RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 565 - OPERATIONS DE TRESORERIE

Le Conseil d'Administration doit être prévenu des opérations de trésorerie générant des mouvements importants.

Le Bureau est informé des mouvements de trésorerie suivants sur les comptes Caisse d'Epargne :

. le 19 février 2025, un virement de 130 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 27 février 2025, un virement de 240 000 € du compte locataires vers le livret A ;
. le 27 février 2025, un virement de 420 000 € du livret A vers le compte courant ;
. le 3 mars 2025, un virement de 80 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 7 mars 2025, un virement de 519 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 10 mars 2025, un virement de 200 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 10 mars 2025, un virement de 260 000 € du compte locataires vers le livret A ;
. le 14 mars 2025, un virement de 20 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 19 mars 2025, un virement de 120 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 20 mars 2025, un virement de 470 000 € du livret A vers le compte courant ;
. le 25 mars 2025, un virement de 250 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
. le 27 mars 2025, un virement de 500 000 € du livret A vers le compte courant ;

Le Bureau prend connaissance de ces mouvements.
Le prochain Conseil d'Administration sera destinataire du compte-rendu de ce Bureau pour information.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue – CS 33217 – 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 77 [illegible] - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant [illegible]
TVA Intracommunautaire [illegible]

Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20250331-20250331_B565-DE
Reçu le 31/03/2025

HASSO HABITAT SOLIDAIRE SUD-OUEST

RODEZ AGGLO HABITAT *oph*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération projet@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 566 - POINT PROJETS ONET LE CHATEAU

Monsieur le Président et les services font un point sur les opérations en cours sur la Commune d'Onet-le-Château.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT *oph*

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération projet@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :

M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 567 - ACQUISITION 5 MAISONS VEFA NATUR'L HOME

Qualit'Immo, lauréat d'un appel à projet lancé en 2020 par la commune de Luc-la-Primaube, réalise avenue du Stade une opération immobilière comprenant des logements collectifs, des maisons individuelles appelées « Natur'L Home », des maisons de ville mitoyennes, et des terrains à construire vendus au lot.

Le Conseil d'Administration a autorisé Monsieur le Directeur Général à étudier l'acquisition de 5 à 20 logements en VEFA (délibération n°5893 du 21/10/2021), puis validé l'achat de 5 premières maisons de type T5 au prix unitaire de 210 000 € HT (délibération n°6143 du 25/04/2024).

Le promoteur prépare une nouvelle proposition de 5 maisons de 89 m² (shab) avec garage appelées « Natur'L Home villas D ». Situées à proximité des cinq premières, elles seront une typologie de type T4 cette fois, et seront proposées, dès la phase permis atteinte, au prix de 195 500 € HT par maison : 206 252,50 € TTC pour un PLAI et 215 050,00 € pour un PLUS.

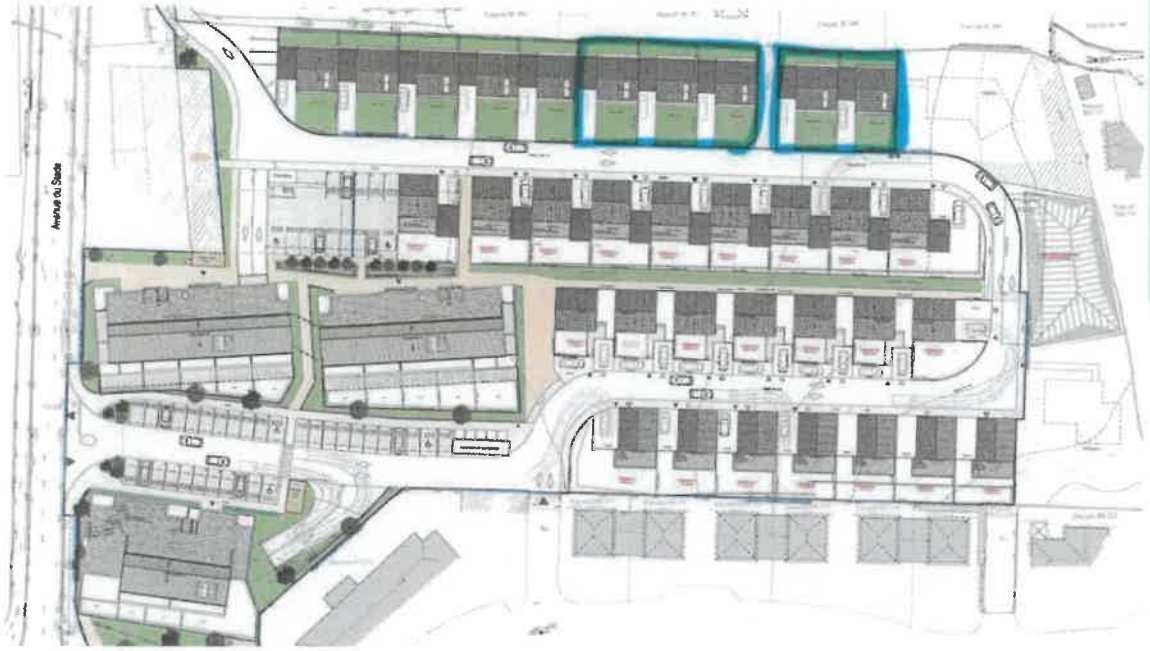
Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue – CS 33217 – 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 73 [illegible] - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant [illegible]
TVA intracom. FR [illegible]

Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20250331-20250331_B567-DE
Reçu le 31/03/2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU



Le Bureau est invité à préparer l'acquisition éventuelle de 5 maisons supplémentaires du programme Natur'L Park soit un total de 977 500,00 € HT ou 1 048 857,50 € TTC (618 757,50 € TTC pour 3 PLAI + 430 100,00 € TTC pour 2 PLUS).

Vote pour : 6
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Bureau autorise, à l'unanimité, Monsieur le Directeur Général à ouvrir les négociations dès que le projet sera entré en phase Permis de Construire.

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

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue – CS 33217 – 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 77 [illegible] - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant [illegible]
TVA Intracommunautaire [illegible]

Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20250331-20250331_B567-DE
Reçu le 31/03/2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération projet@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :

M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 568 - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL NATUR'L HOME

Dès que le permis de construire sera déposé et en cas d'aboutissement des négociations le plan de financement prévisionnel s'établirait ainsi :

COUT DU PROGRAMME :	1 100 000 €
5 logements : 2 Plus et 3 Plai dont 2 adaptés	
Subvention de l'Etat	35 000 €
Subvention de Rodez Agglomération	30 000 €
Subvention Action Logement	5 000 €
Prêts CDC	700 000 €
Prêt Action Logement	10 000 €
Fonds propres	320 000 €

Vote Pour : 6
Vote contre : 0
Abstention : 0

Les membre du Bureau valident à l'unanimité ce plan de financement prévisionnel.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue – CS 33217 – 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 [illegible] - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant [illegible]
TVA Intracommunautaire [illegible] - APE : 6820A

Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20250331-20250331_B568-DE
Reçu le 31/03/2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération projet@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :

M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 569 - OPPORTUNITE VEFA VAL NATURE

Qualit'Immo réalise, sur la Conque Saint Jean, une grande opération immobilière comprenant des logements collectifs (14 bâtiments, pour un total d'environ 400 logements) et 35 maisons individuelles. Le projet est situé sur un secteur à mixité sociale, sur lequel un minimum de 30% de logements locatifs sociaux est imposé.

Le promoteur revendique une composition urbaine et architecturale de haute qualité environnementale dans l'esprit d'un écoquartier. Sur le premier programme, dessiné par CL architecture, figure un bâtiment dit « bâtiment B » qui compterait 24 logements sociaux allant du T2 au T4.

Le Permis de Construire est en cours d'instruction.

La commune de Rodez est soumise aux obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux et doit accentuer sa production de logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, Rodez Agglo Habitat a été sollicité par Qualit'Immo pour se porter acquéreur, en VEFA, du bâtiment B. Cette opération pourrait être inscrite à la programmation 2026.

Le Bureau est invité à autoriser Monsieur le Directeur Général à entrer en négociations avec le promoteur Qualit'immo, en vue de l'acquisition de logements en sociaux au sein du programme, et à prendre toute disposition, le cas échéant, pour inscrire cette opération à la programmation.

Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20250331-20250331_B569-DE
Reçu le 31/03/2025

Monsieur Montoya souligne l'importance de produire des LLS au regard notamment des contraintes de la loi SRU.

Monsieur Bultel stipule que le législateur devrait tenir compte des contraintes actuelles imposées par la loi ZAN et renvoie au législateur la responsabilité de fixer de nouvelles règles de comptabilisation des PSLA en SRU, pour tenir compte des nouvelles contraintes.

Monsieur Mazuc rappelle que le PSLA permet d'apporter de la mixité sociale dans certains secteurs.

Vote Pour : 6
Vote contre : 0
Abstention : 0

Bureau autorise, à l'unanimité, Monsieur le Directeur Général à entrer en négociations avec le promoteur Qualit'immo, en vue de l'acquisition de logements en sociaux au sein du programme, et à prendre toute disposition, le cas échéant, pour inscrire cette opération à la programmation.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue – CS 33217 – 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 77 [illegible] - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant [illegible]
TVA intracommunautaire [illegible]

Accusé de réception en préfecture
012-271200024-20250331-20250331_B569-DE
Reçu le 31/03/2025

HASSO HABITAT SOLIDAIRE SUD-OUEST

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 570 - PREMIERS ELEMENTS DU COMPTE FINANCIER

Monsieur le Directeur Général et Madame la Responsable des Finances présentent les premiers éléments du compte financier aux membres du Bureau qui en prennent connaissance.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'operations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 571 - INDEMNITE DES ADMINISTRATEURS

Est intervenue, le 2 février 2025, la publication par le Ministère du Logement, de l'arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des Conseils d'Administration et de surveillance des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitat.

Le Président rappelle que le régime d'indemnisation des administrateurs des Conseils d'Administration des OPH est régi par les articles R.423-13 et R.421-10 du CCH.

Le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit. Il ne peut donc donner lieu à aucune rémunération, ni à aucun avantage direct ou indirect, sous quelque forme que ce soit.

Jusqu'à publication de l'arrêté susvisé, pour ce qui concerne les modalités de calcul, étaient appliquées, faute de publication de l'arrêté escompté, les dispositions de l'ancien article R 421-56 du CCH et de l'arrêté du 31 juillet 1985

Ce nouvel arrêté définit les indemnités et remboursements alloués ou pouvant être alloués pour les participations aux différentes instances :

1. indemnité de compensation de la diminution du revenu des salaires ou de l'augmentation des charges des travailleurs indépendants

. indemnité horaire forfaitaire inférieure ou égale à 1,5 SMIC horaire
. sur présentation de justificatifs : attestation de l'employeur ou déclaration pour les travailleurs indépendants
. obligatoire pour les CA et Caleol, plafonnée à 72h par administrateur et par an dans la limite de 8h/j
. facultative pour les autres commissions, plafonnée à 96h par administrateurs et par an dans la limite de 8 heures par jour

2. remboursement des frais de déplacement

. facultatif
. sur présentation de justificatifs
. des frais d'hébergement et de repas, plafonnés au taux de base de 90€ pour l'hébergement et 20 € pour les repas
. frais de transport, selon le barème kilométrique suivant, en cas d'utilisation de véhicule personnel

	jusqu'à 2 000 km	de 2 001 à 10 000 km	au-delà de 10 000 km
5 CV et moins	0,32 €	0,40 €	0,23 €
6 et 7 CV	0,41 €	0,51 €	0,30 €
8 CV et plus	0,45 €	0,55 €	0,32 €

Le Bureau est informé de cette nouvelle réglementation, qui fera l'objet d'une délibération au prochain Conseil d'Administration.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT *oph*

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 572 - OPERATIONS COMMERCIALES STATIONNEMENTS

Les programmes immobiliers PLR à Rodez et Le Colombier à Sébazac-Concourès sont équipés de stationnements, pour les PLR « stationnement fermés » et pour le Colombier « stop/parc » dont le tarif de location, forcément séparé du loyer locatif des logements, est défini chaque année au mois d'octobre par le Conseil d'Administration, lors de l'étude de la politique des loyers.

Tarifs actuels : PLR : 29 € / mois (clos, couvert) ; Colombier : 16 €/mois (extérieur)

stationnements vacants des PLR : 5

stationnements vacants du Colombier : 11

Ces deux programmes connaissent une vacance commerciale, en grande partie liée aux capacités financières des locataires concernés. Afin de lutter contre la vacance de ces stationnements, il est proposé de lancer une « opération commerciale » limitée dans le temps afin de mesurer l'étendue des besoins réels et de permettre à des locataires de tester la location du stationnement.

Aussi, il est proposé de fixer pour ces deux programmes, dans le cadre d'une opération commerciale limitée, un barème expérimental de 5 € par mois à partir du 1er avril et jusqu'au mois de décembre 2025 inclus.

Sur la base du résultat de cette opération, le Conseil d'administration sera invité à fixer des tarifs modifiés ou non à dater du 1er janvier 2026.

Les membres du Bureau en prennent connaissance.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue – CS 33217 – 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 77 14 40 - contact@rodezagglo-habitat.com - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant SIRET : 271 200 024 00013
TVA Intracommunautaire : FR 71 271 200 024 – APE : 6820A

HASSO HABITAT SOLIDAIRE SUD-OUEST

RODEZ AGGLO HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU BUREAU

SÉANCE DU LUNDI 31 MARS 2025

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme MIRAL - M. BATTAS - M. BOUGES - M. MAZUC - M. MONTOYA

Pouvoir(s) : Mme BAILLET SUDRE à M. MAZUC

Excusé(es) : Mme BAILLET SUDRE

Assiste(nt) à la réunion :

M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. SIRVAIN - DST / DGA
Mme RECH - Assistante de direction

- 575 - INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Les membre du Bureau sont informés de la mise en place d'un outil SharePoint pour certaines commissions de Rodez Agglo Habitat.

Il est rappelé que le prochain Conseil d'Administration aura lieu jeudi 24 avril 2025.

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

Publiée le :
01 AVR. 2025

RODEZ AGGLO HABITAT oph