

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6189 - APPROBATION PV DERNIER CA

Le Conseil d'Administration est invité à approuver le procès-verbal de la séance du 24 octobre 2024.

Vote pour : 16
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :
20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT oph

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6190 - COMMUNICATION DECISION DU BUREAU

Monsieur le Président communique aux membres du Conseil d'Administration les décisions prises en Bureau en séance le 28 novembre 2024.

Les membres du Conseil d'Administration en prennent acte.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



**RODEZ AGGLO
HABITAT oph**

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@///Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6191 - MODIFICATION REGLES CALCUL PRODUCTION IMMOBILISEE

La production immobilisée représente les coûts internes de maîtrise d'ouvrage de l'organisme. Il est constitué des « coûts directement attribuables » engagés pendant la période d'acquisition ou de production qui court à compter de la date à laquelle l'organe délibérant a pris la décision ferme de réaliser l'immobilisation jusqu'à ce qu'elle fonctionne selon l'utilisation prévue.

Les coûts internes comprennent notamment, tant pour la construction neuve que pour la réhabilitation, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même) ainsi que les frais de direction d'investissement. Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production. Les frais de recherche et d'administration générale ne sont pas pris en compte pour le calcul des coûts internes. Pour ce qui concerne les frais de personnel, il est rappelé qu'il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachées directement à un programme déterminé.

La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable, et la non-imputation des coûts internes peut altérer l'image fidèle d'un budget et des comptes de l'organisme. Rodez Agglo Habitat constate un décalage croissant entre les coûts réels et les coûts calculés au ratio. Les opérations de maîtrise d'ouvrage sont de plus en plus complexes et, depuis la sortie de la période covid, nécessitent des phases supplémentaires longues et fastidieuses (négociations, relectures des contenus, nouvelles consultations, études des projets). De plus, l'organisme constate un décalage entre les ratios utilisés et ceux qu'utilisent les autres OPH de la société de coordination, ce qui pourrait perturber la lecture des résultats effectifs et la combinaison de ceux-ci, en l'absence de convergence.

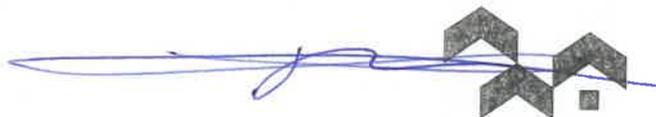
Aussi, il est proposé de modifier les taux utilisés de la façon suivante, sans modifier les jalons pondérant l'avancée des opérations, et d'enrichir l'annexe littéraire de cette décision de gestion. Pour tous les programmes lancés par un ordre de service à partir de 2024, les taux utilisés passeraient ainsi de 1,5% à 3% pour la conduite d'opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe, resteraient à 0% pour les VEFA, et passerait de 1,5% à 3% pour les réhabilitations. En ce qui concerne l'année 2024, et en accord avec le commissaire aux comptes, la régularisation se fera en 2025 et ne nécessite donc pas de nouvelle décision modificative.

Vote pour : 16
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, cette modification de la rémunération des coûts internes de maîtrise d'ouvrage.

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

Publiée le :
20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20241217-20241217-6191-DE

Reçu le 17/12/2024

2024-12-17-6191-MODIFICATION REGLES CALCUL PRODUCTION IMMOBILISEE.docx

Page 2 sur 2

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6192 - BUDGET 2025

Le **projet de budget 2025** est établi à partir des orientations budgétaires arrêtées par le Conseil d'Administration le 24 octobre 2024. Il s'appuie sur les engagements définis dans les documents stratégiques de l'OPH, le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2020-2029 et la Convention d'Utilité Sociale 2020-2025.

Comme l'année précédente, ce projet de budget est profondément impacté par le maintien des taux d'intérêt du livret A à un niveau très élevé, que compensent des produits exceptionnels de cession. **La partie fonctionnement** intègre une rémunération à 3% de la dette du livret A, et les dépenses de fonctionnement se maintiennent à un niveau élevé, même si l'accélération est en partie contenue. **Quant aux recettes**, la hausse modérée des loyers et la bonne tenue du taux de recouvrement ne suffisent pas à maintenir l'autofinancement de l'exploitation à un niveau suffisant. Les recettes exceptionnelles, issues de la vente HLM, deviennent essentielles au maintien des ambitions de l'Office en matière d'investissement.

Les investissements neufs, soutenus par Rodez Agglomération et l'Etat, sollicitent un apport important de fonds propres. Ces investissements préparent l'avenir de l'organisme, répondent à la demande sociale et participent à l'urbanisation maîtrisée des communes de l'agglomération. Rodez Agglo Habitat livrera en 2025 à Rodez les programmes de logements locatifs sociaux des résidences la Piscine (route de Moyrazès), Charleroi et Liège (Bourran) et Les Charmes après les

maisons Dahlias (Ramadier). Les chantiers se poursuivront sur les projets Gabians (Costes Rouges) à Onet-le-Château, François Mazenq (Combarel) et Les Epicéas (Ramadier) à Rodez. Parallèlement, l'Office lancera les études pour les nouveaux programmes de location-accession à Onet-le-Château qui compléteront les programmes ruthénois de Combarel et Fontanille.

Les réhabilitations visent à transformer profondément l'habitat des quartiers prioritaires des Quatre Saisons, de l'îlot Ramadier, de Gourgan et des Costes rouges, identifiés comme fragiles. Elles s'inscrivent dans les Projets de Rénovation Urbaine des communes de Rodez et d'Onet-le-Château, PRU1 et PRU2, essentiellement soutenus par l'Agglomération, l'Etat, Action Logement et les communes concernées. Ces partenaires institutionnels ont inscrit des crédits exceptionnels dédiés qui rendent possibles ces investissements lourds dans une période difficile pour les Offices HLM. La mise en accessibilité d'immeubles anciens sera renforcée, répondant aux enjeux du vieillissement et aux préconisations de l'Agence de Contrôle du Logement Social sur cet enjeu. Les projets Tilleuls et Genévriers (ex-cité du stade aux Quatre Saisons) à Onet, Genêts (Gourgan) à Rodez entreront ainsi en phase travaux. Le programme Les Marronniers (Ramadier) aussi, en vue de lui donner une nouvelle attractivité.

Un programme de gros entretien triennal complète ces investissements pour maintenir le parc social en bon état. Important, il présente la volonté de l'Office de veiller à la pérennité de son patrimoine et la qualité de vie dans nos logements.

Enfin, l'Office lancera la transformation des espaces extérieurs de PLR à Saint Eloi, et poursuivra les projets de la cité du stade aux Quatre Saisons, côté Genévriers, avant le lancement des études des espaces des Costes Rouges. Dès que possible sur l'ensemble du patrimoine non bâti, la végétalisation et la plantation d'arbres seront favorisés.

Ces engagements confirment le volontarisme de l'OPH en matière environnementale.

Il s'agit encore d'une année exigeante en terme d'exploitation, alors qu'une modération de la Réduction de Loyer de Solidarité n'est plus à l'ordre du jour. L'enjeu pour l'Office sera de maintenir des ratios de gestion performants, pour solidifier son exploitation, tout en maintenant un bon niveau de service aux locataires.

Bâti sur ces attendus, le budget proposé au Conseil d'Administration est présenté sous la forme de l'« **Etat prévisionnel des dépenses et des recettes** » complété d'un certain nombre d'états légaux obligatoires rassemblés par la Direction des Finances dans la maquette budgétaire 2025.

LE BUDGET SYNTHETIQUE

Ce document est une synthèse des documents budgétaires composant la maquette légale à déposer auprès des autorités administratives. Il récapitule à travers 4 tableaux, d'une part les **crédits budgétaires** proposés au vote du Conseil d'Administration, et d'autre part informe sur la capacité financière dégagée au cours de l'exercice. Le compte de résultat prévisionnel reprend les crédits de **fonctionnement**, le tableau de financement prévisionnel reprend les crédits **d'investissement**. Le tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF (capacité d'autofinancement) prévisionnelle détermine la capacité d'autofinancement de l'Office, tandis que le tableau relatif au fonds de roulement prévisionnel indique l'impact sur le fonds de roulement cumulé des opérations d'investissement prévues dans l'année.

I - LES CREDITS FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

CHARGES :

Les charges sont ventilées suivant leur caractère récupérable ou non récupérable. Dans le document de synthèse, les charges récupérables sont regroupées sur le seul chapitre « 063 », mais concernent plusieurs postes de charges (achats-services extérieurs-frais de personnel etc.) comme précisé ci-dessous.

Chapitre 60 - ACHATS

Achats de fournitures d'électricité, de gaz, carburant, d'entretien, administratives et diverses pour un montant de 1 886 500 € dont 450 500 € pour la part non récupérable.

Pour ce poste de dépense, ce budget retient l'hypothèse du maintien à un niveau élevé des postes électricité et gaz, semblable à l'année qui se termine.

Figurent donc aussi dans ce compte les « achats stockés » : la part PSLA de la construction de la résidence François Mazenq, pour un montant de 2 760 000 €.

Chapitre 61 - SERVICES EXTERIEURS hors 61521

Contrats d'entretien, locations diverses, primes d'assurance, petits travaux d'entretien courant et divers pour un montant de crédit de 943 000 € (part non récupérable) et 982 000 € (part récupérable). Ce poste de charges reste à un niveau élevé.

Ce poste important de charges intègre l'entretien courant et le gros entretien, et les dépenses de ménage.

Chapitre 61521 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS

Les dépenses prévues pour le gros entretien sont de 740 000 € (part non récupérable) et 15 000 € (part récupérable). Elles incluent les travaux de gros entretien non prévisibles et le P3 de nos contrats d'exploitation, mais aussi les dépenses relatives à l'exécution du PGE (Plan de Gros Entretien 615211) et les dépenses hors PGE. Elles n'incluent donc pas les changements de composants, qui passent au budget investissement. L'essentiel du programme pluriannuel de maintenance faisant l'objet d'une consultation globale sur les travaux de confort électrique, plusieurs dépenses de 2025 basculent en investissement.

L'accent sera mis sur la maîtrise des coûts de remise en état des logements à la relocation, dont la plus grosse partie provient du changement de sols et des peintures. Le surcoût lié à la pose systématique de toile de verre devra être compensé par des recettes liées à la refacturation aux comportements indéliques (nettoyage, application de la vétusté, enlèvement d'encombrants) à la sortie de logement.

Chapitre 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Ces services extérieurs totalisent un montant non récupérable total de 783 000 € et 24 000 € en part récupérable.

Les dépenses naturelles de ce compte restent contenues : honoraires CAC, cabinets conseil, autres pour 204 000 €, frais d'huissier et d'avocat (40 000 € dont 20 000 € récupérable), frais de déplacements, missions et réceptions pour les administrateurs (10 000 €) et le personnel (5 000 €), frais postaux, de communication, frais bancaires (52 000 €), frais de publicité et communication (30 000 €), frais de concours dont la cotisation Hasso (70 000 €), cotisation pour le logiciel (150 000 €).

Les redevances à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) subissent l'augmentation de la cotisation nationale des organismes (157 000 €).

Chapitre 63 - IMPOTS ET TAXES ASSIMILEES (hormis les taxes foncières)

Ce chapitre reprend notamment la taxe sur les salaires, les cotisations aux organismes de formation, et des impôts divers pour un montant non récupérable de 170 900 € et un montant récupérable de 341 000 € (taxes ordures ménagères etc.)

Chapitre 63512 - TAXES FONCIERES

Les taxes foncières, non récupérables, se montent à 1 200 000 €. Elles baissent relativement, du fait de l'entrée en exonération partielle de TFPB des nouveaux quartiers QPV des Costes rouges et de Ramadier.

Chapitre 641 - REMUNERATION DU PERSONNEL

Les dépenses relatives aux rémunérations brutes hors charges patronales, inscrites à ce chapitre, se répartissent en une partie non récupérable pour un montant de 1 367 900 € et une partie récupérable pour un montant de 45 000 €.

Chapitre Autres 64 - AUTRES CHARGES DE PERSONNEL

Les charges sociales patronales afférentes aux rémunérations du personnel sont inscrites à ce chapitre, pour la part non récupérable de 494 500 € et la part récupérable de 19 000 €. Ne sont pas incluses au budget primitif de cotisation chômage, dans l'attente de confirmation de la fin de la tolérance de l'administration sur l'obligation de cotisation des fonctionnaires à l'assurance chômage, et des conséquences induites sur le montant de cette cotisation mais aussi sur la minoration des allègements taux de de cotisation patronale dites généralisées (ex-réductions Fillon, maladie et allocations familiales). Ces dépenses supplémentaires, complexes à déterminer, intégreraient une décision modificative en cours d'année.

Chapitre 65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

Il s'agit de frais de facturation divers pour un montant de 2 000 €.

Chapitre 654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

Sont inscrites à ce chapitre, pour un montant de 60 000 €, les créances de loyers et charges considérées comme étant irrécouvrables. Les créances irrécouvrables par décision du juge s'imposent à l'ordonnateur tandis que les autres doivent faire l'objet d'admissions en non-valeur validées par le Conseil d'Administration.

Chapitre 66 - CHARGES FINANCIERES

Figurent à ce chapitre les intérêts des emprunts contractés par l'Office pour la réalisation des programmes de construction et de rénovation. Cette charge reste très dépendante du taux du livret A sur lequel repose 85% de la dette de Rodez Agglo Habitat.

L'augmentation du livret A à 3% au 1^{er} février 2023 impacte fortement le poste des charges financières pour un montant en 2025 de 1 870 000 €. Pour rappel, nous avons sur l'exercice 2022 des charges financières de 647 K€.

Chapitre 67 - CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il s'agit par exemple des charges exceptionnelles relatives à des sinistres (70 000 €) et susceptibles d'être couvertes par des indemnités d'assurance, mais aussi les divers diagnostics et travaux avant-vente HLM (50 000 €). Au total, ce poste atteint 152 300 €.

Chapitre 675 - VALEUR NETTE COMPTABLE DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE

Le montant inscrit tient compte de la valeur comptable nette des composants remplacés dans le cadre de programmes de travaux d'amélioration des bâtiments du patrimoine pour 50 000 €. Dans ce compte figure aussi la valeur nette comptable des ventes de logements pour un montant de 400 k€.

Chapitre 68 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (HORS PGE)

Montant des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles appartenant à l'Office (3 000 000 €) ainsi que la provision constituée pour les créances douteuses (80 000 €) qui reste stable mais risque d'augmenter en raison de la fragilisation énergétique des ménages logés.

Chapitre 68157 - PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Ce chapitre reprend la provision à constituer afin de couvrir les travaux de gros entretien prévus sur des bâtiments du patrimoine de l'Office conformément au Plan de Gros Entretien (10 000 €).

Chapitre 69 - PARTICIPATION & IMPOT SUR LES SOCIETES

Il s'agit notamment des impôts sur les sociétés, relatifs aux activités annexes soumises à l'impôt sur les sociétés, pour un montant de 0 € en 2025.

Chapitre « 063 » - CHARGES RECUPERABLES

Charges locatives récupérables sur les locataires (entretien, électricité, nettoyage des parties communes, taxe ordures ménagères, chauffage, eau chaude, entretiens divers) pour un montant de 2 862 000 €.

PRODUITS :

Les Produits sont détaillés hors récupération de charges, la récupération des charges locatives étant regroupée et inscrite au compte 703.

Chapitre 70 - HORS LOYERS

Ce chapitre, totalisant -750 000 €, correspond à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour 2025. Dans un souci de lisibilité pour les administrateurs, il est présenté dans ce compte, plutôt qu'en déduction des loyers. Depuis le passage en comptabilité commerciale, la comptabilisation de la déduction de la RLS se comptabilise dans le compte 70943 en négatif, mais en fin de chaque année, ce compte est soldé et la RLS est alors déduite directement des loyers. L'annonce d'une éventuelle baisse de 15% de la RLS n'a pas été confirmée au moment de la préparation de ce budget.

Les dépenses de procédures contentieuses refacturées aux locataires (frais de commandement, assignations) sont depuis 2023 au compte 7088 au lieu du 79188. Elles totalisent 10 000 €.

De plus ce chapitre a été augmenté à la suite de la mise en copropriété des bâtiments concernés par la vente HLM. Ce poste représente 125 000 €.

Enfin suite à la mise en service des logements étudiants résidence « Le Parc », comprenant un services laverie au sein du bâtiment, un nouveau compte a été rajouté pour un montant de 500 € correspondant aux recettes de cette laverie.

La sortie du patrimoine des structures cédées (Ehpad, Adapei et FJT) entraîne la fin de cette redevance sur le total des recettes hors loyers.

Chapitre 704 - LOYERS

Montant des loyers perçus par l'Office pour l'ensemble de son patrimoine : logements, garages, logements-foyers (redevance), locaux commerciaux, soit 9 682 000 €. Ce montant n'intègre pas la RLS (voir ci-dessus) et tient compte de la livraison des nouveaux logements. Il bénéficie de l'augmentation des loyers (3,26 %) votée au Conseil d'Administration d'octobre dernier.

Chapitre 71 - PRODUCTION STOCKEE

Ce chapitre intègre le suivi en stock des constructions en PSLA.

Notamment cette année, le programme de construction en PSLA de François Mazenq est comptabilisé pour un montant de 2 760 000 €.

Chapitre 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE

Ce chapitre intègre les coûts de production immobilisés, la « maîtrise d'ouvrage » de l'Office, pour un montant de 340 000 € en utilisant le nouveau calcul retenu. L'Office réalisant la quasi-totalité de ses investissements en maîtrise d'ouvrage directe, ce poste se maintient à un niveau important.

Chapitre 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Ce chapitre présente habituellement les subventions de fonctionnement, quasi inexistantes car l'OPH ne bénéficie pas de subvention de fonctionnement de la part des collectivités. Cette année, ce chapitre est crédité de la subvention pour le projet d'accompagnement social renforcé de l'Office, de la part du FNAVDL et totalise 31 000 €.

Il intègre également les aides reçues à la suite de l'embauche d'un nouvel apprenti au service des attributions pour un montant de 6 000 €.

Chapitre 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION

Ce chapitre, d'un montant de 425 000 €, enregistre les CEE (100 000 €), ainsi que les conventions signées avec EDF pour les raccordements des constructions neuves et surtout le lissage de RLS pour 325 000 €, lié à notre bas niveau des loyers.

Chapitre 76 - PRODUITS FINANCIERS

Sont inscrits à ce chapitre les produits versés par les établissements financiers et les revenus des valeurs mobilières de placement, pour un montant de 100 000 €.

Chapitre 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Ce chapitre essentiel regroupe notamment les produits exceptionnels divers tels que les indemnités d'assurance après sinistres (70 000 €), les dégrèvements de taxe foncière liées à la mise en accessibilité (300 000 €) et à l'économie d'énergie (200 000 €) ainsi que la quote-part des reprises sur subventions (404 000 €). Il atteindra un montant total de 984 000 €.

Chapitre 775 - PRODUITS DE CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIFS

Figurent à ce chapitre les produits de la vente éventuelle d'actifs : 1 200 000 € pour les ventes de logements HLM.

Chapitre 78 - REPRISES (hors 78157)

Reprise des provisions pour créances douteuses déjà constituées dans le cas d'une admission en non-valeur pour un montant total de 50 000 €.

Chapitre 78157 - REPRISE SUR PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Ce chapitre reprend le montant des provisions pour gros entretien servant à couvrir les dépenses de gros entretien figurant dans le Plan de Gros Entretien et imputées en fonctionnement (compte 615211) pour un montant de 40 000 €.

Chapitre 703 - RECUPERATIONS DES CHARGES LOCATIVES

Récupération des charges locatives récupérables sur les locataires (entretien, électricité, nettoyage des communs, taxe ordures ménagères, chauffage, eau chaude, entretiens divers) pour 2 970 000 €. Ce poste de recette correspond à la récupération des charges récupérables énoncées au poste de charges « 063 », qui sont effectivement récupérées. Le taux de récupération de ces charges est habituellement supérieur à 90%.

II - TABLEAU DE PASSAGE DU RESULTAT PREVISIONNEL A LA CAF PREVISIONNELLE (capacité d'autofinancement)

Ce tableau permet de passer du résultat prévisionnel à la capacité d'autofinancement prévisionnelle par un retraitement des charges et des produits ne présentant pas le caractère de flux réels. La CAF correspond au résultat prévisionnel (différence entre les charges et les produits encaissables) majoré des ressources internes tirées de l'activité de l'Office pour participer au renouvellement de ses immobilisations (les amortissements essentiellement) corrigé des reprises éventuelles de provisions déjà constituées (reprises sur provisions, amortissements des subventions). La capacité d'autofinancement prévisionnelle s'élèverait à 2 483 400 €.

III - TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Ce tableau se substitue à la section d'investissement et récapitule les emplois (dépenses) et les ressources (recettes) sachant que la capacité d'autofinancement prévisionnelle positive figure dans la partie « ressources » à 2 483 400 €.

EMPLOIS

Immobilisations incorporelles pour un montant de 5 000 €

Ce montant correspond aux frais d'adaptation de nos logiciels informatiques.

Immobilisations corporelles pour un montant de 11 772 000 €

Ce poste sert à financer les travaux de construction des opérations en cours et les projets à venir, qu'ils soient finalisés ou non.

Il se décompose en :

<u>opérations neuves :</u>	7 564 000 €
La Piscine	179 000 €
François Mazenq (LLS)	2 125 000 €
Les Aubépines	136 000 €
Les Buis	198 000 €
Les Charmes	1 318 000 €
Les Dahlias	285 000 €
Charleroi	514 000 €
Liège	648 000 €
Epicéas	711 000 €
Les Gabians	1 135 000 €
I1 transformation 3 logements	315 000 €
<u>rénovation :</u>	4 359 000 €
Ilot Ramadier	1 250 000 €
Extérieurs Cité du stade	17 000 €
Extérieurs PLR	454 000 €
Rénovations I1 rue des Loriots CR	239 000 €
Rénovations menuiseries	55 000 €
Rénovation vitrine OPH	41 000 €
Bouleaux	84 000 €
Cerisiers	84 000 €
Genêts	842 000 €
Tilleuls	124 000 €
Genévriers	124 000 €
Rénovation l'Etoile	321 000 €
Photovoltaïque ILN	94 000 €
Camonil Bougainvillers	630 000 €
Partie invest du plan triennal	200 000 €
Diverses rénovations	62 000 €

. **Vefa** : 420 000 € pour les acquisitions en VEFA. L'Office, développant son métier de maître d'ouvrage, limite son recours aux opérations en VEFA. Le programme Natur'I Park (Luc-la-Primaube) est arrivé en voie de concrétisation.

La sortie des ventes HLM vient diminuer les comptes d'investissements pour 850 000 €. Figurent dans les immobilisations corporelles pour un montant de 17 000 € : matériel et outillages, matériel informatique, mobilier et véhicules.

. remboursement des dettes financières pour un montant de 1 640 000 €

Montant des annuités à rembourser (part en capital) des emprunts contractés pour la réalisation des programmes d'investissement, auxquels s'ajoutent les dépôts de garantie à rembourser (70 000 €).

RESSOURCES

Augmentation de capitaux propres pour un montant de 2 644 000 €

Cette rubrique intègre aussi les subventions à comptabiliser sur 2025 pour les programmes neufs, et pour les travaux de rénovation énergétique.

Produits de cessions d'éléments d'actifs pour un montant de 1 200 000 €

Les produits de la vente HLM se maintiennent à un niveau important. Toute opportunité complémentaire de cession d'éléments d'actifs, de nature à impacter ce compte, ferait l'objet d'une décision modificative.

Augmentation des dettes financières pour un montant de 4 486 588 €

Total des emprunts à réaliser en 2025 pour le financement des opérations d'investissement inscrites au budget, en sus des dépôts de garantie encaissés dans l'année.

La dette de l'OPH atteindra 69 M€.

Le bas du tableau fait ressortir l'écart entre les ressources et les emplois. Il se traduit par un prélèvement sur le fonds de roulement de 2 675 512 €.

IV - ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Le tableau présenté permet, à partir de l'analyse du bilan de l'exercice 2023 (dernier exercice clos et approuvé en avril 2024), de mesurer l'impact du budget de l'exercice qui vient de s'achever sur le fonds de roulement et le potentiel financier, et d'anticiper son évolution à partir des prévisions 2025 et une simulation sur 2026 et 2027.

Le fonds de roulement et le potentiel financier sont réels et connus jusqu'au 31 décembre 2023. L'évaluation à la fin de l'année 2025 tient compte des programmes réellement engagés pour lesquels l'on sait d'ores et déjà que leur clôture financière (programmes neufs et rénovation) impactera fortement le prélèvement sur le fonds de roulement.

TABLEAUX ANNEXES

- . BUDGET SYNTHETIQUE/COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2025
- . VOTE DU COMPTE DE RESULTAT « CHARGES »
- . VOTE DU COMPTE DE RESULTAT « PRODUITS »
- . VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL « EMPLOIS »
- . VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL « RESSOURCES »
- . ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, le projet de budget 2025 de Rodez Agglo Habitat présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@///Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6194 - PGE

L'Office définit régulièrement son Plan de Gros Entretien (PGE), que les administrateurs peuvent suivre au compte 615211 lors du suivi budgétaire.

Il est proposé d'établir un plan sur trois ans sur la base d'un montant de provision qui soit le plus proche de la réalité et conforme aux préconisations comptables.

Il est ainsi proposé de provisionner sur la période 2025-2027 un montant total de 135 750€ pour le gros entretien du patrimoine, dont la répartition par immeuble et par année est présentée dans le tableau ci-dessous.

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, cette Provision pour Gros Entretien pour les années 2025, 2026 et 2027.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 2025 / 2026 / 2027

Niveau des provisions		2025	2026	2027
Cage escalier murs et sols	Dotation	73 850	37 150	24 750
	Reprise	38 700	41 300	49 500
	Provision	37 150	33 000	8 250
TOTAL PROVISIONS		73 850	37 150	24 750
		135 750		

DEPENSES PGE

Provision PGE

Bâtiments	Communes	2023	2025	2026	2027	2025	2026	2027
CAGE ESCALIER MURS ET SOLS		0,00	36 700,00	41 300,00	49 500,00	73 850,00	37 150,00	24 750,00
Etoile	La Primaube		12 700,00					
Eglantiers	Onet-le-Château		18 500,00					
Cordeliers	Olemps		5 500,00					
Frénes	Rodez			22 600,00				
Peupliers	Onet-le-Château			18 500,00				
Narcisses					49 500,00			
			36 700,00	41 300,00	49 500,00	73 850,00	37 150,00	24 750,00

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6195 - REGULARISATION DEFINITIVE DES CHARGES 2023

Le premier calcul de la régularisation annuelle des charges pour l'année 2023 a fait l'objet de la délibération n°6141 du Conseil d'Administration du 25 avril 2024.

Le calcul de la régularisation pour les logements de l'Office en copropriété gérés par des syndicats a été effectué le 5 décembre 2024 pour un solde global de - 4 695,24 € pour 89 logements.

56 locataires bénéficieront d'une déduction sur le loyer de décembre 2024 (- 6 039,80 €) et 28 locataires régleront majoritairement par prélèvement cette régularisation avec le loyer de décembre 2024 (791,92 €), et 5 locataires ayant un solde supérieur à 100€ devront régler par chèques, carte bleue, espèces (552,54 €).

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 :

20 DEC. 2024

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@/22103///Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6196 - AUTORISATION D EMPRUNTS LES GABIANS

Pour le financement de la construction de 15 logements du programme Les Gabians à Onet-le-Château, Monsieur le Directeur est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et Consignations un contrat de prêt composé de 4 lignes du prêt pour un montant total de 1 384 854 € et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt Indexées sur Livret A :

Ligne du Prêt : PLAI

- **Montant** : 389 441 €
- **Durée** : 40 ans
- **Index** : Livret A
- **Marge fixe sur index** : - 0,4 %
- **Taux d'intérêt** : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,4%

Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

- **Périodicité**: annuelle
- **Profil d'amortissement** : échéances prioritaires (intérêts différés)
- **Modalité de révision** : double révisabilité limitée

- Taux de progressivité de l'échéance : 0%
- Taux plancher de progressivité des échéances : 0%

Ligne du Prêt : PLAI Foncier

- Montant : 66 073 €
- Durée : 50 ans
- Index : Livret A
- Marge fixe sur index : - 0,4 %
- Taux d'intérêt : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,4%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
- Périodicité: Annuelle
- Profil d'amortissement : Echéances prioritaires (intérêts différés)
- Modalité de révision : Double révisabilité limitée
- Taux de progressivité de l'échéance : 0%
- Taux plancher de progressivité des échéances : 0%

Ligne du Prêt : PLUS constructions vertes

- Montant : 825 475 €
- Durée : 40 ans
- Index : Livret A
- Marge fixe sur index : + 0,2 %
- Taux d'intérêt : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,2%
- révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
- Périodicité : annuelle
- Profil d'amortissement : échéances prioritaires (intérêts différés)
- Modalité de révision : double révisabilité limitée
- Taux de progressivité de l'échéance : 0%
- Taux plancher de progressivité des échéances : 0%

Ligne du Prêt : PLUS Foncier constructions vertes

- Montant : 103 865 €
- Durée : 50 ans
- Index : Livret A
- Marge fixe sur index : + 0,2 %

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20241217-20241217_6196-DE2024 12 17-6196-AUTORISATION D'EMPRUNTS LES GABIANS.docx
Reçu le 17/12/2024

- **Taux d'intérêt** : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,2%
- révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
- **Périodicité** : Annuelle
- **Profil d'amortissement** : Echéances prioritaires (intérêts différés)
- **Modalité de révision** : Double révisabilité limitée
- **Taux de progressivité de l'échéance** : 0%
- **Taux plancher de progressivité des échéances** : 0%

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration autorise, à l'unanimité, Monsieur Stéphane Bultel, Directeur Général, délégué dûment habilité, à :

. signer seul le contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

. et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20241217-20241217_6196-DE2024 12 17-6196-AUTORISATION D'EMPRUNTS LES GABIANS.docx

Reçu le 17/12/2024

Page 3 sur 3

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@/12025 3302 1///Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6197 - AUTORISATION D EMPRUNTS I1

Pour le financement de la transformation de 3 locaux en logements du programme I1 à Onet-le-Château, Monsieur le Directeur est invité à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et Consignations un contrat de prêt composé de 4 lignes du prêt pour un montant total de 185 819 € et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt Indexées sur Livret A :

Ligne du Prêt : PLA1

- **Montant :** 106 104 €
- **Durée:** 40 ans
- **Index :** Livret A
- **Marge fixe sur index :** -0,4 %
- **Taux d'intérêt:** taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,4%

Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

- **Périodicité:** Annuelle
- **Profil d'amortissement :** Echéances prioritaires (intérêts différés)

- **Modalité de révision** : Double révisabilité limitée
- **Taux de progressivité de l'échéance** : 0%
- **Taux plancher de progressivité des échéances** : 0%

Ligne du Prêt : PLAI Foncier

- **Montant** : 15 569 €
- **Durée**: 50 ans
- **Index** : Livret A
- **Marge fixe sur index** : - 0,4 %
- **Taux d'intérêt**: taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0,4%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
- **Périodicité**: Annuelle
- **Profil d'amortissement** : Echéances prioritaires (intérêts différés)
- **Modalité de révision** : Double révisabilité limitée
- **Taux de progressivité de l'échéance** : 0%
- **Taux plancher de progressivité des échéances** : 0%

Ligne du Prêt : PLUS

- **Montant** : 56 787 €
- **Durée**: 40 ans
- **Index** : Livret A
- **Marge fixe sur index** : +0,6 %
- **Taux d'intérêt**: taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%*
- **Périodicité**: Annuelle
- **Profil d'amortissement** : Echéances prioritaires (intérêts différés)
- **Modalité de révision** : Double révisabilité limitée
- **Taux de progressivité de l'échéance** : 0%
- **Taux plancher de progressivité des échéances** : 0%

Ligne du Prêt : PLUS Foncier

- **Montant** : 7 359 €
- **Durée**: 50 ans
- **Index** : Livret A
- **Marge fixe sur index** : + 0,6 %

- **Taux d'intérêt:** taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,6%

Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

- **Périodicité:** Annuelle

- **Profil d'amortissement :** Echéances prioritaires (intérêts différés)

- **Modalité de révision :** Double révisabilité limitée

- **Taux de progressivité de l'échéance :** 0%

- **Taux plancher de progressivité des échéances :** 0%

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration autoriser, à l'unanimité, Monsieur Stéphane Bultel, Directeur Général, délégataire dûment habilité, à :

- signer seul le contrat de Prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

- et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024




RODEZ AGGLO
HABITAT oph

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@/12014 1001 / 1002///Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6198 - REHABILITATION LOURDE TILLEULS GENEVRIERS

Dans le cadre du PRU 2, Rodez Agglo Habitat s'est engagé dans un programme ambitieux de réhabilitation lourde type seconde vie des immeubles Tilleuls et Genévriers situés à Onet-le-Château, ex-quartier du stade.

A cet effet, une équipe de maîtrise d'œuvre (mandataire HBM) a été retenue en mai 2023 afin d'élaborer le projet. L'opération est aujourd'hui au stade APD, le Permis de Construire sera déposé début décembre 2024, avec un objectif de démarrage pour le 2e semestre 2025.

L'estimation des travaux établie par la maîtrise d'œuvre a été revue à la hausse par rapport au budget initial et s'élève à 4 611 500 €. Cette estimation intègre la mise en place d'une chaufferie type géothermie. Les bâtiments seront labélisés BBC rénovation.

Le projet bénéficiera des subventions et aides suivantes :

PRU2 (700 k€)
FNAP (420 k€)
FEDER (280 k€)
ADEME + REGION GEOTHERMIE (124 k€)
ECOPRET CDC (400 k€)

Monsieur Bouges interroge l'Office sur le projet de réseau de chaleur prévue à Onet-le-Château. Stéphane Bultel rappelle la ligne de la Direction de l'OPH jusqu'ici : privilégier les petits réseaux internes (un à deux immeubles) sur les nouveaux projets, pour éviter les inconvénients des pannes collectives massives et le traitement lourd des taux de TVA différents lorsqu'on se raccroche à un réseau public.

Monsieur Montoya demande de quel ordre est l'augmentation. Madame Delebarre répond que le coût est d'1,9 M€ pour vingt logements. Celui-ci est dû au choix de la géothermie, à la hausse des coûts de travaux, au fait qu'il y ait la démolition d'un local, de la place très importante donnée aux espaces extérieurs, à l'exploitation des combes en créant deux duplex...

Monsieur Lauras demande si le gaz sera utilisé en appoint. Madame Delebarre répond que l'appoint sera certainement électrique sur ce dossier ; mais que cela n'est pas définitivement acté.

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, cette nouvelle enveloppe financière et le plan de financement correspondant.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024




RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@/12008 401 / 702///Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6199 - REHABILITATION LOURDE GENETS ET CHANGEMENT DE VECTEUR FRENES

Dans le cadre du PRU 2, Rodez Agglo Habitat s'est engagé dans un programme ambitieux de réhabilitation lourde de type « seconde vie » de l'immeuble Genets en Gourgan, sur le modèle d'Amandiers.

A cet effet, une équipe de maîtrise d'œuvre (mandataire CL Architecture) a été retenue en mai 2023 afin d'élaborer le projet. L'opération est aujourd'hui au stade APD, le Permis de Construire a été déposé en novembre 2024, avec un objectif de démarrage pour le 2e semestre 2025.

Rodez Agglo Habitat profiterait de l'opportunité de réaliser une chaufferie géothermie en Gourgan aux Genêts, pour mutualiser cette dernière avec l'immeuble Les Frênes, opérer ainsi un changement de vecteur pour cet immeuble chauffé au gaz, amorce du PRU 3. Cette mutualisation permettrait des économies d'échelle et une optimisation des aides de l'Ademe.

L'estimation des travaux établie par la maîtrise d'œuvre a été revue à la hausse par rapport au budget initiale et s'élève à 2 377 000 € HT. Cette estimation intègre la mise en place d'une chaufferie type géothermie aux Genêts mais aussi aux Frênes. Un avenant au contrat de maîtrise d'œuvre sera à réaliser en tenant compte de cette nouvelle estimation et du changement de périmètre, conformément au CCP.

Le projet bénéficierait des subventions, prêts et aides suivants :

PRU2 (375 k€)
FNAP (189 k€)
FEDER (140 k€)
ADEME + REGION GEOTHERMIE (177 k€)
ECOPRET CDC (200 k€)

Vote pour : 16
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, cette nouvelle enveloppe financière et le plan de financement correspondant.

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

Publiée le :
20 DEC. 2024




RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20241217-20341217_6189-DE

Reçu le 17/12/2024

2024-12-17-6189-REHABILITATION LOURDE GENETS ET CHANGEMENT DE VECTEUR FRENES.docx

Page 2 sur 2

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BOUGES - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme MIRAL à Mme TAUZIN
Mme MAZARS à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6200 - POINT OPERATIONS EN COURS

OPERATIONS LIVREES / TERMINEES

PARC DES CAPUCINES - REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS PHASE 3

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

Phase en cours : livré

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

Le chantier a été réceptionné le 8 octobre 2024, à la fin des travaux de parachèvement.



RENOVATION URBAINE RAMADIER - BUIS

Ilot Ramadier à Rodez - construction neuve de 11 logements

Phase en cours : livré

Le bâtiment a été réceptionné le 5 septembre 2024, les locataires sont arrivés dans la foulée. L'immeuble est aujourd'hui entièrement occupé.



RENOVATION URBAINE RAMADIER - PINS

Ilot Ramadier à Rodez – rénovation de 32 logements

Phase en cours : travaux terminés et réceptionnés

Les travaux de mises aux normes, d'embellissement, d'amélioration énergétique et d'agrandissement des balcons sont terminés (reste uniquement le sol souple des paliers à poser). Les travaux ont été réceptionnés le 8 octobre dernier.



DEMOLITION BATIMENT D (4 SAISONS)

40,42,44 avenue des Glycines - ONET-LE-CHATEAU - démolition des 37 logements

Phase en cours : travaux terminés et réceptionnés

Les travaux de désamiantage et de démolition ont été réceptionnés début septembre, les réserves sont d'ores et déjà levées.



3L : REMPLACEMENT INSTALLATION DE PRODUCTION EAU CHAUDE

1 avenue Boscary Monsservin - RODEZ

Phase en cours : travaux terminés et réceptionnés

Les travaux d'installation d'un système d'ECS individuel sont terminés.

VITRINES DES COMMERCES - QUARTIER DES COSTES ROUGES

Quartier des Costes Rouges - Onet-le-Château

Phase en cours : travaux terminés

Les vitrines des locaux CR 17, 21, 22, 23, 25, 26 et 27 ont été remplacées courant 2024. Une 2^e tranche de travaux sera réalisée en 2025 (locaux 12 et 28 à minima).

OPERATIONS EN PHASE CHANTIER

RENOVATION URBAINE RAMADIER - immeubles neufs, rénovation - tranche 1

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

Phase en cours : chantier

Les travaux sont en cours :

- Aubépinés, Buis, Pins : livrées,
- Dahlias (8 maisons) : les maisons seront livrées en janvier 2025, les attributions sont déjà faites,
- Thuyas : les travaux sont en passe d'être terminés, la réception est programmée pour fin décembre 2024,
- Marronniers : les travaux ont démarré (changement des fenêtres) et vont se continuer tout au long de l'année 2025,
- Espaces extérieurs : les travaux sont réalisés au fil de l'avancement des travaux des différents bâtiments, l'aménagement des jardins partagés va démarrer sous peu.



RENOVATION URBAINE RAMADIER - CHARMES et EPICEAS (tranche 2)

Ilot Ramadier à Rodez - construction neuve de 48 logements (C : 21, E: 27),

Phase en cours : chantier

Les travaux sont en cours :

- Charmes : les travaux de gros œuvre sont terminés, le second œuvre est en démarrage.
- Epicéas : la réalisation des pieux est en cours, démarrage du gros œuvre dans la foulée.

Les livraisons sont prévues pour fin 2025 et avril 2026.



RESIDENCE LA PISCINE

Route de Moyrazès - Rodez - 10 logements neufs

Phase en cours : fin de chantier

La livraison, initialement prévue début 2025 risque d'être reportée du fait de la liquidation de l'entreprise de plomberie en novembre. Hormis les travaux de CVC, l'opération est quasiment terminée.



RESIDENCES CHARLEROI ET LIEGE

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

Phase en cours : chantier

Le second œuvre est en cours, le logement témoin a été validé, la livraison des deux bâtiments est prévue pour le troisième trimestre 2025.



LES GABIANS + BATIMENT I1

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

Phase en cours : chantier

Le gros œuvre est en phase d'achèvement, la livraison est prévue pour fin 2025.



RESIDENCE FRANCOIS MAZENQ

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

Phase en cours : chantier

Les ordres de service ont été lancés le 26 août 2024. Le terrassement est terminé, les fondations et les forages sont en cours. La livraison est prévue pour début 2027.



OPERATIONS EN PHASE DEMARRAGE

ESPACES EXTERIEURS PLR - SAINTE BARBE

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

Phase en cours : notification

Le projet consiste en la désimperméabilisation, la requalification et la végétalisation du cœur d'îlot des immeubles PLR et Ste Barbe. Les entreprises de travaux ont été désignées lors de la CAMAPA du 3 octobre dernier, en attente de l'attribution d'une subvention de l'agence de l'eau pour notifier les marchés. Cette subvention a été attribuée à RAH début décembre, elle couvre 28% des dépenses. Les travaux devraient démarrer en janvier 2025.

VEFA NATUR'L PARK

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

Phase en cours : démarrage

La signature de l'acte de vente est prévue le 18 décembre 2024.

OPERATIONS EN PHASE ETUDE

RESIDENCE GENETS

58 bd du Maréchal de Lattre de Tassigny – Rodez- REHABILITATION LOURDE

Phase en cours : PRO

Le PC a été déposé en novembre 2024. Cette opération fait l'objet d'une délibération spécifique.

RESIDENCE TILLEULS GENEVRIERS – REHABILITATION LOURDE

Avenue des Mimosas - Onet-le-Château - REHABILITATION LOURDE

Phase en cours : APD

Le PC sera déposé en décembre 2024. Cette opération fait l'objet d'une délibération spécifique.

RESIDENCE L'ETOILE

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

Phase en cours : PRO

Le bureau d'études IB2M a été désigné en avril 2023 pour accompagner l'Office dans cette rénovation thermique. La conception est en cours (PRO). L'audit énergétique a été réceptionné. Le démarrage des travaux est programmé pour 2025.

CAMONIL BOUGAINVILLIERS

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

Phase en cours : DCE

Le DCE est en cours, la consultation travaux sera lancée début 2025. Des travaux de réfection des réseaux enterrés ont été lancés au préalable et seront terminés début 2025.

RENOVATIONS ENERGETIQUES BOULEAUX ET CERISIERS

Immeubles BOULEAUX et CERISIERS - Rodez

Phase en cours : ESQ/DIAG

Une équipe de maîtrise d'œuvre (mandataire CL) a été désignée en juin 2024 pour concevoir cette rénovation. Le DIAG sera remis sous peu par ces derniers.

OPERATIONS MULTISITES – TRAITEMENT ENERGETIQUE - FNAP

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

Phase en cours : faisabilité

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

COSTES ROUGES – REQUALIFICATION DES ESPACES EXTERIEURS

Quartier des Costes Rouges - ZAC

Phase en cours : faisabilité

Un prestataire est en cours de désignation pour réaliser une étude de faisabilité portant sur la requalification des cœurs de l'îlot des immeubles J, K et L.

VITRINE DU SIEGE DE RODEZ AGGLO HABITAT

14 rue de l'Embergue

Phase en cours : DP

Une étude est en cours (changement de la vitrine et végétalisation de la façade) avec le cabinet d'architecture Tawla. Le projet a été présenté en comité SPR. Une DP a été déposée.

LES TROIS MAISONS

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

Phase en cours : APD

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

FONTANILLE

Calcomier - Rodez - construction 40 maisons en PSLA

Phase en cours : APD

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

Les administrateurs en prennent acte.

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

Monsieur Lauras rappelle, pour la Mairie de Rodez, qu'une attention particulière doit être portée à la préservation des platanes présents à proximité du chantier de la Résidence François Mazenq.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



**RODEZ AGGLO
HABITAT oph**

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6201 - GESTION DES COPROPRIETES

A ce jour, six copropriétés ont été créées, et trois sont actuellement gérées par Immo de France.
La question qui se pose aujourd'hui concerne le mode de gestion des dernières copropriétés créées,
savoir :

- copropriété les Cordeliers sis 4 et 6 impasse des Dominicains à Olemps ;
- copropriété Landouze sis 24 et 26 rue de l'Aube à Luc-la-Primaube ;
- copropriété Les Bleuets sis 27 avenue Hippolyte de Barrau à Rodez.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser l'office à consulter pour externaliser cette activité de syndic de copropriété.

Vote pour : 16
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, l'autorisation donnée à l'Office de consulter et externaliser cette activité de syndic, et autorise Monsieur le Directeur Général à signer tous les actes afférents à cette décision.

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

Publiée le :

2 0 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6202 - MISE A JOUR FIXATION PRIX DE VENTE

Cette décision met à jour la délibération « 6182 - Fixation des prix de vente 2025 » par l'ajout du tableau des logements de la résidence Val Saint Jean, ci-après :

Val-Saint-Jean - Les Bleuets 27 avenue Hippolyte de Barrau à Rodez

Code logement	Type	Surface habitable du logement en m ²	Prix de vente selon la méthode de comparaison au m ² de SH	Prix
12054 9701 1 1	Type 2	40,56	1 700 €	68 952 €
12054 9701 1 2	Type 3	61,44	1 700 €	104 448 €
12054 9701 1 3	Type 2	43,21	1 700 €	73 457 €
12054 9701 1 4	Type 2	38,88		
12054 9701 1 5	Type 3	64,25	1 700 €	109 225 €
12054 9701 1 6	Type 2	40,52	1 700 €	68 884 €
12054 9701 1 7	Type 3	62,15	1 700 €	105 655 €
12054 9701 1 8	Type 3	63,6	1 700 €	108 120 €
12054 9701 1 9	Type 2	43,21	1 700 €	73 457 €
12054 9701 1 10	Type 2	38,88	1 700 €	66 096 €
12054 9701 1 11	Type 3	64,25	1 700 €	109 225 €
12054 9701 1 12	Type 2	40,52	1 700 €	68 884 €
12054 9701 1 13	Type 3	62,15	1 700 €	105 655 €
12054 9701 1 14	Type 3	63,91	1 700 €	108 647 €
12054 9701 1 15	Type 4	82,92	1 700 €	140 964 €
12054 9701 1 16	Type 3	64,25	1 700 €	109 225 €
12054 9701 1 17	Type 2	40,7	1 700 €	69 190 €

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, la mise à jour du tableau de prix de commercialisation des logements de la résidence Les Bleuets au Val St Jean (Rodez).

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

Le Président,

Acte dématérialisé

Publiée le :

2 0 DEC. 2024




RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20241217-20241217_6202-DE

Reçu le 17/12/2024

2024 12 17-6202-MISE A JOUR FIXATION PRIX DE VENTE.docx

Page 2 sur 2

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6203 - POINT COMMISSION CUS

Le Conseil d'Administration a constitué lors de sa réunion du 25 avril 2024 une commission ad hoc en charge de mener le travail préparatoire pour l'élaboration de la prochaine Convention d'Utilité Sociale (CUS).

La commission CUS s'est réunie 7 fois aux dates suivantes :

- . 14 mai 2024 : mise en place et calendrier du travail préparatoire ;
- . 18 juin 2024 : thèmes qualité de service rendu et concertation des locataires ;
- . 2 juillet 2024 : thème politique sociale ;
- . 17 septembre 2024 : thèmes politique patrimoniale et d'investissement ;
- . 8 octobre 2024 : thème politique environnementale (RSE) ;
- . 7 novembre 2024 : thème accession et hébergement ;
- . 6 décembre 2024 : réunion de synthèse.

Elle a permis de dégager des orientations fortes permettant de lancer le travail de rédaction. Le Ministère du Logement (DHUP) vient de préciser cette semaine les modalités de préparation des Conventions d'Utilité Sociale de troisième génération, auprès des Directions régionales de l'Habitat et du Logement (DREAL).

En ce qui concerne l'Office, le calendrier des prochaines étapes pourrait être actualisé ainsi :

- . 1er semestre 2025 : échanges avec l'agglomération, les communes et les partenaires institutionnels
- . avril ou octobre 2025 : en CA, mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2031 et engagement officiel du processus d'élaboration, sur la base d'un premier projet de document
- . dans les deux mois suivants : association officielle des collectivités locales et concertation finale des locataires
- . décembre 2025 : délibération du CA sur le projet définitif, dépôt de la CUS auprès de Madame la Préfète de Département
- . courant 2026 : signature de la nouvelle CUS par Rodez Agglomération, l'OPH et Monsieur le Préfet de Région
- . 1^{er} juillet 2026 : entrée en vigueur de la CUS 2026-2031, avec effet rétroactif des engagements au 1/1/2026

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration prend connaissance du travail de la commission, et valide, à l'unanimité, le nouveau calendrier d'élaboration de la CUS 2026-2031.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme BEZOMBES - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE - M. FOURNIE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6204 - CONTRAT MULTISERVICE

L'Office a échangé au cours de plusieurs réunions avec le Conseil de Concertation Locative sur des propositions d'inflexion du contrat multiservices. Le but était d'apporter certaines évolutions comme l'intégration de prestations de test de détecteur de fumée, et d'apporter certaines précisions sur son fonctionnement comme la restriction des interventions chez des locataires dont le comportement ne permet pas un fonctionnement normal du service.

Les discussions ont abouti le 5 décembre 2024 à la signature d'un nouvel accord joint en annexe pour une mise en place au 1^{er} janvier 2025.

Monsieur le Président soumet à approbation du Conseil d'Administration l'accord joint en annexe.

Vote pour : 16

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve, à l'unanimité, cet accord.

Madame Bezombes et Monsieur Fournié quittent la séance à l'issue de ce vote.

Monsieur Bergé demande pourquoi une association n'a pas signé l'accord. Monsieur Bultel explique que cette association souhaitait mettre en place une adhésion facultative, dont la gestion serait trop lourde pour un Office de petite taille.

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

Publiée le :

20 DEC. 2024




RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :
Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6205 - CONVENTION COLLECTIVE NOUVELLE CLASSIFICATION

Après cinq ans de négociations, un accord de convergence a été signé le 28 novembre 2023 par la Fédération des OPH et les organisations syndicales CFDT, CGT et FO pour donner naissance à une convention collective commune aux OPH et aux coopératives HLM, appelée convention collective nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social (OPCHS). Elle s'adresse à l'ensemble du personnel des OPH et des COP, ainsi qu'aux sociétés de coordination (SAC), à partir de son entrée en vigueur le 1/1/2024. Les organismes ont un délai de deux ans pour appliquer la nouvelle classification, soit avant le 31 décembre 2025.

La Direction a convié les organisations syndicales à négocier en vue d'un accord d'application de la nouvelle Convention sur la partie classification. La réunion d'ouverture s'est tenue le 13 mai 2024.

Le Conseil d'Administration prend acte de l'accord unilatéral sur la nouvelle classification au 1 janvier 2025, qui remplace tout accord précédent de l'organisme sur ce thème.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :
20 DEC. 2024

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue - CS 33217 - 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 85 74 14 19 - contact@rodezagglo-habitat.fr - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant SIREN : 221 204 724 400
TVA Intracommunautaire : FR 112 221 204 724 400
Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20241217-20241217_6205-DE
Reçu le 17/12/2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*



SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@///Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6206 - MISE A JOUR REGLEMENT INTERIEUR DE L OFFICE

Le règlement intérieur de l'office a été mis à jour et soumis à avis du Conseil Economique et Social de l'Office Public en décembre 2024. Le projet est joint en annexe. Le règlement entrerait en vigueur début 2025.

Vote pour : 14
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, le nouveau règlement intérieur.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6207 - PREVOYANCE FONCTIONNAIRES

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la fonction publique ;

Vu l'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 (notamment les articles 2 et 4) ;

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

A compter du 1^{er} janvier 2025, les collectivités territoriales et établissements publics ont l'obligation de participer au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents au titre du risque prévoyance. Cette mesure s'applique au bénéfice des fonctionnaires titulaires et stagiaires ainsi qu'à celui des agents contractuels de droit public et de droit privé.

Les modalités de mise en œuvre de cette obligation légale sont fixées par le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 qui prévoit notamment pour le risque prévoyance, une participation mensuelle pour chaque agent qui ne peut être inférieure à 20% du montant de référence fixé à 35€ soit 7€. Par ailleurs le décret définit les garanties minimales pour les risques incapacité temporaire de travail, invalidité et décès.

En conséquence, l'office doit délibérer en vue de se mettre en conformité avec cette nouvelle obligation légale et réglementaire.

Après consultation du Conseil Social et Economique, Rodez Agglo Habitat proposera aux trois fonctionnaires de l'Office de prendre en charge leur contrat de prévoyance labellisé à hauteur d'un montant forfaitaire de 50 €.

Il est rappelé que la participation employeur au contrat labellisé de mutuelle santé est d'un montant de 70€ pour un contrat famille et de 40 € pour un contrat isolé.

Vote pour : 14

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, cette prise en charge.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6208 - PLAN SIMPLIFIE DE STRATEGIE ENERGETIQUE ET DECARBONATION

Le PSSED est le Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation.

Il formalise spécifiquement l'engagement d'accélérer la rénovation énergétique et la décarbonation du parc de logement de l'office.

Le « Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation » (PSSED) doit notamment permettre de :

- . suivre la trajectoire de résorption des passoires énergétiques,
- . suivre la trajectoire de décarbonation des vecteurs énergétiques du parc Hlm,
- . suivre la stratégie d'adaptation du parc aux fortes chaleurs.

Il complète le PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) et la CUS (Convention d'Utilité Sociale) de l'office. C'est un document obligatoire pour obtenir les subventions de l'Etat sollicitées dans le cadre de l'appel à projet « Rénovation 2024-2026 » et « Changement de vecteurs ».

Monsieur le Directeur informe les membres du Conseil d'Administration que Rodez Agglo Habitat prévoit dans le cadre de la mise au point de son PSP la mise en place de la première version de son PSSED.

Le calendrier de mise en œuvre prévoit une échéance au premier trimestre 2025 pour la première version du PSSED.

Une actualisation du PSEED sera prévue chaque début d'année pour suivre l'avancement des actions identifiées et l'évolution du patrimoine.

La mise à disposition des outils d'automatisation du remplissage des données du PSEED, comprenant en particulier les remontées de consommation d'énergie par les distributeurs (Enedis, GrDF), sont en cours de fiabilisation.

Monsieur Bergé rappelle qu'il s'agit d'un document complémentaire au PSP.

Vote pour : 14

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration valide, à l'unanimité, le calendrier de mise en place du PSEED.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024




**RODEZ AGGLO
HABITAT *oph***

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :
Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6209 - MEDECINE PROFESSIONNELLE ET PREVENTIVE DU CDG12

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu le décret n° 85-603 du 10 juin 1985 modifié relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la Fonction Publique Territoriale,

Vu la délibération du Centre de Gestion de l'Aveyron en date du 23 octobre 2024 fixant les tarifs des missions facultatives proposées par le Centre de Gestion,

Considérant que la convention d'adhésion au service de médecine professionnelle et préventive du Centre de Gestion de l'Aveyron prend fin le 31 décembre 2024 et qu'il y a lieu de délibérer pour autoriser le Directeur Général à signer le renouvellement de la convention d'adhésion annexée à la présente délibération,

Vote pour : 14

Vote contre : 0

Abstention : 0

Considérant qu'il est obligatoire d'adhérer à un Service de Médecine Professionnelle, le Conseil d'Administration accepte, à l'unanimité, l'ajout de cette délibération complémentaire sur table puis

- confie le suivi médical des agents au service de Médecine Professionnelle et Préventive du Centre de Gestion de l'Aveyron ;
- autorise le Directeur Général à signer une convention d'adhésion au service de Médecine Professionnelle et Préventive du Centre de Gestion de l'Aveyron pour une durée de 3 ans à compter du 1er janvier 2025.
- et règle au Centre de Gestion, le montant des prestations assurées par ce service.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :
Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6212 - PRIME DE PARTAGE DE LA VALEUR FONCTIONNAIRES

La prime de partage de la valeur est une prime exonérée de toutes cotisations sociales à la charge du salarié et de l'employeur, ainsi que des autres taxes, contributions et participations dues sur le salaire.

Elle a été instaurée par la loi du 16 août 2022 portant sur les mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat. Les employeurs ont la possibilité de verser à leurs salariés une prime de partage de la valeur exonérée de toutes cotisations sociales à la charge du salarié et de l'employeur, ainsi que des autres taxes, contributions et participations dues sur le salaire.

Monsieur le Directeur Général a signé un accord collectif avec les organisations syndicales représentatives pour le versement d'une prime de 800 €.

Il est proposé de la distribuer également aux trois agents ayant le statut de fonctionnaire.
Cette prime serait versée avec la paie de décembre 2024, selon les conditions définies dans l'accord.

Vote pour : 14
Vote contre : 0
Abstention : 0

Les administrateurs acceptent, à l'unanimité, l'ajout de cette délibération complémentaire sur table puis valident le versement de cette prime aux fonctionnaires.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



RODEZ AGGLO
HABITAT

A handwritten signature in blue ink, written over the logo and text.

SÉANCE DU MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme ABBOU - Mme KASSHI - Mme TAUZIN
M. BATTAS - M. BRUEL - M. DEPUILLE
M. LAURAS - M. MAZUC - M. MONTOYA - M. SAVAJOL - M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme BEZOMBES
Mme MAZARS
Mme MIRAL
M. BOUGES
M. FLAK
M. FOURNIE

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - ST
Mme GUIBBAL - Service Finances
Mme RECH - Assistante de direction

- 6213 - INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Monsieur Le Président informe les membres du Conseil d'Administration que la signature de la vente du FJT aura lieu le 27 décembre 2024.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

20 DEC. 2024



**RODEZ AGGLO
HABITAT oph**