agent de l'office a été pris en charge et non hospitalisé. Par contre, il a eu un arrêt de travail de plusieurs semaines car ça n'est pas neutre. Madame la Préfète s'était engagée et est intervenue : l'agresseur n'a plus le droit de venir. Par contre, le deal est en train de se réinstaller.

Monsieur DUBOIS confirme et la ville de DAX est touchée de la même manière., notamment à "Cuyès" dont une tour est squattée, et pourtant les forces de l'ordre interviennent. Cette situation est inacceptable que ce soit pour les salariés ou même pour les habitants des quartiers concernés. On doit tous agir dans le même sens et sans faire de démagogie, émet des réserves sur le fait que même un individu clairement identifié par un policier assermenté puisse être relâché le lendemain. Il remercie la directrice de l'avoir souligné, nombre de dispositifs sont mis en œuvre pour tenter de contenir ce phénomène, et il faut continuer sans relâchement en ce sens pour diminuer ces comportements.

Monsieur FORTINON approuve et souligne qu'il s'agit d'un fléau qui prend de l'ampleur au niveau national. On doit assurer la sécurité des locataires.

Sur proposition du président, le conseil d'administration valide l'augmentation telle que présentée et revalorise le régime indemnitaire des fonctionnaires, d'un montant net identique de 35 €, et ce à compter du 1^{er} janvier 2024.

AURICE – "CÈS" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE DEMOLITION RECONSTRUCTION DE 7 LOGEMENTS

La commune D'AURICE nous a sollicités afin de nous confier la réalisation de 7 logements individuels au sein d'un projet plus global, au lieu-dit Cès, à proximité du bourg.

Le projet d'ensemble est situé sur les parcelles bâties section A n°437, 517, 766 et 886 d'environ 4 530 m², le long de la RD404.

Il y a actuellement une ancienne maison d'habitation sur le terrain ainsi que des dépendances. L'état général des bâtiments ne permet pas leur conservation.

La commune nous céderait, par bail emphytéotique de 60 ans, le terrain nécessaire à la réalisation des 7 logements individuels.

La commune réaliserait une maison d'assistance maternelle d'environ 90 m².

Le projet global sera réalisé en co-maîtrise d'ouvrage.

Notre programme prévoit la construction de 7 logements :

- 1 T2 d'environ 52m² avec petit jardin et cellier extérieur
- 6 T3 d'environ 62 m² avec petit jardin et cellier extérieur

Avec les majorations locales de 13% (3% pour 2 équipements de proximité, 5% pour recyclage foncier 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 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	Loyer	PLAI	loyer
T 2	1	1	380 €		
T 3	6	4	444 €	2	390 €
	7	5		2	

5 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 1 014 783 € 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	24 000 €
Subvention Département	35 000 €
Emprunt PLUS CDC	536 833 €
Emprunt PLAI CDC	197 982 €
Besoins en Fonds Gratuits	220 968 € (soit 31 566 € / logement)

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

- décide de prendre en charge cette opération de démolition/reconstruction de 7 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autoriser la directrice générale à :
 - signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la commune,
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le terrain, nécessaire à la réalisation des 7 logements, à la commune par bail emphytéotique de 60 ans,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

GASTES – "LE HAMEAU DE MANO" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 2 LOGEMENTS

Le Groupe HDV nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre du lotissement "Le Hameau de Mano" sur le lot 1, parcelle B 2274 d'environ 511m².

Le lotissement "e hameau de Mano" comporte 7 lots et est accessible depuis le Cours de Mano, sur les parcelles nouvellement cadastrées section B n°2274, 2275, 2276, 2277, 2279, 2280 et 2281 d'une superficie de 5 166 m².

Le lot1 sera cédé par l'aménageur pour un montant de 30 660 € soit 60 €/m² de terrain.

Le programme prévoit la réalisation de 2 logements individuels dont 1 type II d'environ 49 m², 1 type III d'environ 65 m²

Les logements disposeront d'un jardin et d'un cellier extérieur

Les loyers prévisionnels de sortie sont majorés de 15% soit 6% pour zone B1, 5% pour la réalisation d'une opération de - de 10 logements et 5% pour la réalisation d'au moins 40% de T2 (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer
T 2	1	1	366 €
T 3	1	1	470 €
	2	2	

Les 2 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 314 232 € TTC (TVA à 10 % pour le PLUS) en partant sur un coût de construction du bâtiment de 1 500 € / m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 logements PLUS
Subvention Département	10 000 €
Emprunt PLUS CDC	207 141 €
Besoins en Fonds Gratuits	97 091 € (soit 48 545 € / logement)

Monsieur FORTINON rappelle que plusieurs démissions ont eu lieu au sein du conseil municipal de la commune dont une avait pour objet le logement social. Cela démontre bien que le logement social demeure toujours un problème pour certains.

Madame PERRONNE précise que GASTES est devenue une commune très attractive. Le prix du foncier a été multiplié par 3-4 en quelques années et certains pensent que l'arrivée de logements sociaux dévalorisera leur bien.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 2 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursements anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter le terrain, pour 60 € HT/m² de terrain soit 30 660 €,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ST CRICQ CHALOSSE – RUE CYRILLE LABEYRIE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 4 LOGEMENTS

La commune de ST CRICQ CHALOSSE nous a sollicités afin d'étudier la possibilité de réaliser des logements, en partie pour personnes âgées, dans une ancienne maison en cœur de bourg.

La maison est située rue Cyrille Labeyrie, sur les parcelles Section F n°598p, 680p, 781 et 782 d'environ 1 250 m².

La commune nous céderait les terrains par bail emphytéotique de 60 ans.

Le programme prévoit la réalisation de :

2 types II d'environ 50m²

2 types de III de 68m² et 80m²

Une salle commune d'environ 30m²

Avec les majorations locales de 15% (5% accessibilité 50%, 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 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer
T 2	2	1	337 €	1	334 €
T 3	2	2	468 et 550 €		
	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 676 421 € TTC (TVA à 5.5%) en partant sur un coût de réhabilitation du bâtiment de 1 100 €/m² de surface habitable.

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	3 Logements PLUS / 1 logements PLAII
Subvention Etat PLAII	12 000 €
Subvention Département	40 000 €
Emprunt PLUS CDC	324 821 €
Emprunt PLAII CDC	73 071 €
Besoins en Fonds Gratuits	226 529 € (soit 56 632 € / logement)

Il conviendra de rechercher des subventions qui nous permettront de réduire le montant en fonds gratuits nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Monsieur LESPASSE souligne que l'hypothèse de cession par bail emphytéotique doit être un élément pris en compte par les communes.

Madame PERRONNE précise que la commune maîtrise ainsi son foncier à long terme. De plus, des communes qui disposent de patrimoine foncier n'ont aujourd'hui plus la capacité de financer les travaux d'entretien.

Madame LUBIN confirme que cette commune a un patrimoine riche et remarquable, mais il faut l'entretenir ! Elle est convaincue que le racisme anti-pauvres a de beaux jours devant lui. Les raisons sont différentes de celles de Gastes, et de la côte, mais l'acceptabilité dans les zones rurales devient très compliquée.

Madame GUILLERM rappelle que lors d'une précédente séance, il avait été décidé de faire des campagnes d'information sur le logement social. Cela devient urgent.

Monsieur FORTINON opine et dit que si on ne rétablit pas certaines réalités, personne ne le fera. Le logement social est destiné à tout le monde, et pas seulement aux étrangers. Il faut effectivement absolument mener une action pour rétablir la vérité et casser les préjugés.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

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

ST GEOURS DE MAREMNE- "COUSINS II" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 6 LOGEMENT EN BRS

La commune de TOSSE nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement de 47 lots, avenue George Sand.

Les parcelles concernées sont les macro-lots :

- n°46 d'environ 1 477 m² destiné à recevoir le BRS.
- n°47 d'environ 1 919 m² destiné à recevoir le locatif

La commune nous céderait le lot "locatif" à hauteur de 220€/m² de SDP soit environ 143 000 € et les lots "RS" à hauteur de 350 €/m² de SDP soit environ 156 100 €.

Le programme prévoit la réalisation de 10 logements locatifs collectifs et 6 logements individuels en BRS.

Pour les 10 logements locatifs sociaux :

Il est envisagé de réaliser :

- 8 logements collectifs dont 4 types II d'environ 50 m² et 4 types III d'environ 64 m².
Chaque logement disposera d'un balcon de 8m².
- 2 logements individuels 2 type IV d'environ 79m² avec jardin.

Avec les majorations locales de 15% (5% opération de - de 10 logts, 6% zone B1 et 4% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	loyer
T 2	4	2	350 €	1	306 €	1	530 €
T 3	4	2	441 €	1	387 €	1	670 €
T 4	2	1	538 €	1	473 €		
	10	5		3		2	

5 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.) et 3 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.) et 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S.)

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 554 468 € TTC (TVA à 10% pour les PLUS et PLS et 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 :

	5 logements PLUS / 3 logements PLAI / 2 logements PLS
Subvention Etat PLAI	26 400 €
Subvention Département	50 000 €
Subvention MACS	29 067 €
Emprunt PLUS CDC	603 114 €
Emprunt PLAI CDC	349 566 €
Emprunt PLS CDC + PLS complémentaire	236 057 €
Besoins en Fonds Gratuits	260 264 € (soit 26 026 € / logement)

Pour le logement en BRS :

Il est envisagé de réaliser 4 types III d'environ 66m² et 2 types IV d'environ 80m² avec garage, cellier et jardin.

Le prix de revient HT des logements s'élève à 1 002 269 €. 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 = 180 779 €, soit 2 318 €/m² de Surface utile (plafond de 3 803 €/m² SU en zone C)

- Pour 1 T4 = 213 226€, soit 2 318 €/m² de Surface utile (plafond de 3 803 €/m² SU en zone C).

La redevance mensuelle à l'OFS sera d'environ 115 € pour un T3 et 166 € pour un T4, soit 1,48 €/m² de SU.

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 10 logements locatifs sociaux et 6 logements en BRS,
- approuve le plan de financement tel que présent ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,
 - désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
 - procéder à la consultation des entreprises,
 - conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - acheter les 2 lots à la commune pour un montant de 220 € HT/m² de SDP pour le locatif et 350 HT €/m² de SDP pour le BRS,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

ST GEOURS DE MAREMNE – LA GARE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS

Un propriétaire privé nous a sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration de 2 logements mitoyens à ST GEOURS DE MAREMNE,

Le bâtiment se situe 4 Ter rue de la Gare sur la parcelle cadastrée section BD 161 de 605 m².

Le programme prévoit ainsi l'achat de 2 logements.

- 1 T3 de 60m² avec garage et jardin
- 1 T3 de 60m² avec garage et jardin

Les 2 logements sont actuellement occupés.

Il n'est pas envisagé de réaliser des travaux au regard de l'état général des logements.

Le bien a été estimé par une Agence immobilière à hauteur de 450 000€ occupé et 500 000€ si libéré des locataires.

France Domaine a estimé le bien à 360 000 €.

Les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre) :

Répartition par types		PLU	loyer
T 3	2	2	405 €
	2	2	

Les 2 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S.).

Le prix de la vente de la propriété est prévu pour une montant de 420 000 €.

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 458 500 € TTC (TVA à 10%)

L'équilibre financier est assuré de la manière suivante :

	2 Logements PLS
Subvention Département	20 000 €
Emprunt PLS CDC	238 420 €
Emprunt PLS complémentaire	135 042 €
Besoins en Fonds Gratuits	65 038 € (soit 32 519 € / logement)

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

- décide de prendre en charge de cette opération,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus
- autorise la directrice générale à :
 - demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
 - effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
 - acheter les 2 logements pour un montant de 420 000€,
 - désigner le notaire chargé de cette affaire,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TOSSE – "FORET DE JISQUET II" - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 4 LOGEMENT EN BRS

La commune de TOSSE nous ont sollicités afin d'étudier la faisabilité d'une opération de construction de logements dans le cadre d'un lotissement de 10 lots et 4 macro-lots, rue de Jisquet.

Les parcelles concernées sont les macro-lots :

- n°2 d'environ 1 401 m² destiné à recevoir le locatif.
- n°3 d'environ 585 m² et n°4 de 584 m² destinés à recevoir les BRS.

La commune nous céderait le lot "locatif" à hauteur de 220 €/m² de SDP soit environ 114 400 € et les lots "BRS" à hauteur de 350 €/m² de SDP soit environ 104 300 €.

Le programme prévoit la réalisation de 8 logements locatifs collectifs et 4 logements individuels en BRS

Pour les 8 logements locatifs sociaux :

Il est envisagé de réaliser 2 types II d'environ 50 m², 5 types III d'environ 64 m² et 1 type IV d'environ 79m². Chaque logement disposera d'un balcon de 8m².

Avec les majorations locales de 15% (5% opération de – de 10 logts, 6% zone B1 et 4% pour les équipements) les loyers prévisionnels de sortie sont (sur la base des valeurs du loyer maximal de zone des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	loyer	PLAI	loyer	PLS	loyer
T 2	2			1	316 €	1	524 €
T 3	5	2	440 €	1	398 €	2	660 €
T 4	1					1	805 €
	8	2		2		4	

2 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.) et 4 logements seront financés à l'aide d'un Prêt Locatif Social (P.L.S.).

Le plan de financement prévisionnel s'élève à 1 303 828 € 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 :

	2 logements PLUS / 2 logements PLAII / 4 logements PLS
Subvention Etat PLAII	17 600 €
Subvention Département	40 000 €
Subvention MACS	14 933 €
Emprunt PLUS CDC	295 737 €
Emprunt PLAII CDC	244 377 €
Emprunt PLS CDC + PLS complémentaire	620 196 €
Besoins en Fonds Gratuits	70 985 € (soit 8 873 € / logement)

Pour les logements en BRS :

Le prix de revient HT des logements s'élève à 758 539 €. 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 = 181 654 €, soit 2 455 €/m² de Surface utile (plafond de 3 803€/m² SU en zone C)
- Pour 1 T4 = 218 476€, soit 2 455 €/m² de Surface utile (plafond de 3 803€/m² SU en zone C).

La redevance mensuelle à l'OFS sera d'environ 105 € pour un T3 et 126 € pour un T4, soit 1,42€/m² de SU

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge cette opération de construction de 8 logements locatifs sociaux et 4 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 montant de 220 € HT/m² de SDP pour le locatif soit 114 400 € et 350 € HT/m² de SDP pour le BRS soit 104 300 €,
 - procéder à toutes les formalités et signer tout document se rapportant à cette opération.

TRENSACQ – ROUTE DE SORE - PRISE EN CHARGE ET PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION DE DEMOLITION-RECONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS

La commune de TRENSACQ nous a sollicités afin de nous confier la réalisation de 5 logements individuels au sein d'un projet plus global sur le site de l'ancienne école et salle des fêtes, au cœur du bourg.

Le projet d'ensemble est situé sur les parcelles bâties Section K n°18-21-396 d'environ 3 320 m², le long de la RD45, sur le site de l'ancienne école /salle des fêtes.

La commune nous céderait, par bail emphytéotique de 60 ans, le terrain nécessaire à la réalisation des 5 logements individuels en lieu et place de l'ancienne salle des fêtes et d'un garage qu'il conviendra de démolir.

Au préalable, la commune doit retirer les panneaux photovoltaïques présents sur le toit.

La commune réaliserait 3 logements en réhabilitant le bâtiment de l'ancienne école ainsi que tous les VRD nécessaires à l'opération d'ensemble.

Le projet global sera réalisé en co-maîtrise d'ouvrage.

Notre programme prévoit la construction de 5 logements :

- 3 T2 d'environ 49m² avec petit jardin et cellier extérieur
- 2 T3 d'environ 62 m² avec petit jardin et cellier extérieur

Avec les majorations locales de 15% (5% pour 40% de T2, 5% pour recyclage foncier 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 2024 et le 31 décembre 2024) :

Répartition par types		PLUS	Loyer	PLAI	loyer
T 2	3	2	355 €	1	321 €
T 3	2	1	445 €	1	360 €
	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 669 838€ 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 / 2 logements PLAII
Subvention Etat PLAII	24 000 €
Subvention Département	25 000 €
Emprunt PLUS CDC	264 349 €
Emprunt PLAII CDC	159 798 €
Besoins en Fonds Gratuits	196 691 € (soit 39 338 € / logement)

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

- décide de prendre en charge de cette opération de démolition/reconstruction de 5 logements,
- approuve le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- autorise la directrice générale à :
 - signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la Commune,
 - désigner l'architecte chargé de l'opération selon la procédure adaptée,

- désigner les différents intervenants : géomètre, bureau de contrôle, coordonnateur de sécurité, bureau de reconnaissance de sol...,
- procéder à la consultation des entreprises,
- conclure et signer les marchés avec les entreprises retenues par la Commission d'Examen des Plis,
- demander, conclure et signer les contrats de prêts à intervenir aux taux et conditions prévus par la législation en vigueur, et les éventuels remboursement anticipés,
- effectuer les demandes de subventions relatives à ce projet,
- acheter le terrain nécessaire à la réalisation des 5 logements, 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.

GEAUNE – RESIDENCE SENIORS – ECHANGE

L'office a acquis l'ancien EHPAD de GEAUNE le 29 mars 2023 pour y réaliser une résidence une résidence autonomie de 18 logements dont les travaux sont en cours.

Le projet prévoyait un échange d'immeuble avec la commune mais nécessitait un document d'arpentage.

En effet, un immeuble au centre du projet est propriété de l'office et un autre en bordure est propriété de la commune. Il convient donc de procéder à un échange entre l'office et la commune, étant précisé qu'après la livraison de cette résidence, les espaces extérieurs seront rétrocédés à la commune :

☛•Parcelle cédée par l'Office :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Contenance</u>
AB	684	01 a 11 ca

☛•Parcelle cédée par la commune :

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Contenance</u>
AB	232	01 a 95 ca

Sur proposition du président, le conseil d'administration :

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

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