

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 588 - 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 10 juin, un virement de 440 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
- le 19 juin, un virement de 130 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
- le 21 juin, un virement de 500 000 € du livret A vers le compte courant ;
- le 25 juin, un virement de 250 000 € du compte locataires vers le livret A ;
- le 26 juin, un virement de 20 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
- le 26 juin, un virement de 160 000 € du livret A vers le compte courant ;
- le 30 juin, un virement de 17 000 € du compte courant vers le compte locataires ;
- le 30 juin, un virement de 100 000 € du compte courant vers le livret A ;
- le 2 juillet, un virement de 72 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
- le 3 juillet, un virement de 30 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
- le 8 juillet, un virement de 175 000 € du compte locataires vers le livret A ;
- le 10 juillet, un virement de 280 000 € du compte locataires vers le livret A ;
- le 17 juillet, un virement de 120 000 € du compte locataires vers le compte courant ;
- le 17 juillet, un virement de 100 000 € du livret A vers le compte courant ;
- le 22 juillet, un virement de 30 000 € 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 :

24 JUL. 2025



SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 589 - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL EPICEAS

Monsieur le Président présente le plan de financement prévisionnel pour la Résidence Les Epicéas, la résidence jeunes située dans l'ilot Ramadier à Rodez.

Le plan de financement prévisionnel s'établit à ce jour ainsi :

COUT DU PROGRAMME :	2 459 950 €
Subvention de l'Etat	79 200 €
Subvention de l'Etat PLAI A	41 940 €
Subvention de l'Etat PLAI A surfinancement	9 000 €
Subvention de l'Etat Fonds Friches	217 200 €
Subvention de Rodez Agglomération	165 000 €
Subvention d'Action Logement	422 110 €
Subvention Ademe	77 895 €
Prêts CDC	412 005 €
Prêt Action Logement	422 110 €
Fonds propres	613 490 €

Vote pour : 6 / Vote contre : 0 / Abstention : 0

Le Bureau approuve, 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 :

24 JUIL. 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 590 - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL FRANCOIS MAZENQ

Monsieur le Président présente le plan de financement prévisionnel pour les Logements Locatifs Sociaux de la résidence François Mazenq à Rodez.

Le plan de financement prévisionnel s'établit à ce jour ainsi :

COUT DU PROGRAMME :	4 449 390,00 €
Subvention de l'Etat	122 940,00 €
Subvention de Rodez Agglomération	152 000,00 €
Subvention de la Région Géothermie	45 000,00 €
Subvention Action Logement	1 244 026,00 €
Subvention Ademe	130 853,20 €
Prêts CDC	1 331 416,80 €
Prêt Action Logement	533 154,00 €
Fonds propres	890 000,00 €

Vote pour : 6 / Vote contre : 0 / Abstention : 0

Le Bureau approuve, 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 :

24 JUIL. 2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 591 - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL TRANSFORMATION 3 LOGEMENTS I1

Monsieur le Président présente le plan de financement prévisionnel pour la transformation de trois locaux commerciaux en logements, bâtiment I1 aux Costes Rouges à Onet-le-Château.

Le plan de financement prévisionnel s'établit à ce jour ainsi :

COUT DU PROGRAMME :	483 865,11 €
Subvention de l'Etat	16 400,00 €
Subvention de Rodez Agglomération	21 000,00 €
Subvention Action Logement	3 750,00 €
Prêts CDC	220 000,00 €
Prêt Action Logement	10 000,00 €
Fonds propres	212 715,11 €

Vote pour : 6
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Bureau approuve, 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 :
24 JUL. 2025



SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 592 - AUTORISATION EMPRUNT I1

Pour le financement de la transformation de 3 commerces en logements situés rue des loriots 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 220 000 € et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Pour les lignes du Prêt Indexées sur Livret A :

Ligne du Prêt : PLA1

- **Montant :** 131 147 €
- **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 : 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** : 65 925 €
- **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 %

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

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 : 6

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Bureau autorise, 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, les jour, mois et an susdits,
et ont signé les membres présents.

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

24 JUIL. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 593 - GOURGAN DOSSIER ACTION LOGEMENT

Rodez Agglo Habitat a déposé un dossier Action Cœur de Ville auprès d'Action Logement, présentant un caractère dérogatoire au périmètre de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), pour le projet Gourgan.

Malgré sa complexité, ce dossier franchit une à une les étapes de validation interne auprès de notre partenaire Action Logement.

Les enjeux sont importants, et les contraintes calendaires impactent le projet, avec notamment la condition d'un agrément 2025 pour les programmes neufs.

Le Bureau est informé de l'avancée du dossier.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

24 JUIL. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 594 - ACQUISITION 5 MAISONS 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 Bureau a validé le plan de financement et autorisé Monsieur le Directeur Général à ouvrir les négociations (délibération n°568 du 31/03/2025).

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.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU



Vote pour : 6
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Bureau autorise, à l'unanimité, Monsieur le Directeur Général à signer le contrat de réservation.

(*) 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 :

2 4 JUL. 2025




**RODEZ AGGLO
HABITAT oph**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 597 - PASSAGE SUR IDEAL CAF

Le dispositif Idéal permet aux bailleurs de transmettre les demandes d'aide au logement dématérialisées à la Caf. Cette mise en place de cette interface permet l'amélioration de la qualité de service, la sécurisation des données et des paiements et un gain de productivité (ouverture des droits des locataires).

Il est proposé de mettre en place ce dispositif à partir du 1^{er} janvier 2026.

Vote pour : 6

Vote contre : 0

Abstention : 0

Les membres du Bureau valident, à l'unanimité, le passage sur l'interface Idéal de la Caf et autorisent Monsieur le Directeur Général à signer la convention de partenariat Caf bailleur.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

24 JUIL. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 598 - CALENDRIER CUS

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre l'exclusion a instauré l'obligation pour les organismes HLM d'élaborer un Convention d'utilité sociale (CUS) soumis à l'approbation de l'État pour une période de 6 ans. De nombreuses conventions d'utilité sociale en Occitanie arrivent à échéance au 30 juin 2025, certaines étant déjà caduques.

Dès l'automne 2024, le ministère a proposé une mesure législative visant à proroger d'une durée de 2 ans les CUS en vigueur et d'en simplifier leur contenu. Depuis, plusieurs vecteurs législatifs ont été envisagés pour porter cette mesure, sans que les amendements correspondants n'aient pu prospérer. Dans le cadre de la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, un amendement a de nouveau été proposé, la loi est en cours de validation mais il n'est pas possible qu'elle entre en vigueur en temps utile. Dans ce contexte, l'élaboration de nouvelles CUS dans le respect des échéances apparaît à l'Etat pratiquement impossible.

Considérant que la prorogation des CUS est essentielle pour la continuité de l'activité des organismes HLM au service d'intérêt économique général et des plans de ventes afférents pour la période de transition jusqu'au renouvellement des conventions dont l'échéance n'a pu être précisée au niveau national, **le préfet de Région Occitanie propose de signer un avenant commun ci-joint permettant de proroger notre CUS jusqu'au 31 décembre 2026 afin de garantir la continuité des projets en cours et de permettre la conclusion de nouvelles conventions dans un cadre légal ultérieur.** Le principe de cet avenant a été partagé avec l'USH en Occitanie (HSO).

Ce report aura des conséquences importantes : les projets de démolition et de vente prévus dans la CUS et signés par le monsieur le Préfet de Région valaient accord de l'Etat. Dans l'attente de la nouvelle CUS, ces projets devront obtenir l'accord préalable de Madame la Préfète de l'Aveyron, dossier par dossier.

Vote pour : 6 Vote contre : 0 Abstention : 0

Le Bureau autorise, à l'unanimité, Monsieur Le Directeur Général à signer cet avenant.

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

Publiée le :

24 JUIL. 2025



SÉANCE DU MARDI 22 JUILLET 2025

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

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

Assiste(nt) à la réunion :
M. BULTEL - Directeur Général
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

Excusé(s) : Mme MAZARS

- 599 - AFFECTATION DE LOGEMENTS JEUNES

La période d'été voit l'arrivée de jeunes à la recherche d'un logement de petite taille. Rodez Agglo Habitat dispose d'une centaine de logements réservés à des jeunes (étudiants, jeunes de moins de trente ans, apprentis), dans le cadre de la loi Molle*.

Ces logements sont géographiquement situés aux 3, 4 et 6 bd du Maréchal Leclerc de Hautecloque et en diffus dans le parc, et dans la résidence neuve Le Parc à Ramadier. Cette offre sera complétée en juin 2026, avec la livraison de la résidence Les Epicéas (27 logements, Ramadier).

Aujourd'hui, nous faisons face à une demande croissante pour la rentrée prochaine, et devons répondre par la négative à de nombreux étudiants ou jeunes, en apprentissage ou en premier emploi.

Le calendrier des nouvelles CUS ayant été repoussé, il ne sera pas possible d'étendre la liste des logements réservés à des jeunes avant au mieux l'année prochaine par la voie des CUS.

Une solution pourrait consister à remobiliser rapidement plusieurs petits logements :

- . logement T1 n°12031-4501-1-1 au 8 rue des pénitents blancs à Rodez
- . logement T1 n°12027-3901-1-4 au 32 rue de Bonald à Rodez
- . logement T2 n°12027-3901-1-5 au 32 rue de Bonald à Rodez

Il est proposé d'affecter ces logements à des jeunes, et d'autoriser Monsieur le Directeur Général à équiper le logement en semi-meublé, et à facturer mensuellement une annexe mobilier au prix de 24 € les T1, et 31 € HT le T2, en sus du loyer.

Vote pour : 6
Vote contre : 0
Abstention : 0

Le Bureau, après avoir accepté l'ajout de cette délibération sur table, valide, à l'unanimité cette proposition.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

** L'alinéa 9° de l'article 61 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi Molle) précise que par dérogation à l'article L. 442-8 du Code de la Construction, les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de 30 ans et aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, qui ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements).*

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

Publiée le :
24 JUIL. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*