

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6132 - ACCUEIL NOUVEL ADMINISTRATEUR**

Par délibération du 6 février 2024, le Conseil d'Agglomération a procédé au renouvellement de Madame Romane Matha, démissionnaire, par Monsieur Alain Tixier.

Monsieur le Président accueille Monsieur Alain Tixier comme nouvel administrateur de l'Office.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** oph

Publiée le :

2 6 AVR. 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération via administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6133 - APPROBATION PV DERNIER CA**

Le Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, le procès-verbal de la séance du 14 décembre 2023.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO  
HABITAT oph**



Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6134 - COMMUNICATION DECISIONS BUREAU**

Monsieur le Président communique aux membres du Conseil d'Administration les décisions prises en Bureau lors de ses réunions du 6 février 2024 et du 11 avril 2024.

Les membres du Conseil d'Administration en prennent acte.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6136 - COMPTE FINANCIER 2023**

Le compte financier de Rodez Agglo Habitat pour l'année 2023 est présenté par le Directeur Général au Conseil d'Administration.

Il inclut :

- le rapport de gestion,
- un document complet incluant le bilan, le compte de résultat, l'annexe littéraire, l'annexe 5 (informations complémentaires)
- les autres annexes.

Le représentant du cabinet KPMG en charge du commissariat aux comptes de l'Office, fait lecture du rapport de contrôle.

Monsieur le Directeur Général quitte la salle afin qu'il puisse être procédé au vote et donné quitus.

Pour : 16 / Contre : 0 / Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, le compte financier 2023 et à donner quitus au Directeur Général pour sa gestion.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



Publiée le :  
26 AVR. 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6137 - RAPPORT D ACTIVITE 2023**

Le rapport d'activité de Rodez Agglo Habitat pour l'année 2023 est présenté au Conseil d'Administration.

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Les membres du Conseil d'Administration valident, à l'unanimité, ce rapport d'activité.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** oph

Publiée le :  
26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6138 - AFFECTATION DU RESULTAT 2023**

Après examen du compte financier 2023, il importe à présent au Conseil d'Administration de se prononcer sur l'affectation du résultat de l'exercice 2023 (SIEG\* + hors SIEG) égal à 1 042 013,67 €.

Il est proposé alors l'affectation suivante :

. 1 024 649,44 € à affecter en « Report à nouveau (solde créditeur) - Activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) depuis 2021 » au crédit du compte 11011

. 17 364,23 € à affecter en « Report à nouveau (solde créditeur) » au compte 11012

(\* ) services d'intérêt économique général

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Les membres du Conseil d'Administration valident, à l'unanimité, ces affectations.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6139 - AFFECTATION RESULTAT OPERATIONS SOLDEES**

Monsieur le Président communique au Conseil d'Administration le montant des fonds propres restant à affecter au crédit du compte 1067 (excédents d'exploitation affectés à l'investissement) sur un certain nombre de programmes pour clôturer financièrement ces opérations. Les montants s'élèvent à 423 365,24 € pour les programmes d'amélioration et de renouvellement de composants.

Le détail est le suivant :

. rénovation Acacias Bruyères Châtaigniers	262 782,08 €
. installation climatisation atelier	8 841,60 €
. installation climatisation bureaux	16 656,00 €
. chauffe-eau 14 Lisbonne	165,00 €
. chaudières VMC 23 25 Embergue, Ste Barbe, Bonald	134 920,56 €

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Les membres du Conseil d'Administration approuvent, à l'unanimité, ces affectations.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO**  
**HABITAT** *oph*

Publiée le :

26 AVR. 2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@/127///Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6140 - SUBVENTION REGION FRANCOIS MAZENQ**

Pour le programme de construction de la Résidence François Mazenq, dans le quartier de Combarel à Rodez, une subvention de la région peut être obtenue pour un montant maximal de 57 500 €.

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, le fait de solliciter le concours de la Région et autorise Monsieur le Directeur Général, Stéphane Bultel, à déposer au nom de Rodez Agglo Habitat, le dossier de demande de subvention correspondant et à signer tous les documents s'y rapportant.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** oph

Publiée le :  
26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6141 - REGULARISATION ANNUELLE DES CHARGES ET PROVISIONS**

**Régularisation annuelle des charges**

Le Conseil d'Administration est invité à prendre connaissance du montant de la régularisation des charges de l'année 2023.

Cette régularisation a été calculée en mars 2024 pour l'ensemble des logements de l'Office, à l'exception des logements en copropriété gérés par des syndicats extérieurs à l'Office. Pour ces derniers, le calcul de la régularisation sera effectué après réception de la régularisation annuelle de la copropriété validée en Assemblée Générale du syndicat, généralement au cours du second semestre.

L'année 2023 marque la fin de marchés publics d'achat favorables en termes de coûts des dépenses de chauffage pour les locataires de l'Office bénéficiant d'un chauffage collectif. En effet, la date d'échéance des marchés principaux était fixée au 31/12/2022. En accord avec les associations de locataires, la hausse a été préparée dès 2022 pour permettre aux locataires d'adapter leurs habitudes à ces nouveaux prix.

Même si la hausse des coûts de ces consommations reste forte, deux facteurs ont conduit à une certaine maîtrise : la sobriété renforcée des consommations d'eau chaude et de chauffage, et des conditions optimisées par l'achat groupé d'énergie avec d'autres bailleurs d'Hasso. La consommation de chauffage fera ainsi l'objet d'un remboursement de 247 122 €.

En matière d'entretien des espaces extérieurs, les facturations restent globalement inférieures aux appels de fonds. C'est le résultat d'économies générées par l'internalisation d'un certain volume de tontes. Un écart de 38 993 € sera ainsi remboursé aux locataires.

Il en est de même pour les provisions relatives à l'entretien des parties communes avec un remboursement de 80 736 €.

Les autres postes de régularisations concernent des montants plus modestes.

Le calcul de la régularisation se fait pour les locataires présents et pour les locataires partis et/ou mutés en cours d'année.

Sur 2444 régularisations calculées, 80% des locataires bénéficient d'un remboursement pour un montant global de 526 241 € et 20% des locataires font l'objet d'une demande de règlement pour un montant global de 36 200 €.

Les affectations sont différenciées en fonction du montant de la somme due ou remboursée et de la situation actuelle du locataire. En tout état de cause, l'Office laisse un mois aux locataires (à compter de la communication du décompte de la régularisation par nature de charges), pour régulariser leur situation :

- . les locataires devant moins de 100 € sont au nombre de 427  
*ceux ayant opté pour le prélèvement automatique de leur loyer courant seront prélevés début mai et les locataires n'ayant pas opté pour le prélèvement automatique de leur loyer courant doivent régler par chèque, carte bleue ou espèces avant le 30 avril 2024 ;*
- . les locataires devant plus de 100 € devront régler par chèques, carte bleue ou espèces avant le 30 avril 2024 (67 locataires).

### **Provisions**

Il est proposé de maintenir les provisions pour charges au même niveau que l'an dernier (sans application de l'inflation) jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2024, et d'adapter progressivement si besoin le montant aux dépenses réelles à cette date. Un changement de contexte entraînerait une éventuelle nouvelle discussion en CCL courant juin.

Les nouvelles provisions applicables au 1<sup>er</sup> juillet 2024 intégreraient les dispositions suivantes :

- . les charges de chauffage et d'eau chaude collective seraient maintenues au niveau de 2023 sauf en cas d'écart trop important, au cas par cas
- . la provision relative à la TOM reprendrait les taux de 2023 augmentés de 8%
- . les provisions relatives à l'entretien des chaudières et chauffe-eau individuels seraient faites au réel du marché pour 2024, comme celles pour l'ascenseur
- . les charges des parties communes seraient maintenues au même niveau qu'en 2023, comme celles relatives à l'entretien des espaces extérieurs avec toutefois un plancher à un euro par mois.

. les provisions d'entretien divers resteraient stables sauf celles relatives au marché de robinetterie qui seraient portées au prix du marché pour 2024.

Ces dispositions générales n'obèrent pas la possibilité d'adapter, au cas par cas, les provisions en fonction de la dépense réelle d'un ménage, lorsque l'écart est flagrant entre la dépense réelle et la provision, sur des charges liées à la consommation (eau chaude sanitaire par exemple).

Le Conseil de Concertation locative qui s'est réuni le 23 avril 2024 a validé cette proposition de calcul de provisions.

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Les membres du Conseil d'Administration valident, à l'unanimité, le montant des nouvelles provisions pour 2024.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO**  
**HABITAT oph**

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6142 - EXONERATION TFPB QPV**

Par le décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023, l'Etat a modifié la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains pour y ajouter aux Quatre Saisons (Onet-le-Château), un autre quartier castonétois, Les Costes rouges, et un quartier de Rodez, St Eloi / Ramadier.

Après un premier trimestre de concertation, Rodez Agglomération a défini les engagements du nouveau contrat de ville au cœur d'un document cadre adopté en conseil de communauté le 2/4/2024.

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Les administrateurs prennent connaissance des priorités du contrat de ville et valident, à l'unanimité, les priorités de Rodez Agglo Habitat en terme d'actions liées à l'exonération partielle de taxe foncière dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville, Les Costes rouges, St Eloi / Ramadier et Les Quatre Saisons, en phase avec ces engagements.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



Publiée le :  
26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@/32102///Acte/Délibération programme@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6143 – NATUR'L HOUSE**



Qualit'Immo, lauréat d'un appel à projet lancé en 2020 par la commune de La Primaube, réalise avenue du Stade une opération immobilière comprenant des logements collectifs (trois bâtiments, pour un total d'environ 60 logements), des maisons individuelles appelées « Natur'L House », des maisons de ville mitoyennes, et des terrains à construire vendus au lot.

Le Conseil d'Administration a autorisé Monsieur le Directeur Général à étudier l'acquisition de 5 à 20 logements en VEFA (délibération n°5893 du 21/10/2021), validé le plan de financement prévisionnel de l'opération et confirmé l'inscription du projet à la programmation 2022 (n°6064 du 27/4/2023). La Direction a finalisé les négociations, qui ont abouti à la possibilité d'acquérir 5 maisons de type T5 au prix unitaire de 210 000 € HT. L'offre précise, présentée aux membres du Bureau (cahier technique, plaquette de commercialisation, détails de l'offre), a reçu l'accord unanime du Bureau réuni le 6 février 2024 pour valider l'acquisition de ces 5 maisons à Qualit'immo **après avoir ouvert une ultime négociation sur une variante incluant un équipement de chauffage en PAC.**

Le promoteur a proposé une nouvelle offre intégrant cette variante incluant un équipement de chauffage en PAC, au prix de 205 000 € HT par maison : 216 275 € TTC pour un PLAI et 225 500 € pour un PLUS.

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, l'acquisition de 5 maisons du programme Natur'L Park soit un total de 1 025 000 € HT soit 1 109 050 € TTC (432 550 € TTC pour 2 PLAI + 676 500 € TTC pour 3 PLUS).

*(\*) Le prix est indexé à l'indice BT01 et deviendra définitif à l'acte authentique, qui ne pourra excéder 70% de la variation de l'indice et 5% du prix initial.*

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



RODEZ AGGLO  
HABITAT oph

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6144 - OFFRE DE CESSION PATRIMOINE FJT**

La Convention d'utilité sociale de l'Office prévoit le **recentrage** de l'activité sur la location et l'accession sociale. En conséquence, il a été acté la **cession** systématique des patrimoines gérés différemment du logement social conventionné classique, dont l'Office avait été l'outil de maîtrise d'ouvrage et d'accès à des financements longs. Ainsi, les Ehpad (Clarines, St Cyrice, St Jacques) et l'Adapei ont été cédés à leurs exploitants. Dans le même esprit, **dès 2019**, des pourparlers ont été ouverts entre le propriétaire Office Public et la structure Habitat Jeunes, nouvelle association née de la fusion des anciens FJT de Rodez et d'Onet-le-Château, vue de céder les bâtiments de l'ex-Foyer des Jeunes Travailleurs à Onet-le-Château.

Les nombreuses tractations et études ont duré plus de cinq ans, et conduit à un constat d'échec, matérialisé par le refus par Habitat Jeunes de la dernière offre de l'Office.

Il faut rappeler que Rodez Agglo Habitat a largement participé à la survie économique de la résidence sociale en accordant une remise d'une partie de dette, un étalement de l'autre partie, et la gratuité de la location de 96 des 120 logements pendant 9 ans, pour éviter la faillite de la structure. Cela représente un soutien équivalent à près de 2 M€ sur dix ans.



La plupart des partenaires institutionnels ont accepté de participer à un **nouveau tour de table financier** début avril, qui pourrait rendre possible la cession, sur une dernière offre de Rodez Agglo Habitat.

Le contenu de la vente serait l'intégralité des terrains et bâtiments situés sur les parcelles BE 542, BE 545, BE 446 et BE 526 à Onet-le-Château, 26 boulevard des capucines, c'est-à-dire les bâtiments décrits sur le plan ci-joint :

. un bâtiment collectif de **24 logements** (20 T2 et 4 T5, surface utile cumulée de **1 319 m<sup>2</sup>**), partie récente du foyer d'hébergement, construit sur cinq niveaux dont combles aménagées, 16 emplacements de stationnement en RDC dont deux boxés, et les équipements inclus

. les bâtiments historiques du FJT issus de la construction de 1968 et l'extension de 1976, d'une surface utile totale de **4 483 m<sup>2</sup>** sur quatre à cinq niveaux dont sous-sols, comprenant des locaux d'habitation, des locaux administratifs et des locaux collectifs (salles de réunion, salle de restauration) ; la convention APL totalise **96 logements** en plus d'un logement de fonction. Des aménagements importants sont inclus : l'espace restauration de 600 m<sup>2</sup> intègre un vaste self (+ de 100 couverts), un espace bar-café et une cuisine professionnelle, avec chambres froides positives et négatives, un système d'aspiration, sols et murs sanitaires ; les espaces collectifs intègrent, au R-1 des salles de détente et de sport, au rdc sept salles de réunion dont une salle de projection de 50 places, aux étages une cuisine collective et une laverie collective à chaque niveau.

Les administrateurs sont ainsi invités à débattre de l'offre de cession suivante pour ces biens : une somme nette de **1,8 M€ pour l'ensemble**, c'est-à-dire **nette de tous frais** (diagnostics, notaires, résiliation de prêts) et sans restitution de PGE. Le paiement se ferait en deux fois : 1,6 M€ à la signature de l'acte, au plus tard le 31/12/2024) et 200 000 € sous deux ans, cette dernière somme étant productive d'intérêts au taux actualisé du livret A.

L'acte de vente intégrerait une **clause** anti-spéculative de 5 ans, prévoyant le remboursement d'une éventuelle plus-value.

Même si elle reste inférieure à l'estimation des Domaines, cette offre **se justifie par un intérêt social fort**, dans la continuité des missions de l'Office Public sur ce site depuis près de 50 ans. Elle permet notamment **la continuité des missions d'intérêt public** exercées pour l'Etat (accueil des demandeurs d'asile) et le Conseil départemental (accueil des mineurs isolés) sur le site, et la poursuite de l'activité de l'association. Elle garantit le transfert des conventions APL.

Les administrateurs sont invités à débattre de la dernière proposition en séance.  
Pour : 16 / Contre : 0 / Abstention : 0

Les administrateurs valident, à l'unanimité, la dernière proposition.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



RODEZ AGGLO  
HABITAT *oph*

Publiée le  
26 AVR. 2024

Accusé de réception en préfecture  
012-271200024-20240425-20240425\_6144-DE  
Reçu le 25/04/2024

2024 04 25-6144-OFFRE DE CESSION PATRIMOINE FJT.docx

Page 2 sur 2

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6145 - PROGRAMME DE FIDELISATION**

Dans le plan d'actions soumis au débat du Conseil d'Administration du 30 mars 2021, figure l'objectif 3.2- Améliorer le logement des personnes âgées, et l'action « Programme fidélisation anciens ».

Ce programme de fidélisation veut permettre à des anciens locataires de bénéficier d'une remise en état partielle de leur logement (sols, murs, aménagements divers, mise en accessibilité).

Le programme précédent a été retardé du fait de la crise sanitaire, et peu consommé. Il s'agit de le relancer dans le même esprit.

L'opération concernerait 20 rénovations de ce type en 2024, réparties sur le parc social, avec un plafond de dépenses de 1 500 € par logement (hors mise en accessibilité).

Il est proposé de retenir comme critères l'ancienneté (locataires signataires d'un bail avec l'OPH après le 1<sup>er</sup> janvier 2000) et l'état de leurs besoins, établis suite à la visite d'une de nos Conseillères en Economie Sociale et Familiale.

Les critères pourront être précisés par le Bureau au besoin.

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, le renouvellement de cette opération pour 2024 dans la limite du budget affecté soit 30 000 €.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** *oph*

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6146 - RAPPORT ANNUEL SUR LES ATTRIBUTIONS**

Monsieur le Président de la CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de leur Occupation) présente le Rapport annuel sur les attributions (document en annexe).

Les membres du Conseil d'Administration en prennent connaissance.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



**RODEZ AGGLO  
HABITAT oph**

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6147 - DECISIONS CAO 2023**

L'OPH Rodez Agglo Habitat dispose d'une commission chargée des marchés passés suivant une procédure formalisée, la commission d'appel d'offre, dite « CAO », conformément aux dispositions de l'article R433-6 du CCH. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique (« seuils européens »). Elle examine également les avenants représentant plus de 5% d'augmentation des montants des honoraires, prestations ou travaux des marchés passés suivant une procédure formalisée.

Ces mêmes marchés doivent faire en outre l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au Conseil d'Administration.

L'état récapitulatif pour l'année 2023 est présenté ci-dessous, sous forme de tableau.

Année	Date CAO	Opération	Objet du passage en CAO / type de marché	Attributaire	Montant du marché € HT
2023	16 03 2023	LES GABIANS / I1	<p>Marché de MOE Avenant n°1 – Détermination du forfait de rémunération définitif</p> <p>En application du CCAP : ajustement du forfait provisoire de rémunération au coût prévisionnel définitif des travaux</p> <p><i>Montant initial du marché (forfait provisoire de rémunération) :</i> 225 400 € HT</p>	Groupement de MOE (HBM Architectes Mandataire)	<p>Montant de l'avenant n°1 : 85 946 € HT</p> <p>Montant total du marché : 311 346 € HT (+38%)</p>
2023	16 03 2023	REHABILITATION IMMEUBLE « TILLEULS & GENEVRIERS »	AO restreint MOE, CAO 1, choix des 5 candidats Sélection des candidatures	Choix candidatures Groupement de MOE	SENS K, CL ARCHITECTURES BEDRUNE HBM DAMON
2023	16 03 2023	REHABILITATION IMMEUBLE « TILLEULS & GENEVRIERS »	AO restreint MOE, CAO 2 ; choix du lauréat	Groupement de MOE (HBM Architectes Mandataire)	Montant total du marché : 298 800 € HT
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	<p>Marché de MOE Etudes complémentaires reprise des solutions de balcons et façade des immeubles les Thuyas et les Pins</p> <p><i>Rappels</i> <i>Montant initial du Marché :</i> 1 020 000 €</p> <p>Montant total du marché (forfait définitif) : 1 304 060,30€ (+28%)</p>	Groupement de MOE (COCO ARCHITECTES Mandataire)	<p>Montant de l'avenant : 8 000,00 € HT (0,78%)</p> <p>Montant total du marché : 1 312 060,30 € (+28,6%)</p>
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	<p>Marché de TRAVAUX LOT 2 GROS OEUVRE AVENANT 1</p> <p><i>Montant du marché initial :</i> 1 835 000 €</p>	ANDRIEU	<p>Montant de l'avenant : 30 947,15 €</p> <p>Montant total du marché : 1 865 947,15 € (+1,69%)</p>
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	<p>Marché de TRAVAUX LOT 4 CHARPENTE METALLIQUE</p>	ACMD	Montant de l'avenant : 162 999,75 €

			AVENANT 1 <i>Montant du marché initial : 773 082,56 €</i>		Montant total du marché : 936 082,31 € (+21,08%)
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	Marché de TRAVAUX LOT 05A COUVERTURE ARDOISE ZINGUERIE AVENANT 1  <i>Montant du marché initial : 332 709,56 €</i>	ROUALDES	Montant de l'avenant : -29 527,20 €  Montant total du marché : 303 182,36 € (-8,87%)
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	Marché de TRAVAUX LOT 05B COUVERTURE ZINC ETANCHEITE AVENANT 1  <i>Montant du marché initial : 409 034,34 €</i>	DELBES	Montant de l'avenant : - 3 591,37 €  Montant total du marché : 405,442,97 € (-0,88%)
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	Marché de TRAVAUX LOT 08 SERRURERIE AVENANT 1  <i>Montant du marché initial : 1 038 395, 92€</i>	BOURDONCLE	Montant de l'avenant : -10 448,83, €  Montant total du marché : 1 027 947,09, € (-1,01%)
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	Marché de TRAVAUX LOT 10 MENUISERIES INTERIEURES AVENANT 1  <i>Montant du marché initial : 386 421,29 €</i>	BRAS TURLAN	Montant de l'avenant : -6 492,21 €  Montant total du marché : 379 929,08 € (-1,68%)
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	Marché de TRAVAUX LOT 14 ELECTRICITE AVENANT 2  <i>Montant du marché initial 527 677 €</i>	FAUCHE	Montant de l'avenant : - 8 972,34, €  Montant total du marché : 541 882,31 € (+3,59%)
2023	21 04 2023	Rénovation urbaine Ramadier	Marché de TRAVAUX LOT  <i>Montant du marché initial :</i>	OTIS	Montant de l'avenant : 600,00 €

			25 020,00 €		Montant total du marché : 25 620,00 € (+2,40%)
2023	29 06 2023	ASSURANCE DOMMAGES AUX BIENS	Marché de SERVICE LOT UNIQUE  Durée du marché : 5 ans.	GROUPAMA	Montant annuel du marché : 153 359,90 €
2023	12 09 2023	CONSTRUCTION RESIDENCE FRANCOIS MAZENQ	Marché de MOE Avenant n°3 – honoraires murs sur Avenue Louis Lacombe (délégation de MO)  <i>Montant initial du marché (forfait provisoire de rémunération) :</i> 455 580 € HT  Montant total du marché (forfait définitif) : 620 100 € HT	Groupement de MOE (HBM Architectes Mandataire)	Montant de l'avenant n°3 : 4 596,90 € HT  Montant total du marché : 624 696,90 € HT (+37%)

Les membres du Conseil d'Administration en prennent connaissance.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*




**RODEZ AGGLO  
HABITAT** *oph*

Publiée le :

26 AVR. 2024



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6148 - POINT COMMISSION ACCESSION SOCIALE**

Monsieur le Président de la Commission fait le point sur l'actualité de la commission.  
Pour rappel, il est important de faire la distinction entre la vente d'un logement occupé et la vente d'un logement vacant. Les conditions de publicités, de choix de l'acquéreur sont différentes pour ces deux types de vente mais encadrées par la loi ce qui exclut toute sorte de favoritisme.

Depuis le début de l'année, nous avons signés **trois ventes** de logements vacants. Par ailleurs, nous avons **dix offres d'achat** en attente ce qui devrait permettre la signature de dix autres ventes d'ici la fin de l'année.

Monsieur le Président propose d'étoffer la composition de cette commission en passant le nombre des membres de trois à cinq en ajoutant Monsieur Alain Tixier et Madame Marie-Noelle Tauzin.

Pour : 16 / Contre : 0 / Abstention : 0

Les membres du Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, l'ajout de ces membres.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



RODEZ AGGLO  
HABITAT oph

Publiée le :  
26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6150 - COMMISSION CUS**

La Convention d'Utilité Sociale 2020-2025 est en cours et a donné lieu à un avenant mettant à jour le calendrier de livraisons, intégrant les conséquences de la pandémie et certaines nouvelles priorités du Programme Local de l'Habitat.

Monsieur le Président souhaite que la construction du projet des six ans à venir fasse l'objet d'un travail de préparation basé sur le même modèle que celle qui a prévalu pour la préparation de la deuxième CUS.

Le calendrier s'organiserait autour des thématiques suivantes, ouvrant l'accès à des personnes ressources différentes :

La CUS devra comprendre :

- . la **politique patrimoniale** et d'investissement, traduite dans un Plan pluriannuel (PSP)
- . l'état du **service rendu** aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers,
- . l'état de l'**occupation sociale** des immeubles, en s'appuyant sur le résultat de l'enquête OPS et en distinguant les immeubles situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ; la politique sociale menée par l'organisme,
- . les modalités de la **concertation** locative avec les locataires ;
- . les engagements pris par l'organisme en termes de **politique sociale et environnementale** ;
- . l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'**hébergement** ;
- . l'énoncé de la politique d'**accession** de l'organisme.



Il est donc proposé de retenir un calendrier de réunions de travail et de désigner les membres de la nouvelle commission ad'hoc. Les Présidents des Commissions sont invités de droit aux réunions les concernant. Les personnes ressources sont invitées à la discrétion du Président de la Commission, là aussi en fonction du besoin d'expertise et du thème abordé.

#### Calendrier de travail :

- . avril 2024 : mise en place et calendrier du travail préparatoire
- . juin 2024 : thèmes qualité de service rendu et concertation des locataires
- . juillet 2024 : thème politique sociale
- . septembre 2024 : thèmes politique patrimoniale et d'investissement, et hébergement
- . octobre 2024 : thème politique environnementale
- . novembre 2024 : thème accession
- . décembre 2024 : réunion de synthèse
- . janvier 2025 : engagement officiel du processus d'élaboration
- . 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : échanges avec les communes et les partenaires institutionnels
- . avril 2025 : mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2030
- . juin 2025 : délibération sur le projet en Conseil d'Administration exceptionnel
- . décembre 2025 : signature de la CUS 2026-2031

Le Conseil d'Administration est invité à établir la composition de la Commission CUS, valider le calendrier de travail et fixer la date de lancement du processus officiel d'élaboration de la convention d'utilité sociale 2026-2031 au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les administrateurs membres de la commission seraient :

- . Monsieur Christian Mazuc (Président)
- . Madame Marie-Noelle Tauzin
- . Madame Marie-Hélène Mazars
- . Madame Martine Bezombes
- . Madame Isabelle Baillet Sudre
- . Monsieur Francis Fournie

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

A la demande de Monsieur Delmarès, il est bien précisé que, comme pour la précédente CUS, le Président de la Commission RSE sera régulièrement convié, du fait du caractère très transversal de la RSE.

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, la composition de la Commission CUS, valide le calendrier de travail et fixe la date de lancement du processus officiel d'élaboration de la convention d'utilité sociale 2026-2031 au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération programme@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6151 - POINT OPERATIONS EN COURS**

**OPERATIONS LIVREES / TERMINEES**

**RESIDENCE LES AMANDIERS**

*Bd du maréchal de Lattre de Tassigny - Rodez - réhabilitation lourde de 20 logements*

*Phase en cours : livré*



Le bâtiment a été réceptionné fin 2023, l'arrivée des locataires s'est effectuée fin février 2024 (dès mise en service par Enedis, en retard pour réaliser le raccordement). L'immeuble est aujourd'hui entièrement occupé.

## RENOVATION URBAINE RAMADIER - AUBEPINES

*Ilot Ramadier à Rodez - construction neuve de 17 logements*

*Phase en cours : livré*

Le bâtiment a été réceptionné le 13 février 2024, les premiers locataires sont arrivés dans la foulée. L'immeuble sera entièrement occupé mi-avril.



## PARC DES CAPUCINES - REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS PHASE 3

*Parc des Capucines (ex cité du Stade) - Onet-le-Château*

*Phase en cours : livré*

La phase 3 des travaux de requalification des espaces extérieurs est terminée. Ces travaux comprenaient le réaménagement de l'ancien terrain de pétanque (création d'une aire de jeux notamment), des plantations d'arbres, l'embellissement des pieds d'immeubles et la plantation de vivaces. Des jardinières en pleine terre ont été réalisées dans les cours anglaises et sont à disposition des locataires.

A noter : Fête des jardins aux Manguiers le mercredi 15 mai 2024



## LOCAL CR 13 - QUARTIER DES COSTES ROUGES

*Quartier des Costes Rouges - Onet-le-Château*

*Phase en cours : livré*

Les travaux d'aménagement du local CR13 à destination du Docteur Valière sont terminés. Le Docteur a été déménagé dans ses nouveaux locaux, libérant son ancien cabinet pour le démarrage des travaux Gabians/I1.



## OPERATIONS EN PHASE CHANTIER

### RENOVATION URBAINE RAMADIER - immeubles neufs, rénovation - tranche 1

*Ilot Ramadier à Rodez - construction neuve de 36 logements (Aubépines : 17 LIVRE, Buis: 11, Dahlias:8) ,  
réhabilitation des Marronniers, Pins, et Thuyas (92 logements), réaménagement des espaces extérieurs*

*Phase en cours : chantier*

Les travaux sont en cours :

- Buis : le bâtiment sera livré en septembre 2024
- Dahlias : second œuvre en cours, les maisons seront livrées fin 2024
- Pins : travaux de façades et de toiture en cours, les travaux seront terminés avant l'été
- Thuyas : les travaux de façades et de toiture démarreront en juin, la structure métallique pour les balcons est déjà en place
- Marronniers : démarrage des travaux fin 2024

### RENOVATION URBAINE RAMADIER - CHARMES et EPICEAS (tranche 2)

*Ilot Ramadier à Rodez - construction neuve de 48 logements (C : 21, E: 27), phase en cours : chantier*

Les terrassements et forages géothermiques ont été faits, le gros œuvre de Charmes est en cours.



Charmes



Dahlias



terrassement Epicéas (Aubépines/Buis à l'arrière)

## RESIDENCE LA PISCINE

*Route de Moyrazès - Rodez - 10 logements neufs*

*Phase en cours : chantier*

Le gros œuvre est terminé, le second œuvre démarre, la livraison est prévue pour le dernier trimestre 2024.



## RESIDENCES CHARLEROI ET LIEGE

*Rue de Lisbonne - ZAC de Bourran - Rodez - 32 et 29 logements neufs*

*Phase en cours : chantier*

Le gros œuvre de Charleroi est terminé, la charpente et la toiture sont en cours. Gros œuvre en cours côté Liège. La livraison est prévue pour le premier trimestre 2025.



## DEMOLITION BATIMENT D (4 SAISONS)

*40,42,44 avenue des Glycines - Onet-le-Château - démolition des 37 logements*

*Phase en cours : désamiantage*

Le désamiantage du 42 est terminé, il est cours pour les cages 40 et 44. La démolition débutera en mai 2025.





### **LES GABIANS + BATIMENT I1**

*Rue des Loriots / bd des Mouettes - Onet-le-Château - 15 logements neufs et 12 réhabilités*

*Phase en cours : démarrage travaux*

Les ordres de service ont été lancés le 11 mars 2024, le chantier est en cours de démarrage. Le terrassement de Gabians et le désamiantage de I1 débutent en avril.

La régularisation foncière (échange de parcelles avec la commune d'Onet-le-Château) est programmée le 9 avril.

### **3L : REMPLACEMENT INSTALLATION DE PRODUCTION EAU CHAUDE**

*1 avenue Boscary Monsservin - RODEZ*

*Phase démarrage travaux*

Les ordres de service ont été lancés au mois d'avril. Ce chantier consiste au remplacement de l'installation collective existante de distribution collective d'ECS par des préparateurs individuels.

### **OPERATION EN PHASE D'APPEL D'OFFRES TRAVAUX**

#### **RESIDENCE FRANCOIS MAZENQ**

*Rue François Mazenq - ZAC de Combarel - Rodez - 54 logements (25 LLS, 29 PSLA)*

*Phase en cours : appel d'offres*

L'appel d'offres travaux a été lancé le 29 février, les offres ont été reçues le 2 avril. Une première CAO est programmée le 30 avril.

La commercialisation des logements PSLA se poursuit.

### **OPERATIONS EN PHASE ETUDE - PROGRAMMES NEUFS**

#### **RESIDENCE LES MERLES**

*Bd des albatros - Onet-le-Château - construction neuve*

*Phase en cours : consultation MOE*

La consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée pour la réalisation d'une quinzaine de logements neufs sis bd des Albatros, sur un terrain appartenant à la commune (maisons et petit collectif). L'équipe de maîtrise d'œuvre sera désignée courant juin.

#### **VEFA NATUR'L PARK**

*Avenue du Stade à Luc La Primaube - VEFA de 5 maisons*

*Phase en cours : programmation*

Un agrément pour 5 maisons PLUS et PLAI a été obtenu en 2022.

Les négociations se finalisent avec Qualit'Immo concernant le prix et le détail des prestations.

## LES TROIS MAISONS

*Impasse du stade à Luc-la-Primaube - 3 maisons individuelles*

*Phase en cours : APD*

Pour rappel, la parcelle est intégrée dans le périmètre de l'écoquartier Bes Grand. Le CPAUPE n'a pas encore été communiqué à Rodez Agglo Habitat. L'APD des 3 Maisons est donc toujours en attente de finalisation dans l'attente de ce document.

## FONTANILLE

*Calcomier - Rodez - construction 40 maisons en PSLA*

*Phase en cours : APD*

L'avancement du projet de Fontanille (en phase APD) a été momentanément gelé du fait de la conjoncture actuelle (inadéquation du prix PLSA / prix de sortie des maisons).

## QUATRE SAISONS - RUE DES GLYCINES

*Quartier des quatre saisons, parcelle 331 - 40, 42 ,44 Glycines - Onet-le-Château*

*Phase en cours : faisabilité*

Si Rodez Agglo Habitat ne prévoit pas de reconstruire des logements sur l'emprise du bâtiment démoli, des échanges sont en cours avec la commune quant au devenir de la parcelle. Une étude opérationnelle de programmation et faisabilité doit être reprogrammée (le prestataire initialement retenu n'a finalement pas donné suite).

## **OPERATIONS EN PHASE ETUDE RENOVATION**

### RESIDENCE GENETS

*58 bd du Maréchal de Lattre de Tassigny - Rodez*

*Phase en cours : APS*

Une équipe de maîtrise d'œuvre, portée par CL Architecture, a été désignée courant 2023 pour réaliser ce projet. La phase APS est en cours. Un PC sera déposé avant l'été. Les relogements des locataires avancent vite.

### RESIDENCE TILLEULS GENEVRIERS

*Avenue des Mimosas - Onet-le-Château*

*Phase en cours : DIAG / ESQUISSE*

Une équipe de maîtrise d'œuvre, portée par HBM, a été désignée courant 2023 pour réaliser ce projet. La phase DIAG/ Esquisse est en cours de finalisation.

#### **RESIDENCE L'ETOILE**

*Rénovation de la résidence l'Etoile - Luc-la-Primaube*

*Phase en cours : PRO*

Le bureau d'études IB2M a été désigné en avril 2023 pour accompagner l'Office dans cette rénovation thermique. La conception est en cours. Le démarrage des travaux est programmé pour 2024.

#### **CAMONIL BOUGAINVILLIERS**

*60, 74, 74 ter rue Camonil et 34 bd P. Ramadier Rodez - réhabilitation énergétique*

*Phase en cours : DCE*

Le DCE est en cours, la consultation travaux sera lancée courant 2024. Le projet est réévalué en raison de la découverte de réseaux enterrés et de garde-corps à reprendre.

#### **RENOVATIONS ENERGETIQUES BOULEAUX ET CERISIERS**

*Immeubles BOULEAUX et CERISIERS - Rodez*

*Phase en cours : consultation MOE*

La consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée. L'équipe de maîtrise d'œuvre sera désignée courant juin.

#### **VITRINES DES COMMERCES - QUARTIER DES COSTES ROUGES**

*Quartier des Costes Rouges - Onet-le-Château*

*Phase en cours : Etude*

Les vitrines des locaux CR 17, 21, 22, 23, 25, 26 et 27 seront remplacées courant 2024 ; celles des locaux 12 et 28 en 2025.

#### **VITRINE DU SIEGE DE RODEZ AGGLO HABITAT**

*14 rue de l'Embergue*

*Phase en cours : DP*

Une étude est en cours (changement de la vitrine et végétalisation de la façade) avec le cabinet d'architecture Tawla. Le projet a été présenté en comité SPR. La DP sera déposée sous peu, ainsi que la demande de permis de végétaliser.

#### **ESPACES EXTERIEURS PLR - SAINTE BARBE**

*5 à 15 rue Sainte Barbe - Rodez - requalification des espaces extérieurs*

*Phase en cours : AVP*

Une équipe de maîtrise d'œuvre (Sandrine Boudot + Sud infra environnement) a été désignée pour réaliser cette opération. Une demande d'aide auprès de l'agence de l'eau a été déposée et est en cours

d'instruction, après le refus de la Région. Les études sont lancées, les diagnostics réalisés. Le démarrage des travaux est prévu avant la fin d'année.

**OPERATIONS MULTISITES – TRAITEMENT ENERGETIQUE - FNAP**

*Immeubles Tourettes - Sebazac ; Cordeliers - Olemps ; Le Bourg - Le Monastère ; Le Bourg - Ste Radegonde ; rue de l'Aube - La Primaube*

*Phase en cours : faisabilité*

Dans le cadre du programme d'aide du Fonds national d'aide à la pierre (FNAP), des études sont en cours sur plusieurs sites afin d'envisager la réalisation des travaux d'amélioration énergétique (chauffage / changement des menuiseries extérieures etc.)

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO  
HABITAT *oph***

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6152 - MODIFICATION REGLEMENT INTERIEUR**

Un projet de règlement intérieur des résidences de Rodez Agglo Habitat modifié est présenté en annexe, actualisant la rédaction de certaines clauses : utilisation et stockage de bouteilles gaz, disposition de brise vue, etc. Un règlement intérieur a été créé pour les stationnements extérieurs.

Les administrateurs seront invités à accepter l'intégration de ces nouvelles dispositions, ou des corrections envisagées.

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, ces modifications et cette création.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



Publiée le :  
26 AVR. 2024



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** oph



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6153 - ORGANIGRAMME 2024**

Le Conseil d'Administration prennent connaissance du nouvel organigramme de l'Office au 1<sup>er</sup> janvier 2024 joint en annexe.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.  
Le Président,  
*Acte dématérialisé*



RODEZ AGGLO  
HABITAT oph

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération via administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6154 - POINT COMMISSION RSE**

Monsieur Fabien DELMARES, Président de la Commission RSE Développement Durable, fait le point du travail de la commission.

Les membres du Conseil d'Administration en prennent acte.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
Acte dématérialisé



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** oph

Publiée le :

26 AVR. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@////Acte/Délibération divers@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

Pouvoir(s) : M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6156 - INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES**

Une visite du patrimoine est prévue à l'attention des administrateurs. Elle se tiendra le 11 juin 2024 matin.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO  
HABITAT** oph

Publiée le :

26 AVR. 2024



**SÉANCE DU JEUDI 25 AVRIL 2024**

@///Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI  
Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. DELMARES - M. FOURNIE - M. GIRAUD - M. MAZUC  
M. MONTOYA - M. TIXIER

**Pouvoir(s) :** M. LAURAS à M. BOUGES  
Mme MAZARS à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme CALVET  
Mme MAZARS  
M. BRUEL  
M. FLAK  
M. LAURAS

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BULTEL - Directeur Général  
M. BONNIN - Commissaire aux comptes  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération  
Mme RECH - Assistante de direction  
M. SIRVAIN - DST / DGA

**- 6157 - PART FORFAITAIRE DE LA REMUNERATION 2023 DU DIRECTEUR GENERAL**

La présentation de cette délibération sur table est soumise à l'accord des administrateurs du fait de son arrivée tardive. Est paru hier 24 avril au journal officiel, l'arrêté du 4 avril 2024 fixant le plafond de la part forfaitaire de la rémunération des directeurs généraux des Offices Publics de l'Habitat pris pour l'application de l'article R. 421-20 du code de la construction et de l'habitation.

Il modifie pour 2024 les conditions de rémunération des directeurs généraux, par une nouvelle formule de calcul pour le plafond, à savoir  $53\,470 + (L \times 8)$ .

Pour 2023, la rémunération de Monsieur le Directeur Général a été calculée avec la formule suivante :  $52\,570 + (L \times 7,9)$ , L étant le nombre de logements à la date de nomination, soit 70 684,70 € bruts.

Pour 2024, le nouveau calcul pourrait porter cette rémunération à  $53\,470 + (2\,293 \times 8)$  soit 71 814 €. Le Conseil d'Administration est invité à approuver les nouvelles modalités de rémunération de la part fixe du Directeur Général pour l'année 2024, valable au 1er janvier 2024, à autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant du contrat de travail de Monsieur Bultel intégrant les nouvelles modalités décidées par le Conseil d'Administration.

Pour : 16  
Contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration, après avoir validé, à l'unanimité, l'ajout de cette délibération complémentaire sur table, approuve, à l'unanimité, les nouvelles modalités de rémunération de la part fixe du Directeur Général pour l'année 2024, valable au 1er janvier 2024, et autorise Monsieur le Président à signer l'avenant du contrat de travail de Monsieur Bultel intégrant les nouvelles modalités décidées par le Conseil d'Administration.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits,  
et ont signé les membres présents.  
Le Président,  
*Acte dématérialisé*



Publiée le :  
26 AVR. 2024