

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6170 - APPROBATION PV DERNIER CA**

Le Conseil d'Administration est invité à approuver le procès-verbal de la séance du 5 juillet 2024.

*Monsieur Lauras s'étonne que ce document ne décrive pas exhaustivement les débats. Monsieur Bultel répond que l'état des débats contradictoires est systématiquement retranscrit. Monsieur Bouges aurait par exemple souhaité que soient décrites les raisons de son abstention au point relatif au congrès Hlm de Montpellier. Monsieur Mazuc informe les membres du Conseil d'Administration qu'il tient compte de ces remarques, et que la mention sera ajoutée à la délibération.*

Vote pour : 14

Vote contre : 0

Abstention : 3 Mme Abbou, M. Bouges et M. Lauras

Le procès-verbal est approuvé.

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

Le Président,

Acte dématérialisé

Publiée le :

25 OCT. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6171 - COMMUNICATION DECISIONS BUREAU**

Monsieur le Président communique aux membres du Conseil d'Administration les décisions prises en Bureau en séances du 30 septembre 2024.

*Monsieur Delmarès souhaitant avoir des précisions sur le contenu du contrat électricité, il est proposé de répondre lors d'une prochaine réunion à laquelle le Directeur des Services Techniques, aujourd'hui absent, sera plus précis.*

Les membres du Conseil d'Administration en prennent acte.

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

Le Président,  
Acte dématérialisé

Publiée le :

25 OCT. 2024



**RODEZ AGGLO  
HABITAT oph**

Office Public Rodez Agglo Habitat  
14, rue de l'Embergue - CS 33217 - 12032 RODEZ CEDEX 9  
Tél. 05 65 74 11 10 - [contact@rodezagglo-habitat.com](mailto:contact@rodezagglo-habitat.com) - [www.rodezagglo-habitat.fr](http://www.rodezagglo-habitat.fr)  
Identifiant SIREN : 221 203 024 00013  
TVA Intracommunautaire : FR 221 203 024 00013  
Accusé de réception en préfecture  
012-271200024-20241024-20241024\_6171-DE  
Reçu le 24/10/2024

**LIASSO.**  
HABITAT SOLIDAIRE SUD-OUEST

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6172 - EXECUTION BUDGETAIRE**

L'article R423-25 du CCH relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat stipule que le Directeur Général assure un suivi régulier de l'exécution budgétaire et présente au moins une fois par an au Conseil d'Administration, une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire. L'examen du compte financier 2024 fera l'objet d'un rapport complet en avril 2025 mais une balance des comptes mouvementés au 30 juin 2024 est communiquée au Conseil d'Administration.

La décision modificative intégrera les écarts significatifs avec le budget primitif.

Le Conseil d'Administration prend connaissance du suivi de l'exécution budgétaire en annexe.

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

Le Président,  
*Acte dématérialisé*



**RODEZ AGGLO  
HABITAT oph**

Publiée le :

25 OCT. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6173 - DECISION MODIFICATIVE BUDGET**

Le Conseil d'Administration a adopté, le 14 décembre 2023, le budget de l'année 2024, et constaté son niveau d'exécution dans la délibération précédente.

Monsieur le Président propose d'adopter une **décision modificative** au budget afin d'intégrer les principaux changements.

En dépenses supplémentaires :

- . des services extérieurs pour 187 500 € correspondant à des dépenses effectives de gros entretien, dont celles du plan triennal de maintenance
- . des charges exceptionnelles de 103 300 €, dont la moitié environ dues à des sinistres
- . un ajustement de 125 000 € au compte 675, correspondant à la correction de la valeur des sorties d'actifs liées aux ventes HLM

En réduction de dépenses :

- . des charges récupérables plus faibles de 294 000 € en raison de la baisse relative des coûts de l'énergie
- . au compte « achats » une réduction de 485 500 € correspondant au report de dépenses PSLA (auquel renvoie en crédits le report de recettes pour le PSLA de 622 000 € sur la production stockée)
- . des charges financières surévaluées de 225 000 € liées à un problème de calcul des intérêts courus non échus par le logiciel Salvia ;

En réduction de produits :

- . une réduction de 85 800 € de la production immobilisée, en raison du report de livraisons à janvier

En hausse de produits :

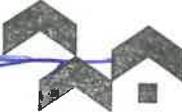
- . l'intégration de 212 000 € de subventions d'exploitation supplémentaires liées à la comptabilisation d'une partie de la démolition des Glycines, et aux aides du FSI
- . la comptabilisation de 860 000 € de nouveaux produits exceptionnels : des produits de ventes réévalués et des dégrèvements de taxe foncière pour économie d'énergie de 2023, effectivement versés en 2024.

Vote pour : 18  
Vote contre : 0  
Abstention : 0

La décision modificative est adaptée à l'unanimité.

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

Publiée le :  
25 OCT. 2024



RODEZ AGGLO  
HABITAT *oph*

COMPTE DE RESULTAT

	CHARGES (1)			PRODUITS		
	BUDGET 2024	Déclinaison Modificative 2024	BUDGET RECTIFIE 2024	BUDGET 2024	Déclinaison Modificative 2024	BUDGET RECTIFIE 2024
80 (sauf 802) Achat (hors 000)	1 514 000,00	- 483 000,00	1 029 000,00	589 000,00	- 23 000,00	514 000,00
002 Ventes des stocks (comptable 82)	-	-	-	8 122 500,00	62 300,00	9 190 000,00
81 (sauf 81821) Services extérieurs (hors 018)	870 000,00	187 000,00	1 057 000,00	1 200 000,00	- 622 000,00	578 000,00
61821 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	1 001 200,00	- 43 000,00	958 200,00	300 000,00	- 88 000,00	212 000,00
82 Autres services extérieurs (hors 820)	760 000,00	30 000,00	790 000,00	560 000,00	312 000,00	772 000,00
83 (sauf 83812) Impôts, taxes, assimilé (hors 8310, 8330, 83300)	193 000,00	- 22 300,00	170 700,00	340 000,00	- 22 400,00	317 600,00
83812 Taxes foncières	1 200 000,00	-	1 200 000,00	300 000,00	-	200 000,00
841 Rémunérations de personnel (hors 8410)	1 200 000,00	87 000,00	1 287 000,00	1 000 000,00	600 000,00	1 910 000,00
8481 Autres charges de personnel - Rémun. indemnités	14 000,00	-	14 000,00	3 150 000,00	80 000,00	3 070 000,00
Autres 84 Charges de personnel (hors 8410, 8480, 8470, 8480)	437 000,00	50 700,00	487 700,00	300 000,00	- 30 000,00	330 000,00
85 (sauf 854) Autres charges de gestion courante	2 000,00	-	2 000,00	148 000,00	-	121 000,00
854 Pertes sur créances rattachées	10 000,00	- 10 000,00	0 000,00	-	-	-
86 Charges financières (hors 8601)	1 403 000,00	- 225 000,00	1 178 000,00	-	-	-
87 (sauf 870, 872) Charges exceptionnelles	840 000,00	103 300,00	943 300,00	-	-	-
870 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 200 000,00	125 000,00	1 325 000,00	-	-	-
88 (sauf 88187) Dotations aux amort., aux répar., et aux prov.	3 000 000,00	30 000,00	3 030 000,00	-	-	-
88187 Provisions pour gros entretien	7 000,00	3 000,00	10 000,00	-	-	-
89 Participation des salariés - Impôts sur les salaires	-	-	-	-	-	-
91 Production stockée (comptable 81)	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17 388 800,00</b>	<b>- 494 300,00</b>	<b>16 894 500,00</b>	<b>18 874 400,00</b>	<b>137 200,00</b>	<b>18 011 600,00</b>
902* Total des charges non récupérables	14 232 000,00	- 280 300,00	13 951 700,00	13 734 400,00	- 287 300,00	13 447 100,00
902* Total des charges récupérables	3 156 800,00	- 214 000,00	2 942 800,00	5 140 000,00	175 000,00	5 315 000,00
972* Réduction récup. de charges locatives sur ex-ante	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17 388 800,00</b>	<b>- 494 300,00</b>	<b>16 894 500,00</b>	<b>18 874 400,00</b>	<b>137 200,00</b>	<b>18 011 600,00</b>
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>1 493 800,00</b>	<b>821 500,00</b>	<b>2 315 300,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>18 874 400,00</b>	<b>127 200,00</b>	<b>19 001 600,00</b>	<b>18 874 400,00</b>	<b>127 200,00</b>	<b>19 001 600,00</b>
76 (sauf 761, 764) Produits des activités	-	-	-	-	-	-
764 Loyers	-	-	-	-	-	-
71 Production stockée (comptable 81)	-	-	-	-	-	-
72 Production immobilière	-	-	-	-	-	-
74 Subventions d'équipement	-	-	-	-	-	-
75 Autres produits de gestion courante	-	-	-	-	-	-
76 Produits financiers	-	-	-	-	-	-
77 (sauf 772, 778) Produits exceptionnels (hors 772)	-	-	-	-	-	-
779 Produits des cessions d'éléments d'actif	-	-	-	-	-	-
78 (sauf 78187) Reprises sur amort., aux répar., et provisions	-	-	-	-	-	-
78187 Provisions pour gros entretien	-	-	-	-	-	-
79 Transferts de charges	-	-	-	-	-	-
Attribution de charges non récupérables	-	-	-	-	-	-
902* Variation des stocks (comptable 82)	-	-	-	-	-	-
901* SBI et transferts d'actifs	-	-	-	-	-	-
902* Rembourse. sur salaires, charges sociales ou taxes	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS hors récupération de charges</b>	<b>18 011 600,00</b>	<b>-</b>	<b>18 011 600,00</b>	<b>18 734 400,00</b>	<b>287 300,00</b>	<b>18 011 600,00</b>
783 Remplacement des charges locatives	-	-	-	-	-	-
772* Compte usage de loyers locatives sur ex-ante	-	-	-	-	-	-
904* Attribution de charges récupérables	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>18 011 600,00</b>	<b>-</b>	<b>18 011 600,00</b>	<b>18 734 400,00</b>	<b>287 300,00</b>	<b>18 011 600,00</b>
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>18 874 400,00</b>	<b>127 200,00</b>	<b>19 001 600,00</b>	<b>18 874 400,00</b>	<b>127 200,00</b>	<b>19 001 600,00</b>

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 493 800,00	821 500,00	2 315 300,00				RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
Valeur comptable des éléments d'actif cédés, déduite :	1 280 000,00	123 000,00	1 403 000,00	3 150 000,00	80 000,00	3 070 000,00	Produit des cessions d'éléments d'actif
répercute :	3 067 000,00	23 000,00	3 090 000,00	832 000,00	98 000,00	730 000,00	Quote-part des subventions reçues sur résultat
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-	-	500 000,00	-	450 000,00	Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
	-	-	-	-	-	-	Transfert de charges financières - intérêts compensatoires
<b>TOTAL (B)</b>	<b>5 832 800,00</b>	<b>780 500,00</b>	<b>6 613 300,00</b>	<b>4 282 000,00</b>	<b>28 000,00</b>	<b>4 254 000,00</b>	<b>TOTAL (B)</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>1 940 900,00</b>	<b>780 500,00</b>	<b>2 721 400,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE				1 940 900,00	780 500,00	2 721 400,00	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisition d'éléments de l'actif immobilisé							Cessions de liquidités d'éléments de l'actif immobilisé
Immobilisations incorporelles	80 000,00	- 40 000,00	40 000,00	3 180 000,00	- 80 000,00	3 070 000,00	- 170 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	14 162 300,00	- 1 986 000,00	12 176 300,00	-	-	-	- 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2780)
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	28. Immobilisation en cours
Régularisation de capitaux propres	300 000,00	37 500,00	337 500,00	2 000 000,00	- 1 200 000,00	730 000,00	Augmentation de capitaux propres
Financement des dettes financières (hors avances (2))	2 194 000,00	- 90 000,00	2 084 000,00	10 000 000,00	2 480 000,00	12 110 000,00	Augmentation des dettes financières (hors avances (2))
Intérêts compensatoires dus	-	-	-	-	-	-	Intérêts compensatoires dus
Charges à reporter sur plusieurs exercices	-	-	-	-	-	-	Régularisation de l'actif immobilisé (20.21. )
Primes de remboursement des obligations	-	-	-	-	-	-	
<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>16 957 800,00</b>	<b>- 2 086 500,00</b>	<b>14 871 300,00</b>	<b>17 320 800,00</b>	<b>1 943 970,00</b>	<b>16 276 470,00</b>	<b>SOUS-TOTAL - RESSOURCES</b>
Remplacement des dettes financières des stocks immobilisés (2)	-	-	-	-	-	-	Augmentation des dettes financières des stocks immobilisés (2)
Annulation de titres sur exercices clos (2)	-	-	-	-	-	-	Insuffisance des ressources sur exercices clos (1)
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>16 957 800,00</b>	<b>- 2 086 500,00</b>	<b>14 871 300,00</b>	<b>17 320 800,00</b>	<b>1 943 970,00</b>	<b>16 276 470,00</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	300 700,00	4 162 470,00	4 411 170,00	-	-	-	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
Montant versé de FR des au financement de stocks immobilisés	-	-	-	-	-	-	Montant versé de FR des au financement de stocks immobilisés
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>17 228 800,00</b>	<b>1 943 970,00</b>	<b>19 272 470,00</b>	<b>17 228 800,00</b>	<b>1 943 970,00</b>	<b>19 272 470,00</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

	BUDGET 2024	PROJECTION AU 31/12/2024
Fonds de roulement ordinaire au 1er janvier N	7 675 282,82	8 119 183,42
Variation du fonds de roulement	386 780,80	4 411 170,80
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	8 062 063,62	12 530 354,22

- (1) Inclure uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables")
- (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobilisés - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7
- (3) Annulations de titres qui constituent des ressources du tableau de financement (sauf 17) d'un exercice clos
- (4) Annulations de crédits qui constituent des emplois du tableau de financement (sauf 17) d'un exercice clos

AUTOFINANCEMENT NET	Recette
CAF	2 315 300,00
articles 2.21 et 2.2.-remb. Emprunts localité	1 588 000,00
netto article 2.21	1 588 000,00
078883 + ou - variations IC	-
078883 -dotations aux amort. Charges IC	48 100,00
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>781 300,00</b>
(a) Auto-financement net HLM	48 100,00
(b) produits financiers (comptes 76)	200 000,00
(c) Total produits d'activités (comptes 70)	11 675 500,00
(d) Charges récupérées (comptes 703)	3 140 000,00
(e) Dénominateur du ratio d'autofin. net HLM	8 733 500,00
(f) rch-d	-
<b>Ratio ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>8,93%</b>

ratio 2023	ratio 2022
2 190 004,19	3 843 454,25
-1 908 510,00	-2 064 790,00
<b>288 573,30</b>	<b>1 778 664,25</b>
<b>288 573,30</b>	<b>1 778 664,25</b>
<b>303 347,80</b>	<b>219 007,81</b>
<b>10 457 202,11</b>	<b>9 500 196,10</b>
<b>2 380 814,00</b>	<b>2 006 400,27</b>
<b>8 480 715,33</b>	<b>8 012 582,92</b>
<b>3,41%</b>	<b>22,33%</b>

Pour avoir un ratio de 3 % minimum il faut un Autofin net de 225 000 €

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@///Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6174 - VISIAL**

Visial se définit comme l'outil de pilotage stratégique des organismes d'HLM.

Il a pour objectif :

- . d'intégrer l'incidence des scénarios d'investissement ou de désinvestissement sur le fonds de roulement long terme ;
- . de tenir compte du plan stratégique de patrimoine à moyen long terme ;
- . d'élaborer ou simuler des scénarios d'arbitrage particulier ;
- . de tester la sensibilité des résultats par le biais des variantes.

Visial produit des prévisions financières à dix ans. Il est conçu spécifiquement pour les besoins d'une démarche stratégique d'un organisme à dominante locative comme le nôtre.

Fondé sur les flux financiers réels d'exploitation et de structure (haut de bilan), il s'appuie sur la notion d'autofinancement annuel dégagé par l'exploitation courante et permet de suivre l'évolution du fonds de roulement long terme.

L'outil permet de simuler tous les scénarios d'investissement ou de désinvestissement établis par l'organisme dans le cadre de sa démarche stratégique (politique patrimoniale, politique financière, politique de développement, restructuration interne, activités nouvelles, etc.) Visial est un outil de dialogue (Comité de Direction, Conseil d'Administration, partenaires extérieurs). Il implique l'ensemble des services de la structure (technique, production, développement, gestion locative, administratif et financier).

La Direction a mis à jour le Visial de Rodez Agglo Habitat pour la période qui s'ouvre, afin de permettre aux administrateurs de mesurer la situation prospective dans cette période de préparation du budget.

Ce visial « octobre 2024 » s'appuie sur le Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029 et la Convention d'Utilité Sociale 2020-2025 validée par Rodez Agglomération et l'Etat. Il inclut les engagements de l'Office et ceux des partenaires financiers. Il reste prudent sur les hypothèses qui seront retenues dans le projet de CUS en construction.

*Monsieur Delmarès rappelle que les loyers sont la première ressource d'un Office, aussi il interroge les services au sujet du calcul des loyers dont les montants augmentent fortement sur dix ans. Il est expliqué que les hausses sont aussi dues aux nouvelles livraisons et à l'écart entre les loyers des logements démolis et ceux des logements construits, et que les hypothèses prédéfinies pour ces calculs sont données par la Banque des territoires, l'USH et le Ministère du Logement.*

*Monsieur Montoya demande s'il y a lieu de s'inquiéter de l'allure de la courbe de l'autofinancement, si la situation actuelle du potentiel financier à terminaison s'était déjà vue par le passé. Monsieur Bultel précise qu'il avait connu, à son arrivée, un potentiel financier à terminaison de 125 k€, bien inférieur aux 3 M€ présentés ici, mais que les besoins de financement étaient bien plus limités. Monsieur Fournie insiste sur l'importance des ventes dans cette projection, pour renforcer les fonds propres, en même temps qu'elles répondent aux enjeux d'accession et de mixité sociale, et propose de les développer.*

Vote pour : 18  
Vote contre : 0  
Abstention : 0

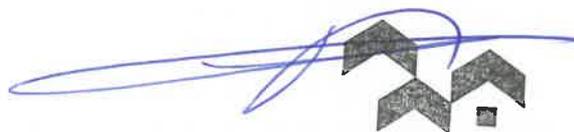
Le Conseil d'Administration prend connaissance et à valide le Visial mis à jour en octobre 2024.

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

Le Président,  
Acte dématérialisé

Publiée le :

25 OCT. 2024



RODEZ AGGLO  
HABITAT oph

Accusé de réception en préfecture  
012-271200024-20241024-20241024\_6174-DE  
Reçu le 24/10/2024

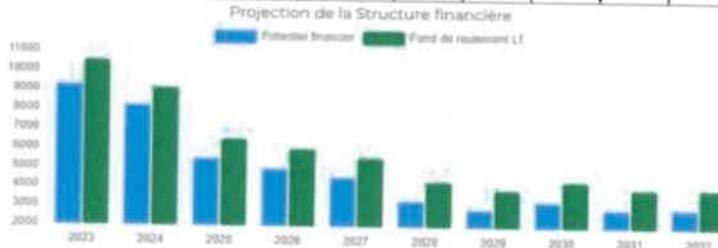
2024 10 24-6174-VISIAL.docx  
Page 2 sur 4

Synthèse des résultats prévisionnels (Approche marge brute locative)

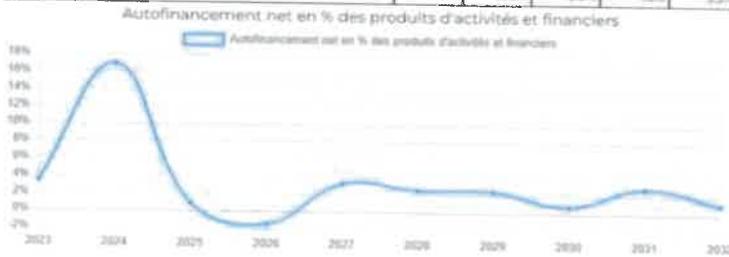
	En k€										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
<b>Patrimoine locatif logis et Structures Collectives</b>											
Liens		44	108	35	0	0	40	76	1	25	387
- Ventes		-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-180
- Démissions		-27	0	-46	0	33	0	0	0	0	121
<b>Patrimoine logis et ecouv logis au 31/12</b>	<b>2 452</b>	<b>2 640</b>	<b>2 526</b>	<b>2 816</b>	<b>3 495</b>	<b>3 437</b>	<b>3 442</b>	<b>3 518</b>	<b>3 503</b>	<b>3 508</b>	
<b>Exploitation</b>											
Loyers patrimoine de référence Théorique logis	8 603	9 642	9 752	9 976	10 205	10 406	10 606	10 813	11 020	11 230	93 481
Structures collectives	52	35	0	0	0	0	0	0	0	0	75
Autres	-484	-485	-486	-510	-527	-532	-537	-542	-547	-553	-4 734
Impact des Ventes et Démissions		-205	-268	-268	-301	-369	-417	-495	-563	-670	-5 420
Impact des Travaux		0	77	33	39	60	60	62	63	65	389
Loyers des Contrats nouveaux (y compris annexes)		76	370	340	1 023	1 040	1 239	1 227	1 234	1 369	10 118
Perte de loyers / vacances logements		-380	-491	-489	-736	-576	-423	-434	-464	-460	-5 006
<b>Total loyers quittances avant RLS (logis, Struct co et annexes)</b>	<b>8 759</b>	<b>9 331</b>	<b>9 956</b>	<b>10 396</b>	<b>10 731</b>	<b>11 050</b>	<b>11 191</b>	<b>11 592</b>	<b>11 923</b>	<b>12 301</b>	<b>56 372</b>
Total RLS		-381	-437	-462	-444	-470	-480	-483	-497	-506	-4 243
<b>Total loyers quittances nets de RLS (logis, Struct co et annexes)</b>	<b>8 378</b>	<b>8 894</b>	<b>9 506</b>	<b>9 934</b>	<b>10 287</b>	<b>10 580</b>	<b>10 711</b>	<b>11 109</b>	<b>11 426</b>	<b>11 795</b>	<b>52 129</b>
Annuités Patrimoine de référence		-4 156	-4 700	-2 700	-2 875	-2 683	-2 675	-2 705	-2 708	-2 525	-23 920
Incidence des Ventes et Démissions sur les annuités		30	63	102	133	187	235	276	339	360	1 737
Annuités des Travaux & Remise de Comptes		-175	-207	-603	-309	-479	-452	-478	-512	-566	-5 114
Annuités des Opérations nouvelles			-340	-354	-367	-392	-385	-375	-364	-352	-3 237
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>3 756</b>	<b>3 389</b>	<b>3 894</b>	<b>-4 122</b>	<b>-4 037</b>	<b>-3 347</b>	<b>-4 108</b>	<b>-4 282</b>	<b>-4 292</b>	<b>-4 467</b>	<b>26 534</b>
TPPB		-1 230	-1 246	-1 236	-1 319	-1 290	-1 330	-1 323	-1 345	-1 364	-11 928
Maintenance du parc (y compris régal)		-1 781	-1 681	-1 840	-1 930	-1 946	-1 963	-2 005	-2 110	-2 233	-18 236
Coûts des travaux		-49	-73	-85	-99	-103	-88	-64	-67	-69	-725
Charges non récupérées		-120	-140	-207	-239	-171	-127	-121	-119	-140	-1 638
<b>Marge brute locative</b>	<b>2 014</b>	<b>1 967</b>	<b>2 072</b>	<b>2 216</b>	<b>2 700</b>	<b>3 099</b>	<b>3 070</b>	<b>3 165</b>	<b>3 381</b>	<b>3 394</b>	<b>25 070</b>
Marge brute des autres activités		0	0	0	321	303	0	10	100	70	973
Personnel intégré au personnel de régal		-1 310	-1 309	-1 313	-1 318	-1 443	-1 489	-1 537	-1 580	-1 636	-13 439
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières		-1 232	-1 311	-1 351	-1 366	-1 420	-1 456	-1 491	-1 530	-1 568	-13 122
Production immobilière		206	205	180	90	90	150	200	50	30	903
Autres produits courants		83	78	136	108	108	138	78	38	60	1 012
Cessions COLLS et AMCOLS		-181	-126		-90	-162	-211	-222	-194	-180	-1 630
Produits financiers nets		383	306	329	290	301	330	300	300	36	1 276
<b>Autofinancement courant</b>	<b>25</b>	<b>301</b>	<b>287</b>	<b>361</b>	<b>397</b>	<b>643</b>	<b>264</b>	<b>91</b>	<b>411</b>	<b>1 043</b>	
Éléments exceptionnels d'autofinancement		331	1 846	374	27	108					2 536
<b>Autofinancement net</b>	<b>306</b>	<b>1 545</b>	<b>661</b>	<b>150</b>	<b>505</b>	<b>648</b>	<b>267</b>	<b>91</b>	<b>408</b>	<b>1 080</b>	<b>3 579</b>
<b>Evolution structure financière</b>											
<b>Autofinancement net</b>		<b>1 545</b>	<b>661</b>	<b>150</b>	<b>505</b>	<b>648</b>	<b>267</b>	<b>91</b>	<b>408</b>	<b>1 080</b>	<b>3 579</b>
Remboursements emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cession		-792	-806	-857	-1 103	-1 137	-1 172	-1 207	-1 243	-1 280	-9 381
Fonds propres investis en travaux		-782	-1 234	-782	-291	-186	-241	-123	-309	-790	-5 902
Fonds propres investis en démissions		-480	0	-400	0	-333	0	0	0	0	-1 411
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-2 127	-287	0	-1 713	-2 192	-1 374	-177	-1 876	-1 201	-11 913
Autres var. dot FI y compris provisions, dette ICong et ACNE		208	18	-10	31	-102	20	-31	-31	-31	-213
<b>Potential financier à terminaison (DF)</b>	<b>2 230</b>	<b>8 169</b>	<b>5 419</b>	<b>4 906</b>	<b>4 471</b>	<b>3 277</b>	<b>2 664</b>	<b>3 277</b>	<b>2 908</b>	<b>2 931</b>	
Prox (PCL, CDB, SvalP) et dette scame		600	260	375	375	375	375	375	375	375	3 750
Dépôts de Garantie		600	600	600	600	600	600	600	600	600	6 000
<b>Foib long terme à terminaison (DF)</b>	<b>10 497</b>	<b>9 068</b>	<b>8 443</b>	<b>5 830</b>	<b>3 490</b>	<b>4 277</b>	<b>1 877</b>	<b>4 314</b>	<b>3 944</b>	<b>3 974</b>	
<b>Ratios</b>											
Annuités / Marge		37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	
Autofinancement net / Marge		12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	
Autofinancement net / Potentiel financier à terminaison		12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	
Autofinancement net / Foib long terme à terminaison		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
<b>Hypothèses</b>											
Modulation des FP		5 705									
Prise en compte des ICNE / ACNE		164									
Étalement des loyers		0									
<b>Indices et taux</b>											
Taux d'inflation		2,4	2,3	2,1	2	2	2	2	2	2	
Taux de variation de VCC		2,8	2,7	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	
Taux de variation de TFR		3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3	3	3	3	
Taux du Forêt A		2,3	3	2,8	2,4	2	2	2	2	2	
Taux de rémunération de la trésorerie		2,3	2,7	2,3	2,1	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	

Graphique Marges

Graphique 1	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Potential financier	9 230	8 159	5 429	4 300	4 431	3 277	2 864	3 277	2 908	2 535
Fond de roulement LT	70 497	9 068	6 443	5 930	5 450	4 277	3 877	4 314	5 944	5 974



Graphique 2	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	3.5%	16.2%	0.9%	-1.5%	3.3%	2.5%	2.5%	0.8%	2.9%	1.7%



**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6175 - ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025**

Monsieur le Président rappelle que dans le cadre de l'établissement du budget pour l'année 2025, il convient de définir, en amont, les **orientations** en matière de politique des loyers, d'évolution du patrimoine, de rénovation et de gestion locative. Ces perspectives budgétaires doivent tenir compte du contexte règlementaire, économique et social, des projets qui vont être confiés à l'Office et de la structure administrative et financière actuelle de l'organisme.

2025 marquera la fin d'une séquence, celle de son projet 2020-2025.

Une séquence où il s'est beaucoup **transformé** : nouveau logiciel intégré de gestion informatique et nouvelle plateforme sécurisée de service des données ; nouvelle organisation de la gestion locative, structuration de la maîtrise d'ouvrage, consolidation de la régie technique.

Une séquence où il a intégré les nouvelles priorités du Programme Local de l'Habitat sur l'**accession sociale**, qui permettent à des ménages peu aisés d'accéder à la propriété, et génèrent de nouvelles recettes pour allouer à l'OPH un niveau d'autofinancement indispensable et un taux d'endettement compatible avec sa capacité de remboursement, et diminuer sa dépendance au livret A.

Une séquence où il aura également participé à la transformation de son **territoire**. Au travers des différents PRU, mais aussi dans toutes les communes, l'Office participe à « **faire la ville** » en s'attachant à une architecture soignée, une concertation étroite avec les Maires, et une exigence permanente à la qualité des études pour que les investissements soient **durables**. Durant cette séquence de six ans, et comme le montre la présentation triennale de la gouvernance mise en place en septembre 2021, l'Office aura affirmé son métier historique : il aura construit 305 logements, rénové 330 appartements, démoli 75 logements obsolètes, le tout piloté par ses propres équipes pour « **maîtriser l'ouvrage** » et veiller à la pérennité de l'investissement.

Une séquence où il aura favorisé l'**économie** aveyronnaise, le savoir-faire et l'emploi local, non délocalisables. Un impact qui se mesure par le montant des investissements : 15 M€ de nouveau en 2025. Avec toujours une part réservée aux dépenses d'**insertion**, au moyen de clauses spécifiques dans ses marchés publics.

Une séquence où l'OPH aura participé à diminuer les **déficits de la nation**, au moyen de la Réduction de Loyer de Solidarité et de la hausse de la TVA sur les travaux. Sur 2025, c'est plus de 1 M€ de prélèvement supplémentaire qui seront payés à l'Etat, du fait des nouvelles règles fixées par le législateur : 680 000 € de RLS et 350 000 € de TVA (passage de la TVA à 10% sur le PLUS), sans compter la hausse de la mutualisation CGLLS.

Une séquence où il aura répondu aux **besoins de ses locataires**, avec un niveau de satisfaction parmi les plus élevés des bailleurs d'Occitanie, et aidé les plus fragiles à passer le cap de l'inflation énergétique et de la hausse du coût de la vie. Un indicateur clé est le taux d'impayé de loyer et de charges ; avec les loyers parmi les moins chers de France, et des charges maîtrisées, l'Office se classe chaque année dorénavant, dans les trois premiers OPH en matière de prévention des impayés.

Une séquence qui aura vu une participation forte aux **enjeux écologiques**. L'Office s'est engagé dans la résorption des émissions de gaz à effet de serre de son parc social, et la préparation d'un mix énergétique vertueux dans sa production d'énergie. Rodez Agglo Habitat a ainsi fait le choix de la **géothermie** de surface comme source de production privilégiée de chaleur et de rafraîchissement sur ses opérations neuves, et s'impose comme l'un des bailleurs les plus avancés en France dans ce domaine. Ayant aussi lancé une nouvelle vague de végétalisation de son parc, l'Office protège la biodiversité dans ses espaces verts, et prépare la strate arborée qui protégera les immeubles du réchauffement d'été.

Une séquence, en conclusion, où Rodez Agglo Habitat aura mis en valeur le **modèle des Offices Publics** de l'Habitat, bâtis sur une gouvernance **locale**, donc attentive aux enjeux du territoire, et à une **gestion** équilibrée, soucieuse de promouvoir l'investissement innovant tout en maîtrisant les dépenses.

Cette séquence, il nous revient de bien la terminer avec cette année **2025 pleine d'incertitudes** : des changements politiques, de nouvelles priorités, un nouveau taux du livret, un secteur de la construction fragilisé, celui de l'accession en panne, des opportunités d'emprunt restreintes. Rodez Agglo Habitat, lui, **reste engagé** à un rythme élevé dans ses programmes d'investissements comme dans son travail quotidien de bailleur social.

Au cœur de ces opérations d'investissements, figurent les opérations de rénovation du parc social, et notamment les dernières livraisons du programme de **Ramadier**. Le Projet de Rénovation Urbaine ressemble peu à peu au projet préparé par le cabinet D'une ville à l'autre et l'OPH en 2017, et dessiné par Coco architecture.

De même, le quartier des **Quatre Saisons** poursuivra sa mue avec le lancement des travaux des deux résidences des Tilleuls et des Genévriers, en lisière de l'ancienne « cité du stade » dont il nous faudrait peut-être changer l'appellation pour en marquer la transformation, en concertation avec la commune d'Onet. Cette autre rénovation de quarante logements du début des années 60 sera marquée par l'adjonction d'ascenseurs *intramuros*.

Ces opérations seront complétées par les programmes du Projet de Rénovation Urbaine n°2 dans les quartiers de Gourgan et des Costes rouges.

A **Gourgan**, c'est la rénovation énergétique des 40 logements de Bouleaux et Cerisiers qui va commencer. La réhabilitation lourde des Genêts (20 logements) entrera en phase de consultation des entreprises en cours d'année, avant le lancement effectif du chantier.

Aux **Costes rouges**, la réhabilitation complète du bâtiment I1 s'adossera à une extension neuve, pour donner naissance au nouveau bâtiment Les Gabians, accessible aux personnes à mobilité réduite du quartier. C'est un projet important, avec tout le second œuvre en chantier. Dans le même temps, une deuxième phase de rénovation de vitrines de locaux commerciaux, redonnera de l'attractivité aux pieds d'immeubles.

Ces programmes ambitieux sont soutenus par des **subventions** exceptionnelles de Rodez Agglomération dans le contrat de ville, de l'Etat (plan friches à Ramadier), des communes concernées au moyen d'apports fonciers ou d'aides à la rénovation du quartier, et dans une moindre mesure de la Région Occitanie.

La **production neuve** complétera ces réhabilitations, avec la livraison prévue des maisons Dahlias sur Ramadier, et des résidences La Piscine et Charmes ; et la suite des travaux de la résidence **François Mazenq** à Combarel, avant le lancement d'Epicéas, la dernière résidence de Ramadier.

Cette production de logements neufs bénéficie de financements en « haut de bilan » par la Banque des Territoires sur des fonds d'Action Logement, et par des interventions essentielles de **Rodez Agglomération** et **Action Logement** notamment, en subventions. L'inscription de ces programmes en périmètre « Action Cœur de Ville », permet l'apport de subventions essentielles d'Action logement, devenu un partenaire central de l'Office.

Puis, avec Charleroi et Liège, à Bourran, l'Office livrera ses premières résidences équipées de la géothermie en **rafraîchissement d'été**, en plus de la production de chaleur. La livraison de la résidence Gabians sur Onet-le-Château, offrira des logements **accessibles** aux personnes à mobilité réduite aux habitants du quartier des Costes rouges.

Enfin, 2025 verra la signature du **nouveau projet** de CUS 2026-2031, véritable projet d'entreprise pour Rodez Agglo Habitat, en phase avec les priorités du territoire. Les administrateurs et les

partenaires institutionnels choisiront le modèle de développement qu'ils souhaitent pour cet « outil solide » qu'est l'Office, à l'aune de la période incertaine qui s'ouvre.

\*\*\*

Figureront au budget les crédits nécessaires à la réalisation des programmes de construction et de rénovation prévus au Plan Stratégique de Patrimoine.

Sur la production neuve, environ 200 logements seront en phase travaux en **maîtrise d'ouvrage directe**, et d'autres à l'étude (58).

#### **Programmes de constructions de logements neufs :**

De nombreuses opérations neuves **identifiées** seront en cours de travaux ou d'étude et prises en compte au budget 2025 :

**202 logements seront en phase travaux : 173 logements sociaux + 29 en accession**

- les opérations neuves du nouveau quartier Paul Ramadier Les Charmes (21), les Dahlias (8) et les Epicéas (27) dans l'îlot Ramadier ;
- le programme Les Gabians (18) aux Costes Rouges ;
- la résidence la Piscine route de Moyrazès à Rodez (10) ;
- les résidences Charleroi et Liège à Bourran (61) ;
- les logements en locatif social (25) du lot M à Combarel ;
- les logements en PSLA (29) de la Résidence François Mazerq à Combarel

**58 logements seront en phase études :**

- les maisons de Luc-la-Primaube (3) ;
- un programme de location-accession aux Costes rouges (15) ;
- le programme Fontanille, 40 maisons en location - accession.

S'ajouteront l'opération Natur'L Park (5 maisons), en VEFA à Luc-la-Primaube, ainsi que les études d'opportunité pour le programme de l'éco-quartier de Luc-la-Primaube (30) et le programme de Qualit'immo Val Nature (30).

Le programme de constructions neuves répond aux nouvelles orientations du PLH qui propose de maintenir les efforts de production, notamment sur les communes concernées par la loi SRU, et d'insuffler une nouvelle offre de location-accession en complément de la vente HLM.

Sur les programmes PSLA, les dépenses d'investissement pour environ **3 M€** sont gérées « en stock ».

Outre les opérations identifiées, le budget 2025 devra tenir compte d'**opportunités** sur des terrains non maîtrisés par l'Office à ce jour.

#### **Programmes de travaux d'amélioration et de gros entretien - rénovation thermique :**

En sus des travaux neufs, les opérations de réhabilitation des immeubles prévus aux projets de rénovation urbaine feront l'objet de dépenses d'études et travaux importantes, sur deux autres quartiers identifiés comme fragiles dans la politique de la ville de l'agglomération, au niveau « en

veille » : les Costes rouges et Gourgan. Agir tôt sur ces quartiers permet de prévenir leur décrochage.

Pour rappel, ces projets prévoient l'intervention sur :

- . le projet de Rénovation Urbaine n°2 des **Quatre-Saisons** :
  - la requalification des immeubles les Tilleuls et les Genévriers, à l'ex - « cité du stade »
  - l'aménagement des espaces extérieurs et de vitrines commerciales aux Costes Rouges
  
- . le projet de Rénovation Urbaine de **Ramadier** :
  - la rénovation des immeubles les Marronniers (PRU 1)
  - l'aménagement des espaces verts et aménagements extérieurs
  - la rénovation énergétique des Bougainvillées et des 60-74-74ter Camonil (PRU 2)
  
- . le projet de Rénovation Urbaine n°2 à **Gourgan** :
  - la rénovation des immeubles les Bouleaux et Les Cerisiers
  - la réhabilitation lourde des résidences les Genêts
  
- . le projet de Rénovation Urbaine n°2 aux **Costes rouges** :
  - la rénovation de l'immeuble I1 (9 + 3)

Des sites en risque de précarité énergétique, feront l'objet d'études et d'interventions :

- . la résidence de l'étoile à La Primaube : interventions de rénovation énergétique ;
- . la résidence les Tourettes à Sébazac : audit et/ou traitement énergétiques
- . la résidence Les Cordeliers à Olemps : audit et/ou traitement énergétiques complémentaires
- . la résidence Le Bourg au Monastère : audit et/ou traitement énergétiques
- . la résidence Le Bourg à Ste Radegonde : audit et/ou traitement énergétiques
- . les résidences rue de l'Aube à La Primaube : audit et/ou traitement énergétiques

En complément de ces opérations, figure le programme complémentaire de **maintenance** du parc existant lancé en 2023, en vue d'améliorer le confort des locataires de quelques bâtiments en ZAC des **Costes rouges** (prises électriques complémentaires, nouveaux compteurs etc.)

#### **Programme triennal de maintenance renforcée :**

- . amélioration du **confort électrique** : prises électriques supplémentaires (Costes rouges, Gascarie, St Blaise), changements de tableaux dans 250 logements ;
- . mise en **accessibilité** de 50 salles de bains ;
- . gros entretien : mises en peinture de halls (Platanes, Etoile, Eglantiers)
- . programme de fidélisation des anciens locataires : peintures et/ou sols de 20 logements

Les dépenses d'entretien, de maintenance et de gros entretien atteindraient 1 M€ en 2025.

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20241024-20241024\_6175-DE

Reçu le 24/10/2024

2024 10 24-6175-ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025.docx

Page 5 sur 9

Les études d'opportunité des investissements sur le **photovoltaïque**, voire sur la **mobilité électrique**, prépareront les arbitrages à venir lors de l'élaboration de la prochaine Convention d'Utilité Sociale.

Rodez Agglo Habitat bénéficie d'un **soutien important** de sa collectivité de rattachement, par le biais des subventions exceptionnelles sur le PRU n°1 (3,2 M€) et le PRU n°2 (3,0 M€), et par la souscription de titres participatifs (1,5 M€) qui consolident son bilan.

Mais les annonces récentes des autres institutions sont inquiétantes et ne devraient pas faciliter la stabilité de l'activité du secteur du bâtiment.

Le volume d'investissements avoisinera les **13 M€** en 2025, maintenant l'Office Public comme l'un des premiers donneurs d'ordre du Département.

### Vente et cessions

La vente HLM de logements est la réponse forte choisie par Rodez Agglo Habitat pour répondre aux objectifs ambitieux du PLH en matière d'accession sociale.

Il s'agit de la cession d'appartements HLM à leurs occupants, ou prioritairement à des ménages modestes lorsque les logements en vente HLM sont vacants, avec un accompagnement complet. Le tableau ci-dessous décrit les logements concernés, dont la commercialisation fait l'objet d'une délibération à part sur la politique de vente de l'Office.

L'objectif est d'atteindre le « rythme de croisière » de 20 logements par an.

L'impact financier de ces cessions est important dans la période. Ces ventes généreraient en 2025 une recette nette de 700 000 € environ.

Pour rappel, le plan de vente de l'avenant n°1 de la CUS prévoit :

Date de mise en vente	Patrimoine concerné	Nb de logements	Etiquette énergie	SH totale en m <sup>2</sup>
2021	Albatros (Onet-le-Château)	15	D	965
2021	Paraire - 28, 30 rue Vieussens (Rodez)	17	D	1 154
2021	Paraire - 26 rue Vieussens (Rodez)	9	D	572
2021	François Cabrol (Rodez)	4	E	191
2022	La Vallée 1 (Luc-La-Primaube)	8	C/D	490
2022	La Vallée 2 (Luc-La-Primaube)	10	C/D	597
2023	Goélands (Onet-le-Château)	11	D	645
2023	Maison Perget (Rodez)	1	E	56
2023	Paraire - 20, 22 & 24 rue Vieussens (Rodez)	34	D	2 206
2024	Les Combes (Sébazac)	10	C	874

2024	Landouze (Luc-La-Primaube)	12	C	760
2024	Les Cordeliers (Olemps)	15	D	884
2024	Val St Jean (Rodez)	17	D	915
<b>2025</b>	<b>Les Boumaigues (Druelle)</b>	<b>6</b>	<b>B</b>	<b>351</b>
<b>2025</b>	<b>Champ du moulin 2 (Ste Radegonde)</b>	<b>6</b>	<b>D</b>	<b>502</b>
<b>2025</b>	<b>Route du Puech (Le Monastère)</b>	<b>8</b>	<b>D</b>	<b>567</b>

Il est proposé d'ajouter à la commercialisation une partie des stationnements de surface (figurant sous forme de lots de copropriété) où des résidences ont été mises en vente.

Au-delà de l'importance de répondre aux **enjeux du Programme Local de l'Habitat** en matière d'accès sociale, ces recettes exceptionnelles sont indispensables à l'Office pour **dégager un autofinancement** suffisant dans le contexte actuel.

### Politique des loyers

L'Office propose à ses locataires des loyers **historiquement bas**, parmi les plus faibles de France.

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration, par délibération du 24 octobre 2024, se prononcera sur une augmentation des loyers de 3,26 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025. A la relocation, les nouveaux loyers seraient portés au plafond de la convention APL, sauf lorsque les loyers pratiqués génèrent des fragilités ou s'accompagnent déjà de charges élevées (notamment dans le parc électrique). Cette définition de la politique des loyers fait l'objet d'une délibération dédiée.

La **livraison** de logements neufs compensera la vacance liée aux projets de réhabilitation et de démolition. La tension actuelle du marché de l'immobilier devrait favoriser le locatif, notamment social, ce qui aura un impact favorable sur le niveau de la **vacance commerciale** déjà faible.

Rodez Agglo Habitat appliquera une **Réduction de Loyer de Solidarité** aux locataires les plus fragiles. D'un coût total de 680 000 €, la RLS permettra à 1 200 ménages de bénéficier d'une réduction moyenne de loyer de près de 50 € par mois, payée par l'Office.

### Charges

Le niveau global de la quittance doit être maîtrisé pour éviter la dépréciation de l'impayé et la fragilisation des ménages. Les locataires en chauffage collectif sont eux aussi entrés dans des prix de marché depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. En 2025, le niveau de charges énergétiques (eau chaude et chauffage) et des taxes afférentes, resteront élevées. Afin de contenir la hausse globale, les autres charges seront limitées au maximum (ménage, espaces verts). Pour autant, les hypothèses intègrent une inflation importante. La nouvelle hausse pourrait atteindre entre 100 000 € et 200 000 €.

Les prélèvements de mutualisation resteront à un niveau élevé de l'ordre de 130 000 €. L'augmentation des bases locatives continuera d'impacter le poids de la taxe foncière, mais cette hausse sera limitée par la stabilité voire la baisse de taux d'imposition communaux, et par l'entrée de deux quartiers dans le périmètre QPV ouvrant droit à exonération partielle (30%) de la taxe foncière des logements sociaux concernés.

### **Evolution des emplois**

Une nouvelle embauche est prévue en 2025. Un(e) **gardien(ne)** sera embauché(e) pour renforcer la qualité de service de proximité.

### **Emprunts**

L'Office fera de nouveau appel à la souscription d'emprunts bonifiés, indexés sur le livret A de la Caisse des Dépôts, pour financer ses programmes neufs (6 M€). Le taux élevé du livret A maintiendra un **poids élevé des intérêts**, qui atteindront **1,8 M€** malgré une gestion attentive de la dette (restructurations, augmentation de la part de taux fixe) depuis 2019. S'ajouteront 1,6 M€ de remboursement de capital.

Le Conseil d'Administration est invité à débattre des **orientations budgétaires** pour 2025.

*Une présentation du bilan de la gouvernance est faite par Monsieur le Président aux membres du Conseil d'Administration.*

*Monsieur Bultel présente la note relative aux orientations budgétaires.*

*Monsieur Bergé soulève le fait que des opérations de réductions des taux d'intérêt comme celles pratiquées en 2024 pourraient éventuellement avoir lieu dans les années futures.*

*Monsieur Mazuc souligne le travail des services de l'office : changements de logiciel, mise en place de l'agence virtuelle, présence d'une régie technique et construction en maîtrise d'ouvrage directe, le soutien de Rodez agglomération, et le programme triennal d'entretien.*

*Monsieur Battas demande si le prix de vente du FJT est satisfaisant pour l'Office. Monsieur Bultel répond qu'il est un compromis à l'issue de sept ans de négociation, où chacun a fait des concessions. Messieurs Montoya et Bouges soulignent les appuis financiers des collectivités locales sur ce dossier.*

*Monsieur Battas intervient pour dire que les ventes HLM vont amener de la tranquillité dans les résidences. Monsieur Delmarès dit son intérêt de connaître le taux de rentabilité immobilière de ces opérations de cessions. Monsieur Bergé rappelle que certaines communes sont déficitaires ou carencées et de la nécessité d'être attentif au nombre de logement sociaux. Monsieur Lauras appuie sur le point de vigilance de la loi SRU, et souligne le fait que l'objectif de durabilité, plusieurs fois mentionné, ne doit pas éviter de s'interroger sur les prix de vente en PSLA qui pourraient éloigner de l'objectif de l'OPH. Il avance le fait de débattre entre la durabilité et la minimisation des coûts de construction et donc de vente. Monsieur Montoya avance le fait que Rodez agglomération s'interroge*

sur le PSLA et a décidé de soutenir les ventes HLM avec une aides de 10%, il avance également des inquiétudes sur la production de logements social appuyées par la loi SRU.

Monsieur Bouges quitte la séance et donne pouvoir à Monsieur Lauras pour les délibérations suivantes.

Monsieur Mazuc réaffirme le but premier de l'office qui est de construire et gérer des logements locatifs sociaux, le PSLA restant un produit secondaire. L'Office a construit sa réponse au PLH avec le produit vente HLM.

Monsieur Bergé complète sa précédente intervention en précisant que l'Etat pourra, au niveau local, écouter les arguments au sujet du SRU.

Monsieur Delmarès n'est pas d'accord pour opposer la durabilité et le coût. Monsieur Lauras précise que cela n'est avancé que pour le PSLA. Monsieur Delmarès affirme que cela est à démontrer. Madame Abbou s'interroge sur la différence de prix entre la privé et l'office dans le PSLA. Monsieur Bultel rappelle que la CUS en cours a défini un encours modéré au PSLA et affirme que le prix d'achat est plus élevé mais que sur le long terme, en intégrant le coût de l'énergie et de maintenance, nos produits restent moins chers pour les futurs propriétaires, rappelant que l'argument avait déjà été utilisé contre l'Office sur les loyers de Combarel ou Fabié, où l'on s'est finalement rendu compte que les loyers de l'office sont jusqu'à 50% moins élevés que dans le privé. Il invite les administrateurs à ne pas ouvrir toutes les portes aux promoteurs sur le logement, fût-il en PSLA, car l'OPH coche bien plus de garanties en terme de service rendu. Les prix élevés évoqués sont les grands logements T5 demandés, quand la Direction souhaiterait prioritairement répondre à la demande forte de primo-accédants en T2 et T3 pour éviter ces prix trop élevés, dans un contexte économique très défavorable au produit PSLA. Monsieur Montoya précise que l'agglomération faisait effectivement, au moment de la rédaction du PLH, la même demande de grands logements pour faire revenir des familles, en proposant des logements en PSLA des grandes typologies.

Vote pour : 18

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide les orientations budgétaires pour 2025.

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

Le Président,  
Acte dématérialisé

Publiée le :

25 OCT. 2024



RODEZ AGGLO  
HABITAT oph

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme ABBOU - Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET - Mme GARABUAU  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6176 - LOYERS 2025**

Monsieur le Président propose au Conseil d'Administration de délibérer sur les taux de loyers applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La dernière variation connue de l'IRL est de 3,26 % (IRL - 2<sup>ème</sup> trimestre 2024).

Nous proposons une **augmentation des loyers** de l'ensemble des baux en cours limitée à la variation de l'indice de référence (IRL) : **3,26 %**.

Par ailleurs, l'article L442-1-1 du CCH prévoit que les organismes fixent librement les loyers à **la relocation** dans la limite des loyers maximaux des conventions APL. Les loyers seront portés au plafond à la relocation, sauf lorsque les loyers pratiqués génèrent des fragilités ou s'accompagnent déjà de charges élevées (notamment dans le parc électrique), comme indiqué sur le tableau ci-dessous.

Engagé dans une démarche « qualité », l'Office consacre une part importante de ses fonds propres à l'entretien de son patrimoine, et le coût de remise en état des logements après départ du locataire ne cesse d'augmenter.

Ainsi, afin de maintenir un niveau élevé d'entretien des logements et un autofinancement convenable, générateur de fonds propres pour investir, il est proposé au Conseil d'Administration de pratiquer une augmentation des loyers à la relocation dans la limite des taux de loyers figurant dans le tableau ci-joint. La mesure sera applicable au **1<sup>er</sup> janvier 2025**.

Il convient de déterminer le montant des locations de locaux (commerces, locaux associatifs, baux professionnels) pour l'année 2025.

En ce qui concerne la location des réserves, le taux augmenterait dans cette même proportion au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Il est proposé d'appliquer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 une augmentation limitée à la variation de l'ICC soit 3,86 % à tous les locaux éligibles à une hausse, sauf pour les baux contenant une disposition spécifique différente.

En ce qui concerne les garages, il est proposé de porter le loyer HT :

- . des garages individuels boxés à 37 € au lieu de 36 € ;
- . des stationnements aériens à 16 €, et 21 € s'il est pourvu d'un préau (stable) ;
- . des parkings souterrains collectifs à 29 € (stable).

Il est rappelé que la TVA (20%) est ajoutée pour les locataires externes. Un dépôt de garantie d'un mois de loyer est exigé pour toute location nouvelle de garage à un client externe.

Le Conseil d'Administration est invité à valider cette politique des loyers pour 2025, déclinée par immeuble dans les tableaux des tarifs ci-après en ce qui concerne la relocation.

*Monsieur Bultel présente les nécessités de cette hausse pour que la gestion dégage des marges de manœuvre pour que l'Office réponde à ses missions.*

*Monsieur Mazuc évoque aussi les enjeux financiers qui rendent indispensables ces augmentations.*

*Monsieur Battas explique qu'il vote contre en tant que représentant de la CLCV.*

Vote pour : 17

Vote contre : 1 (M. Battas)

Abstention : 0

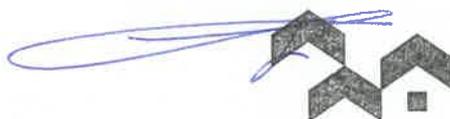
Le Conseil d'Administration valide la politique des loyers pour 2025.

Publiée le :

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

25 OCT. 2024

Le Président,  
Acte dématérialisé

A blue ink signature is written over a stylized logo consisting of three interlocking geometric shapes representing houses or buildings.

Accusé de réception en préfecture  
012-271200024-20241024-20241024\_6176-DE  
Reçu le 24/10/2024

**RODEZ AGGLO**  
**HABITAT** *oph*2024 10 24-6176-LOYERS 2025.docx  
Page 2 sur 7

Tableau de l'évolution des taux de loyer des logements locatifs à la relocation

Référence patrimoine	Libellé patrimoine	Adresse	Calcul loyer maxi convention au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Proposition de taux à la relocation au 1er janvier 2025
12001-00101	AV DE TOULOUSE	6-8-10 AVENUE DE TOULOUSE	39,68	Plafond
12002-00201	LES AMANDIERS	50 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	40,66	Plafond
12003-00201	LES BOULEAUX	39 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	40,66	Plafond
12003-00202	LES CERISIERS	41 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	40,66	Plafond
12004-00301	LES ACACIAS	2 RUE DU MUGUET	42,42	Plafond
12005-00301	LES BRUYERES	74 AVENUE DES ROSIERS	42,42	Plafond
12006-00601	LES CHATAIGNIERS	100 AVENUE DES ROSIERS	42,42	Plafond
12007-00401	LES ERABLES	45 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	39,34	Plafond
12007-00402	LES PLATANES	8 RUE DU PETIT LANGUEDOC	39,34	Plafond
12008-00401	LES FRENES	56 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	39,34	Plafond
12008-00702	LES GENETS	58 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	39,34	Plafond
12009-00501	PARAIRE - RUE VIEUSSENS	20 RUE VIEUSSENS	39,34	Plafond
12009-00502	PARAIRE - RUE VIEUSSENS	22 RUE VIEUSSENS	39,34	Plafond
12010-00601	LES EGLANTIERS	1 RUE DU STADE	41,08	Plafond
12010-00602	LES PEUPLIERS	3 RUE DU STADE	41,08	Plafond
12011-00801	60 CAMONIL	60 RUE DE CAMONIL	39,11	Plafond
12012-00801	74 CAMONIL	74 RUE DE CAMONIL	39,11	Plafond
12013-01301	LES MARRONNIERS	53 BOULEVARD PAUL RAMADIER	35,56	Plafond
12013-01302	LES PINS	47 BOULEVARD PAUL RAMADIER	42,67	Plafond
12013-01303	LES THUYAS	49 BOULEVARD PAUL RAMADIER	42,67	Plafond
12013-12607	LES AUBEPINES - RODEZ RAMADIER - PLAI	41 BOULEVARD PAUL RAMADIER	5,84	Plafond
12013-12607	LES AUBEPINES - RODEZ RAMADIER - PLAI-A	41 BOULEVARD PAUL RAMADIER	5,39	Plafond
12013-12607	LES AUBEPINES - RODEZ RAMADIER - PLUS	41 BOULEVARD PAUL RAMADIER	6,70	Plafond
12013-12608	LES BUIS - RODEZ RAMADIER - PLAI	43 BOULEVARD PAUL RAMADIER	5,41	Plafond
12013-12608	LES BUIS - RODEZ RAMADIER - PLUS	43 BOULEVARD PAUL RAMADIER	6,38	Plafond
12013-12611	LES DAHLIAS - RODEZ RAMADIER - PLUS	12000 RODEZ	5,90	Plafond
12013-12614	LES DAHLIAS - RODEZ RAMADIER - PLAI	12000 RODEZ	5,24	Plafond
12014-01001	LES GENEVRIERS	10 AVENUE DES MIMOSAS	42,86	Plafond
12014-01002	LES TILLEULS	12 AVENUE DES MIMOSAS	42,86	Plafond
12014-01203	LES FIGUIERS	56 RUE DES BLEUETS	42,86	Plafond
12014-01204	LES HETRES	60 RUE DES BLEUETS	42,86	Plafond
12017-01901	ILN GOURGAN - RODEZ	28 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	50,85	40
12017-01902	ILN GOURGAN - RODEZ	32 BD DU MAL DE LATTRE DE TASSIG	50,85	40
12014-01205	LES IFS	58 RUE DES BLEUETS	42,86	Plafond
12014-01206	LES OLIVIERIS	47 BOULEVARD DES CAPUCINES	42,86	Plafond
12014-01407	LES LAURIERS	80 RUE DES MARGUERITES	42,86	Plafond
12014-01408	LES MANGUIERS	45 BOULEVARD DES CAPUCINES	42,86	Plafond
12014-02709	LES NOYERS	49 BOULEVARD DES CAPUCINES	42,86	Plafond
12015-00901	SADI-CARNOT	5 RUE SADI CARNOT	39,72	Plafond
12015-00902	SADI-CARNOT	7 RUE SADI CARNOT	39,72	Plafond
12016-01701	14 EMBERGUE	14 RUE DE L'EMBERGUE	39,34	Plafond
12018-02001	1 RUE JEAN ALAUZET	1 RUE JEAN ALAUZET	39,77	Plafond
12018-02002	13 RUE JEAN ALAUZET	13 RUE JEAN ALAUZET	39,77	Plafond
12019-02001	LES ALISIERS	74 TER RUE DE CAMONIL	40,74	Plafond
12020-02001	LES BOUGAINVILLEES	34 BOULEVARD PAUL RAMADIER	40,74	Plafond
12021-02201	2 RUE DES NARCISSSES	2 RUE DES NARCISSSES	41,08	Plafond
12021-02302	6 RUE DES NARCISSSES	6 RUE DES NARCISSSES	41,08	Plafond
12023-02901	PLR - ST ELOI	9 RUE SAINTE BARBE	41,08	Plafond

Référence patrimoine	Libellé patrimoine	Adresse	Calcul loyer maxi convention au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Proposition de taux à la relocation au 1er janvier 2025
12023-02902	PLR - ST ELOI	11 RUE SAINTE BARBE	41,08	Plafond
12023-02903	PLR - ST ELOI	13 RUE SAINTE BARBE	41,08	Plafond
12023-02904	PLR - ST ELOI	15 RUE SAINTE BARBE	41,08	Plafond
12024-03101	ZAC BAT A	38 AV DES GLYCINES	40,77	Plafond
12024-03102	ZAC BAT B	13 RUE DES COQUELICOTS	40,77	Plafond
12024-03103	ZAC BAT C	8 RUE DES COQUELICOTS	40,77	Plafond
12024-03205	ZAC BAT E	43 AV DES GLYCINES	39,68	Plafond
12024-03206	ZAC BAT F	3 RUE DES NARCISSSES	39,68	Plafond
12024-03207	ZAC BAT G	20 AV DES GLYCINES	39,68	Plafond
12025 - 22201	LES GABIANS - 5 RUE DES LORIOTS - PLUS	12850 ONET LE CHÂTEAU	6,10	Plafond
12025 - 22201	LES GABIANS - 5 RUE DES LORIOTS - PLAII	12850 ONET LE CHÂTEAU	5,46	Plafond
12025-03201	ZAC BAT H	10 RUE DES LORIOTS	39,68	Plafond
12025-03302	ZAC BAT I	2 RUE DES FAUVETTES	39,68	Plafond
12025-03303	ZAC BAT J	12 RUE DES LORIOTS	39,68	Plafond
12025-03304	ZAC BAT K	9 AV DES PALOMBES	39,68	Plafond
12025-03305	ZAC BAT L	1 BD DES MOUETTES	39,68	Plafond
12026-03801	23 EMBERGUE	23 RUE DE L'EMBERGUE	39,34	Plafond
12027-03901	32 BONALD - RODEZ	32 RUE DE BONALD	39,34	Plafond
12035-05001	LA GASCARIE	16 RUE PIERRE LOUBIERE	55,55	45
12035-05102	LA GASCARIE	RUE PIERRE LOUBIERE	53,54	45
12028-04101	STE BARBE - RODEZ	7 RUE SAINTE BARBE	39,34	Plafond
12028-04102	STE BARBE - RODEZ	5 RUE SAINTE BARBE	39,34	Plafond
12036-05301	LA BARRIERE	15 RUE DE LA BARRIERE	51,37	45
12036-05302	LA BARRIERE	12000 RODEZ	51,37	45
12035-05403	LA GASCARIE	11 RUE PIERRE LOUBIERE	53,43	45
12037-05501	3 MARECHAL LECLERC	3 BD DU MARECHAL LECLERC	51,37	45
12037-05502	3 MARECHAL LECLERC	RODEZ	51,37	45
12029-04301	34 EMBERGUE - RODEZ	34 RUE DE L'EMBERGUE	52,55	Plafond
12039-05801	LA TOURMALINE - RODEZ	55 RUE SAINT CYRICE	49,16	45
12039-05802	LA TOURMALINE - RODEZ	55 RUE SAINT CYRICE	49,16	45
12040-05901	L ETOILE - LA PRIMAUBE	22 PLACE DE L'ETOILE	49,16	45
12030-04401	ST BLAISE - MONASTERE	15 RUE ST BLAISE	52,99	Plafond
12031-04501	PENITENTS BLANCS - RODEZ	8 RUE DES PENITENTS BLANCS	49,26	Plafond
12032-04601	LE FRANCOIS CABROL	2 RUE FRANCOIS CABROL	52,99	Plafond
12033-04801	INIERES	5 RUE DE L'EGLISE	55,55	Plafond
12044-06401	RUE DE L'AUBE	4 RUE DE L'AUBE	49,38	45
12044-06402	RUE DE L'AUBE	4 RUE DE L'AUBE	49,38	45
12034-04901	LA VALLEE 1	7 RUE DES FRENES	55,55	Plafond
12034-04902	LA VALLEE 1	5 RUE DES FRENES	55,55	Plafond
12034-05203	LA VALLEE 1	3 RUE DES FRENES	53,43	Plafond
12034-05204	LA VALLEE 1	1 RUE DES FRENES	53,43	Plafond
12038-05701	SAINTE MARTIN - LA CHAPELLE	7 RUE DE LA CHAPELLE	49,36	Plafond
12041-06001	4-6 MARECHAL LECLERC	4-6 MARECHAL LECLERC	49,29	Plafond
12041-06102	4-6 MARECHAL LECLERC	3 BD DU MARECHAL LECLERC	49,29	Plafond
12042-06201	LES CORDELIERS OLEMPES	4 IMPASSE DES DOMINICAINS	49,39	Plafond
12042-06502	LES CORDELIERS OLEMPES	6 IMPASSE DES DOMINICAINS	49,31	Plafond
12042-06502	LES CORDELIERS OLEMPES	6 IMPASSE DES DOMINICAINS	39,44	Plafond
12043-06301	LE BOURG - PATUS COMMUN	14 RUE DU PATUS COMMUN	49,38	Plafond
12044-07203	8 RUE DE L'AUBE	8 RUE DE L'AUBE	6,45	Plafond
12044-07203	8 RUE DE L'AUBE TS	8 RUE DE L'AUBE	5,35	Plafond

Référence patrimoine	Libellé patrimoine	Adresse	Calcul loyer maxi convention au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Proposition de taux à la relocation au 1 <sup>er</sup> janvier 2025
12048-07501	AVENUE DE BORDEAUX	26 bis AV DE BORDEAUX	7,42	6
12048-07501	AVENUE DE BORDEAUX	26 bis AV DE BORDEAUX	6,00	6
12048-07702	AVENUE DE BORDEAUX	26 bis AV DE BORDEAUX	7,36	6
12048-07702	AVENUE DE BORDEAUX	26 bis AV DE BORDEAUX	6,12	6
12045-06701	BOURRAN 14 BRUXELLES	14 RUE DE BRUXELLES	49,31	Plafond
12045-06701	BOURRAN BRUXELLES	14 RUE DE BRUXELLES	39,44	Plafond
12045-06702	BOURRAN BRUXELLES	6 RUE KONRAD ADENAUER	49,31	Plafond
12045-06702	BOURRAN BRUXELLES	6 RUE KONRAD ADENAUER	39,44	Plafond
12045-08103	BOURRAN BRUXELLES	16 RUE DE BRUXELLES	6,67	Plafond
12045-08104	BOURRAN BRUXELLES	15 RUE KONRAD ADENAUER	6,67	Plafond
12045-08104	BOURRAN BRUXELLES - PLAI	15 RUE KONRAD ADENAUER	5,53	Plafond
12046-06901	ALBATROS	19 BD DES ALBATROS	6,10	Plafond
12046-06901	ALBATROS - TS	19 BD DES ALBATROS	4,78	Plafond
12046-08302	GOELANDS	17 BD DES ALBATROS	6,53	Plafond
12047-07401	6 QUARTIER DES TOURETTES	6 QUARTIER DES TOURETTES	6,50	Plafond
12047-07402	7 QUARTIER DES TOURETTES	7 QUARTIER DES TOURETTES	6,50	Plafond
12047-07403	8 QUARTIER DES TOURETTES	8 QUARTIER DES TOURETTES	6,50	Plafond
12049-08001	LE CHAMP DU MOULIN	1 LE CHAMP DU MOULIN	6,18	Plafond
12052-09001	LES COLLINES	8 RUE SAINT MARTIN	6,45	6
12049-09102	LE CHAMP DU MOULIN	3 LE CHAMP DU MOULIN	6,05	Plafond
12049-09103	LE CHAMP DU MOULIN	5 LE CHAMP DU MOULIN	6,05	Plafond
12049-09103	LE CHAMP DU MOULIN PLAI	5 LE CHAMP DU MOULIN	5,36	Plafond
12049-09104	LE CHAMP DU MOULIN	7 LE CHAMP DU MOULIN	6,05	Plafond
12053-09301	33 EMBERGUE - RODEZ	33 RUE DE L'EMBERGUE	6,80	6
12053-09301	33 EMBERGUE - RODEZ	33 RUE DE L'EMBERGUE	6,04	6
12049-09104	LE CHAMP DU MOULIN PLAI	7 LE CHAMP DU MOULIN	5,36	Plafond
12050-08401	LANDOUZE	24 RUE DE L'AUBE	6,04	Plafond
12050-08401	LANDOUZE PLAI	24 RUE DE L'AUBE	5,33	Plafond
12050-08402	LANDOUZE	26 RUE DE L'AUBE	6,04	Plafond
12055-09901	LA BOUDOUNE - RODEZ	14 RUE DOMINIQUE TURCQ	6,29	6
12055-09902	LA BOUDOUNE - RODEZ	14 RUE DOMINIQUE TURCQ	6,29	6
12055-09901	LA BOUDOUNE - RODEZ	14 RUE DOMINIQUE TURCQ	7,28	6
12055-09902	LA BOUDOUNE - RODEZ	14 RUE DOMINIQUE TURCQ	7,28	6
12051-08801	LES CAYRES PLUS	1 LOT LES CAYRES	6,12	Plafond
12051-08801	LES CAYRES PLAI	1 LOT LES CAYRES	5,43	Plafond
12051-08802	LES CAYRES PLUS	3 LOT LES CAYRES	6,12	Plafond
12057-10201	MONTCALM	4 IMPASSE DE MONTCALM	6,67	6
12057-10201	MONTCALM	4 IMPASSE DE MONTCALM	7,43	6
12051-08802	LES CAYRES PLAI	3 LOT LES CAYRES	5,43	Plafond
12051-08803	LES CAYRES PLUS	1 LOT LES CAYRES	6,12	Plafond
12051-08803	LES CAYRES PLAI	1 LOT LES CAYRES	5,43	Plafond
12052-09001	LES COLLINES PLAI	8 RUE SAINT MARTIN	5,64	Plafond
12054-09701	LES BLEUETS - VAL ST JEAN - PLUS	27 AV HIPPOLYTE DE BARRAU	7,04	Plafond
12054-09701	LES BLEUETS - VAL ST JEAN - PLAI	27 AV HIPPOLYTE DE BARRAU	6,24	Plafond
12056-10101	AMANS RODAT RDC - RODEZ - PLAI	2 AV AMANS RODAT	7,54	Plafond
12056-10101	AMANS RODAT - RODEZ - PLAI	2 AV AMANS RODAT	7,32	Plafond
12056-10101	AMANS RODAT - RODEZ - PLUS	2 AV AMANS RODAT	8,18	Plafond
12058-10301	LE VINCI - PLAI	6 AV JEAN MONNET	6,43	Plafond
12058-10301	LE VINCI - PLUS	6 AV JEAN MONNET	7,11	Plafond
12059-10401	RESIDENCE 3L - PLAI	1 AV ROLAND BOSCARY-MONSSERVIN	6,10	Plafond

Référence patrimoine	Libellé patrimoine	Adresse	Calcul loyer maxi convention au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Proposition de taux à la relocation au 1 <sup>er</sup> janvier 2025
12059-10401	RESIDENCE 3L - PLUS	1 AV ROLAND BOSCARY-MONSSERVIN	7,00	Plafond
12060-10501	ALAUZET MAISONS - PLUS	5 RUE JEAN ALAUZET	6,22	Plafond
12060-10502	ALAUZET MAISONS - PLUS	5 RUE JEAN ALAUZET	6,22	Plafond
12060-10503	ALAUZET MAISONS - PLUS	9 RUE JEAN ALAUZET	6,22	Plafond
12060-10504	ALAUZET MAISONS - PLUS	6 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	6,22	Plafond
12060-10505	ALAUZET MAISONS - PLUS	4 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	6,22	Plafond
12060-10506	ALAUZET MAISONS - PLAI	2 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	5,54	Plafond
12060-10507	ALAUZET MAISONS - PLUS	16 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	6,22	Plafond
12060-10508	ALAUZET MAISONS - PLUS	14 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	6,22	Plafond
12060-10509	ALAUZET MAISONS - PLAI	12 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	5,54	Plafond
12060-10510	ALAUZET MAISONS - PLUS	10 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	6,22	Plafond
12060-10511	ALAUZET MAISONS - PLAI	8 IMPASSE CITOYENNE SORGUE	5,54	Plafond
12061-10601	LES COMBES - SEBAZAC - PLAI	102 LES COMBES	5,50	Plafond
12061-10602	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12061-10603	LES COMBES - SEBAZAC - PLAI	LES COMBES	5,50	Plafond
12061-10604	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12061-10605	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12061-10606	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12061-10607	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12061-10608	LES COMBES - SEBAZAC - PLAI	LES COMBES	5,50	Plafond
12061-10609	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12061-10610	LES COMBES - SEBAZAC - PLUS	LES COMBES	6,20	Plafond
12062-10801	RESIDENCE LISBONNE - PLUS	14 RUE DE LISBONNE	6,74	Plafond
12062-10801	RESIDENCE LISBONNE - PLAI	14 RUE DE LISBONNE	5,76	Plafond
12063-10901	RESIDENCE COEUR DE VILLE - PLAI	7 -9 RUE DE L'EMBERGUE	6,07	Plafond
12063-10901	RESIDENCE COEUR DE VILLE - PLUS	7 -9 RUE DE L'EMBERGUE	6,68	Plafond
12064-11001	LES ESPERIDES - PLAI	1 BD DENYS PUECH	5,34	Plafond
12064-11001	LES ESPERIDES - PLUS	1 BD DENYS PUECH	6,43	Plafond
12065-11101	LA FAUVETTE - PLAI	18 RUE DE LA FAUVETTE	5,19	Plafond
12065-11101	LA FAUVETTE - PLUS	18 RUE DE LA FAUVETTE	6,05	Plafond
12066-11201	RESIDENCE ANVERS - PLUS	120 RUE LOUIS BOULOUIMIE	6,07	Plafond
12066-11201	RESIDENCE ANVERS - PLAI	120 RUE LOUIS BOULOUIMIE	5,29	Plafond
12067-11401	LES JARDINS DE LEIA 1 - PLUS	10 RUE DES CIGALES	6,16	Plafond
12067-11401	LES JARDINS DE LEIA 1 - PLAI	10 RUE DES CIGALES	5,44	Plafond
12067-11402	LES JARDINS DE LEIA 2 - PLAI	12 RUE DES CIGALES	5,45	Plafond
12067-11402	LES JARDINS DE LEIA 2 - PLUS	12 RUE DES CIGALES	6,18	Plafond
12067-12003	LES JARDINS DE LEIA 3 - PLUS	14 RUE DES CIGALES	6,16	Plafond
12067-12003	LES JARDINS DE LEIA 3 - PLAI	14 RUE DES CIGALES	5,31	Plafond
12068-11501	LE FRANCOIS FABIE - PLUS	BAT. A - LE CLOCHER	6,63	Plafond
12068-11501	LE FRANCOIS FABIE - PLAI	BAT. A - LE CLOCHER	5,55	Plafond
12068-11502	LE FRANCOIS FABIE - PLUS	BAT. C - BAVARDAGE DANS LES BOIS	6,63	Plafond
12068-11502	LE FRANCOIS FABIE - PLAI	BAT. C - BAVARDAGE DANS LES BOIS	5,55	Plafond
12068-11503	LE FRANCOIS FABIE - PLUS	BAT. D - LA CROIX DES BLES	6,63	Plafond
12068-11503	LE FRANCOIS FABIE - PLAI	BAT. D - LA CROIX DES BLES	5,55	Plafond
12068-11504	LE FRANCOIS FABIE - PLUS	BAT. E - LE JARDIN	6,63	Plafond
12068-11504	LE FRANCOIS FABIE - PLAI	BAT. E - LE JARDIN	5,55	Plafond
12069-11701	RESIDENCE BRUGES - RODEZ - PLAI	58 RUE LOUIS BOULOUIMIE	5,14	Plafond
12069-11701	RESIDENCE BRUGES - RODEZ - PLUS	58 RUE LOUIS BOULOUIMIE	6,10	Plafond
12070-11801	LE PARVIS COMBAREL - PLAI	2 RUE RAOUL CABROL	5,48	Plafond
12070-11801	LE PARVIS COMBAREL - PLUS	2 RUE RAOUL CABROL	6,41	Plafond

Référence patrimoine	Libellé patrimoine	Adresse	Calcul loyer maxi convention au 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Proposition de taux à la relocation au 1er janvier 2025
12071-12201	LE PETIT NICE - PLAI	3 RUE DES LAURIERS	5,76	Plafond
12071-12201	LE PETIT NICE - PLUS	3 RUE DES LAURIERS	6,28	Plafond
12072-12301	2BE COMBAREL- PLAI	6 AV LOUIS LACOMBE	5,83	Plafond
12072-12301	2BE COMBAREL - PLUS	6 AV LOUIS LACOMBE	6,52	Plafond
12073-12401	LES MARGUERITES - PLAI	34 bis RUE DES MARGUERITES	5,39	Plafond
12073-12401	LES MARGUERITES - PLAI-A	34 bis RUE DES MARGUERITES	5,15	Plafond
12073-12401	LES MARGUERITES - PLUS	34 bis RUE DES MARGUERITES	6,31	Plafond
12074-30802	LES BOUMAIGUES - PLUS	9 RUE DU ROUEGUE	6,63	Plafond
12074-30802	LES BOUMAIGUES - PLAI	9 RUE DU ROUEGUE	5,79	Plafond
12075-50801	ROUTE DU PUECH - PLAI	ROUTE DU PUECH	5,58	Plafond
12075-50802	ROUTE DU PUECH - PLUS	ROUTE DU PUECH	5,88	Plafond
12076-12101	LOGTS LA TOUCADE - RODEZ PLAI	12 CHEMIN DE TOUCADE	5,53	Plafond
12076-12101	LOGTS LA TOUCADE - RODEZ PLUS	12 CHEMIN DE TOUCADE	6,21	Plafond
12076-12101	LOGTS COLLECTIFS - LA TOUCADE - RODEZ PLAI-A	12 CHEMIN DE TOUCADE	4,98	Plafond
12076-12102	MAISON LA TOUCADE - RODEZ PLUS	12 CHEMIN DE TOUCADE	6,00	Plafond
12076-12105	MAISON - LA TOUCADE - RODEZ PLAI	12 CHEMIN DE TOUCADE	5,32	Plafond
12077-12901	LE COLOMBIER - PLAI-A	2 LOTISSEMENT LE COLOMBIER	5,72	Plafond
12077-12901	LE COLOMBIER - PLAI	2 LOTISSEMENT LE COLOMBIER	6,06	Plafond
12077-12901	LE COLOMBIER - PLUS	2 LOTISSEMENT LE COLOMBIER	7,05	Plafond
12077-12902	LE COLOMBIER- MAISONS PLUS	12740 SEBAZAC-CONCOURS	5,94	Plafond
12078-12801	RESIDENCE LE PARC - RODEZ - PLAI	7 RUE LOUIS DAUSSE	7,25	Plafond
12078-12801	RESIDENCE LE PARC - RODEZ - PLAI-A	7 RUE LOUIS DAUSSE	6,92	Plafond
12078-12801	RESIDENCE LE PARC - RODEZ - PLUS	7 RUE LOUIS DAUSSE	8,28	Plafond
12080-11801	RESIDENCE DE LA PISCINE - PLAI	3-5 ROUTE DE MOYRAZES	5,90	Plafond
12080-11801	RESIDENCE DE LA PISCINE - PLUS	3-5 ROUTE DE MOYRAZES	6,28	Plafond
12081 - 12002	LIEGE - BOURRAN -PLUS	12000 RODEZ	6,30	Plafond
12081 - 12002	LIEGE - BOURRAN -PLAI	12000 RODEZ	5,75	Plafond
12082 - 12001	CHARLEROI - BOURRAN -PLUS	12000 RODEZ	6,24	Plafond
12082 - 12001	CHARLEROI - BOURRAN -PLAI	12000 RODEZ	5,58	Plafond

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@///Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6180 - POINT COMMISSION ACCESSION SOCIALE**

Monsieur Jean-François Bouges, Président de la Commission accession sociale, fait le point du travail 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 publicité, 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 signé **douze ventes**, une vente concerne un logement occupé et onze des logements vacants.

Par ailleurs, nous avons **neuf offres d'achat** en attente, ce qui devrait permettre la signature d'au moins huit autres ventes d'ici la fin de l'année.

*En l'absence de Monsieur Bouges, Monsieur Mazuc présente cette note.*

*Pour donner suite à une question de Madame Calvet, il est rappelé que 'objectif de 20 ventes par an concerne les ventes HLM.*

*Monsieur Battas soulève la nécessité d'être attentif à la, présentation des ventes des logements de plus de 10 ans.*

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 :

25 OCT. 2024



RODEZ AGGLO  
HABITAT *oph*

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération vie administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6181 - POLITIQUE DE VENTE**

La Convention d'Utilité Sociale prévoit la mise en vente de logements HLM sur la période 2020-2025. Sur la convention et son avenant n°1, figure la signature par le représentant de l'Etat, qui vaut autorisation de mise en vente pour les logements concernés.

En plus, le Conseil d'Administration doit délibérer chaque année pour exposer la stratégie annuelle de vente, par l'OPH, de logements du parc HLM, et présenter le bilan de l'année précédente.

Afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière d'accession sociale, il est important que l'Office maintienne un rythme important de vente HLM, avec un objectif de 20 logements par an.

*Monsieur Bultel présente le plan de vente prévu dans la CUS. Le réinvestissement des bénéficiaires sur les communes est à présent inscrit dans la loi. Madame Calvet demande si des modalités sont définies afin d'appliquer cette réglementation. Monsieur Bultel lui répond que cela n'est pas clairement défini.*

Vote pour : 17  
Vote contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration prend connaissance du bilan 2024 et des projections pour 2025, acte le lancement de la commercialisation des logements prévus à l'avenant n°1 de la CUS (et des stationnements associés), à savoir les Boumaigues à Druelle (6 logements individuels ou semi-individuels), le champ du moulin 2 à Sainte Radegonde (6), et route du Puech au Monastère (8 maisons).

Il délègue au Bureau les modalités de sélection des offres et la charte de vente de logements sociaux, délègue à la commission accession sociale l'attribution des logements en vente, et autorise, à l'unanimité, Monsieur le Directeur Général à fixer et négocier le prix de vente, et entreprendre toutes démarches en vue de mettre en place les futures copropriétés.

Dès le jour de cette délibération, le Conseil d'Administration gère toute nouvelle attribution des logements commercialisés.

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

Publiée le :  
25 OCT. 2024



RODEZ AGGLO  
HABITAT *oph*

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6182 - FIXATION PRIX DE VENTE 2025**

Monsieur le Président propose de fixer les prix des logements mis en vente, et de rappeler les règles applicables à ces cessions.

Il est proposé de maintenir un niveau attractif tout en intégrant une augmentation correspondant à l'évolution des prix du marché.

La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie de publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.

Tableaux des prix des logements commercialisés à partir du 1/1/2025

**Les Boumaigues Druelle**

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12074 30801 1 1	Type 3	64,02	1 700 €	108 834 €
12074 30801 1 2	Type 3	64,02	1 700 €	108 834 €
12074 30802 1 3	Type 3	64,02	1 700 €	108 834 €
12074 30802 1 4	Type 3	64,02	1 700 €	108 834 €
12074 30802 1 5	Type 2	47,68	1 700 €	81 056 €
12074 30802 1 6	Type 2	47,68	1 700 €	81 056 €

**Le champ du moulin 2 Sainte Radegonde**

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12049 09102 1 1	Type 3	80,22	1 700 €	136 374 €
12049 09102 1 2	Type 4	86,73	1 700 €	147 441 €
12049 09103 1 3	Type 3	81,4	1 700 €	138 380 €
12049 09103 1 4	Type 3	79,24	1 700 €	134 708 €
12049 09104 1 5	Type 4	88,93	1 700 €	151 181 €
12049 09104 1 6	Type 4	86,72	1 700 €	147 424 €

**Route du Puech Le Monastère**

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12075 50801	Type 4	79,6	1 700 €	135 320 €
12075 50802	Type 4	79,6	1 700 €	135 320 €
12075 50803	Type 3	63,67	1 700 €	108 239 €
12075 50804	Type 3	63,68	1 700 €	108 256 €
12075 50805	Type 3	63,67	1 700 €	108 239 €
12075 50806	Type 3	63,68	1 700 €	108 256 €
12075 50807	Type 4	77,02	1 700 €	130 934 €

12075 50808	Type 4	77,02	1 700 €	130 934 €
-------------	--------	-------	---------	-----------

Il est proposé de mettre à jour les prix de vente des logements qui n'ont pas été vendus dans les résidences mises en vente en 2022, 2023 et 2024, dans les conditions ci-après :

. les prix de vente des logements des résidences Albatros, Goélands, La Vallée 1 et 2, Cordeliers A, Landouze, et Vieussens 20, 22, 24, 26, 28, 30 sont fixés à **1 100 € / m<sup>2</sup>** pour toute vente effective (acte notarié) d'un logement occupé intervenant après le 1/1/2025, ou pour toute parution effectuée après le 1/1/2025 pour les logements vacants

. les prix de vente des logements de la résidence Val Saint Jean sont fixés à **1 700 € / m<sup>2</sup>**

. les prix de vente des maisons des Combes\* sont fixés à **1 700 € / m<sup>2</sup>**.

\* Les prix de vente de 2024, incluant le garage mais pas l'emplacement de parking extérieur, sont maintenus pour les seules maisons dont l'offre d'achat a été effectuée en 2024.

### Albatros 19 Bd. Des Albatros

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12046 06901 1 1	3	65,76		
12046 06901 1 2	2	45,97	1 100 €	50 567 €
12046 06901 1 3	2	57,52		
12046 06901 1 4	2	47,13	1 100 €	51 843 €
12046 06901 1 5	3	65,76	1 100 €	72 336 €
12046 06901 1 6	4	77,80		
12046 06901 1 7	3	66,90		
12046 06901 1 8	2	49,29		
12046 06901 1 9	3	70,05		
12046 06901 1 10	4	77,80	1 100 €	85 580 €
12046 06901 1 11	4	77,80	1 100 €	85 580 €
12046 06901 1 12	3	66,90	1 100 €	73 590 €
12046 06901 1 13	2	49,29		
12046 06901 1 14	3	70,05		
12046 06901 1 15	4	77,80	1 100 €	85 580 €

## Goélands 17 Bd. Des Albatros

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12046 08302 1 1	2	47,91	1 100 €	52 701 €
12046 08302 1 2	3	68,06	1 100 €	74 866 €
12046 08302 1 3	2	48,63		
12046 08302 1 4	4	75,86	1 100 €	83 446 €
12046 08302 1 5	2	47,91		
12046 08302 1 6	3	68,06	1 100 €	74 866 €
12046 08302 1 7	2	48,63	1 100 €	53 493 €
12046 08302 1 8	4	75,86	1 100 €	83 446 €
12046 08302 1 9	2	47,91		
12046 08302 1 10	3	68,06	1 100 €	74 866 €
12046 08302 1 11	2	48,11	1 100 €	52 921 €

## 20 rue Vieussens

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12009 00501 1 1	5	82,00	1 100 €	90 200 €
12009 00501 1 2	3	55,00		
12009 00501 1 3	3	55,00	1 100 €	60 500 €
12009 00501 1 4	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00501 1 5	4	65,00	1 100 €	71 500 €
12009 00501 1 6	3	55,00	1 100 €	60 500 €
12009 00501 1 7	4	69,00		
12009 00501 1 8	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00501 1 9	4	65,00		
12009 00501 1 10	3	55,00		
12009 00501 1 11	4	69,00	1 100 €	75 900 €
12009 00501 1 12	3	57,00		
12009 00501 1 13	4	65,00	1 100 €	71 500 €
12009 00501 1 14	3	55,00	1 100 €	60 500 €
12009 00501 1 15	4	69,00		
12009 00501 1 16	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00501 1 17	4	65,00	1 100 €	71 500 €

## 22 rue Vieussens

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12009 00502 1 1	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00502 1 2	5	86,00	1 100 €	94 600 €
12009 00502 1 3	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00502 1 4	5	86,00	1 100 €	94 600 €
12009 00502 1 5	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00502 1 6	5	86,00	1 100 €	94 600 €
12009 00502 1 7	3	57,00		
12009 00502 1 8	5	86,00	1 100 €	94 600 €

## 24 rue Vieussens

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12009 00502 2 9	2	42,00	1 100 €	46 200 €
12009 00502 2 10	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 2 11	4	72,00	1 100 €	79 200 €
12009 00502 2 12	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 2 13	4	72,00	1 100 €	79 200 €
12009 00502 2 14	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 2 15	4	72,00	1 100 €	79 200 €
12009 00502 2 16	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 2 17	4	72,00	1 100 €	79 200 €

## 26 rue Vieussens

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12009 00502 3 18	2	42,00		
12009 00502 3 19	3	63,00		
12009 00502 3 20	4	72,00		
12009 00502 3 21	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 3 22	4	72,00		
12009 00502 3 23	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 3 24	4	72,00		
12009 00502 3 25	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 3 26	4	72,00		

## 28 rue Vieussens

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12009 00502 4 27	2	42,00	1 100 €	46 200 €
12009 00502 4 28	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 4 29	4	72,00	1 100 €	79 200 €
12009 00502 4 30	3	63,00		
12009 00502 4 31	4	72,00		
12009 00502 4 32	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 4 33	4	72,00	1 100 €	79 200 €
12009 00502 4 34	3	63,00	1 100 €	69 300 €
12009 00502 4 35	4	72,00		

## 30 rue Vieussens

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12009 00502 5 36	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00502 5 37	5	86,00	1 100 €	94 600 €
12009 00502 5 38	3	57,00		
12009 00502 5 39	5	86,00	1 100 €	94 600 €
12009 00502 5 40	3	57,00	1 100 €	62 700 €
12009 00502 5 41	5	86,00	1 100 €	94 600 €
12009 00502 5 42	3	57,00		
12009 00502 5 43	5	86,00	1 100 €	94 600 €

## 2 rue François Cabrol

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12032 04601 1 1	3	50,00	1 100 €	55 000 €
12032 04601 1 2	3	50,00	1 100 €	55 000 €
12032 04601 1 3	3	50,00	1 100 €	55 000 €
12032 04601 1 4	2	41,00		

### La Vallée - 1 rue des Frênes

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12034 05204 1 13	2	51,00	1 100 €	56 100 €
12034 05204 1 14	2	51,00		
12034 05204 1 15	2	51,00	1 100 €	56 100 €
12034 05204 1 16	4	79,00	1 100 €	86 900 €
12034 05204 1 17	4	79,00		
12034 05204 1 18	2	51,00	1 100 €	56 100 €

### La Vallée - 3 rue des Frênes

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12034 05203 1 9	3	65,00		
12034 05203 1 10	1	40,00		
12034 05203 1 11	3	65,00	1 100 €	71 500 €
12034 05203 1 12	3	65,00	1 100 €	71 500 €

### La Vallée - 5 rue des Frênes

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12034 04902 1 5	1	40,00		
12034 04902 1 6	1	40,00	1 100 €	44 000 €
12034 04902 1 7	3	65,00	1 100 €	71 500 €
12034 04902 1 8	3	65,00	1 100 €	71 500 €

### La Vallée - 7 rue des Frênes

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12034 04901 1 1	3	67,00		
12034 04901 1 2	3	67,00		
12034 04901 1 3	4	83,00		
12034 04901 1 4	3	65,00	1 100 €	71 500 €

### Landouze 24 rue de l'Aube Luc-la-Primaube

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12050 8401 1 1	Type 4	77,09		
12050 8401 1 2	Type 2	48,89	1 100 €	53 779 €
12050 8401 1 3	Type 3	64,14	1 100 €	70 554 €
12050 8401 1 4	Type 4	77,09	1 100 €	84 799 €
12050 8401 1 5	Type 2	48,89	1 100 €	53 779 €
12050 8401 1 6	Type 3	64,14		

### Landouze 26 rue de l'Aube Luc-la-Primaube

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12050 8402 1 1	Type 4	77,09	1 100 €	84 799 €
12050 8402 1 2	Type 2	48,89	1 100 €	53 779 €
12050 8402 1 3	Type 3	64,14	1 100 €	70 554 €
12050 8402 1 4	Type 4	77,09	1 100 €	84 799 €
12050 8402 1 5	Type 2	48,89	1 100 €	53 779 €
12050 8402 1 6	Type 3	64,14	1 100 €	70 554 €

### Les Cordeliers 4 impasse des Dominicains Olemps

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m <sup>2</sup>	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m <sup>2</sup> de SH	Prix
12042 6201 1 1	Type 3	65,29	1 100 €	71 819 €
12042 6201 1 2	Type 2	46,07	1 100 €	50 677 €
12042 6201 1 3	Type 1	37,47	1 100 €	41 217 €
12042 6201 1 4	Type 2	47,17	1 100 €	51 887 €
12042 6201 1 5	Type 2	48,46	1 100 €	53 306 €
12042 6201 1 6	Type 3	65,81	1 100 €	72 391 €
12042 6201 1 7	Type 2	45,94	1 100 €	50 534 €
12042 6201 1 8	Type 3	64,97	1 100 €	71 467 €
12042 6201 1 9	Type 3	66,21	1 100 €	72 831 €
12042 6201 1 10	Type 2	47,17		
12042 6201 1 11	Type 2	48,46		
12042 6201 1 12	Type 4	84,71	1 100 €	93 181 €
12042 6201 1 13	Type 3	65,91	1 100 €	72 501 €
12042 6201 1 14	Type 4	83,98		
12042 6201 1 15	Type 3	66,21	1 100 €	72 831 €

## Stationnement

L'Office dispose à proximité de ses logements sociaux commercialisés, des garages, des stationnements extérieurs et/ou des stationnements en sous-sol.

Il est proposé de les mettre en vente aux prix de vente (ht) suivants :

- . garages boxés : 7 000 €
- . emplacements de stationnement extérieurs : 3 000 €
- . emplacements de stationnement en sous-sol : 5 000 €

Les garages attenants aux maisons des Combes seront sortis du prix de vente.

*Monsieur Delmarès souhaiterait qu'une étude soit faite afin de connaître le manque à gagner en terme de loyers. Monsieur Fournié affirme que l'intérêt social prévaut. Monsieur Bultel explique que c'est le modèle même du financement des opérations neuves qui est interrogé, et que le modèle de construction à venir pourrait systématiquement prévoir des cessions à échéance, intégrées dans les plans de financement.*

*Madame Abbou quitte la séance.*

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, fixe les prix de vente HLM des logements et stationnements commercialisés en 2025 sur les modalités exposées ci-dessus, et autorise Monsieur le Directeur Général à mener les négociations commerciales et signer les actes de vente correspondants.

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

Le Président,  
Acte dématérialisé

Publiée le :

25 OCT. 2024



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

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération via administrative@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6183 - MISE EN COPROPRIETE OU DIVISION**

L'organisme Hlm met en vente des logements dans des immeubles destinés à être soumis au statut de la copropriété ou des maisons devant faire l'objet d'une division parcellaire.

Lors de la mise en vente et de la commercialisation de l'immeuble, il convient de préparer ce passage et d'établir le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble.

En effet, lors de la conclusion de la vente d'un logement, sont applicables : l'obligation légale relative à la mention de la superficie des parties privatives (article 46 de la loi de 1965) ainsi que les dispositions des articles 8 de la loi du 10 juillet 1965 et L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble.

En 2025, plusieurs biens immobiliers seront mis en vente :

- . 8 maisons situés route du Puech au Monastère,
- . 6 maisons situés Le Champ du Moulin à Sainte-Radegonde
- . 6 maisons situés 9 rue du Rouergue, Les Boumaigues à Druelle-Balsac

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, valide la mise en copropriété ou la division de ces biens, et autorise Monsieur le Directeur Général à signer tous actes en vue de mettre en œuvre cette décision.

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

Le Président,  
*Acte dématérialisé*

Publiée le :

25 OCT. 2024



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

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@/12014 1001 et 1002///Acte/Délibération divers@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6184 - CHARTES DE RELOGEMENT TILLEULS GENEVRIERS**

Le Conseil d'Administration a lancé en avril 2022 (délibération n°5966) la réhabilitation lourde des immeubles Les Tilleuls et les Genevriers situés aux 10 et 12 avenue des mimosas à Onet-le-Château. Les administrateurs ont, dans cette délibération, décidé le gel de toute nouvelle attribution, acté l'impossibilité d'effectuer ces travaux lourds en site occupé, et intégré la nécessité d'un programme de relogement pour les locataires actuels n'ayant pas encore accepté une nouvelle solution de logement.

Il s'agit maintenant de donner aux locataires concernés, une priorité pour le relogement dans le parc social de l'Office, dans le cadre de ses obligations de relogement. Et d'acter la prise en charge des frais occasionnés par ces relogements : les coûts des déménagements vers un nouveau logement puis au retour éventuel dans le logement, les frais de mise en service des compteurs gaz et EDF, les frais liés aux changements d'adresse etc.

Au cas où des locataires souhaiteraient réintégrer un logement à l'issue des travaux, leur demande serait présentée à la Caléol en vue de favoriser ce retour, et les frais du deuxième déménagement seraient alors pris en charge dans les mêmes conditions.

Un projet de charte de relogement est annexé à la présente délibération. Il a été soumis à l'avis du Conseil de Concertation Locative, élargi à des représentants de l'immeuble concerné le 1<sup>er</sup> octobre 2024. Celui-ci a donné un avis favorable.

Vote pour : 16  
Vote contre : 0  
Abstention : 0

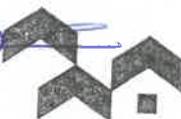
Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, les dispositions ci-dessus, et le contenu des chartes de relogement.

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

Le Président,  
*Acte dématérialisé*

Publiée le :

25 OCT. 2024



**RODEZ AGGLO  
HABITAT *oph***

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération divers@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6185 - CONVENTION ECLAIRAGE**

La commune d'Onet-le-Château rénove l'éclairage sur la commune, et a ouvert une consultation afin de procéder au remplacement des ampoules LED de ses mâts. Rodez Agglo Habitat, qui ne possède pas les compétences requises en interne, pourrait profiter de cette consultation pour rénover les systèmes présents sur ses espaces extérieurs. Une convention entre la commune et l'Office prévoit la pris en charge financière, l'installation et la maintenance d'équipements d'éclairage sur nos sites.

*Madame Miral, Madame Tauzin et Monsieur Mazuc se déportent.  
Monsieur Bultel présente la note.*

*Monsieur le Président s'étant déporté, Monsieur le vice-président étant absent, Monsieur Battas est désigné afin inviter les membres du Conseil d'Administration à procéder au vote.*

Vote pour : 13  
Vote contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide la convention relative à l'éclairage entre la commune d'Onet-le-Château et l'Office Public, et autorise Monsieur le Directeur Général à signer cette convention et procéder au versement des sommes dues.

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

Le Président,  
*Acte dématérialisé*

Publiée le :

25 OCT. 2024



**RODEZ AGGLO**  
HABITAT *oph*

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération financière@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6186 - TFPB**

La nouvelle génération de contrats de ville se construit sous le label quartiers 2030, et inclut une redéfinition des périmètres géographiques et des champs d'intervention.

Jusqu'ici, la géographie prioritaire de la politique de la ville concernait un seul quartier dit QPV, les Quatre Saisons à Onet-le-Château, et deux autres quartiers classés prioritaires par l'Agglomération dans le cadre du précédent contrat, Saint Eloi Ramadier à Rodez et les Costes rouges à Onet. Ces deux quartiers ont obtenu leur classement « QPV » à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, avec l'application d'un abattement de taxe foncière de 30% sur les logements sociaux de ces secteurs, à partir de 2025.

Il s'agit d'insérer un programme d'actions, sous forme d'avenant, au nouveau contrat de ville. Ces actions pourraient converger à l'échelle du patrimoine de Rodez Agglo Habitat, voire dans un programme d'actions unique à l'échelle de l'agglomération, qui intégrerait les trois quartiers et tous les bailleurs concernés dans une même ambition partagée.

La concertation nationale lancée par l'Etat et les collectivités locales a fait émerger plusieurs défis, aux premiers rangs desquels figurent la prévention de la délinquance, les conditions de logement, le cadre de vie et la sécurité.



La dernière enquête de satisfaction triennale des locataires de Rodez Agglo Habitat a permis de constater comme axe prioritaire d'amélioration : la qualité de vie dans la résidence (nettoyage, propreté générale des abords, propreté des espaces communs) et la tranquillité publique au niveau de la résidence.

Ces constats ont été confirmés par un premier diagnostic en marchant réalisé le 13 septembre 2024.

En réponse et sur la base des réussites des programmes passés, les parties envisagent de concentrer les actions sur les quatre thèmes suivants : surentretien, gestion des déchets, cadre de vie, tranquillité. Ces actions pourraient être complétées ponctuellement par l'aide à l'apprentissage de la langue en rapport avec le dépôt d'une demande de logement, la mobilisation des droits sociaux (FSL, chèque énergie, aides au logement) ou des projets culturels.

Pour Rodez Agglo Habitat, l'abattement de taxe foncière se chiffrerait à 30% des taxes foncières payées sur le patrimoine au 31/12/2024, soit environ 210 000 €.

Il est proposé de bâtir les programmes d'action à venir sur une répartition proche de celle décrite dans le tableau ci-après :

	Quatre Saisons	Costes rouges	Ramadier St Eloi Camonil	total
surentretien	20	20	10	50
déchets	20	10	10	40
concertation cadre de vie	20	10	30	60
tranquillité	20	10	30	60
<b>TOTAL k€</b>	<b>80</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>210</b>

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'administration valide, à l'unanimité, l'avenant au nouveau contrat de ville concernant l'abattement de TFPB, et le programme d'actions pour 2025.

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

Le Président,  
*Acte dématérialisé*

Publiée le :

25 OCT. 2024



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

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération divers@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6187 - INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES**

*Monsieur Bergé informe le CA qu'il suit de près le déblocage des crédits FNAP pour la réhabilitation du parc existant, que les dossiers de Rodez Agglo Habitat sont bien instruits et qu'ils pourront éventuellement bénéficier d'aides début 2025.*

*Monsieur Montoya fait remarquer que les assises du logement sont prévues le 19 décembre ce qui peut poser un problème de quorum. Est donc évoqué un éventuel changement de date.*

(NDLR : suite à cette demande, le prochain Conseil d'Administration est fixé au mardi 17 décembre 2024 à 9 heures)

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

Le Président,  
Acte dématérialisé

Publiée le :

25 OCT. 2024

**SÉANCE DU JEUDI 24 OCTOBRE 2024**

@////Acte/Délibération divers@

**Présidence de M. Christian MAZUC**

**Présent(s) :** Mme BAILLET SUDRE - Mme CALVET  
Mme MAZARS - Mme MIRAL - Mme TAUZIN - M. BATTAS  
M. BRUEL - M. DELMARES - M. FOURNIE - M. LAURAS - M. MAZUC  
M. MONTOYA

**Pouvoir(s) :** Mme BEZOMBES à M. FOURNIE  
M. SAVAJOL M. TIXIER à M. MAZUC  
M. BOUGES à M. LAURAS

**Excusé(es) :** Mme BEZOMBES  
Mme KASSHI  
M. DEPUILLE  
M. SAVAJOL  
M. TIXIER  
Mme GARABUAU  
Mme ABBOU

**Assiste(nt) à la réunion :**

Mme ALET - CSE RAH  
M. BERGE - DDT  
M. BULTEL - Directeur Général  
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative  
Mme GUIBBAL - Service Finances  
Mme RECH - Assistante de direction  
Mme ROBERT - Représentante de Rodez Agglomération

**- 6188 - GROUPEMENT DE COMMANDE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

Rodez Agglo Habitat adhèrera au Groupement de commande constitué par les offices membres d'Hasso pour l'assurance dommage ouvrage à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.  
Le projet en joint en annexe.

Vote pour : 16  
Vote contre : 0  
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration après avoir accepté l'ajout de cette délibération sur table, valide, à l'unanimité, l'adhésion au groupement précité.

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

Le Président,  
Acte dématérialisé

Publiée le :  
25 OCT. 2024

Office Public Rodez Agglo Habitat  
14, rue de l'Embergue - CS 33217 - 12032 RODEZ CEDEX 8  
Tél. 05 65 71 20 00 - www.rodezagglo-habitat.fr  
Identifiant SIRET : 221 200 024 0003  
TVA Intracommunautaire : FR 11 221 200 024 - APE : 8420Z  
Reçu le 24/10/2024

2024 10 24-6188-GROUPEMENT DE COMMANDE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE.docx