



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

Séance ordinaire du 22 octobre 2024

**Objet : Débat d'orientations budgétaires pour l'exercice 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 vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BIASOTTO, M. CONSTANS, Mme CASTELLI, M. DUTHIL, Mme FIGUES.

### *Étaient représentés par pouvoir*

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe  
M. BIZE, Directeur du patrimoine,  
M. MALIEN, Directeur Financier,  
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

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

- Vu le décret 2008-048 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat,
- Vu l'article R 423-6 du CCH aux termes duquel le Conseil d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci,
- Vu le contexte national, local, l'environnement économique et réglementaire, et notamment l'inflation très forte sur les prix de la construction, de l'entretien et de l'énergie, l'application de la RLS, l'évolution du taux du livret A, ou encore les diverses revalorisations au bénéfice des locataires,
- Vu la présentation des orientations faites par le Directeur Général,
- Vu la décision prise en séance de pratiquer une hausse des loyers des logements et des garages à hauteur de l'IRL soit 3,26% et 1,63% pour les jardins, sauf dérogations
- Vu les débats engagés par le Conseil d'Administration,

### **DELIBERE ET DECIDE :**

- ✓ **De prendre acte des orientations stratégiques présentées,**
- ✓ **De confier au Directeur Général le soin de construire un budget prévisionnel, dans l'objectif d'une présentation au Conseil d'Administration en décembre 2024.**

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

**Pour extrait conforme,**

**Agen, le 23 octobre 2024**

**Le Directeur Général,**



**Bruno GUINANDIE**



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

Séance ordinaire du 22 octobre 2024

**Objet : Politique des loyers pour l'exercice 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 vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BIASOTTO, M. CONSTANS, Mme CASTELLI, M. DUTHIL, Mme FIGUES.

### *Étaient représentés par pouvoir*

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe  
M. BIZE, Directeur du patrimoine,  
M. MALIEN, Directeur Financier,  
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.



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

- Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués des logements conventionnés,
- Vu que ce dispositif indique que les loyers pratiqués sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente,
- Considérant que l'indice IRL a évolué de 3,26 % au deuxième trimestre 2024,
- Considérant l'impact prévisionnel de la RLS sur les recettes d'HABITALYS, estimé à 1 100 000 € en 2025,
- Considérant les effets de la hausse du livret A laquelle en 2025, va sensiblement faire varier les intérêts de notre dette,
- Considérant le niveau de l'inflation, l'augmentation des indices du coût de la construction ou encore de l'entretien des bâtiments,
- Considérant la revalorisation de l'APL (3,26% au 1<sup>er</sup> octobre 2024),
- Considérant la proposition de ne pas augmenter, les loyers des logements de La Gravette à MARMANDE et de Sérignac à SAINTE BAZEILLE (en cours de rénovation),
- Considérant la proposition du Président de l'Office de pratiquer pour 2025, une hausse égale à l'IRL soit 3,26% pour les logements et les garages, et 1,63% pour les jardins, et au terme d'un débat et du vote des administrateurs duquel il ressort 15 avis favorables, et 3 avis défavorables,

### **DELIBERE ET DECIDE :**

- ✓ **D'augmenter les loyers des logements et des garages au 1<sup>er</sup> janvier 2025, à concurrence de 3,26%, à l'exception des résidences « la Gravette » à MARMANDE et « Sérignac » à SAINTE BAZEILLE,**
- ✓ **D'augmenter les loyers des jardins au 1<sup>er</sup> janvier 2025, à concurrence de 1,63%.**

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

**Pour extrait conforme,**

**Agen, le 23 octobre 2024**

**Le Directeur Général,**



**Bruno GUINANDIE**





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

Séance ordinaire du 22 octobre 2024

### **Objet : Perte sur créances irrécouvrables**

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 vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

#### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAT, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

#### *Étaient absents ou excusés*

M. BIASOTTO, M. CONSTANS, Mme CASTELLI, M. DUTHIL, Mme FIGUES.

#### *Étaient représentés par pouvoir*

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

#### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe  
M. BIZE, Directeur du patrimoine,  
M. MALIEN, Directeur Financier,  
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

**Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2024 :**

Vu que la perte sur créances irrécouvrables succède à l'admission en non-valeur que proposait alors le Trésor Public,

Vu que la perte sur créances irrécouvrables s'établit par décision de l'organisme selon sa nature :

- Les créances irrécouvrables sur appréciation des services selon l'opportunité de recouvrer,
- Les créances issues de successions vacantes ou en déshérence,
- Les créances prescrites,
- Les créances irrécouvrables suite à attestation d'irrécouvrabilité dressée par commissaire de justice,
- Les créances irrécouvrables suite à décision de justice,
- Les créances inférieures à 30 €,

Considérant la recommandation du Commissaire aux comptes d'admettre pour cet exercice, une perte sur créances irrécouvrables au moins 50% supérieure aux derniers exercices afin d'apurer le stock de créances considérées irrécouvrables au sens des dispositions légales,

Considérant les dispositions de l'article D423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant que *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.*

Considérant le budget primitif voté à 230 000 € soumis par conséquent à révision dans le budget modificatif soumis à la présente séance pour atteindre 500 000 € sur l'exercice,

Considérant que l'Office fait état à ce jour d'une perte totale sur créances irrécouvrables s'élevant à 232 243,98 €,

Considérant que ce total se décompose comme suit :

- |   |  |
|---|--|
| • Appréciation de services :              | 15 550,31 € représentant 23 dossiers,  |
| • Successions vacantes ou en déshérence : | 26 506,48 € représentant 11 dossiers,  |
| • Créances prescrites :                   | 4 423,98 € représentant 2 dossiers,    |
| • Certificats d'irrécouvrabilité :        | 178 127,60 € représentant 25 dossiers, |
| • Décisions de justice :                  | 7 571,19 € représentant 2 dossiers.    |

**Délibère et décide à l'unanimité :**

- De procéder au passage à la perte sur créances irrécouvrables la somme de 232 243,98 € selon la répartition exposée ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général ou son adjointe en cas d'empêchement ou d'absence, 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 22 octobre 2024,



**Le Directeur Général,**  
**Bruno GUINANDIE**

| Compte                           | Montant  |
|----------------------------------|----------|
| <b>Appréciation des services</b> |          |
| 124504                           | 81,10    |
| 4169                             | 125,27   |
| 123853                           | 55,73    |
| 70742                            | 91,58    |
| 124061                           | 83,28    |
| 120974                           | 5 930,27 |
| 124026                           | 3 380,50 |
| 119069                           | 163,28   |
| 118615                           | 1 186,92 |
| 122442                           | 696,91   |
| 118735                           | 251,51   |
| 119519                           | 81,10    |
| 119073                           | 98,12    |
| 124298                           | 78,61    |
| 124125                           | 58,68    |
| 122103                           | 57,73    |
| 120223                           | 40,55    |
| 123059                           | 35,81    |
| 122086                           | 35,18    |
| 119219                           | 32,04    |
| 121927                           | 7,62     |
| 124838                           | 2 978,52 |
| 123010                           | 64,42    |
| <b>Successions vacantes</b>      |          |
| 116491                           | 1 311,32 |
| 122580                           | 8 622,45 |
| 96870                            | 1 090,72 |
| 48696                            | 70,39    |
| 121078                           | 5 003,29 |
| 121612                           | 707,50   |
| 121680                           | 803,12   |
| 89944                            | 669,54   |
| 118615                           | 1 186,34 |
| 123040                           | 6 386,86 |
| 84747                            | 654,95   |

| Compte                                | Montant   |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>Créances prescrites</b>            |           |
| 120188                                | 2493,58   |
| 124043                                | 1930,4    |
| <b>Certificats d'irrecouvrabilité</b> |           |
| 121921                                | 9829,22   |
| 123000                                | 13199,04  |
| 122661                                | 9972,03   |
| 122030                                | 10 183,81 |
| 119707                                | 9855,19   |
| 116520                                | 598,08    |
| 124422                                | 472,25    |
| 124428                                | 6990,25   |
| 123015                                | 14373,7   |
| 121688                                | 8166,14   |
| 122685                                | 624,8     |
| 122188                                | 11 130,49 |
| 119785                                | 4 447,92  |
| 123367                                | 6 090,38  |
| 122918                                | 3233,83   |
| 123617                                | 2137,54   |
| 124194                                | 2646,57   |
| 121531                                | 23872,15  |
| 123679                                | 8961,62   |
| 123118                                | 834,45    |
| 124016                                | 7051,55   |
| 123612                                | 2664,77   |
| 118959                                | 12656,57  |
| 124473                                | 6732,75   |
| 123641                                | 1402,5    |
| <b>Jugement</b>                       |           |
| 122781                                | 6 277,26  |
| 117930                                | 1 293,93  |



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

Séance ordinaire du 22 octobre 2024

### Objet : Exécution budgétaire 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 vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

#### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

#### *Étaient absents ou excusés*

M. BIASOTTO, M. CONSTANS, Mme CASTELLI, M. DUTHIL, Mme FIGUES.

#### *Étaient représentés par pouvoir*

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

#### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe  
M. BIZE, Directeur du patrimoine,  
M. MALIEN, Directeur Financier,  
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. INTRODUCTION.....</b>   | <b>3</b>  |
| A. LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE : OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT SOUMIS AUX REGLES DE LA<br>COMPTABILITE DE COMMERCE ..... | 3         |
| <b>Proposition budget modificatif 2024.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>II. LE COMPTE DE RESULTAT .....</b>  | <b>9</b>  |
| A. LES CHARGES .....  | 9         |
| B. LES PRODUITS .....   | 11        |
| C. LE RESULTAT .....  | 12        |
| D. LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT.....   | 13        |
| <b>III. LE TABLEAU DE FINANCEMENT.....</b>  | <b>14</b> |
| A. LES EMPLOIS.....   | 14        |
| B. LES RESSOURCES.....  | 16        |
| C. LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT .....   | 17        |
| <b>IV. L'AUTOFINANCEMENT.....</b>   | <b>18</b> |
| A. L'AUTOFINANCEMENT NET HLM .....  | 18        |
| B. LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM .....   | 18        |
| <b>V. CONCLUSIONS SUR LES PROJECTIONS AU 31/12/2024 .....</b>   | <b>19</b> |
| A. LES CHAPITRES LIMITATIFS.....  | 19        |
| B. L'ECONOMIE GENERALE DU BUDGET.....   | 19        |

## I. INTRODUCTION

### A. LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE : OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT SOUMIS AUX REGLES DE LA COMPTABILITE DE COMMERCE

- Sur l'exécution budgétaire et l'obligation d'une décision modificative :  
L'Article R\*423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

« Le budget est voté par le conseil d'administration de l'office public de l'habitat.

I.- Lorsqu'un chapitre revêtant un caractère limitatif en vertu du 4° de l'article L. 421-21 est insuffisamment doté au regard des dépenses à engager, une décision modificative est votée par le conseil d'administration selon la même procédure et dans la même forme que le budget primitif. L'abondement de crédits du chapitre doit être financé soit par de nouvelles recettes, soit par la diminution de crédits disponibles d'un autre chapitre, soit par un prélèvement sur le fonds de roulement disponible.

II.- En cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration.

Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration.

L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée lorsque notamment l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales ;

b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R. 423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration, à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné au a.»

Cet article est complété par l'article L 421-21 du CCH ainsi que l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

L'arrêté du 23 décembre 2015 relatif à la détermination des pourcentages intervenant dans l'appréciation d'un bouleversement de l'économie générale du budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité commerciale prévoit que :

- L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration

- L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.

En application des textes rappelés ci-dessus, le Conseil d'Administration est appelé à examiner et se prononcer sur l'exécution budgétaire au 30/06/2024.

#### **Rappel des caractéristiques du BP 2024**

Le budget primitif 2024 voté le 19 décembre 2023 a été réalisé en tenant compte du cadre fixé lors du débat d'orientations budgétaires du 24 octobre 2023.

Ainsi,

- ↳ Un ratio d'autofinancement minimum de 6 %
- ↳ Une actualisation des loyers de 3.5%
- ↳ L'application des 8 leviers du PSP
- ↳ Le maintien à un niveau élevé de l'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.

Ce point de l'exécution du budget, vise à recadrer les prévisions de résultat au 31 décembre 2024 et d'adapter les ressources aux emplois en matière d'investissements afin de ne pas dégrader le prélèvement sur le fonds de roulement au-delà de nos capacités.

## Rappel synthèse budget primitif 2024

### Compte de résultat prévisionnel 2024

| CH | CHARGES                                  | En €uro           | En €uro           | 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 |
|    | <b>TOTAL CHARGES</b>                     | <b>29 698 736</b> | <b>30 892 929</b> | <b>TOTAL PRODUITS</b>       |    |

Résultat prévisionnel  
de l'exercice 2023

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 €uro           | En €uro           | 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 |
|  | <b>TOTAL EMPLOIS</b>                 | <b>21 005 840</b> | <b>12 282 431</b> | <b>TOTAL RESSOURCES</b>             |

prélèvement sur le fonds de

-8 723 409 €

**Proposition budget modificatif 2024****SYNTHESE BUDGET MODIFICATIF 2024****Compte de résultat prévisionnel 2024**

| CH | CHARGES                                  | En Euro           | En Euro           | PRODUITS                    | CH |
|----|--|-------------------|-------------------|-----------------------------|----|
| 60 | - Achats - approvisionnements            | 753 194           | 24 014 410        | Production vendue -         | 70 |
| 61 | - Services extérieurs                    | 5 332 334         | -28 600           | variation stock immeubles - | 71 |
| 62 | - Autres services extérieurs             | 922 014           | 280 000           | Production immobilisée -    | 72 |
| 63 | - Impôts, taxes et versements assimilés  | 3 840 831         | 20 000            | Subvention d'exploitation - | 74 |
| 64 | - Charges de Personnel                   | 3 799 776         | 48 026            | Autres produits -           | 75 |
| 65 | - Autres charges                         | 671 531           | 780 000           | Produits financiers -       | 76 |
| 66 | - Charges financières                    | 4 385 000         | 4 274 750         | Produits exceptionnels -    | 77 |
| 67 | - Charges exceptionnelles                | 1 075 853         | 1 170 000         | Reprises sur provisions -   | 78 |
| 68 | - Dotations amortissements et provisions | 8 450 000         | 28 000            | Transfert de charges -      | 79 |
|    | <b>TOTAL CHARGES</b>                     | <b>29 230 534</b> | <b>30 586 586</b> | <b>TOTAL PRODUITS</b>       |    |

Résultat prévisionnel  
de l'exercice 2024

1 356 052 €

**Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel**

|   | +         | -         |  |
|---|-----------|-----------|--|
| + Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés | 634 853   | 2 759 200 | - 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                 |
|   |           | 1 170 000 | - Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions |

Capacité d'autofinancement

5 611 705 €

**Tableau de financement prévisionnel (variation du fonds de roulement)**

| EMPLOIS                              | En Euro           | En Euro           | RESSOURCES                          |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Investissements immobilier           | 11 934 717        | 5 611 705         | Capacité d'autofinancement          |
| Investissements de structure         | 141 230           | 2 759 200         | Produits de cession d'actifs        |
| Rembts d'emprunts dont RA (capital)  | 4 234 385         | 576 500           | Subventions (notifications)         |
| Remboursement DG locataires sortants | 120 000           | 3 126 738         | Emprunts et titres participatifs    |
|                                      |                   | 130 000           | Encaissement DG locataires entrants |
| <b>TOTAL EMPLOIS</b>                 | <b>16 430 332</b> | <b>12 204 143</b> | <b>TOTAL RESSOURCES</b>             |

prélèvement sur le fonds de

-4 226 189 €

**LE RESULTAT – L'AUTOFINANCEMENT****Compte de résultat prévisionnel****CHARGES**

|                          |  | Budget initial<br>2024 | Position au<br>30-juin-24 | Estimation<br>07 => 12 2024 | Total attendu<br>2024 |
|--------------------------|--|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                          |  |                        | (A)                       | (B)                         | (A + B)               |
| 60                       | Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)       | 1 401 479              | 216 777                   | 536 417                     | 753 194               |
| 61                       | Services extérieurs                                  | 4 928 437              | 2 053 294                 | 3 279 040                   | 5 332 334             |
| <i>dont 61521</i>        | <i>Dépenses de gros entretien</i>                    | <i>2 510 100</i>       | <i>1 046 040</i>          | <i>1 839 281</i>            | <i>2 885 321</i>      |
| 62                       | Autres services extérieurs                           | 982 920                | 369 764                   | 552 251                     | 922 014               |
| 63                       | Impôts, taxes, assimilés                             | 3 910 200              | 187 057                   | 3 653 774                   | 3 840 831             |
| <i>dont 63512</i>        | <i>Taxes foncières</i>                               | <i>2 776 000</i>       | <i>0</i>                  | <i>2 713 381</i>            | <i>2 713 381</i>      |
| 64                       | Charges de personnel                                 | 3 799 700              | 1 550 718                 | 2 249 058                   | 3 799 776             |
| 65                       | Autres charges de gestion courante                   | 475 000                | 36 660                    | 634 871                     | 671 531               |
| <i>dont 654</i>          | <i>Pertes sur créances irrécouvrables</i>            | <i>280 000</i>         | <i>35 129</i>             | <i>534 871</i>              | <i>570 000</i>        |
| 66                       | Charges financières (intérêts d'emprunts)            | 4 615 000              | 2 214 433                 | 2 170 567                   | 4 385 000             |
| 67                       | Charges exceptionnelles                              | 1 136 000              | 164 259                   | 911 594                     | 1 075 853             |
| <i>dont 675</i>          | <i>VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé</i> | <i>733 000</i>         | <i>0</i>                  | <i>634 853</i>              | <i>634 853</i>        |
| 68                       | Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.   | 8 450 000              | 0                         | 8 450 000                   | 8 450 000             |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b> |  | <b>29 698 736</b>      | <b>6 792 962</b>          | <b>22 437 572</b>           | <b>29 230 534</b>     |

**PRODUITS**

|                           |  | Budget initial<br>2024 | Position au<br>30-juin-24 | Estimation<br>07 => 12 2024 | Total attendu<br>2024 |
|---------------------------|--|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                           |  |                        | (A)                       | (B)                         | (A + B)               |
| 701                       | Ventes d'immeubles et terrains                   | 336 000                | 256 083                   | 79 917                      | 336 000               |
| 703                       | Récupérations des charges locatives              | 2 997 950              | 1 399 421                 | 1 451 101                   | 2 850 522             |
| 704                       | Loyers   | 20 766 000             | 10 434 829                | 10 323 059                  | 20 757 888            |
| 706-708                   | Prestations de service / activités annexes       | 70 000                 | 37 688                    | 32 312                      | 70 000                |
| 71                        | Variation stocks                                 | 511 979                | 0                         | -28 600                     | -28 600               |
| 72                        | Production immobilisée                           | 280 000                | 0                         | 280 000                     | 280 000               |
| 74                        | Subventions d'exploitation                       | 20 000                 | 5 000                     | 15 000                      | 20 000                |
| 75                        | Autres produits de gestion courante              | 20 000                 | 23 923                    | 24 103                      | 48 026                |
| 76                        | Produits financiers                              | 700 000                | 18 018                    | 761 982                     | 780 000               |
| 77                        | Produits exceptionnels                           | 4 281 000              | 835 441                   | 3 439 309                   | 4 274 750             |
| <i>dont 775</i>           | <i>Produits des cessions d'éléments d'actif</i>  | <i>2 766 000</i>       | <i>423 920</i>            | <i>2 335 280</i>            | <i>2 759 200</i>      |
| 78                        | Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions | 880 000                | 0                         | 1 170 000                   | 1 170 000             |
| 79                        | Transfert de charges d'exploitation              | 30 000                 | 12 201                    | 15 799                      | 28 000                |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b> |  | <b>30 892 929</b>      | <b>13 022 604</b>         | <b>17 563 982</b>           | <b>30 586 586</b>     |

**Initial****Actualisé**

|                  |                                   |                  |
|------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>1 194 193</b> | <b>Résultat prévisionnel 2024</b> | <b>1 356 053</b> |
|------------------|-----------------------------------|------------------|

**L'autofinancement prévisionnel****Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel**

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| + Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés | 733 000   | + | 634 853   |
| + Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions       | 8 450 000 | + | 8 450 000 |
| - Produits des cessions d'éléments d'actifs                       | 2 766 000 | - | 2 759 200 |
| - Quote-part des subventions virée au résultat                    | 900 000   | - | 900 000   |
| - Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions    | 880 000   | - | 1 170 000 |

|                  |  |                  |
|------------------|--|------------------|
| <b>5 831 193</b> | <b>Autofinancement prévisionnel 2024</b> | <b>5 611 706</b> |
|------------------|--|------------------|

## II. LE COMPTE DE RESULTAT

### A. LES CHARGES

#### 1. Les Achats (Chapitre 60)

| Chapitre | POSTES | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|--------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 60       | ACHAT  | 1 401 479 | 216 777                 | 15 %       | 753 194                  | - 648 285 |

Ce chapitre est constitué des achats de fluides (eau, gaz (siège), 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 relatives aux opérations de stocks immobiliers (722 K€ => 187 K€) et d'électricité moins importantes que prévues.

#### 2. Les services extérieurs (Chapitre 61)

| Chapitre | POSTES              | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|---------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 61       | SERVICES EXTERIEURS | 4 928 437 | 2 053 294               | 42 %       | 5 332 334                | + 403 897 |

L'augmentation attendue de l'ordre de 400 K€ provient essentiellement du poste «Gros Entretien» : couts de remise en état des logements après EDL, travaux non programmés, travaux programmés (plan d'action QPV, transfert de dépenses d'animation prévues en autres charges de gestion c/65).

#### 3. Les autres services extérieurs (Chapitre 62)

| Chapitre | POSTES                     | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|----------------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 62       | AUTRES SERVICES EXTERIEURS | 982 920 | 342 276                 | 38 %       | 922 014                  | - 60 906  |

L'écart de 60 K€ s'explique essentiellement par la cotisation de base CGLLS dont le taux est moins élevé que prévu

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

| Chapitre | POSTES       | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|--------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 63       | IMPOTS TAXES | 3 910 200 | 187 057                 | 5%         | 3 840 831                | -69 369   |

Cet écart de 60 K€ s'explique par la prévision de taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères légèrement revue à la baisse

**5. Les charges de personnel (Chapitre 64)**

| Chapitre | POSTES               | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|----------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 64       | CHARGES DE PERSONNEL | 3 799 700 | 1 550 718               | 41 %       | 3 799 776                | Néant     |

Les crédits budgétaires alloués à ce chapitre seront suffisants pour faire face aux besoins, pas de remarques particulières.

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

| Chapitre | POSTES         | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|----------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 65       | AUTRES CHARGES | 475 000 | 36 660                  | 8 %        | 671 531                  | 196 531   |

La variation de ce chapitre comporte à la fois une prévision d'augmentation des créances irrécouvrables (+ 290 K€) et une diminution des dépenses d'actions en QPV (animations,...). Les postes d'entretien maintenance (c/611 – 615) sont parallèlement revalorisés pour mener des actions patrimoniales en QPV.

**7. Les charges financières (Chapitre 66)**

| Chapitre | POSTES              | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|---------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 66       | CHARGES FINANCIERES | 4 615 000 | 2 214 433               | 48 %       | 4 385 000                | -230 000  |

Cette variation de 230 K€ résulte essentiellement de la révision à la baisse des prévisions de charge d'intérêts au titre des contrats d'échange de taux (SWAP). BP = 300 K€ - projection actualisée = 100 K€

**8. Les charges exceptionnelles (Chapitre 67)**

| Chapitre | POSTES                  | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|-------------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 67       | CHARGES EXCEPTIONNELLES | 1 136 000 | 164 259                 | 14 %       | 1 075 853                | -60 147   |

La variation de ce chapitre n'est pas significative, elle correspond à la révision à la baisse de la valeur nette comptable des ventes HLM

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

| Chapitre | POSTES                  | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|-------------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 68       | DOTATIONS AMORT ET PROV | 8 450 000 | 0                       | 0%         | 8 450 000                | Néant     |

L'estimation initiale de ce chapitre budgétaire est conservée.

**B. LES PRODUITS****1. Les produits des activités (Chapitre 70)**

| Chapitre | POSTES                 | BP 2024    | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|------------------------|------------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 70       | PRODUITS DES ACTIVITES | 24 169 950 | 12 128 021              | 50 %       | 24 014 410               | - 155 540 |

Les prévisions de ventes de terrains à bâtir, de loyers et de produits annexes sont maintenus.

La baisse de 155 K€ correspond à une prévision de diminution des récupérations de charges locatives. Ceci du fait d'un montant moindre de charges récupérable dans l'estimation des dépenses.

**2. Variation des stocks (Chapitre 71)**

| Chapitre | POSTES               | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|----------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 71       | VARIATION DES STOCKS | 511 979 | 0                       | 0 %        | - 28 600                 | -540 579  |

Ce chapitre comptabilise d'une part les sorties de stock des biens vendus (déstockage) pour leur cout de revient, d'autre part le transfert en comptes de stocks de dépenses d'achats stockés (terrains, études, travaux). Les prévisions de dépenses d'achats stockés (cf chapitre 60) sont revues en forte baisse (722 K€ => 187 K€).

**3. La production immobilisée (Chapitre 72)**

| Chapitre | POSTES                 | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|------------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 72       | PRODUCTION IMMOBILISEE | 280 000 | 0                       | 0 %        | 280 000                  | 0         |

Ce chapitre comptabilise le transfert en comptes d'investissement de dépenses de fonctionnement. La prévision du BP 2024 est maintenue.

**4. Les subventions d'exploitation (Chapitre 74)**

| Chapitre | POSTES                     | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|----------------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 74       | SUBVENTIONS D'EXPLOITATION | 20 000  | 5 000                   | 25 %       | 20 000                   | 0         |

Ce chapitre qui comptabilise diverses aides d'exploitation (aides à l'embauche, remise d'intérêts CDC,...) n'appelle pas de modifications attendues.

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

| Chapitre | POSTES          | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|-----------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 75       | AUTRES PRODUITS | 20 000  | 23 923                  | 60 %       | 48 026                   | + 28 026  |

Ce chapitre comptabilise notamment les remboursements de formations, qui devraient être plus élevés que prévu initialement. 2024 comportera un produit de 6 K€ issu du dispositif de lissage de la CGLLS. Les prévisions de recettes sont revues à la hausse.

**6. Les produits financiers (Chapitre 76)**

| Chapitre | POSTES              | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|---------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 76       | PRODUITS FINANCIERS | 700 000 | 18 018                  | 2 %        | 780 000                  | + 80 000  |

Les produits des placements à des taux plus rémunérateurs que prévus devraient conduire à une revalorisation de ce chapitre.

**7. Les produits exceptionnels (Chapitre 77)**

| Chapitre | POSTES                 | BP 2024   | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|------------------------|-----------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 77       | PRODUITS EXCEPTIONNELS | 4 281 000 | 835 441                 | 20 %       | 4 274 750                | - 6 250   |

Les produits de cessions d'actifs estimés dans le BP 2024 à 2 766 K€ sont revus en légère baisse à 2 759 K€. Les prévisions de ce chapitre sont maintenues

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

| Chapitre | POSTES                  | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|-------------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 78       | REPRISES SUR PROVISIONS | 880 000 | 0                       | 0%         | 1 170 000                | 290 000   |

Du fait de l'augmentation des prévisions d'admissions de dettes en non valeur (cf chapitre 65), les reprises de provisions constituées sur ces impayés s'en trouveront plus élevées.

**9. Les transferts de charges (Chapitre 79)**

| Chapitre | POSTES               | BP 2024 | Exécution au 30/06/2024 | Avancement | Projection au 31/12/2024 | Variation |
|----------|----------------------|---------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|
| 79       | TRANSFERT DE CHARGES | 30 000  | 12 201                  | 41 %       | 28 000                   | -2 000    |

Comptabilisation principalement sous ce chapitre des frais de contentieux refacturés aux locataires. Les prévisions sont globalement maintenues.

**C. LE RESULTAT**

|                    | Budget initial 2024 | Budget modifié 2024 | Variation      |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| TOTAL DES PRODUITS | 30 892 929          | 30 586 586          | -306 343       |
| TOTAL DES CHARGES  | 29 698 736          | 29 230 534          | -468 202       |
| <b>RESULTAT</b>    | <b>1 194 193</b>    | <b>1 356 052</b>    | <b>161 859</b> |

La diminution prévisionnelle de nos charges supérieure à la diminution de nos produits conduit à un résultat en hausse de 162 K€ par rapport à la prévision initiale.

#### D. LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

##### L'autofinancement prévisionnel

|  | Budget initial<br>2024 | Budget<br>modifié 2024 | Variation       |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| <b>RESULTAT</b>                              | <b>1 194 193</b>       | <b>1 356 052</b>       | <b>161 859</b>  |
| + VNC des actifs cédés, démolis, remplacés   | 733 000                | 634 853                | -98 147         |
| + Dotations aux amortissements et provisions | 8 450 000              | 8 450 000              | 0               |
| - Produits des cessions d'actifs             | 2 766 000              | 2 759 200              | -6 800          |
| - Quotes parts de subventions                | 900 000                | 900 000                | 0               |
| - Reprises sur amortissements et provisions  | 880 000                | 1 170 000              | 290 000         |
| <b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>            | <b>5 831 193</b>       | <b>5 611 705</b>       | <b>-219 488</b> |

La capacité d'autofinancement (CAF) 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 retraits des charges non décaissables et produits non encaissables et plus-values de cession du patrimoine.

La dégradation d'environ 220 K€ de l'autofinancement prévisionnel alors que dans le même temps le résultat prévisionnel augmente de 160 K€ s'explique essentiellement par la prévision d'admission de dette en non valeur pour 290 K€.

La prévision de baisse de la capacité d'autofinancement est de 3.7%, inférieur au seuil de 10% considéré comme un bouleversement de l'économie générale du budget.

### III. LE TABLEAU DE FINANCEMENT

#### A. LES EMPLOIS

|  | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024 | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024 | Attendu fin<br>2024 | Ecart             |
|--|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
|  |                        | (A)                             | (B)                                 | (A + B)             |                   |
| <u>investissements de structure :</u>                    |                        |                                 |                                     |                     |                   |
| Logiciel   | 159 000                | 21 582                          | 38 418                              | 60 000              | -99 000           |
| Installations techniques, matériel outillage, autre immo | 66 200                 | 47 869                          | 33 361                              | 81 230              | 15 030            |
| <u>investissements patrimoniaux :</u>                    |                        |                                 |                                     |                     |                   |
| Production de logements familiaux - foyers               | 7 605 926              | 1 584 441                       | 3 000 000                           | 4 584 441           | -3 021 485        |
| Réhabilitations lourdes                                  | 6 840 225              | 1 811 391                       | 2 823 986                           | 4 635 377           | -2 204 848        |
| Réhabilitations patrimoine diffus                        | 1 653 259              | 1 478 886                       | 1 236 014                           | 2 714 900           | 1 061 641         |
| Remboursements dépôts garantie locataires                | 120 000                | 55 685                          | 64 315                              | 120 000             | 0                 |
| Remboursements d'emprunts (capital)                      | 4 561 230              | 2 025 415                       | 2 208 970                           | 4 234 385           | -326 845          |
| <b>TOTAL DES EMPLOIS</b>                                 | <b>21 005 840</b>      | <b>7 025 268</b>                | <b>9 405 065</b>                    | <b>16 430 332</b>   | <b>-4 575 507</b> |

#### 1. Les acquisitions d'immobilisations pour la structure

|  | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024 | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024 | Attendu fin<br>2024 | Ecart   |
|--|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------|
|  |                        | (A)                             | (B)                                 | (A + B)             |         |
| <u>investissements de structure :</u>                    |                        |                                 |                                     |                     |         |
| Logiciel   | 159 000                | 21 582                          | 38 418                              | 60 000              | -99 000 |
| Installations techniques, matériel outillage, autre immo | 66 200                 | 47 869                          | 33 361                              | 81 230              | 15 030  |

La différence entre le BP 2024 et la projection fin 2024 s'explique essentiellement par des prévisions d'investissements informatiques (GED) qui ont été différée du fait d'une réflexion globale autour de notre système d'information.

## 2. La production de logements familiaux et de structures collectives (foyers)

|  | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin<br>2024<br>(A + B) | Ecart      |
|--|------------------------|--|--|--------------------------------|------------|
| Production de logements familiaux - foyers | 7 605 926              | 1 584 441                              | 3 000 000                                  | 4 584 441                      | -3 021 485 |

La baisse des prévisions de dépenses correspond principalement à des décalages,

- dans les estimation du cout attendu des opérations au 31/12/2023 lors de la préparation du BP 2024 à l'automne 2023. Pour les opérations en cours fin 2023 devant s'achever en 2024, ceci peut conduire à des écarts sur le montant des dépenses restant à effectuer en 2024. Sont concernées les opérations suivantes : « FJT Lakanal », « Famille gouvernante » et « ancienne clinique » à Villeneuve, « Rue de la Vierge » à St Barthélemy, « JJ Rousseau / Lamartine » à Bon encontre.

- de dates de démarrage et de déroulement de travaux,

Les principaux programmes impactés sont, « Petit casino » à Tonneins, « Cazalet » à Bon encontre, « VEFA CASSE » à Marmande, « Les vigneron » à Cocumont, « Anacrouse » au Passage, « Marie David » et « Port de Gajac » à Villeneuve, « Berges du Dor » à St Vite, « Armand Fallière » à Damazan

## 3. Les réhabilitations

### Réhabilitations lourdes

|                         | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin 2024<br>(A + B) | Ecart    |
|-------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|----------|
| Réhabilitations lourdes | 6 840 225              | 2 939 126                              | 3 526 164                                  | 6 465 290                   | -374 935 |

Les opérations de réhabilitation lourde prévues dans le BP sont au nombre de 4 : La Gravette à Marmande, Sérignac à Ste Bazeille et les foyers de Meilhan Labeyrie et Tonneins les Tilleuls L'écart avec les prévisions initiales provient principalement du foyer « Les Tilleuls » à Tonneins dont aucune dépense ne devrait intervenir cette année (BP = 500 K€)

### Réhabilitations patrimoine diffus

|                                   | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin 2024<br>(A + B) | Ecart    |
|-----------------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|----------|
| Réhabilitations patrimoine diffus | 1 653 259              | 255 799                                | 629 187                                    | 884 986                     | -768 273 |

Constituées d'une multitude d'opérations, les prévisions de dépenses de réhabilitations légères en patrimoine diffus sont revues à la baisse.

Au total, les dépenses de réhabilitations du parc existant devraient atteindre 7 350 K€ contre 8 493 K€ initialement budgété.

#### 4. Les remboursements d'emprunts et de dépôts de garantie des locataires

|   | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin<br>2024<br>(A + B) | Ecart    |
|---|------------------------|--|--|--------------------------------|----------|
| Remboursements dépôts garantie locataires | 120 000                | 55 685                                 | 64 315                                     | 120 000                        | 0        |
| Remboursements d'emprunts (capital)       | 4 561 230              | 2 025 415                              | 2 208 970                                  | 4 234 385                      | -326 845 |

Les prévisions de remboursements des dettes financières finançant le patrimoine sont globalement diminuées de 326 K€ en raison essentiellement de remboursements anticipés moins élevés que prévus (580 K€ => 250 K€ soit – 330 K€)

### B. LES RESSOURCES

#### 1. La capacité d'autofinancement

|                            | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin<br>2024<br>(A + B) | Ecart    |
|----------------------------|------------------------|--|--|--------------------------------|----------|
| Capacité d'autofinancement | 5 831 193              |  |  | 5 611 706                      | -219 487 |

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

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

|                              | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin<br>2024<br>(A + B) | Ecart  |
|------------------------------|------------------------|--|--|--------------------------------|--------|
| Produits de cession d'actifs | 2 766 000              | 423 920                                | 2 335 280                                  | 2 759 200                      | -6 800 |

Le poste « Cessions d'éléments d'actif » a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section B « Les produits » alinéa 7.

#### 3. Les notifications de subventions

|                             | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024<br>(A) | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024<br>(B) | Attendu fin<br>2024<br>(A + B) | Ecart |
|-----------------------------|------------------------|--|--|--------------------------------|-------|
| Subventions (notifications) | 576 500                | 0                                      | 576 500                                    | 576 500                        | 0     |

La prévision de comptabilisation en 2024 de notifications de subvention est maintenue. Au moment de l'élaboration de cette décision modificative du budget, de fortes interrogations existent autour du financement « fonds vert » pour les réhabilitations énergétiques (9500 €/logt).

#### 4. Les encaissements d'emprunts

|   | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024 | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024 | Attendu fin<br>2024 | Ecart   |
|---|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------|
|   |                        | (A)                             | (B)                                 | (A + B)             |         |
| Emprunts - titres participatifs (encaissements) | 2 978 738              | 843 631                         | 2 283 107                           | 3 126 738           | 148 000 |

Cette légère hausse attendue de 148 K€ s'explique par :

- la souscription d'emprunts auprès d'action logement qui n'avaient pas été identifiés lors du BP 2024 : les Résidences « Maurice Ravel » à Marmande et « FJT Lakanal » à Villeneuve (216 K€)
- la souscription moindre de prêts CDC pour la résidence « Famille gouvernante » à Villeneuve (520 K€ => 452 K€ = - 68 K€)

A noter que les titres participatifs émis à destination du département pour un montant de 1 000 K€ devraient être versés au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

#### 5. Les encaissements de dépôts de garantie

|                                   | Budget initial<br>2024 | Réalisé<br>1er semestre<br>2024 | Prévisions<br>2ème semestre<br>2024 | Attendu fin<br>2024 | Ecart |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------|
|                                   |                        | (A)                             | (B)                                 | (A + B)             |       |
| Dépôts de garantie des locataires | 130 000                | 83 090                          | 46 910                              | 130 000             | 0     |

A l'instar des remboursements de dépôts de garantie (DG) des locataires (cf plus haut), les prévisions d'encaissements de DG sont maintenues au niveau budgété dans le BP 2024.

### C. LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

| EMPLOIS                              | En Euro           | En Euro           | RESSOURCES                          |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Investissements immobilier           | 11 934 717        | 5 611 705         | Capacité d'auto financement         |
| Investissements de structure         | 141 230           | 2 759 200         | Produits de cession d'actifs        |
| Rembts d'emprunts dont RA (capital)  | 4 234 385         | 576 500           | Subventions (notifications)         |
| Remboursement DG locataires sortants | 120 000           | 3 126 738         | Emprunts et titres participatifs    |
|                                      |                   | 130 000           | Encaissement DG locataires entrants |
| <b>TOTAL EMPLOIS</b>                 | <b>16 430 332</b> | <b>12 204 143</b> | <b>TOTAL RESSOURCES</b>             |

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>prélèvement sur le fonds de</b> |
| <b>-4 226 189 €</b>                |

Le prélèvement sur fonds de roulement devrait s'élever à 4 226 K€ contre une prévision initiale de 8 723 K€, soit une baisse de 4 497 K€.

En détail, cette variation du prélèvement sur le fonds de roulement résulte de :

|   |            |
|---|------------|
| - Diminution de la capacité d'autofinancement   | - 219 K€   |
| - Diminution des produits de cessions d'actifs  | - 7 K€     |
| - Diminution des remboursements d'emprunts (capital)  | + 327 K€   |
| - Diminution du portage des opérations d'investissement (dépenses – emprunts – subventions) | + 4 397 K€ |

#### IV. L'AUTOFINANCEMENT

##### A. 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.

|   | BP 2024          | Projection au 31/12/2024 | Ecart           |
|---|------------------|--------------------------|-----------------|
| CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT                                    | 5 831 193        | 5 611 706                | - 219 487       |
| REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS HORS REMBOURSEMENTS ANTICIPES | -3 898 730       | -3 984 385               |                 |
| <b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>                                | <b>1 932 463</b> | <b>1 627 321</b>         | <b>-305 142</b> |

La capacité d'autofinancement anticipée au 31 décembre retraitée permet de dégager un autofinancement net HLM à hauteur de 1 627 K€.

##### B. 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. »*

|  | 2022       | 2023       | 2024<br>BP | 2024<br>BM |
|--|------------|------------|------------|------------|
| a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)   | 2 156 891  | 2 196 861  | 1 932 463  | 1 627 321  |
| b) Total des produits financiers (comptes 76)                | 586 320    | 862 379    | 700 000    | 780 000    |
| c) Total des produits d'activité (comptes 70)                | 21 320 173 | 22 187 141 | 24 169 950 | 24 014 410 |
| d) Charges récupérées (comptes 703)                          | 2 781 342  | 2 674 575  | 2 997 950  | 2 850 522  |
| e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM | 19 125 151 | 20 374 945 | 21 872 000 | 21 943 888 |
| a/e : Ratio d'autofinancement net HLM (en%)                  | 11,28%     | 10,78%     | 8,84%      | 7,42%      |
| Moyenne des 3 derniers exercices                             | 12,98%     | 11,10%     | 10,30%     | 9,83%      |

Le ratio d'autofinancement prévisionnel pour l'exercice 2024 est désormais égal est à 7,42 %.

La prévision de la moyenne des 3 derniers exercices à fin 2024 est évaluée à 9,83 %.

## V. CONCLUSIONS SUR LES PROJECTIONS AU 31/12/2024

### A. LES CHAPITRES LIMITATIFS

En application de ces textes, il apparaît que, suite à l'analyse prospective portée à votre connaissance ci-dessus, le chapitre 64 à caractère limitatif ne nécessite pas de décision modificative.

### B. L'ECONOMIE GENERALE DU BUDGET

Il apparaît, au vu de la projection des dépenses et recettes faite au 31/12/2024 que la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement n'est pas supérieure à la dernière prévision à hauteur de + 10 %.

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

|   |              |
|---|--------------|
| ↺ Un résultat budgétaire prévisionnel                                     | 1 356 052 €  |
| ↺ Une capacité d'autofinancement prévisionnelle                           | 5 611 705 €  |
| ↺ Un autofinancement net HLM (Art.R.423-9 CCH) prévisionnel               | 1 627 321 €  |
| ↺ Un ratio d'autofinancement net HLM annuel prévisionnel                  | 7,42 %       |
| ↺ Une moyenne triennale du ratio d'autofinancement net HLM prévisionnelle | 9,83 %       |
| ↺ Un prélèvement sur le fonds de roulement                                | 4 226 189 €  |
| ↺ Un fonds de roulement prévisionnel au 31/12/2024                        | 33 288 186 € |

### **DELIBERE et DECIDE,**

- De prendre acte de la communication qui lui a été faite quant à l'exécution du budget observé à la date du 30 juin 2024, qui ne nécessite pas de décision modificative au vu des crédits disponibles sur les chapitres limitatifs et de la prévision actualisée de prélèvement sur le fond de roulement

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

Pour extrait conforme

Agén, le 23 octobre 2024

Le Directeur général, Bruno GUINANDIE





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

Séance ordinaire du 22 octobre 2024

**Objet : ANCOLS présentation du rapport définitif**

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 vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

### *Étaient absents ou excusés*

M. BIASOTTO, M. CONSTANS, Mme CASTELLI, M. DUTHIL, Mme FIGUES.

### *Étaient représentés par pouvoir*

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe  
M. BIZE, Directeur du patrimoine,  
M. MALIEN, Directeur Financier,  
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

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

- Vu l'ouverture d'un contrôle de notre organisme par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), procédure portée à la connaissance des membres du Conseil lors de sa séance du 23 octobre 2023,
- Vu le caractère simultané de ce contrôle sur la période 2018-2022 avec celui effectué sur notre confrère AGEN HABITAT puis la société de coordination HABITER EN LOT ET GARONNE,
- Vu le déroulement de ce contrôle sur pièces et dans nos locaux, entre le 20 novembre 2023 et le 14 février 2024,
- Vu la réception du rapport d'observations provisoires reçu par le Président le 21 mai dernier, suivi le 10 juin des réponses apportées par l'Office,
- Vu la réception, le 2 septembre dernier, du rapport d'observations définitives, et la transmission de ce dernier à chaque membre du CA le 2 octobre dernier
- Vu les débats engagés par le Conseil d'Administration,

### DELIBERE ET DECIDE :

- ✓ De prendre acte des conclusions de l'ANCOLS,
- ✓ De considérer qu'il s'agit d'un bon rapport qui atteste de l'implication de la gouvernance et de la bonne gestion de l'organisme dans un contexte jugé difficile pour les services,
- ✓ De demander au Directeur Général de tenir compte des recommandations et observations formulées par l'ANCOLS, et de poursuivre les actions correctives d'ores et déjà engagées,
- ✓ De considérer que la prudence observée par l'ANCOLS conduit sans doute à la possibilité pour HABITALYS de poursuivre aujourd'hui sa mission avec de bons indicateurs de gestion,
- ✓ De confier au Directeur Général le soin de transmettre cette délibération à la direction du contrôle de l'ANCOLS.

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

Pour extrait conforme,

Agen, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE



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

Séance ordinaire du 22 octobre 2024

### Objet : Validation de la Charte d'Attribution des Logements

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 vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

#### *Étaient présents*

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DEMEL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

#### *Étaient absents ou excusés*

M. BIASOTTO, M. CONSTANS, Mme CASTELLI, M. DUTHIL, Mme FIGUES.

#### *Étaient représentés par pouvoir*

M. BILIRIT donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE

#### *Assistaient également à la séance*

M. GUINANDIE, Directeur Général,  
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe  
M. BIZE, Directeur du patrimoine,  
M. MALIEN, Directeur Financier,  
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

### **Le Conseil d'Administration du 22 octobre 2024 :**

Vu l'article R441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui stipule que :

- Le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements ;
- Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne.

Vu la remarque de l'ANCOLS lors de son dernier rapport qui fait état de l'absence d'un document définissant clairement les orientations du Conseil d'Administration sur l'attribution des logements par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Considérant que les orientations d'attribution de logements intègrent en pratique un document distinct du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements,

Considérant que cette charte des orientations d'attribution de logements doit être rendue publique notamment en la mettant en ligne sur le site internet de l'office,

Considérant la présentation de cette Charte à la CALEOL du 3 octobre 2024.

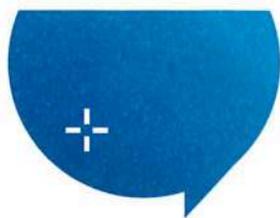
### **Délibère et décide à l'unanimité :**

- D'approuver la charte d'attribution des logements Habitalys pour que celle-ci soit rendue publique,
- D'autoriser le Directeur Général ou son adjointe en cas d'empêchement ou d'absence, 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 22 octobre 2024,

   
**Le Directeur Général,**  
**Bruno GUINANDIE**

**HABITALYS**  
BATISSEUR D'UN ART DE VIE



# CHARTRE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Orientations de la Commission  
d'Attribution des Logements  
et d'Examen de l'Occupation des  
Logements (CALEOL)

Validation en conseil d'administration du 22 octobre 2024

**Habitalys**  
Siège social

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 58  
47003 Agen Cedex | [contact@habitalys.org](mailto:contact@habitalys.org)  
05 53 77 05 77

[www.habitalys.com](http://www.habitalys.com)





## La CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)

Les logements sont attribués nominativement par la CALEOL. Cette commission, souveraine et indépendante, est composée de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration d'HABITALYS, dont un représentant des locataires.

En l'état actuel de la réglementation, la CALEOL comprend également le Maire de la commune d'implantation des logements ou son représentant. La CALEOL dispose d'un règlement intérieur qui fixe ses règles d'organisation et de fonctionnement. Les décisions sont prises à la majorité.

Sauf insuffisance du nombre de candidats, la Commission d'attribution examine au moins trois candidatures pour un même logement à attribuer.

HABITALYS rend compte, une fois par an, de l'attribution de logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat, des EPCI, et communes concernées.



## Cadre de la charte d'attribution des logements

Cette charte d'attribution fixe les conditions d'exercice des attributions de logements sociaux par HABITALYS et ne reprend pas à ce titre toutes les dispositions légales et réglementaires mentionnées notamment aux articles L441-1 et suivants de Code de la Construction et de l'Habitation et aux article R441-1 et suivants du même code.

La Commission d'attribution est seule compétente pour l'attribution des logements :

- Appartenant à HABITALYS,
- Gérés par HABITALYS en vertu d'une convention de gérance si cette dernière prévoit l'attribution de logement.



## Un travail partenarial

Parce que l'attribution d'un logement social ne suffit pas, HABITALYS a noué de nombreux partenariats afin de répondre au mieux aux besoins de tous les publics.

HABITALYS, déjà engagé en faveur des ménages prioritaires, notamment par sa contribution au Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), va au-delà du dispositif d'attribution de logements sociaux :

- Par de nombreux partenariats avec des structures publiques, associatives ou privées pour l'accueil et l'hébergement :
  - o Des personnes âgées,
  - o Des personnes en difficulté,
  - o Des étudiants et jeunes actifs,
- Avec le dispositif « Rassure-toit » pour l'accueil de femmes victimes de violences, par la mise à disposition de logements auprès de structures associatives ou publiques pour l'accueil des femmes victimes de violences.



### La demande de logement

Tout candidat au logement peut faire sa demande directement sur le site de saisie en ligne ou bien compléter un formulaire de demande de logement papier. Cette demande, complétée des informations et documents obligatoires sera ainsi enregistrée.

L'enregistrement de la demande de logement par le demandeur directement ou tout service instructeur (dont notamment les bailleurs sociaux du département) dans un fichier commun permet à tous les bailleurs sociaux du département d'y avoir accès et de l'étudier.

Toute demande examinée par la CALEOL doit obligatoirement être affectée du numéro unique départemental en cours de validité et dont le dossier est complet.

Chaque demandeur peut saisir, vérifier et modifier sa demande de logement en se connectant sur le système national d'enregistrement. Un entretien découverte pourra en outre être proposé aux demandeurs afin de répondre efficacement et de manière personnalisée aux questions sur les modalités de leur demande de logement.



### Le cadre des attributions

Les attributions de chaque logement mis ou remis en location sont faites :

- Dans le respect du cadre réglementaire
- Dans le respect des conventions établies avec les partenaires,
  - o Telle que la Convention d'Utilité Sociale (CUS),
  - o Avec notamment les réservataires qui disposent d'un pouvoir de propositions,
    - Tel que l'Etat, les collectivités territoriales, les collecteurs du 1%,
- Conformément aux orientations définies par son conseil d'administration,
- Dans le respect des décisions rendues par les instances départementales ;

- o La Commission de Proposition d'Attribution de Logement d'Insertion et Sociaux (COPALIS),
- o La Commission départementale de médiation (COMED).

L'attribution des logements tient compte :

- Des demandes prioritaires des ménages en difficulté,
- De la diversité de la demande exprimée localement.

L'attribution des logements favorise :

- L'égalité des chances des demandeurs,
- L'équilibre social dans les quartiers et les villes,
- Le parcours résidentiel des locataires.



### L'analyse des demandes

L'instruction d'une demande de logement social par la CALEOL consiste à l'évaluer au regard de différents critères :

- La composition du ménage et son adéquation au logement à attribuer,
  - o Afin d'éviter les situations de sous-occupation et de sur-occupation lors de l'attribution d'un logement, selon la grille ci-après :

| Composition familiale                                    | Typologie    | Nombre de chambres |
|--|--------------|--------------------|
| 1 personne isolée  | T1-T2-T2 bis | 1                  |
| 2 personnes, couple, personne seule ou couple + 1 enfant | T3-T3 bis    | 2                  |
| 3 personnes, personne seule ou couple + 2 enfants        | T3 – T4      | 2/3                |
| 4 personnes, personne seule ou couple + 3 enfants        | T4 – T5      | 3/4                |

Cette adéquation tiendra compte des « fausses typologies », comme par exemple un faux T3 (1 chambre) qui correspond à un T2.

- o Le niveau des ressources du ménage (adéquation montant du loyer / niveau des ressources) selon l'arrêté du 19 mars 2011, calculé ainsi :

**LOYER PRINCIPAL + LOYER DES ANNEXES  
+ CHARGES RECUPERABLES + CONTRIBUTION LOCATIVE**

**SOMMES DES RESSOURCES DES PERSONNES QUI VIVRONT AU FOYER**

Le taux d'effort maximum pris en compte par la CAL est de :

- 33 % dans le cas d'un loyer avec charges communes incluses ;
- 38 % dans le cas d'un loyer avec chauffage inclus.

Toutefois, le taux d'effort ne sera pas le seul critère pris en compte, le reste à vivre minimum sera également analysé.

- Les conditions actuelles de logement,
- Le patrimoine du ménage,
- L'éloignement du lieu de travail, la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs,
- L'activité professionnelle pour les assistants maternels ou familiaux agréés.



### La priorisation des demandes

HABITALYS favorise l'égalité des chances des demandeurs, en intégrant les critères de priorité définis dans le code de la construction et de l'habitation, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou des accords collectifs et autres chartes locales.

Ainsi, sont notamment prioritaires pour obtenir un logement locatif social, les personnes :

- En situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- Mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement,
- Hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Justifiant de violences au sein du couple et personnes menacées de mariage forcé.

Le détail des publics prioritaires est précisé à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Par ailleurs, dans le cadre du respect de ces publics prioritaires, HABITALYS s'attache à porter une attention particulière aux demandes de logement émanant de :

- Jeunes en insertion professionnelle, visant à se rapprocher d'un lieu de travail, d'un environnement familial,
- Locataires en parcours résidentiel,
- Seniors et personnes en situation de handicap dans le cadre de l'attribution de logements adaptés,
- L'antériorité de la demande à priorité égale.



## L'attribution

Conformément au cadre légal et réglementaire, pour chaque candidat, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat ;
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité
  - o L'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;
- Attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives, lorsqu'une pièce justificative est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution
- Non-attribution ou rejet.

Les agences adressent les propositions de logement aux demandeurs retenus par la commission. Ces propositions ont une durée de validité de 10 jours.

Passé ce délai, la non-réponse du demandeur sera considérée comme un refus.