



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté, PSLA et autres pour 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. CONSTANS, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKHACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE, dénommé HABITALYS,

Vu le débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 24 octobre 2023,

Vu les options retenues dans le plan de stratégie patrimoniale, et la convention d'utilité sociale validés en 2021,

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- Régime d'intervention mis en place en 2023
- Appel à projets 2022 pour un modèle d'habitat seniors
- Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- Plan Départemental de l'Habitat
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

Vu les PLH et PLUI valant PLH en cours sur le département de Lot-et-Garonne,

Vu les opérations en portefeuille, et leur état d'avancement,

Vu les demandes des municipalités et leur implication dans les projets,

Vu les priorités de développement d'HABITALYS,

Vu les capacités d'investissement à venir pour HABITALYS,

Vu la nécessité d'intervenir sur certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Vu les niveaux de fonds propres nécessaires pour équilibrer les opérations d'investissement,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- **d'arrêter la programmation des logements sociaux conventionnés (locatifs et accession) pour l'exercice 2024 et des opérations hors logement conventionné comme suit :**

Production classique logements locatifs

COMMUNE	OPÉRATION	PLUS	PLAI	Dont PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté	PLS	NB DE LOG	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGT S/ EPCI	% EPCI	Montant invest en k€		
BOÉ	27 rue de Daubas	18	15	12	3	0	30	M	N	AA	43	28%	4 800		
CASTELCULIER	27 rue de Lamarque	8	8	5	0	0	13	I	N	AA			2 300		
TORNENS	Ancienne gendarmerie	4	4	4	0	0	8	C	AA	VGA	28	18%	900		
FOURQUES-SUR-ONE	Habitat partagé AAP CD47	12	8	8	0	0	20	M	N	VGA			3 000		
VILLENEUVE-SUR-LOT	Rue de Penne	5	3	2	1	0	8	C	AA	GV	72	48%	1 100		
DAMAZAH	MARPA Fouragnan	30	0	0	0	0	30	C	N	4CP			3 600		
AIGULLON	51 rue Gambetta	3	3	2	1	0	6	C	AA	4CP			1 000		
LAVARDAC	1 rue Émile Monthus	2	2	1	1	0	4	C	AA	AC			600		
BARBASTE	Les Hauts de Gilles II	2	3	3	0	0	5	I	N	AC			1 100		
CANCON	Ancienne manèserie	3	2	2	0	0	5	M	AA	EPAP			1 000		
HOUELLÉS	Les Jouquets 2	2	2	2	0	0	4	I	N	CCCLG			800		
LACAPELLE BRON	Ancienne poste	2	2	2	0	0	4	C	AA	PVL			500		
TOURNON D'AGENAIS	Habitat partagé AAP CD47	6	6	5	0	0	10	C	N	PVL			1 100		
ST-SYLVESTRE-SUR-LOT	Simon Charbonneau 2	2	2	2	0	0	4	I	N	PVL			700		
TOTAL		95	76	50	6	0	151	Neuf	116	77%			131	100%	22 500
%		63%	57%	32%	4%	0%	100%	Acquis-Améli	35	23%					
								Collectifs	108	66%					
								Individuels	51	34%					

Production logements locatifs sous réserve d'acquisition immobilière

BOÉ	Aquitaine II *	26	18	0	0	0	44	C	AA	AA	44	45%	4 000
SOS	ÉPAD les 2 vallées**	54	0	0	0	0	54	C	AA	AC	54	65%	7 600
TOTAL		80	18	0	0	0	98	Neuf	0	0%	98	100%	11 600
%		82%	18%	0%	0%	0%	100%	Acquis-Améli	98	100%			
								Collectifs	98	100%			
								Individuels	0	0%			

TOTAL GLOBAL logements locatifs

TOTAL GLOBAL logements locatifs		175	74	50	15	0	249	Neuf	116	47%	240		34 300
%		70%	30%	24%	6%	0%	100%	Acquis-Améli	133	53%			
								Collectifs	138	60%			
								Individuels	51	20%			

Production spécifique hors logements

FOULAYRONNES	L'Ostéal PALLIADOL 47					6	6	C	AA				2 300
--------------	-----------------------	--	--	--	--	---	---	---	----	--	--	--	-------

Production classique logements accession

Commune	Opération	PSLA	Int Coé	Neuf ou AA	Nb lgts/ EPCI	% EPCI	Montant invest en k€
LE PASSAGE	Candeboué II	8	I	N	8	87%	2 000
VILLENEUVE-SUR-LOT	Olympe de Gouges	6	I	N	6	43%	1 500
					14	100%	3 500

○ de solliciter en conséquence la programmation des agréments et financements d'État nécessaires auprès de la DDT et des différents co-financeurs pour l'exercice 2024 pour ces logements locatifs et en accession à la propriété,

FAIT & DÉLIBÉRÉ en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
AGEN, le 20 décembre 2023



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Orientations pour la programmation 2025

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. CONSTANS, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKHACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE, dénommé HABITALYS,

Vu le débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 24 octobre 2023,

Vu les options retenues dans le plan de stratégie patrimoniale, et la convention d'utilité sociale validés en 2021,

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- Régime d'intervention mis en place en 2023
- Appel à projets 2022 pour un modèle d'habitat seniors
- Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- Plan Départemental de l'Habitat
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

Vu les PLH et PLUI valant PLH en cours sur le département de Lot-et-Garonne,

Vu les opérations en portefeuille, et leur état d'avancement,

Vu les demandes des municipalités et leur implication dans les projets,

Vu les priorités de développement d'HABITALYS,

Vu les capacités d'investissement à venir pour HABITALYS,

Vu la nécessité d'intervenir sur certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Vu les niveaux de fonds propres nécessaires pour équilibrer les opérations d'investissement,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- **d'orienter les études pour la programmation 2025 des logements sociaux locatifs prioritairement sur les opérations suivantes :**

LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS À ENVISAGER POUR LA PROGRAMMATION 2025

COMMUNE	OPÉRATION	PLUS	PLAI	Dont PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté	PLS	NB DE LOG.	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGTS/ EPCI	% EPCI	Montant invest en k€
AUBIAC	Rouats	4	2	2	0	0	6	I	N	AA	34	63%	1 200
LAPLUME	Ancienne gendarmerie	3	3	3	0	0	6	C	AA	AA			700
LAYRAC	VEFA Carrère	8	8	8	0	0	16	I	N	AA			1 500
LE PASSAGE D'AGEN	Lacadrougne	0	6	0	6	0	6	I	N	AA			1 000
LA CROIX BLANCHE	"Devant Bousson" & "Lo	3	2	2	0	0	5	I	N	GV	15	28%	900
HAUTEFAGE LA TOUR	rue Jean Moulin	5	5	5	0	0	10	I	M	GV			1 700
CASTELJALOUX	Rte de la Forge	0	5	0	5	0	5	I	N	3CLG	5	9%	900
TOTAL		23	31	20	11	0	54	Neuf	46	85%	54	100%	7 900
%		43%	57%	37%	20%	0%	100%	Acquis-Améli	8	15%			
								Collectifs	6	11%			
								Individuels	48	89%			

FAIT & DÉLIBÉRÉ en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
AGEN, le 20 décembre 2023



Beno GUINANDIE
Directeur Général

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Installation d'un nouvel administrateur

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DÉFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELI, M. CONSTANS, Mme GARCIA IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRI, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

Vu le courrier du Conseil Départemental du 28 novembre 2023, dans lequel Madame La Présidente désigne Monsieur Ludovic BIASOTTO, pour siéger au sein du Conseil d'Administration d'HABITALYS et succéder ainsi à Monsieur Michel MASSET,

Vu la proposition de Monsieur le Président d'HABITALYS d'intégrer Monsieur Ludovic BIASOTTO au sein du Bureau du Conseil et de la Commission des Finances et de l'Investissement,

Délibère et décide :

- De prendre acte de la désignation de Monsieur Ludovic BIASOTTO,
- D'intégrer Monsieur Ludovic BIASOTTO au sein du Bureau du Conseil et de la Commission des Finances et de l'Investissement.

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme,

Agen, le 20 décembre 2023


Le Directeur Général,

Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Validation du règlement intérieur d'habitation

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. CONSTANS, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKHACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2023 :

Vu les articles 7 de la loi du 6 juillet 1989 régissant les baux d'habitation,

Vu les dispositions notamment du Code la santé publique et du règlement sanitaire départemental,

Vu l'augmentation des faits de troubles de jouissance causant des troubles de voisinage ces dernières années,

Vu la transmission du projet de nouveau règlement d'habitation à l'été 2022 au Conseil de Concertation Locative,

Considérant le nouveau contrat de bail en vigueur depuis le 1er janvier 2023,

Considérant les adaptations rendues nécessaires par la pratique des agences et du service contentieux,

Votes exprimés : 19

Votes pour : 17

Abstention : Mme GROSSIAS

Vote contre : M SOULIER-MARATUECH

Délibère et décide :

- D'approuver le nouveau règlement d'habitation Habitalys pour que celui-ci entre en vigueur dès le 1er janvier 2024,
- D'autoriser le Directeur Général, ou en cas d'absence ou d'empêchement, la Directrice Générale Adjointe, à signer tout document se rapportant à cette opération.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
A Agen, le 19 décembre 2023,


Le Directeur Général,
Bruno GUINANDIE



REGLEMENT INTERIEUR D'HABITATION

Le locataire, s'oblige au strict respect du présent règlement intérieur.
Dans le présent règlement intérieur, sauf mention contraire, la désignation du « locataire » est entendue pour :

- Le titulaire du contrat de location,
- Ses visiteurs,
- Toute personne vivant au foyer.

I – DISPOSITIONS GENERALES

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles permettant à chaque locataire de bénéficier d'un environnement paisible des lieux, tant en parties privatives qu'en parties communes, qui lui sont loués, dans l'intérêt de la résidence, des occupants et des tiers.

Le locataire s'engage à agir raisonnablement dans tous les actes de la vie courante, notamment par le suivi des règles obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois et autres règlements en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives (logement, cave, ...), parties communes, annexes, espaces verts, voies et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses locataires, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le locataire est donc tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs ainsi que ceux des personnes vivant dans son logement, à quelque titre que ce soit. Le locataire s'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions du présent règlement, il est ainsi informé que toute violation de ce dernier constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites contentieuses voire judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et son expulsion, le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'usager et de toute autre demande de réparation du préjudice causé.

II – RAPPELS

II.A Relatifs à la sécurité

Le locataire s'interdira tout acte pouvant atteindre à la sécurité des biens et des personnes.

Les dispositifs d'alarme ou de lutte contre l'incendie installés dans les parties communes doivent être rigoureusement respectés par le locataire, toute dégradation apparente devant être systématiquement signalée à HABITALYS.

Il est notamment interdit :

- D'utiliser des appareils dangereux, de détenir ou de stocker des produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux pour un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité,
 - Les bouteilles de gaz, en cas de raccordement du logement au gaz de ville, GPL ou de logement « tout électrique » sont formellement interdites,
- De se raccorder à titre personnel, aux réseaux et autres branchements, notamment électriques, des parties communes,
- D'avoir tout comportement ou agissement pouvant nuire à la tranquillité du voisinage, à la sérénité du personnel intervenant dans l'immeuble et plus généralement tout acte pouvant nuire à la sécurité et au bien-être des personnes et des biens.

II.B Relatifs à la salubrité

Le locataire observera et devra respecter le règlement sanitaire départemental, notamment sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

III – NUISANCES SONORE ET OLFACTIVE

Le locataire veillera à ne pas troubler la tranquillité de la résidence, de jour comme de nuit (bruits de pas, portes qui claquent, chocs, chants, cris, radio, télé, instruments de musique, bricolage, animaux, jeux d'enfants...).

En aucun cas les comportements de chacun ne doivent importuner les voisins.

« Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. » Article R1336-5 et suivants du Code la santé publique.

IV - ANIMAUX

Les animaux domestiques « familiers » ne sont tolérés que dans la mesure où ils sont traités dignement, que leur présence ne provoque pas de réclamation de la part des autres locataires ou des tiers, et dans des conditions compatibles avec la taille du logement. Ils ne doivent en aucun cas être une source de dégradations, de nuisances sonores ou olfactives pour la résidence (lieux loués, locaux communs, espaces verts, ...). Les chiens ne peuvent circuler que tenus en laisse de la sortie du logement au retour dans ce dernier.

Les propriétaires devront prendre toutes précautions pour éviter que les chiens ne laissent pas de traces désagréables de leur passage.

En vertu de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999, HABITALYS interdit la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

Les animaux de basse-cour, l'élevage et la commercialisation sont interdits. Il est interdit de nourrir les animaux sauvages ou errants (chats, pigeons, rats...). Dans tous les cas, le locataire devra assumer les désordres dont son animal est responsable et s'exposera à des poursuites.

V – FENETRES, BALCONS ET AUTRES ESPACES A USAGE PRIVATIF

V.A Les appartements

Afin de garantir la sécurité des personnes :

- La suspension de pots de fleurs ou jardinières est autorisée uniquement à l'intérieur des balcons, loggias ou garde-corps des fenêtres,
- Il est interdit :
 - o De secouer, battre, laver, étendre, suspendre ou stocker quoi que ce soit sur les rebords de fenêtres, balcons et terrasses, ainsi que dans les parties communes,
 - Toute charge importante sur les balcons, loggias et terrasses est strictement interdite, en ce notamment toute piscine, ou quelque stockage qu'il soit.
 - o De jeter par les fenêtres ou balcons (mégots, papiers, aliments, eaux usées, déchets...),
 - o Tout barbecue ou plancha, qu'il soit électrique, à gaz, charbon,
 - o Toute occultation est strictement interdite (canisse, brande, claustra...)
 - o

L'étendage est cependant toléré à l'intérieur des balcons ou autre espace à usage privatif sur un séchoir à pieds le temps de son séchage.

Toute modification (perçement, paroi, ...), encombrement ou occultation des balcons est strictement interdite.

Pour éviter les ruissellements en façade, il est interdit de laver à grande eau le balcon.

V.B Les logements individuels

L'entretien du jardin est à la charge du locataire (pelouse tondue, jardins non encombrés...).

La taille des haies et des arbres devront être effectués de façon régulière par le locataire et dans le respect des règles d'urbanisme et autres règlements communaux applicables.

A défaut, HABITALYS se réserve le droit de faire effectuer ces travaux aux frais du locataire défaillant.

Aucune clôture ne sera installée ou modifiée sans accord écrit et préalable de HABITALYS. Toute modification ou installation doit faire l'objet d'une demande écrite préalable (parabole, abris de jardins...).

HABITALYS tolère l'occultation des clôtures par plantation de haies vives en respectant la réglementation en vigueur. Toute occultation d'une autre nature est strictement interdite (canisse, brande, claustra...) et pourra faire l'objet d'un enlèvement après mise en demeure restée sans effet. Les frais engagés seront à la charge du locataire.

Le stationnement de caravanes, mobil home, remorques, véhicules hors d'usage ou épaves est strictement interdit dans les jardins, sur les trottoirs et voiries, sous peine d'enlèvement par les services de l'Etat. Les frais engagés seront à la charge du locataire.

Le locataire s'engage :

- A ne faire aucune transformation, modification ou construction même de faible importance sans l'autorisation écrite et préalable d'HABITALYS (terrasse, abris de jardin, barbecue bâti...),
- A respecter toute prescription applicable à ses aménagements extérieurs (piscine hors sol, etc.), notamment quand aux distances des clôtures, à leur entretien (moustiques) de sorte de ne jamais gêner le voisinage.

VI – PARTIES COMMUNES

VI.A Usage

Les parties communes et notamment les halls, cages d'escaliers, couloirs et équipements (ascenseurs) doivent être utilisés conformément à leur destination : des lieux de passage, et selon les consignes qui peuvent être affichées. En outre, les rassemblements, notamment prolongés, dans les parties communes sont interdits tout comme aux abords de la résidence.

Pour des raisons de sécurité et d'accès aux logements :

- Il est interdit de déposer dans les parties communes (halls d'entrée, paliers, escaliers, couloirs de caves, cours, espaces verts, trottoirs) des encombrants, meubles ou objets,
- Le locataire veillera également à entreposer les vélos, poussettes... dans les éventuels locaux communs prévus à cet effet,

Habitalys se réserve le droit de faire procéder à l'enlèvement de tous les objets déposés dans les parties communes après information préalable des locataires.

VI.B Entretien

A la demande des locataires de la résidence/ du bâtiment ou en l'absence de contrat d'entretien souscrit par HABITALYS pour le compte des locataires, le locataire participe à l'entretien de la cage d'escaliers en nettoyant son palier et marches d'accès (tour de rôle défini entre voisins). En cas de non-respect, HABITALYS pourra faire intervenir une société de nettoyage ou un agent d'entretien au frais des locataires.

VI.C Systèmes d'ouverture

Le locataire devra veiller à maintenir les portes d'entrées et autres barrières/portails des immeubles fermées et ne pas gêner leur fonctionnement.

VII – VOIRIE, PARKING, ESPACES VERTS ET AIRES DE JEUX

Le code de la route est applicable dans les résidences. Notamment, le sens de circulation doit être respecté, le stationnement doit se faire aux emplacements prévus à cet effet et en aucun cas sur les trottoirs, espaces verts, emplacements containers, ... De même, pour des raisons de sécurité et pour permettre l'accès aux services de secours, il est interdit de stationner devant les entrées d'immeubles et aux emplacements interdits ou réservés ; les accès pompiers doivent rester libres.

Les places "handicapés" sont réservées pour les personnes possédant la carte autorisant leur stationnement.

Tout véhicule non entretenu ou immobilisé sera enlevé à la demande de HABITALYS aux frais de son propriétaire.

Le stationnement des caravanes, remorques, camions, poids-lourds, cars, matériels de chantier, etc. est interdit.

Les travaux de réparation, graissage, vidange sont rigoureusement interdits.

Le locataire doit respecter le bon état des espaces verts, plantations et fleurs.

Les enfants ne joueront qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet et sous la surveillance de leurs parents.

VIII – CANALISATIONS ET WC

Il est interdit de jeter dans les canalisations des matières grasses, tout détritiques et autre objet de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux. Toute intervention rendue nécessaire par le non-respect de ces prescriptions sera à la charge exclusive du ou des locataires responsables au titre des réparations locatives. Le locataire doit maintenir en parfait état de fonctionnement et d'entretien les robinets, siphons et chasses des W-C. L'emploi d'acide chlorhydrique, de tout autre acide ou corrosif, pour le nettoyage des éviers, toilettes, carrelage, parquets est formellement interdit.

IX – VENTILATION, CONDENSATION ET HUMIDITE

Lorsqu'il existe une installation de ventilation mécanique contrôlée, même en cas de contrat d'entretien souscrit par HABITALYS pour le compte du locataire, ou en présence de grilles d'aération, ce dernier devra assurer le nettoyage régulier des grilles d'arrivée d'air et les bouches d'aération.

Il est interdit d'obstruer, même de façon partielle ou temporaire, les prises d'air installées ou les bouches de ventilation. Tout dégât issu de condensation sera à la charge du locataire. Enfin, Il est interdit de raccorder des hottes des cuisines sur les conduits de la VMC.

Toute présence d'humidité par capillarité ou dégât des eaux doit être signalée sans délai à HABITALYS, à défaut le locataire sera responsable des conséquences de sa négligence.

Il est important que le locataire s'assure de l'entretien des détecteurs de fumée et ouvertures d'aérations relatives aux canalisations de gaz de son logement, en particulier du remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

Tout embellissement ou tout travaux, mêmes autorisés par HABITALYS (parquet notamment) devront respecter le détalonnage sous les portes pour permettre une libre circulation de l'air. A cet effet, les boudins de portes sont interdits.

X – APPAREILS DE CHAUFFAGE

Le locataire ne pourra substituer, sans autorisation expresse et écrite, un autre système ou appareil de chauffage à celui qui a été installé par HABITALYS.

Il est formellement interdit au locataire de faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'appareil à pétrole ou utilisant du gaz. Le locataire reconnaît avoir été avisé que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

Pour certaines de ses résidences, HABITALYS a souscrit un contrat de gestion de répartition des charges G.P.L. (Gaz de pétrole liquéfié). Le locataire s'engage dans ce cas à :

- Utiliser le G.P.L. mis à sa disposition pour ses besoins en chauffage, cuisson et éventuellement eau chaude sanitaire,

- Acquitter les acomptes de factures émises par HABITALYS ou le prestataire,
- Acquitter les sommes éventuellement dues au titre de la régularisation des charges de chauffage.

XI – INSECTES ET NUISIBLES

L'élimination d'insectes (moustique tigre, ...) et l'enlèvement d'essaim ou nid (guêpe, abeille, frelons...) est à la seule charge du locataire.

L'élimination de nuisibles (souris, cafards, punaises de lit, ...) est commandée par HABITALYS ; le coût des produits utilisés étant facturé au locataire. Pour ce faire, le locataire doit prévenir HABITALYS sans délai.

XII – GESTION DES DECHETS

Les ordures doivent être déposées dans des sacs fermés dans les containers prévus à cet effet.

Le locataire doit se conformer au tri sélectif et aux jours et heures de collecte. Il est interdit de jeter des objets inflammables ou dangereux pour les résidents ou le personnel de service.

La dépose d'ordures ménagères, d'objets encombrants, aux endroits non-prévus à cet effet est interdite.

Le locataire fera son affaire de l'élimination des déchets volumineux qu'il aura générés, en les portant à une déchetterie ou en les déposant sur le trottoir le jour du ramassage. En cas de non-respect de ces dispositions nécessitant une action corrective par HABITALYS, les frais correspondants seront répercutés sur le locataire. HABITALYS pourra en outre demander aux services compétents et suivant arrêté, de verbaliser toute personne qui ne respecterait pas cet article.

XIII – SURVEILLANCE – RESPONSABILITE

Les agents de HABITALYS sont mandatés pour rappeler l'ordre et veillent aux respects des règles énumérées sur le présent règlement. Le locataire est tenu de laisser libre accès aux agents de HABITALYS chaque fois que nécessaire.

Le locataire doit respecter le travail de nettoyage et d'entretien des parties communes effectué par le personnel. Il est rappelé que les personnels de proximité sont des salariés protégés par la loi du 18 mars 2003 et à ce titre, tout acte tels qu'insultes, menaces, agressions est considéré comme un délit.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP)

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. CONSTANS, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKHACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2023 :

Vu les articles L712-1, L713-1, et L714-4 à L714-6 du Code Général de la Fonction Publique,

Vu le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 modifié pris pour l'application de l'article 88 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

Vu le décret n° 2014-513 modifié portant création d'un régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel dans la fonction publique de l'État,

Vu l'arrêté du 27 août 2015 pris pour l'application de l'article 5 du décret n° 2014-513 portant création d'un régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel dans la fonction publique de l'État (primes et indemnités cumulables avec le RIFSEEP).

Vu l'arrêté du 20 mai 2014 pris pour l'application aux corps d'adjoints administratifs des administrations de l'État des dispositions du décret n° 2014-513 du 20 mai 2014,

Vu l'arrêté du 28 avril 2015 pris pour l'application aux corps d'adjoints techniques des administrations de l'État des dispositions du décret n° 2014-513 du 20 mai 2014,

Vu l'arrêté du 5 novembre 2021 pris pour l'application au corps des techniciens supérieurs du développement durable des dispositions du décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création d'un régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel dans la fonction publique de l'État,

Vu l'arrêté 5 novembre 2021 portant application au corps des ingénieurs des travaux publics de l'État et aux emplois d'ingénieur en chef des travaux publics de l'État du 1^{er} groupe et du 2^{ème} groupe des dispositions du décret n° 2014-513 du 20 mai 2014,

Vu l'avis du Comité Social et Economique en date du 9 novembre 2023.

Considérant que le nouveau régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) mis en place pour la fonction publique de l'État est transposable à la **fonction publique territoriale**.

L'Office a donc engagé une réflexion visant à refondre le régime indemnitaire des agents fonctionnaires afin d'instaurer le RIFSEEP. Il se composera :

- d'une indemnité liée aux fonctions, aux sujétions et à l'expertise (IFSE) ;
- d'un complément indemnitaire tenant compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir (CIA).

Et se substituera à l'ensemble des primes ou indemnités versées antérieurement, hormis celles pour lesquelles un maintien est explicitement prévu.

I. Bénéficiaires

Une telle indemnité a été instaurée pour les cadres d'emplois suivants :

- adjoints administratifs territoriaux ;
- adjoints techniques territoriaux ;
- ingénieurs territoriaux ;
- techniciens territoriaux.

II. L'IFSE (l'Indemnité de Fonctions, de Sujétions et d'Expertise)

L'IFSE est une indemnité liée au poste de l'agent et à son expérience professionnelle.

A) Détermination des groupes de fonctions et des montants plafonds :

Les emplois sont classés dans différents groupes de fonctions selon les critères professionnels suivants :

- Fonctions d'encadrement, de coordination, de pilotage ou de conception, (Niveau hiérarchique, responsabilité de projet, type de collaborateurs encadrés, niveau de responsabilités liées aux missions, niveau d'influence sur les résultats collectifs),
- Technicité, expertise ou qualification nécessaire à l'exercice des fonctions (Connaissance requise, Technicité/niveau de difficulté, Diversité des tâches),
- Sujétions particulières ou degré d'exposition du poste au regard de son environnement professionnel (relations externes/internes, contact avec un public difficile, Impact sur l'image de la collectivité, exposition aux risques de contagion(s), risque de blessure, Itinérance/déplacements).

Groupes de fonctions et montants maximums annuels :

Groupes	Fonctions - Postes de la collectivité	Montants annuels maximums de l'IFSE/agent
Catégorie A - Ingénieurs territoriaux		
A1	Ingénieurs des études	17 000€
Catégorie B - Techniciens territoriaux		
B1	Chargé de clientèle	2 000€
Catégorie C - Adjoint administratifs territoriaux et Adjoint techniques territoriaux		
C1	Agent de gestion locative et agent d'immeuble	1 800€

B) Modulations individuelles :

Groupes de fonctions

L'IFSE peut varier selon le niveau de responsabilités, le niveau d'expertise ou les sujétions auxquelles les agents sont confrontés dans l'exercice de leurs missions. Le montant individuel dépend du rattachement de l'emploi occupé par un agent à l'un des groupes fonctionnels définis ci-dessus.

Expérience professionnelle

L'IFSE pourra être modulée en fonction de l'expérience professionnelle. Il est proposé de retenir les critères de modulation suivants :

- Expérience dans le domaine d'activité
- Connaissance de l'environnement de travail
- Capacité à exploiter les acquis de l'expérience
- Approfondissement de savoirs techniques, de pratiques, montée en compétences en fonction de l'expérience

C) Réexamen :

Ce montant fait l'objet d'un réexamen :

- en cas de changement de fonctions ou d'emploi au sein d'un même groupe de fonctions ;
- en cas de changement de grade ou de cadre d'emplois à la suite d'une promotion, d'un avancement de grade ou de la nomination suite à la réussite d'un concours ;
- au moins tous les quatre ans en fonction de l'expérience acquise par l'agent.

D) Les modalités de versement :

Le montant de l'IFSE est proratisé en fonction du temps de travail.

La périodicité : L'IFSE est versée mensuellement.

Les absences : L'IFSE sera modulée de la manière suivante :

- en cas de congé de maladie ordinaire, sur l'année civile, la prime sera maintenue en totalité les 15 premiers jours d'arrêts et sera suspendue à compter du 16ème jour d'absence.
- en cas de congé pour invalidité imputable au service, de congé pour maternité ou adoption, de congé de paternité et d'accueil de l'enfant, cette prime suivra le sort du traitement.
- pendant les congés annuels la prime sera maintenue intégralement.
- en cas de congé de longue maladie, longue durée et grave maladie le versement de la prime est suspendu.
- toutefois concernant les congés de longue maladie, de longue durée ou de grave maladie, il sera fait application de l'article 2 du décret du 26 août 2010 qui permet à l'agent en congé de maladie ordinaire, et placé rétroactivement dans un de ces congés, de conserver la totalité des primes d'ores et déjà versées en application du même décret.
- en cas de période de préparation au reclassement, la prime est suspendue.
- en cas d'autorisation spéciale d'absence, la prime suit le sort du traitement,
- en cas de suspension de fonctions, les primes sont suspendues.

Exclusivité : L'IFSE est exclusive de toutes autres indemnités liées aux fonctions, à l'exception des primes et indemnités légalement cumulables.

Attribution : L'attribution individuelle sera décidée par l'autorité territoriale et fera l'objet d'un arrêté individuel.

III. Le complément indemnitaire (CIA)

Un complément indemnitaire pourra être versé en fonction de la valeur professionnelle et de l'investissement de l'agent appréciés lors de l'entretien professionnel. Le complément indemnitaire sera déterminé en tenant compte des critères suivants :

- les résultats professionnels obtenus par l'agent et la réalisation des objectifs,
- les compétences professionnelles et techniques,
- les qualités relationnelles,
- la capacité d'encadrement ou d'expertise.

Vu la détermination des groupes relatifs au versement de l'IFSE les plafonds annuels du complément indemnitaire sont fixés comme suit :

Grou pes	Fonctions - Postes de la collectivité	Montants annuels maximums du CIA / agent
Catégorie A - Ingénieurs territoriaux		
A1	Ingénieurs des études	1 312€
Catégorie B - Techniciens territoriaux		
B1	Chargé de clientèle	1 312€
Catégorie C - Adjoints administratifs territoriaux et Adjoints techniques territoriaux		
C1	Agent de gestion locative et agent d'immeuble	1 312€

Périodicité du versement du CIA : Le CIA est versé semestriellement (acompte en juin et solde en novembre).

Modalités de versement : Le montant du complément indemnitaire est proratisé en fonction du

temps de travail, à l'exclusion du temps partiel thérapeutique.

Les absences : Il appartiendra au supérieur hiérarchique d'apprécier si l'impact des absences, eu égard notamment à sa durée et compte-tenu de la manière de servir de l'agent, doit ou non se traduire par un ajustement du montant du CIA.

Exclusivité : Le complément indemnitaire est exclusif de toutes autres indemnités liées à la manière de servir.

Attribution : Le CIA sera attribué individuellement aux agents par un coefficient appliqué au montant de base et pouvant varier de 0 à 100%. Ce pourcentage est apprécié notamment à partir des résultats de l'évaluation professionnelle selon les critères fixés ci-dessus. Le montant individuel est fixé par arrêté de l'autorité territoriale.

IV. La transition entre l'ancien régime indemnitaire et le RIFSEEP :

Le cumul avec d'autres régimes indemnitaires :

Selon l'article 5 du décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 : « l'indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise et le complément indemnitaire annuel sont exclusifs de toutes autres primes et indemnités liées aux fonctions et à la manière de servir, à l'exception de celles énumérées par arrêté du ministre chargé de la fonction publique et du ministre chargé du budget »

En revanche, le RIFSEEP est cumulable avec :

- l'indemnisation des dépenses engagées au titre des fonctions exercées (frais de déplacement, etc.) ;
- les dispositifs d'intéressement collectif ;
- les dispositifs compensant les pertes de pouvoir d'achat (GIPA, etc.) ;
- les sujétions ponctuelles directement liées à la durée du travail (heures supplémentaires, astreintes, etc.).

Délibère et décide à l'unanimité :

- d'instaurer l'IFSE dans les conditions indiquées ci-dessus,
- d'instaurer le complément indemnitaire dans les conditions indiquées ci-dessus,
- d'abroger le régime indemnitaire prévu par les délibérations suivantes :
 - délibérations du 18 décembre 1985, du 20 janvier 1987, 28 janvier 1991, du 8 janvier 1992, et du 19 janvier 1995 relatives au complément de rémunération (**prime trimestrielle**),
 - délibération du 31 mai 2006 relative à l'IAT,
 - délibération du 15 décembre 2010 relative à l'IEMP,
 - délibérations du 9 décembre 1991 et du 25 février 1992 relative à l'IFTS,
 - délibérations du 31 mai 2006 et du 1er juin 2006 relative à l'ISS,
 - délibérations du 25 février 1992, du 18 juin 2010 et du 6 juillet 2010 relatives à la **PSR**,
- que les crédits correspondants soient calculés dans les limites fixées par les textes de référence et inscrits chaque année au budget.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

A Agen, le 19 décembre 2023,

Le Directeur Général,
Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Présentation du projet de BP 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. CONSTANS, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKHACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Question 1 : Présentation du projet de BP 2024

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne dénommé Habitatlys,

Vu l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce,

Vu le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré,

Vu l'arrêté du 22 décembre 2015 fixant le nouveau plan comptable applicable au régime de comptabilité de commerce,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office en date du 24 octobre 2023 relative aux orientations budgétaires retenues pour l'exercice 2024,

Vu l'avis de la Commission des Finances et de l'Investissement de l'Office réunie le 13 décembre 2023 afin de présenter au Conseil d'Administration le projet de Budget Primitif pour l'exercice 2024,

Vu la note de présentation du budget primitif 2024 jointe,

Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur financier sur l'élaboration de ce budget et les résultats attendus à l'issue de son exécution,

A l'issue du vote dont il ressort 17 avis favorables et 2 abstentions (Mme GROSSIAS et M. SOULIER-MARATUECH),

DELIBERE ET DECIDE

d'adopter le budget primitif 2024 et de voter ce budget par chapitre tel que proposé par le Directeur Général.

Fait et délibéré, en séance les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

Fait à Agen, le 21 décembre 2023


Bruno GUINANDIE
Directeur Général



PRESENTATION DU PROJET DE BUDGET 2024

I. INTRODUCTION	4
A. LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE	4
B. LES CARACTERISTIQUES MARQUANTES	4
Proposition Budget Primitif 2024.....	5
II. LE COMPTE DE RESULTAT – L'AUTOFINANCEMENT	7
A. LES CHARGES	7
B. LES PRODUITS	9
C. LE RESULTAT	11
D. L'AUTOFINANCEMENT	11
1 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	11
2 – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM	12
3 – LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM.....	12
III. LE TABLEAU DE FINANCEMENT	13
A. LES EMPLOIS.....	14
B. LES RESSOURCES.....	16
C. LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	17
IV. CONSTATS ET CONCLUSIONS.....	17

I. INTRODUCTION

A. LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Le Budget Primitif pour l'exercice 2024 a été élaboré dans le respect du cadre légal et réglementaire s'appliquant aux Offices Publics de l'Habitat :

- ↳ Article R.423-7 du C.C.H.: « *Le budget d'un office public de l'habitat est présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable et selon les modalités fixées par des instructions homologuées [...] par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.* »
- ↳ Le tableau de financement prévisionnel comporte pour l'exercice les prévisions de variation, d'une part, des emplois stables et, d'autre part, des ressources stables.
- ↳ Lorsque l'office public de l'habitat exerce une activité pour le compte d'un tiers, les opérations correspondantes font l'objet d'un état prévisionnel annexe qui est présenté selon des modalités fixées par les instructions mentionnées au premier alinéa. Ces états sont constitués d'un compte de résultat prévisionnel en équilibre et, le cas échéant, d'un tableau de financement prévisionnel.
- ↳ Article R.423-9 du C.C.H. précisant les modalités de mise en place d'un ratio d'autofinancement net et les valeurs minimales à respecter,
- ↳ Décret n° 2015-1253 du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré
- ↳ Arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable des organismes à comptabilité privée

B. LES CARACTERISTIQUES MARQUANTES

Les éléments majeurs ayant guidé l'établissement du Budget Primitif de l'exercice 2024 sont conformes aux orientations budgétaires décidées le 24 octobre dernier :

- Un ratio d'autofinancement minimum de 6 %,
- Une actualisation des loyers de 3.5%
- L'application des 8 leviers du PSP,
- Le maintien du niveau d'entretien et de la remise en état des logements pour maintenir l'attractivité commerciale de nos résidences,
- 12 logements familiaux en chantier fin 2023 dont l'achèvement est prévu en 2024
- Les démarrages de chantier attendus en 2024 de 139 logements familiaux (13 opérations)
- La poursuite de la réhabilitation lourde de la résidence La Gravette à Marmande
- La reconduction de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour sa septième année dans d'hypothèse de conditions d'application similaires à 2023.
- L'hypothèse d'une émission de titres participatifs à destination de notre collectivité de rattachement a été considérée.

Proposition Budget Primitif 2024

Compte de résultat prévisionnel 2024

CH	CHARGES	En Euro	En Euro	PRODUITS	CH
60	- Achats - approvisionnements	1 401 479	24 169 950	Production vendue -	70
61	- Services extérieurs	4 928 437	511 979	variation stock immeubles -	71
62	- Autres services extérieurs	982 920	280 000	Production immobilisée -	72
63	- Impôts, taxes et versements assimilés	3 910 200	20 000	Subvention d'exploitation -	74
64	- Charges de Personnel	3 799 700	20 000	Autres produits -	75
65	- Autres charges	475 000	700 000	Produits financiers -	76
66	- Charges financières	4 615 000	4 281 000	Produits exceptionnels -	77
67	- Charges exceptionnelles	1 136 000	880 000	Reprises sur provisions -	78
68	- Dotations amortissements et provisions	8 450 000	30 000	Transfert de charges -	79
	TOTAL CHARGES	29 698 736	30 892 929	TOTAL PRODUITS	

**Résultat prévisionnel
de l'exercice 2024**

1 194 193 €

Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel

	+	-	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	733 000	2 766 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	8 450 000	900 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
		880 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions

Capacité d'autofinancement

5 831 193 €

Tableau de financement prévisionnel (variation du fonds de roulement)

EMPLOIS	En Euro	En Euro	RESSOURCES
		5 831 193	Capacité d'autofinancement
Investissements immobilier	16 099 410	2 766 000	Produits de cession d'actifs
Investissements de structure	225 200	576 500	Subventions (notifications)
Rembts d'emprunts dont RA (capital)	4 561 230	2 978 738	Emprunts et titres participatifs
Remboursement DG locataires sortants	120 000	130 000	Encaissement DG locataires entrants
TOTAL EMPLOIS	21 005 840	12 282 431	TOTAL RESSOURCES

prélèvement sur le fonds de

-8 723 409 €

LE RESULTAT – LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

CHARGES		DM 2023	BP 2024
60	Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)	788 997	1 401 479
61	Services extérieurs	4 338 115	4 928 437
dont 61521	Dépenses de gros entretien	1 983 153	2 510 100
62	Autres services extérieurs	919 769	982 920
63	Impôts, taxes, assimilés	3 687 247	3 910 200
dont 63512	Taxes foncières	2 593 982	2 776 000
64	Charges de personnel	3 701 763	3 799 700
65	Autres charges de gestion courante	380 000	475 000
dont 654	Pertes sur créances irrécouvrables	270 000	280 000
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	3 684 270	4 615 000
67	Charges exceptionnelles	1 752 700	1 136 000
dont 675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	765 000	883 000
68	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	7 950 000	8 450 000
TOTAL DES CHARGES		27 162 860	29 698 736

PRODUITS		DM 2023	BP 2024
701	Ventes d'immeubles et terrains	322 000	336 000
703	Récupérations des charges locatives	2 870 781	2 997 950
704	Loyers	19 541 951	20 766 000
706-708	Prestations de service / activités annexes	70 000	70 000
71	Variation stocks	-74 069	511 979
72	Production immobilisée	280 000	280 000
74	Subventions d'exploitation	30 000	20 000
75	Autres produits de gestion courante	35 000	20 000
76	Produits financiers	800 006	700 000
77	Produits exceptionnels	5 279 447	4 281 000
dont 775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 993 000	2 766 000
78	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	1 570 000	880 000
79	Transfert de charges d'exploitation	36 557	30 000
TOTAL DES PRODUITS		30 761 673	30 892 929
RESULTAT		3 598 813	1 194 193

L'autofinancement

	Passage du résultat à la capacité d'autofinancement (CAF)	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	815 000	+ 733 000
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 950 000	+ 8 450 000
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 993 000	- 2 766 000
- Quote-part des subventions virée au résultat	920 000	- 900 000
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 570 000	- 880 000
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 880 813	5 831 193

II. LE COMPTE DE RESULTAT – L'AUTOFINANCEMENT

A. LES CHARGES

1. Les Achats (Chapitre 60)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
60	ACHATS APPROVISIONNEMENTS	788 997	1 401 479	+ 77,6%

Ce chapitre est constitué des achats de fluides (eau, gaz siège, gaz stocké, électricité, carburant, combustible), de fournitures d'atelier pour la régie d'entretien, des achats liés à la production de stocks immobiliers, des fournitures administratives et informatiques. La variation de ce chapitre est essentiellement due aux dépenses attendues d'études et de travaux des opérations de stocks immobiliers (PSLA à DAMAZAN) plus importantes en 2024 que 2023 (136 K€ => 722 K€)

2. Les services extérieurs (Chapitre 61)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
61	SERVICES EXTERIEURS	4 338 115	4 928 437	+13,6%

Ce chapitre porte essentiellement sur les dépenses d'entretien du patrimoine (contrats d'entretien, entretien courant, gros entretien). La variation de ce chapitre d'environ 600 K€ provient principalement de l'augmentation des dépenses de gros entretien (opération programmées et travaux de remise en état de logement).

3. Les autres services extérieurs (Chapitre 62)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	919 769	982 920	+ 6,9%

Ce chapitre est essentiellement constitué des dépenses d'honoraires, conseils, frais d'acte, des coûts de déplacements, missions et réception, des frais postaux et de télécommunication, des cotisations. Il devrait être en hausse d'environ 60 K€ par rapport à l'année 2023 du fait essentiellement des cotisations à la CGLLS.

4. Les Impôts, taxes et versements assimilés (Chapitre 63)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
63	IMPOTS ET TAXES	3 667 247	3 910 200	+ 6,6%

La variation attendue de ce chapitre est essentiellement due à l'hypothèse de hausse de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (+7%) conséquence de la revalorisation des bases locatives (+5%) et d'hypothèse d'augmentation des taux des collectivités locales.

5. Les charges de personnel (Chapitre 64)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 701 763	3 799 700	+ 2,6 %

La variation attendue de ce chapitre s'explique par la prise en compte des mouvements de personnel, le déroulement de carrière des agents relevant de la fonction publique territoriale, la revalorisation des salaires. Le BP et la DM 2023 ont vu l'inscription sous ce chapitre des IFC (Indemnités d Fin de Carrière) versées à notre assureur. Le BP 2024 comporte une hypothèse d' IFC au chapitre 61 (assurances) pour 40 K€.

6. Les autres charges de gestion courante (Chapitre 65)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
65	AUTRES CHARGES	380 000	475 000	+ 25 %

Cette variation s'explique essentiellement par le report sur 2024 de dépenses initialement prévues en 2023 relatives aux actions en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) contrepartie d'une exonération de TFPB. Les autres charges figurant sous ce chapitre sont les admissions en non valeur et les effacements de dettes, dont les montants attendus en 2023 et 2024 sont similaires (270 K€ / 280 K€).

7. Les charges financières (Chapitre 66)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
66	CHARGES FINANCIERES	3 664 270	4 615 000	+ 25,9%

Les dépenses de ce chapitre portent sur la comptabilisation des intérêts.

Il a été retenu :

- Des intérêts d'emprunts par rapport à 2023 en hausse du fait du livret A passé de 2% à 3% en 2023 (3 450 K€ => 4 300 K€). Le taux du livret A en vigueur depuis février 2023 (3%) sera maintenu jusqu'au 1^{er} février 2025. Le taux pour l'année 2024 est donc connu, il n'y a pas d'incertitude. Seuls les intérêts des nouveaux emprunts à percevoir en 2024 ont été estimés à 175 K€ (inclus dans le montant de 4 300 K€ indiqué ci-dessus).
- une hypothèse de charges d'intérêts des contrats d'échange de taux (SWAP) de 300 K€.
- la rémunération des titres participatifs souscrits par la Banque des Territoires en avril 2021 et de nouveaux titres qui seraient souscrits par la collectivité de rattachement (15 K€).

8. Les charges exceptionnelles (Chapitre 67)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 752 700	1 136 000	-35,2%

Ce chapitre porte en très grande partie sur la comptabilisation des valeurs nettes comptable des biens cédés (vente HLM, remplacement de composants) et des dépenses couvertes par assurances (sinistres).

La variation de ce chapitre s'explique principalement par :

- La comptabilisation en 2023 du coût de la démolition de la résidence Lamensique à Fumel (400 K€)
- La baisse des valeurs nettes comptables des actifs cédés (29 ventes HLM) attendues en 2024 et des renouvellements de composants (765 K€ en 2023 => 683 K€ en 2024)

- La baisse des dépenses couvertes par assurance suite à des sinistres (455 K€ en 2023 => 305 K€ en 2024)

9. Les dotations aux amortissements et provisions (Chapitre 68)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
68	DOTATIONS AMORT ET PROV	7 950 000	8 450 000	+ 6,3 %

La variation de 500 K€ résulte de la prévision de dotation aux amortissements sur immobilisations estimée à 7 200 K€ en 2023 et portée à 7 700 K€ en 2024.

2024 verra l'amortissement en année pleine des nombreuses livraisons intervenues courant 2023 (2 gendarmeries + 126 logements familiaux).

B. LES PRODUITS

1. Les produits des activités (Chapitre 70)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
70	PRODUITS DES ACTIVITES	22 804 732	24 169 950	+ 6 %

Ce chapitre comptabilise essentiellement le quittancement de nos loyers et charges, il comporte en outre la prévision de vente des terrains à bâtir (336 K€).

- La récupération de charges est en augmentation de 127 K€ par répercussion des charges récupérables (Fluides, contrats d'entretien, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères)
- la RLS est évaluée à un montant globalement similaire au montant attendu fin 2023.
- les mises en service attendue en 2024 de 12 logements familiaux et d'une structure collective (UDAF famille gouvernante) devraient générer 67 K€.

2. Variation des stocks (Chapitre 71)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
71	VARIATION DES STOCKS	-74 069	511 979	

Ce chapitre comptabilise d'une part la contrepartie des dépenses d'études et de travaux des opérations de stocks immobiliers (cf chap 60 – PSLA DAMAZAN) et d'autre part les sorties de stock des biens vendus (déstockage) pour leur cout de revient (vente des terrains à bâtir).

3. La production immobilisée (Chapitre 72)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	280 000	280 000	

Sont comptabilisés sous ce chapitre le temps passé par les équipes dans la conduite des opérations d'investissement.

4. Les subventions d'exploitation (Chapitre 74)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	30 000	20 000	- 33 %

Ce chapitre enregistre les subventions d'exploitations : remise d'intérêts CDC, aides à l'embauche, aides diverses,....

5. Les autres produits de gestion courante (Chapitre 75)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
75	AUTRES PRODUITS	35 000	20 000	- 43 %

Ce chapitre enregistre notamment les remboursements des formations de nos salariés par notre DPCA (Uniformation, organisme agréé collecteur de notre contribution à la formation professionnelle). La valorisation des CEE (Certificats d'Economies d'Energie) est également comptabilisée sous cette rubrique.

6. Les produits financiers (Chapitre 76)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
76	PRODUITS FINANCIERS	800 000	700 000	- 12,5 %

Le niveau de notre trésorerie devant diminuer progressivement (réalisation des opérations préfinancées), il est prévu des produits financiers revus à la baisse.

7. Les produits exceptionnels (Chapitre 77)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 279 447	4 281 000	-19%

Les postes les plus significatifs de ce chapitre sont

- Les dégrèvements de taxe foncière (TFPB) consécutifs à des travaux d'accessibilité handicapé et d'économies d'énergie (300 K€)
- Les produits de cessions d'actif : 29 ventes HLM (2 993 K€ attendus en 2023 => 2 766 K€ estimés en 2024)
- Les amortissements de subventions d'investissement
- Les indemnités d'assurance en baisse, liées à l'hypothèse de diminution des dépenses suites à sinistres (cf c/67)
- Les subventions obtenues pour le financement de la démolition de la résidence Lamensique à Fumel pour 2023 (cf chap 67)

8. Les reprises sur amortissements et provisions (Chapitre 78)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
78	REPRISES SUR PROVISIONS	1 570 000	880 000	- 44%

Les reprises de provisions attendues, , sont les suivantes :

- Provision pour gros entretien : 300 K€ (idem 2023 – 2024)
- Provision pour créances douteuses (cf chap 65, admissions en non valeur) : 270 K€ vs 280 K€
- Provision pour risques et charges financières (SWAP) : 1 000 K€ vs 300 K€ en 2024

9. Les transferts de charges (Chapitre 79)

Chapitre	Intitulé	DM 2023	BP 2024	Variation
79	TRANSFERT DE CHARGES	36 557	30 000	-4 %

Ce chapitre est utilisé pour notamment répercuter à des tiers des charges engagées par l'organisme HLM pour leur compte. Comptabilisation principalement sous ce chapitre des frais de contentieux refacturés aux locataires et des dépenses engagées et refacturées aux copropriétaires. Pas de changement notable attendu entre 2023 et 2024

C. LE RESULTAT

	DM 2023	BP 2024	Variation	
			En valeur	En %
TOTAL DES PRODUITS	30 761 673	30 892 929	131 256	+ 0,4%
TOTAL DES CHARGES	27 162 860	29 698 736	2 535 876	+ 9,3%
RESULTAT	3 598 813	1 194 193	-2 404 620	-66,8%

Le résultat 2024 serait en baisse de 2 404 K€ par rapport à l'attendu 2023

D. L'AUTOFINANCEMENT

1 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement est un indicateur permettant de dégager la différence entre les « produits encaissables » et les « charges décaissables » hors opérations liées à la cession d'éléments d'actif. Elle se calcule à partir du résultat comptable que l'on retranche des charges et produits calculés (non décaissables et non encaissables) et des plus-values de cession du patrimoine.

	DM 2023	BP 2024	Variation	
			En valeur	En %
RESULTAT	3 598 813	1 194 193	-2 404 620	-66,8%
+ VNC des actifs cédés, démolis, remplacés	815 000	733 000	-82 000	-10,1%
+ Dotations aux amortissements et provisions	7 950 000	8 450 000	500 000	6,3%
- Produits des cessions d'actifs	2 993 000	2 766 000	-227 000	-7,6%
- Quotes parts de subventions	920 000	900 000	-20 000	-2,2%
- Reprises sur amortissements et provisions	1 570 000	880 000	-690 000	-43,9%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 880 813	5 831 193	-1 049 620	-15,3%

2 – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le calcul de l'autofinancement net HLM est défini dans l'article R.423-1-4 du CCH.

Il permet de mesurer la capacité de l'Office à générer une capacité d'autofinancement suffisante afin de couvrir les remboursements en capital des emprunts et intérêts compensateurs destinés à financer le parc locatif.

La capacité d'autofinancement 2024 retraitée permet de dégager un autofinancement net HLM de 1 932 K€ en baisse de 88 K€ par rapport à l'attendu 2023.

	DM 2023	BP 2024	Variation	
			En valeur	En %
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 880 813	5 831 193	-1 049 620	-15,3%
- Remboursement d'emprunts locatifs hors remboursement anticipés	4 859 841	3 898 730	-961 111	-19,8%
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 020 972	1 932 463	-88 509	-4,4%

3 – LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le calcul du ratio d'autofinancement net HLM est défini par l'article R.423-9 du CCH.

Il est obtenu à partir de l'autofinancement net HLM, rapporté à un dénominateur composé des produits financiers et des produits d'activités à l'exclusion de la récupération des charges locatives.

Si ce ratio est seulement observé lors de l'arrêté des comptes annuels, il est toutefois nécessaire de garder en référence, les obligations qui s'imposent au Directeur général en cas de non-respect des niveaux minimums, soit 0% sur une année, et 3% pour la moyenne sur les 3 derniers exercices (Cf arrêté du 10 décembre 2014).

« Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, le Directeur Général rend compte de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'Office de manière pérenne. Les mesures proposées sont intégrées dans le rapport d'activité précité et font l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration. »

	DM 2023	BP 2024	Variation	
			En valeur	En %
AUTOFINANCEMENT NET HLM (a)	2 020 972	1 932 463	-88 509	-4,4%
Produits financiers (comptes 76)	800 006	700 000	-100 006	-12,5%
Produits d'activité (comptes 70)	22 804 732	24 169 950	1 365 218	6,0%
Charges récupérées (comptes 703)	2 870 781	2 997 950	127 169	4,4%
Dénominateur du ratio (e = b + c - d)	20 733 957	21 872 000	1 138 043	5,5%
Ratio d'autofinancement net HLM (a / e)	9,75%	8,84%		
<i>Moyenne des 3 derniers exercices</i>	<i>10,76%</i>	<i>9,95%</i>		

III. LE TABLEAU DE FINANCEMENT

Détail des emplois et des ressources

EMPLOIS	DM 2023	Budget 2024
STRUCTURE LOGICIELS	23 076	159 000
STRUCTURE EQUIPEMENTS	142 560	66 200
PRODUCTION LOGEMENTS	7 733 151	7 605 926
PRODUCTION GENDARMERIE	5 212 986	0
TRAVAUX LOURDS DE REHABILITATION	4 635 377	6 840 225
TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LOGEMENTS DIFFUS	1 562 335	1 653 259
TOTAUX	19 309 485	16 324 610

EMPLOIS	DM 2023	Budget 2024
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS (*)	4 958 484	3 981 230
REMBOURSEMENTS ANTICIPES EMPRUNTS	444 000	580 000
REMBOURSEMENTS DEPOTS DE GARANTIE LOCATAIRES	120 000	120 000
TOTAUX	5 522 484	4 681 230

(*) dont emprunts locatifs 4 859 841 3 898 730

RESSOURCES	DM 2023	Budget 2024
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 880 813	5 831 193
PRODUITS DE CESSIONS D'ACTIFS	2 993 000	2 766 000
SUBVENTIONS (notifications)	2 628 412	576 500
EMPRUNTS (encaissements)	8 883 538	1 978 738
TITRES PARTICIPATIFS	0	1 000 000
ENCAISSEMENT DG (locataires entrants)	130 000	130 000
TOTAUX	21 515 763	12 282 431

POSTES	DM 2023	Budget 2024
TOTAL DES EMPLOIS	24 831 969	21 005 840
TOTAL DES RESSOURCES	21 515 763	12 282 431
VARIATION FONDS DE ROULEMENT	-3 316 206	-8 723 409

A. LES EMPLOIS

1. Les acquisitions d'immobilisations pour la structure

INVESTISSEMENTS	DM 2023	BP 2024
STRUCTURE LOGICIELS	23 076	159 000
STRUCTURE EQUIPEMENTS	142 560	66 200
TOTAUX	165 636	225 200

Les investissements de structures 2024 portent essentiellement sur plusieurs projets d'évolution de notre système d'information (GED – LAD -RAD – Extranet locataires - ...).

2023 avait vu principalement des investissements liés au renouvellement de notre infrastructure informatique (serveurs, réseau).

2. Les acquisitions d'immobilisations pour la production de logements

INVESTISSEMENTS	DM 2023	BP 2024
PRODUCTION LOGEMENTS	7 733 151	7 605 926

Les opérations en cours fin 2023 qui vont se poursuivre en 2024 représentent un coût estimé à 1 907 K€ pour la production de 17 logements familiaux implantés sur 3 communes :

- SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS - RUE DE LA VIERGE : 5 logements
- VILLENEUVE SUR LOT - ANCIENNE CLINIQUE 6 logements
- BON ENCONTRE - LAMARTINE / ROUSSEAU 6 logements

Pour la production de structures collectives, 2 opérations en cours fin 2023 vont se poursuivre en 2024, pour un coût évalué à 1 434 K€ :

- VILLENEUVE SUR LOT - FJT LAKANAL : 14 logements
- VILLENEUVE SUR LOT – FAMILLE GOUVERNANTE 6 logements

Les opérations susceptibles de démarrer en 2024 s'élèvent à 3 965 K€ pour 139 logements familiaux implantés sur 10 communes : Tonneins, Bon encounter, Marmande, Cocumont, Le passage, Villeneuve sur Lot, Port Ste Marie, St vite, Miramont de Guyenne, Ste Bazeille.

1 opération de structure collective est susceptible de démarrer en 2024 à Damazan

Une enveloppe de 300 K€ permettant de financer les études des nouvelles opérations est inscrite au budget 2024

3. Les acquisitions d'immobilisations pour les gendarmeries

INVESTISSEMENTS	DM 2023	BP 2024
PRODUCTION GENDARMERIE	5 212 986	0

Les 2 gendarmeries de Tonneins et Laplume ont été mises en service au 1^{er} mai 2023. Aucune dépense n'est prévu en 2024. Des études portant sur de nouveaux projets de gendarmeries pourront figurer dans l'enveloppe de 300 K€ mentionnée ci-dessus.

Le montant total des crédits budgétaires 2024 de dépenses de développement (logements familiaux, foyers, gendarmeries) tant en constructions neuves qu'en acquisitions améliorations, s'élèvent donc à 7 606 K€.

4. Les acquisitions d'immobilisations pour les réhabilitations

INVESTISSEMENTS	DM 2023	BP 2024
REHABILITATIONS LOURDES	4 635 377	6 840 225
REHABILITATIONS PATRIMOINE DIFFUS	1 562 335	1 653 259
TOTAUX	6 197 712	8 493 484

Les réhabilitations lourdes portant sur :

- MARMANDE résidence LA GRAVETTE 5 950 K€
- MEILHAN Foyer pour personnes âgées LABEYRIE 170 K€
- STE BAZEILLE – résidence SERIGNAC COLLECTIFS 720 K€

Les réhabilitations sur le patrimoine diffus représentent 35 programmes d'investissements identifiés pour un coût évalué à 1 653 K€.

5. Les remboursements des emprunts

INVESTISSEMENTS	DM 2023	BP 2024
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS	4 958 484	3 981 230
REMBOURSEMENTS ANTICIPES EMPRUNTS	444 000	580 000
TOTAUX	5 402 484	4 561 230

Les remboursements anticipés considèrent l'hypothèse de vente de 29 logements x 20 K€ soit 580 K€ :

6. Les remboursements des dépôts de garantie des locataires sortants

EMPLOIS	DM 2023	BP 2024
REMBOURSEMENTS DEPOTS DE GARANTIE LOCATAIRES	120 00	120 000

Ce poste n'appelle pas de commentaires particuliers

B. LES RESSOURCES

1. La capacité d'autofinancement

RESSOURCES	DM 2023	BP 2024
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 880 813	5 831 193

Ce poste a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section D « La Capacité d'Autofinancement ».

La capacité d'autofinancement constitue une ressource interne. Elle est générée par l'activité de l'organisme.

2. Les produits de cessions d'éléments de l'actif immobilisé

RESSOURCES	DM 2023	BP 2024
PRODUITS DE CESSIONS D'ACTIFS	2 993 000	2 766 000

Le poste « Cessions d'éléments d'actif » a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section B « Les produits » chapitre 77.

3. Les notifications de subventions

RESSOURCES	DM 2023	BP 2024
SUBVENTIONS (notifications)	2 628 412	576 500

Les subventions portant sur les opérations susceptibles de démarrer en 2024 s'élèvent à 151 K€ et celle qui devraient être déposées dans la programmation 2024 sont évaluées à 425 K€ (85 logts x 5000 €)

4. Les encaissements d'emprunts et titres participatifs

RESSOURCES	DM 2023	BP 2024
EMPRUNTS (encaissements)	8 883 538	1 978 738
TITRES PARTICIPATIFS	0	1 000 000
TOTAUX	8 883 538	2 978 738

Les emprunts à encaisser en 2024 évalués à 1 979 K€ portent sur les opérations devant s'achever en 2024 de logements familiaux et de structures collectives (Villeneuve Ancienne clinique et famille gouvernante / Bon encontre Lamartine JJ Rousseau)

L'hypothèse d'une souscription par le Conseil Département de 1 000 K€ de titres participatifs est considérée.

5. Les encaissements de dépôts de garantie

RESSOURCES	DM 2023	BP 2024
ENCAISSEMENT DG (locataires entrants)	130 000	130 000

Ce poste n'appelle pas de commentaires particuliers.

C. LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

POSTES	DM 2023	Budget 2024
TOTAL DES EMPLOIS	24 831 969	21 005 840
TOTAL DES RESSOURCES	21 515 763	12 282 431
VARIATION FONDS DE ROULEMENT	-3 316 206	-8 723 409

Le fonds de roulement (excédent des ressources stables sur les emplois permanents) d'Habitatyls s'élève à 26 525 K€ au 31/12/2022 (cf DIS FOPH)

2023 prévoit un prélèvement de 3 316 K€ (cf ci-dessus) soit un fonds de roulement attendu de 23 209 K€ au 31/12/2023.

A l'issue de l'année 2024, compte tenu du prélèvement attendu de 8 723 K€, il devrait s'établir à 14 486 K€

Notre ratio de 4 924 € de fonds de roulement par logement attendu fin 2023 serait ainsi ramené à 3 081 € fin 2024.

IV. CONSTATS ET CONCLUSIONS

Le Budget Primitif de l'exercice 2024 présente donc les caractéristiques suivantes :

↳ Un résultat prévisionnel	1 194 K€
↳ Une capacité d'autofinancement prévisionnelle	5 831 K€
↳ Un autofinancement net HLM (Art.R.423-9 CCH)	1 932 K€
↳ Un ratio d'autofinancement net HLM annuel	8,84 %
↳ Une moyenne triennale du ratio d'autofinancement net HLM	9,95 %
↳ Un prélèvement sur le fonds de roulement	8 723 K€

Le Conseil d'Administration est appelé à délibérer sur le projet de Budget Primitif de l'exercice 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 19 décembre 2023

Objet : Principe d'émission de titres participatifs

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le dix-neuf décembre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. BIASOTTO, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. CONSTANS, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI,

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT, donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES, donne pouvoir à Mme PALAZE
Mme KHERKHACH, donne pouvoir à Mme SALLES
Mme LAVIT, donne pouvoir à M. PICARD

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. RABOT, ingénieur des études,
M. LALANE, représentant le CSE.

Question 2 : Emission de titres participatifs

Vu les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 relatives à l'émission de titres participatifs et notamment l'article 86

Vu la loi n° 2020-935 du 30 juillet 2020 de finances rectificative pour 2020 qui prévoit à son article 48 la possibilité pour les entités de rattachement des offices publics de l'habitat de souscrire des titres participatifs émis par ces organismes

Vu le contrat d'objectifs 2022-2027 signé le 25 novembre 2022 entre le Conseil Départemental de Lot-et-Garonne et Habitalys qui prévoit à son article 3 la souscription de titres participatifs par la collectivité

Vu la présentation au conseil réalisée par Bruno GUINANDIE Directeur Général

DELIBERE ET DECIDE

- De statuer sur le principe d'émettre des titres participatifs
- D'autoriser le Directeur Général à entrer en négociation avec notre collectivité de rattachement le Conseil Départemental de Lot et Garonne pour convenir des conditions de mise en œuvre de ces titres

Fait et délibéré, en séance les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,
Fait à Agen, le 21 décembre 2023



Bruno GUINANDIE
Directeur Général

