

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@///Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme ABBOU à M. BOUGES
M. LAURAS à M. FOURNIE
Mme CALVET M. SAVAJOI à M. MAZUC
Mme BEZOMBES à M. TIXIER

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOI

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6273 - APPROBATION PV DERNIER CA

Le Conseil d'Administration est invité à approuver le procès-verbal de la séance du 28 octobre 2025.

*M. Delmarès aborde de débat relatif au nombre de logement. Il tenait à préciser qu'il n'est pas préoccupé par la baisse du nombre de logement mais le poids de l'office dans le logement social.
M. Berge précise que des fiches EPCI ont été créées et diffusées aux EPCI qui permettent de se situer à l'échelle de l'agglomération.*

Vote pour : 18 / Vote contre : 0 / Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité ce procès-verbal.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

18 DEC. 2025

Office Public Rodez Agglo Habitat
14, rue de l'Embergue - CS 33217 - 12032 RODEZ CEDEX 9
Tél. 05 65 77 14 48 - contact@rodezagglo-habitat.fr - www.rodezagglo-habitat.fr
Identifiant SIRS : 271 200 024 0003
TVA Intracommunitaire : FR 77 271 200 024 - APE : 8820X
Accusé de réception en préfecture
Reçu le 18/12/2025



RODEZ AGGLO
HABITAT oph

hASSO.
HABITAT SOLIDAIRE SUD-OUEST

2025 12 18 - 6273 - APPROBATION PV DERNIER CA.docx

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@///Acte/Délibération vie administrative@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOL

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6274 - COMMUNICATION DECISIONS BUREAU

Monsieur le Président communique aux membres du Conseil d'Administration les décisions prises en Bureau en séance du 2 décembre 2025.

*M. Delmarès demande des précisions au sujet de l'opportunité foncière rue Maréchal Leclerc.
Stéphane Bultel précise que nous n'avons pas atteint le stade de l'étude de faisabilité mais juste celui de saisir une opportunité foncière à très bas cout.*

Les membres du Conseil d'Administration en prennent connaissance.

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

Publiée le :

18 DEC. 2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme ABBOU à M. BOUGES
M. LAURAS à M. FOURNIE
Mme CALVET M. SAVAJOI à M. MAZUC
Mme BEZOMBES à M. TIXIER

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOI

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6275 - BUDGET 2026

Le **projet de budget 2026** est établi à partir des orientations budgétaires arrêtées par le Conseil d'Administration le 28 octobre 2025. 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 prolongée d'un an par l'Etat.

Sur la forme, ce projet intègre les **nouvelles règles comptables**, qui s'adaptent au nouveau **modèle économique** du logement social, en intégrant notamment les recettes exceptionnelles de vente HLM dans l'exploitation.

La nouvelle maquette obligatoire du compte d'exploitation **invisibilise** des éléments majeurs : les dépenses et recettes gérées en stock comme le PSLA et les charges récupérables, qui totalisent l'équivalent de la moitié en volume du budget présenté.

De plus, la modification des règles rend caduque la **comparaison** avec les années précédentes, en même temps qu'elle introduit justement un affichage comparatif entre le budget proposé et celui de l'année précédente.

Sur le contenu, ce projet de budget reste impacté, dans sa partie **dépenses**, par des taux d'intérêt du livret A trois fois supérieurs aux taux bas qui ont servi à justifier, dès 2018, un prélèvement dit « réduction de loyer de solidarité », dédié à la résorption des déficits des comptes de la nation.

La partie fonctionnement intègre ainsi une rémunération progressivement ramenée à 1,7% de la dette du livret A, une hypothèse de RLS au niveau de l'année dernière, et des dépenses de fonctionnement dont l'accélération est en partie contenue.

Quant aux recettes, la hausse très modérée des loyers (1,04%) 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, sont dorénavant essentielles au maintien des ambitions de l'Office en matière d'investissement.

Ce projet de budget aboutit à un **résultat d'exploitation** positif de 441 000 €, une **capacité d'autofinancement** de **2,36 M€** et un résultat net HLM de 300 000 €. Cela permet de participer au financement des opérations d'**investissements** dont le volume, important, abondera les immobilisations corporelles de 10,737 M€.

Le recours à l'emprunt sera important en 2026, aux alentours de 10 M€, tandis que les remboursements de capital d'emprunt dépasseront légèrement les 2 M€.

Les investissements neufs, soutenus par Rodez Agglomération et l'Etat, sollicitent en effet un apport important de financements. 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 2026 à Rodez les programmes de logements locatifs sociaux des résidences Les Charmes et Les Epicéas (Ramadier) à Rodez. Les chantiers se poursuivront sur François Mazenq (Combarel) à Rodez.

Parallèlement, l'Office poursuivra 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'ilot Ramadier, de Gourgan et des Costes rouges, identifiés comme fragiles. Elles s'inscrivent dans les Projets de Renovation 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 seront en phase chantier sur ce modèle, tandis que Gabians I1 (Costes rouges) sera livré avec un standing dédié à lui donner une nouvelle attractivité.

La nouvelle phase du projet de Rénovation Urbaine, dite **PRU 3**, s'ouvre avec le lancement des travaux sur **Gourgan** et des études sur les **Quatre Saisons**.

Les chantiers de rénovation énergétique se poursuivront à Rodez : les Marronniers (Ramadier), 60, 74, 74ter Bougainvilliers (Camonil) et à La Primaube (l'Etoile).

Le budget dédié à la **maintenance** et au gros entretien 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.

Il s'agit encore d'une année exigeante en terme d'exploitation, et d'une **transition soutenue** sur l'investissement, alors qu'une modération de la Réduction de Loyer de Solidarité reste à l'ordre du jour du Parlement, souvent compensée par une baisse du lissage et des crédits de CEE. 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 des nouveaux documents légaux obligatoires, rassemblés par la Direction des Finances dans la maquette budgétaire 2026.

LE BUDGET SYNTHETIQUE

Le budget 2026 est présenté sous la forme de la nouvelle maquette budgétaire OPH, décrite dans l'arrêté du 5 août 2025 paru au JORF le 14 août 2025.

Les tableaux suivants composent la présentation réglementaire :

- . compte de résultat prévisionnel n-1 et n
- . calcul de l'autofinancement net HLM n-1 et n
- . potentiel financier et fonds de roulement prévisionnels sur 5 ans.

I - LES CREDITS FIGURANT AU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

CHARGES :

Les charges sont réparties selon qu'elles sont récupérables ou non récupérables. Dans le document de synthèse, les charges récupérables apparaissent sur une seule ligne, qui présente l'**écart** entre les charges récupérées et les charges récupérables. Toutefois, cette ligne regroupe en réalité plusieurs catégories de charges (achats, services extérieurs, frais de personnel, etc.), comme indiqué ci-dessous.

Chapitre 60 - ACHATS

Ce chapitre regroupe les achats de fournitures d'électricité, de gaz, de carburant, de matériel d'entretien, de fournitures administratives et diverses, pour un total de 1 369 500 €, dont 340 500 € non récupérables.

Le budget repose sur l'hypothèse d'un maintien du coût de l'électricité à un niveau assez élevé, comparable à celui de l'exercice 2025.

Sont également inscrits dans ce compte les « achats stockés », notamment la part PSLA relative à la construction de la résidence François Mazenq, pour un montant de 2 100 000 €.

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 922 500 € (part non récupérable) et 1 101 000 € (part récupérable). Ce poste de charges reste à un niveau élevé.

Chapitre 61521 - DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS

Les dépenses prévues pour le gros entretien sont de 742 000 € (part non récupérable) et 3 000 € (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'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 sera très partiellement compensé par des recettes liées à la refacturation aux comportements indécents (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 790 000 € et 25 500 € en part récupérable. Les dépenses naturelles de ce compte restent contenues : honoraires CAC, cabinets conseil, autres pour 210 000 €, frais d'huissier et d'avocat (28 000 € dont 22 000 € récupérable), frais de déplacements, missions et réceptions (16 000 €), frais postaux, de communication, frais bancaires (54 000 €), frais de publicité et communication (50 000 €), frais de concours (72 000 €) dont la cotisation Hasso, cotisation pour le logiciel (168 000 €).

Figurent à ce chapitre les redevances dites de « mutualisation » à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour 140 000 €.

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 179 600 € et un montant récupérable de 343 500 € (taxes ordures ménagères etc.)

Chapitre 63512 - TAXES FONCIERES

Les taxes foncières, non récupérables, se montent à 1 200 000 €, chiffre calculé dans l'hypothèse d'une stabilité fiscale des taux votés par les collectivités locales pour l'an prochain.

Chapitre 641 - REMUNERATION DU PERSONNEL

Les dépenses liées aux rémunérations brutes, hors charges patronales, inscrites dans ce chapitre, se répartissent entre une part non récupérable de 1 452 000 € et une part récupérable de 40 000 €. À la suite de la négociation annuelle obligatoire avec les représentants syndicaux, une revalorisation de 3,2 % prendra effet en janvier 2026, entraînant ainsi une hausse de ce poste de dépense.

Chapitre Autres 64 - AUTRES CHARGES DE PERSONNEL

Ce chapitre regroupe les charges sociales patronales liées aux rémunérations du personnel.

La part non récupérable s'élève à 601 400 €, contre 494 500 € en 2025, soit une augmentation de 18 %. Celle-ci résulte principalement de l'instauration obligatoire de la cotisation chômage à compter du 1er janvier 2026, pour un montant de 60 000 €, ainsi que de la modification du mode de calcul de la réduction générale, qui entraîne un surcoût de charges. La part récupérable reste fixée à 20 000 €.

Chapitre 65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

Ce compte fait partie de ceux qui ont été les plus impactés par l'évolution du plan comptable. En effet, les opérations auparavant classées en charges exceptionnelles sont désormais rattachées au chapitre 65. Cela inclut, par exemple, les charges exceptionnelles liées aux sinistres (120 000 €), susceptibles d'être compensées par des indemnités d'assurance, ainsi que les diagnostics et travaux préalables aux ventes HLM (20 000 €). L'ensemble porte ce poste à 176 500 €.

Le montant inscrit intègre également la valeur comptable nette des composants remplacés dans le cadre des programmes d'amélioration du patrimoine, pour 50 000 €. Ce compte comprend aussi la valeur nette comptable des logements vendus, estimée à 600 k€.

Chapitre 654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOURABLES

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

Chapitre 66 - CHARGES FINANCIERES

Ce chapitre retrace les intérêts des emprunts contractés par l'Office pour financer les programmes de construction et de rénovation. La dépense demeure fortement liée au taux du livret A, qui conditionne 85 % de la dette de Rodez Agglo Habitat.

La hausse du livret A à 3,0 % au 1er février 2023 avait entraîné une augmentation marquée des charges financières, pour 1 870 000 € au budget primitif 2025. À l'inverse, la baisse du taux à 2,4 % au 1er février 2025 puis à 1,7 % au 1er août 2025 commencera à réduire le montant des intérêts en 2026, pour un total estimé à 1 616 000 €.

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

Montant des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles appartenant à l'Office (3 150 000 €) ainsi que la provision constituée pour les créances douteuses (100 000 €) qui reste faible par rapport à la moyenne du secteur.

Chapitre 681525 - 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 (80 000 €).

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 2026.

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 2 562 000 €.

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, pour un montant total de - 442 000 €, correspond à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour 2026. Ce montant intègre désormais le lissage, qui depuis 2026 est enregistré au compte 709432 et non plus au 7583, ce qui conduit à le déduire directement de la RLS.

Par souci de lisibilité pour les administrateurs, cette opération est présentée dans ce compte plutôt qu'en déduction des loyers. Depuis le passage à la comptabilité commerciale, la déduction de la RLS est comptabilisée en négatif au compte 709431 ; toutefois, en fin d'année, ce compte est soldé et la RLS est alors imputée directement sur les loyers.

À la date de préparation du budget, aucune confirmation d'une éventuelle baisse de la RLS n'avait encore été communiquée.

Les dépenses de procédures contentieuses refacturées aux locataires (frais de commandement, assignments) 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 110 000 €.

Enfin à la suite de la mise en service des logements étudiants résidence « Le Parc », comprenant un service laverie au sein du bâtiment, un nouveau compte a été rajouté pour un montant de 2 000 € correspondant aux recettes de cette laverie.

Chapitre 704 - LOYERS

Montant des loyers perçus par l'Office pour l'ensemble de son patrimoine : logements, garages, locaux commerciaux, soit 9 711 000 €. 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 (1,04 %) 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 2 100 000 €.

Chapitre 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE

Ce chapitre intègre les coûts de production immobilisés, la « maîtrise d'ouvrage » de l'Office, pour un montant de 240 000 € 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 20 000 €.

Il intègre également les aides reçues à la suite de l'embauche d'un nouvel apprenti au service des attributions pour un montant de 4 000 €.

Cette année, un changement de compte augmente ce chapitre et notamment la quote-part des reprises sur subventions (430 000 €) qui était jusqu'à présent en produit exceptionnel (compte 777).

Chapitre 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION

Ce compte est l'un de ceux ayant été le plus affectés par la révision du plan comptable, comme expliqué précédemment dans la partie consacrée aux charges.

En effet, les opérations auparavant classées en produits exceptionnels sont désormais rattachées au chapitre 75.

Cela inclut les produits exceptionnels divers tels que les indemnités d'assurance après sinistres (110 000 €), les dégrèvements de taxe foncière liées à la mise en accessibilité (250 300 €) et à l'économie d'énergie (200 000 €). Il atteindra un montant total de 580 300 €.

Le montant inscrit intègre les produits de la vente éventuelle d'actifs : 1 500 000 € pour les ventes de logements HLM.

Ce chapitre, d'un montant de 2 150 500 €, enregistre également les CEE (60 000 €), ainsi que les conventions signées avec EDF pour les raccordements des constructions neuves (10 000 €).

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 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 80 000 €.

Chapitre 781525 - 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 50 000 €.

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 2 540 000 €.

Sur le budget, vous constaterez une variation de 22 000 €, correspondant à la différence entre les charges récupérées et les charges récupérables.

EMPLOIS

Immobilisations corporelles pour un montant de 10 737 000 €

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 :

. opérations neuves : **3 628 000 €**

La Piscine	47 000 €
François Mazonq (LLS)	1 700 000 €
Les Charmes	74 000 €
Les Dahlias	17 000 €
Charleroi	75 000 €
Liège	13 000 €
Epicéas	378 000 €
Les Gabians	105 000 €
I1 transformation 3 logements	24 000 €
Les 3 maisons à La Primaube	4 000 €
Les Mimosas	5 000 €
Les Merles	65 000 €
Les Droseras (Démol. Erables)	891 000 €
Les Ebènes	115 000 €
Les Eucalyptus	115 000 €

. rénovations : **7 405 000 €**

Ilot Ramadier	193 000 €
Rénovation Platanes	50 000 €
Rénovation Les Frênes	85 000 €
Extérieurs PLR	28 000 €
Rénovations I1 I2 rue des Loriots CR	80 000 €
Rénovations Electricité	753 000 €
Rénovation vitrine OPH	45 000 €
Bouleaux	150 000 €
Cerisiers	150 000 €
Genêts	2 092 000 €
Tilleuls	800 000 €
Genévriers	774 000 €
Rénovation l'Etoile	418 000 €
Photovoltaïque ILN	34 000 €
Camonil Bougainvilliers	1 609 000 €
Diverses rénovations	144 000 €

. **Vefa** : 892 000 € 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, les deux tranches de Natur'I House et Natur'I Home (5 maisons chacune) seront en chantier et feront l'objet de paiement échelonnés à l'avancement des travaux.

La sortie des ventes HLM vient diminuer les comptes d'investissements pour 1 200 000 €.

Figurent dans les immobilisations corporelles pour un montant de 12 000 € : matériel et outillages, matériel informatique, mobilier et véhicules.

. remboursement des dettes financières pour un montant de 2 061 000 €

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 2 158 500 €

Cette rubrique intègre aussi les subventions à comptabiliser sur 2026 pour les programmes neufs, et pour les travaux de rénovation énergétique.

Produits de cessions d'éléments d'actifs pour un montant de 1 500 000 €

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 10 005 000 €

Total des emprunts à réaliser en 2026 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 77 M€.

L'écart entre les ressources et les emplois se traduit par un apport sur le fonds de roulement de 3 146 000 €.

II - EVOLUTION DE L'AUTO-FINANCEMENT

L'exploitation génère ainsi une **capacité d'auto-financement** prévisionnelle de 2,36 M€ et un autofinancement net estimé à 300 000 €. Cela permet de participer au financement des opérations 'investissements dont le volume, important, abondera les immobilisations corporelles de 10,737 M€.

III - EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT SUR 5 ANS

Le tableau présenté s'appuie sur l'analyse du bilan de l'exercice 2024 (dernier exercice clos et approuvé en avril 2025). Il permet de mesurer l'impact du budget de l'exercice qui vient de s'achever sur le fonds de roulement et le potentiel financier, ainsi que d'anticiper leur évolution à partir des prévisions 2026 et d'une simulation couvrant la période 2027-2030.

Le potentiel financier à terminaison est établi de manière certaine jusqu'au 31 décembre 2024. L'estimation à fin 2026 intègre les programmes effectivement engagés, dont on sait déjà que la clôture financière (programmes neufs et de rénovation) aura un impact significatif sur le prélèvement du fonds de roulement.

Ce tableau est complété conformément au visuel validé lors du Conseil d'administration d'octobre.

TABLEAUX ANNEXES :

MAQUETTE BUDGET PREVISIONNEL 2026 DEVELOPPE ET CONDENSE

- COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026
- EVOLUTION DE L'AUTO-FINANCEMENT
- EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT SUR 5 ANS

Le Conseil d'Administration est invité à approuver le projet de budget 2026 de Rodez Agglo Habitat présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable.

M. Delmarès aborde la RLS et se désole de cette ponction qui affaiblit le logement social public.

M. Bouges aborde le nombre de personnes qui occupe les logements de l'office (5000 personnes sur 2400 logements). M. Bultel affirme que ce chiffre est dans la moyenne, que les attributions sont très règlementées en termes de nombre d'occupants, et que l'office agit avec les réhabilitations notamment pour inciter les personnes seules âgées à se diriger vers des logements plus petits. M. Bergé affirme qu'il y a une vraie tendance démographique à la baisse.

Mme Tauzin trouve que le budget est bien maîtrisé. M. Montoya confirme ce point de vue et souligne la capacité de l'Office à aller chercher des financeurs.

Vote pour : 18

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le projet de budget 2026 de Rodez Agglo Habitat présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable.

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION	0,00	0,00
704	LOYERS ET REDEVANCES	9 144 000,00	9 269 000,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	0,00	0,00
7043	Loyers des logements conventionnés	8 603 000,00	8 723 000,00
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	541 000,00	546 000,00
706-709-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	122 000,00	122 000,00
706	Prestations de services :		
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	0,00	0,00
706-708	Activités annexes	122 000,00	122 000,00
710	Variation PSLA	1 404 000,00	2 100 000,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	505 000,00	240 000,00
74	SUBVENTIONS	462 000,00	454 000,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	27 000,00	24 000,00
747	Quote-part des subventions d'investissement versée au résultat de l'exercice	435 000,00	430 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 577 400,00	2 150 500,00
7584	Dégrèvements d'impôts	500 000,00	450 300,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 900 000,00	1 500 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	277 400,00	200 200,00
76	PRODUITS FINANCIERS	100 000,00	100 000,00
762-763-765-766-768	Autres produits financiers	100 000,00	100 000,00
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS		
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	105 000,00	130 000,00
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	15 000,00	50 000,00
Autres 78	Autres reprises	90 000,00	80 000,00
TOTAL I		14 519 400,00	14 565 500,00

CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	8 563 500,00	9 156 500,00
64	Charges de personnel	1 941 900,00	2 079 400,00
6151	Entretien et réparations courants	200 000,00	200 000,00
6152	Dépenses de gros entretien	800 000,00	742 000,00
63512	Taxes foncières	1 200 000,00	1 200 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	1 966 100,00	1 948 600,00
604	Dépenses PSLA	1 404 000,00	2 100 000,00
652	Charges liées aux opérations de démolition		
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	750 000,00	690 000,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	301 500,00	236 500,00
66	CHARGES FINANCIERES	1 820 000,00	1 616 000,00
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	1 819 000,00	1 616 000,00
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 666)	Autres	1 000,00	1 000,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES		
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	3 320 000,00	3 330 000,00
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	3 140 000,00	3 150 000,00
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements		
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	80 000,00	80 000,00
68174	Dépréciations des créances douteuses	100 000,00	100 000,00
6816-6817-6818-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions		
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES		
TOTAL II		13 763 500,00	14 182 500,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	21 000,00	22 000,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		794 900,00	441 000,00

	RESULTAT DE L'EXERCICE	794 900,00	441 000,00
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-2 440 000,00	-2 060 000,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	4 070 000,00	3 980 000,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-1 835 000,00	-2 061 000,00
AUTOFINANCEMENT NET MLM		589 900,00	300 000,00

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	4 804 000	774 900	(2 677 186)	(989 186)	216 900	1 462 900
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	559 900	300 000	1 377 000	846 000	557 000	857 000
Produits nets des cessions d'actifs	960 000	799 000	821 000	1 086 000	1 118 000	1 151 000
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants	(5 214 000)	(1 530 000)	(468 000)	0	0	0
Démolitions (si immobilisées)	0	(10 000)				(33 000)
Opérations nouvelles	(278 000)	(2 086 000)	0	(711 000)	(464 000)	(890 000)
Immobilisations de structures						
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières (hors locatifs et accession (*)						
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres	(187 000)	(15 000)	(15 000)	(15 000)	(25 000)	(26 000)
Mobilisations d'emprunts (hors locatifs et accession (*)						
Variations nettes des provisions						
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	(9 839 100)	(3 492 000)	1 683 000	1 286 000	1 246 000	1 250 000
Potentiel financier au 31 décembre exercice	774 900	(2 677 186)	(989 186)	216 900	1 462 900	2 721 900
Provision pour gros entretien	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Autres provisions pour risques et charges	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000
Dépôts et cautionnements	645 000	644 000	657 000	644 000	639 000	641 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	1 708 900	(1 744 186)	(43 000)	1 149 900	2 390 900	3 651 900

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice 2025	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION	0,00	0,00
734	LOYERS ET REDEVANCES	9 144 000,00	9 269 000,00
706-705-706	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	122 000,00	122 000,00
71	Variation PSLA	1 404 000,00	2 100 000,00
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	506 000,00	240 000,00
74	SUBVENTIONS	462 000,00	454 000,00
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	27 000,00	24 000,00
747	Quota-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	435 000,00	430 000,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 877 400,00	2 150 500,00
7584	Dégrèvements d'impôts	500 000,00	460 300,00
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 900 000,00	1 500 000,00
Autres 75	Autres produits de gestion courante	277 400,00	200 200,00
76	PRODUITS FINANCIERS	100 000,00	100 000,00
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	105 000,00	130 000,00
TOTAL I		14 519 400,00	14 555 500,00
CHARGES non récupérables			
66-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	8 563 500,00	9 198 500,00
64	Charges de personnel	1 941 900,00	2 079 400,00
6151	Entretien et réparations courants	200 000,00	200 000,00
6152	Dépenses de gros entretien	800 000,00	742 000,00
63512	Taxes foncières	1 200 000,00	1 200 000,00
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	1 966 100,00	1 948 500,00
604	Dépenses PSLA	1 404 000,00	2 100 000,00
652	Charges liées aux opérations de démolition	0,00	0,00
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	750 000,00	650 000,00
Autres 65	Autres charges de gestion courante	301 500,00	236 500,00
66	CHARGES FINANCIERES	1 820 000,00	1 616 000,00
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	3 320 000,00	3 330 000,00
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES		
TOTAL II		13 783 500,00	14 182 500,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	21 000,00	22 000,00
RESULTAT DE L'EXERCICE		754 900,00	441 000,00
	RESULTAT DE L'EXERCICE	754 900,00	441 000,00
	- Comptes 747,751,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 775	-2 440 000,00	-2 060 000,00
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	4 070 000,00	3 980 000,00
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-1 835 000,00	-2 061 000,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		589 900,00	300 000,00

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	4 804 000	774 900	(2 677 100)	(980 100)	216 900	1 482 900
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	589 900	308 000	1 377 000	846 000	557 000	857 000
Produits nets des cessions d'actifs	980 000	789 000	621 000	1 086 000	1 116 000	1 151 000
Fonds propres mobilisés sur :	0	0	0	0	0	0
Renouvellements composants	(5 214 000)	(1 630 000)	(495 000)	0	0	0
Démolitions (si immobilisées)	0	(10 000)	0	0	0	(33 000)
Opérations nouvelles	(275 000)	(2 806 000)	0	(711 000)	(484 000)	(666 000)
Immobilisations de structures	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations	0	0	0	0	0	0
Remboursement des dettes financières (hors localités et accession (*)	0	0	0	0	0	0
Remboursement anticipés	0	0	0	0	0	0
Variations des capitaux propres	(187 000)	(15 000)	(15 000)	(15 000)	(25 000)	(25 000)
Mobilisations d'emprunts (hors localités et accession (*)	0	0	0	0	0	0
Variations nettes des provisions	0	0	0	0	0	0
Variation nette des intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0
Variation nette des ACNÉ	0	0	0	0	0	0
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	(4 629 100)	(3 452 000)	1 688 000	1 206 000	1 246 000	1 259 000
Potentiel financier au 31 décembre exercice	774 900	(2 677 100)	(989 100)	216 900	1 462 900	2 721 900
Provision pour gros entretien	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Autres provisions pour risques et charges	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000	89 000
Dépôts et cautionnements	645 000	644 000	657 000	644 000	639 000	641 000
Emprunts nets accession (*)	0	0	0	0	0	0
Fonds de roulement au 31 décembre	1 708 900	(5 744 100)	(40 100)	1 149 900	2 390 900	3 651 900

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

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

Le Président,
Acte matérialisé

Publiée le :

1 8 DEC. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT oph

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme ABBOU à M. BOUGES
M. LAURAS à M. FOURNIE
Mme CALVET M. SAVAJOI à M. MAZUC
Mme BEZOMBES à M. TIXIER

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOI

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6277 - 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 2026-2028 un montant total de 236 860 € pour le gros entretien du patrimoine, dont la répartition par immeuble et par année est présentée dans le tableau ci-dessous.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN 2026 / 2027 / 2028

Nature des prestations		2026	2027	2028
Cage escalier murs et sols	Dotation	124 950	78 950	32 960
	Reprise	46 000	51 100	41 200
	Provision	78 950	106 800	98 580
TOTAL PROVISIONS		124 950	78 950	32 960
		236 860		

DEPENSES PGE

Provision PGE

Bâtiments	Communes	2026	2027	2028	2026	2027	2028	
CAGE ESCALIER MURS ET SOLS		0,00	46 000,00	51 100,00	41 200,00	124 950,00	78 950,00	32 960,00
Frênes	Rodez	23 000,00						
Peupliers	Onet-le-Château	23 000,00						
Narcisses	Onet-le-Château		51 100,00					
14 rue de Lisbonne	Rodez			41 200,00				
		46 000,00	51 100,00	41 200,00	124 950,00	78 950,00	32 960,00	

Le Conseil d'Administration est invité à approuver cette Provision pour Gros Entretien pour les années 2026, 2027 et 2028.

Vote pour : 18

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité cette Provision pour Gros Entretien pour les années 2026, 2027 et 2028.

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

Publiée le :

18 DEC. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT oph

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@////Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme ABBOU à M. BOUGES
M. LAURAS à M. FOURNIE
Mme CALVET M. SAVAJOI à M. MAZUC
Mme BEZOMBES à M. TIXIER

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOI

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6278 - REGULARISATION DEFINITIVE DES CHARGES 2024

Le premier calcul de la régularisation annuelle des charges pour l'année 2024 a fait l'objet de la délibération n°6222 du Conseil d'Administration du 24 avril 2025

Le calcul de la régularisation pour les logements de l'Office en copropriété gérés par des syndicats a été effectué en novembre et décembre 2025 pour un solde global de -33340.27 € pour 134 logements.

. 118 locataires bénéficieront d'une déduction sur le loyer de novembre ou de décembre 2025 (35 073,20 €)

. 77 locataires ont une somme à régler (1 732,93€) :

. 76 locataires régleront par prélèvement cette régularisation avec le loyer de novembre ou de décembre 2025

. et 1 locataire ayant un solde supérieur à 100€ devra régler par chèques, carte bleue, espèces.

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 :

18 DEC. 2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@///Acte/Délibération financière@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOL

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6280 - AVENANT CONTRAT DE TRAVAIL DG 2026 2028

Monsieur Bultel, Directeur Général est invité à quitter la salle du Conseil pendant l'évocation de cette délibération qui le concerne directement.

Monsieur le Président rappelle les clauses du contrat de travail de Monsieur Stéphane Bultel nommé Directeur Général en mai 2017. Ce contrat est régi par le décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 qui prévoit, outre un montant forfaitaire de rémunération en fonction du nombre de logements, le versement d'une prime variable qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.

PART FORFAITAIRE DE LA REMUNERATION 2026 DU DIRECTEUR GENERAL

Le taux d'augmentation est fixé par un décret à paraître.

Comme prévu par l'article R. 421-20 du CCH, un nouveau décret fixe annuellement les nouveaux plafonds de rémunération des directeurs généraux des offices publics de l'habitat. Monsieur le Directeur Général sollicite le Conseil d'Administration afin d'aligner sa rémunération sur ce nouveau plafond.

Il est rappelé que la rémunération du DG n'a pas subi d'augmentation en 2025, et que la règle de calcul ne permet pas de prendre en compte l'évolution du nombre de logements.

Monsieur le Président propose d'aligner la rémunération du Directeur Général sur ce nouveau plafond calculé de la façon suivante, suivant le décret, à savoir $*** + (L \times ***)$, L étant le nombre de logements à la date de nomination (2 293), soit $** *** \text{ € bruts}$.

Le Conseil d'Administration est invité à approuver les nouvelles modalités de rémunération de la part fixe du Directeur Général pour l'année 2026, valable au 1/1/2026.

PART VARIABLE 2026-2028 DE LA REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL

Il revient au Conseil d'Administration de mettre à jour les modalités de calcul de la part variable, en fixant de nouveaux objectifs et indicateurs, sur une nouvelle période allant du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2028 et en définissant le taux de cette prime variable.

Dans la période qui s'ouvre, maintenir une solidité financière est essentielle à l'atteinte des objectifs en matière d'investissements. Aussi, Monsieur le Président propose les objectifs et indicateurs suivants pour la nouvelle période :

Objectif 1 : niveau d'autofinancement

Maintenir un niveau d'auto-financement net HLM supérieur à celui de la moyenne des autres OPH. Le chiffre définitif n-1 publié en fin d'année par la Fédération des Offices, et exprimé en % des loyers en moyenne sur trois exercices, sert de référentiel.

Objectif 2 : montant de l'impayé

Maintenir un montant d'impayé, exprimé en % des loyers et des charges (déduction faite au numérateur seulement du montant des loyers et charges à terme échu de décembre), inférieur à celui de la moyenne des autres OPH. Le coût définitif de l'impayé en % des loyers et des charges, tel que publié en fin d'année pour l'année n-1 par la Fédération des Offices, sert de référentiel.

Objectif 3 : taux de vacance

Maintenir un taux de vacance commerciale inférieur à la moyenne des autres OPH. Le ratio définitif en n-1, tel que publié en fin d'année par la Fédération des Offices, sert de référentiel. Il exclut de notre calcul les logements bloqués pour cause de travaux de réhabilitation et/ou de démolition.

Objectif 4 : coût de fonctionnement

Maintenir un coût de fonctionnement inférieur à celui de la moyenne des autres OPH. Le ratio définitif n-1, en € par logement et tel que publié en fin d'année par la Fédération des Offices, sert de référentiel.

Il est proposé de fixer à 12% le montant de la prime variable relative à l'atteinte de ces objectifs pondérés de la même façon, à savoir 25% chacun.

Le Conseil d'Administration est invité à approuver les nouvelles modalités de rémunération de la part variable du Directeur Général pour la période courant du 1/1/2026 au 31/12/2028, et autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant du contrat de travail de Monsieur Bultel intégrant les nouvelles modalités décidées par le Conseil d'Administration.

Vote pour : 18

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration approuve les nouvelles modalités de rémunération de la part variable du Directeur Général pour la période courant du 1/1/2026 au 31/12/2028, et autorise Monsieur le Président à signer l'avenant du contrat de travail de Monsieur Bultel intégrant les nouvelles modalités décidées par le Conseil d'Administration.

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

Le Président,
Acte dématérialisé



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

Publiée le :

18 DEC. 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@////Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOL

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6283 - LANCEMENT TRAVAUX TILLEULS GENEVRIERS

Cette délibération concerne le lancement des travaux d'une opération « **seconde vie** » des immeubles Tilleuls et Genévriers.

La réhabilitation lourde des immeubles Tilleuls et Genévriers à Onet-le-Château, première opération « seconde vie » lancée par Rodez Agglo Habitat, est en passe de rentrer dans sa phase exécution.

Pour rappel, le lancement de cette opération a été acté lors du Conseil d'Administration du 28 avril 2022. Un point d'étape (en phase APS) a été présenté au Conseil d'Administration du 17 décembre 2024, soit il y a un an.

Depuis lors, le projet a suffisamment avancé pour rentrer dans sa phase exécution :

le **Permis de Construire** a été obtenu le 21 février 2025 et est purgé de tout recours.

les études sont achevées. L'appel d'offres travaux a été lancé en août 2025. Après réception des offres et une phase de négociation pour la moitié des lots, le résultat de l'appel d'offres travaux se présente comme suit à l'issue de la CAMAPA du 2 décembre dernier :

	TOTAL	Nom de l'entreprise
01. DÉSAMIANPAGE	145 102,50 €	PUECHOULTRES
02. TERRASSEMENT - VRD	170 243,87 €	PUECHOULTRES
03. FORAGES GEOTHERMIQUES	95 220,00 €	AQUASYSTEM
04. GROS-CEUVRE - DÉMOLITION	1 249 457,10 €	LAGARRIGUE
05. ÉCHAFAUDAGE	49 465,00 €	SANTIAGO
06. RAVALEMENT DE FAÇADE	137 618,00 €	SANTIAGO
07. COUVERTURE - CHARPENTE BOIS	154 052,28 €	COUVREURS DU CAUSSE
08. ÉTANCHÉITÉ	63 896,42 €	SARL SUD 34
09. MENUISERIES ALU PVC OCCULTATION	262 330,00 €	CP ENTREPRISE
10. SERRURERIE	206 629,00 €	ACC
11. CLOISONS SECHES - PLATRE - ISOLATION	411 231,68 €	ISOSYSTEM
12. MENUISERIES INTÉRIEURES	328 683,37 €	BRAS TURLAN
13. ELECTRICITE - COURANTS FORTS - COURANTS FAIBLES	331 530,19 €	FAUCHE
14. CHAUFFAGE - PLOMBERIE - SANITAIRES - VENTILATION	581 923,38 €	ACE
15. APPAREILS ELEVATEURS	53 000,00 €	OTIS
16. CARRELAGE - FAÏENCE	195 056,26 €	VEYRAC
17. PEINTURE	194 963,00 €	GASTON
18. REVÊTEMENTS DE SOLS SOUPLES	84 550,32 €	CAMPO
19. ISOLATION - FAUX-PLAFONDS	33 800,00 €	BELET
20. ESPACES VERTS	34 860,05 €	PAYSAGE CONCEPT
TOTAL	4 783 612,42 €	

soit un dépassement de 3,74 % par rapport au dernier budget validé par le Conseil d'Administration, (budget APS), ou 1,24 % par rapport au budget APD (budget ayant servi à la rédaction de l'avenant définitif au contrat de maitrise d'œuvre tel que présenté à la CAO du 02/12/2025).

un agrément Seconde vie a été déposé fin novembre auprès du délégataire. Rodez Agglo Habitat a en effet saisi l'opportunité de déposer pour cette opération un dossier d'agrément Seconde vie, nouvel outil développé par l'Etat pour financer la réhabilitation lourde de logements sociaux.

Ce dispositif présente plusieurs avantages qui permettent d'équilibrer l'opération et sécuriser son montage : revalorisation des loyers à la relocation (de l'ordre de 20%, loyer PLUS équivalent à du neuf), exonération de la taxe foncière sur une durée de 25 ans, TVA à 5,5 %, prêts bonifiés de la CDC.

Par ailleurs, Rodez Agglo Habitat compte sur les subventions suivantes pour financer ce projet :

- ✓ PRU 2 (750 k€)
- ✓ Feder (280 k€)
- ✓ Ademe + Région pour la géothermie (145 k€)

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20251218-20251218_6283-DE

Reçu le 18/12/2025

2025 12 18-6283-LANCEMENT TRAVAUX TILLEULS GENEVRIERS.docx

Page 2 sur 3

Un nouveau plan de financement sera présenté au CA une fois l'agrément obtenu.

Nb. : les subventions du FNAP ne sont pas cumulables avec le dispositif seconde vie

. L'immeuble Tilleuls est **vide** de tout locataire depuis fin novembre, Genévriers le sera mi-janvier 2026.

Les ordres de service de démarrage des travaux pourraient être délivrés le vendredi 19 décembre 2025, soit un **démarrage effectif pour fin janvier 2026** (une fois la période de préparation achevée). La durée du chantier est estimée à 25 mois.

A l'issue des travaux, les 40 logements présenteront des prestations de grandes qualités **équivalentes à du neuf** (BBC rénovation, chauffage géothermie et géocooling, grand balcons, duplex etc). Ils viendront diversifier l'offre de logement et offrir au quartier un vrai renouvellement de fond et d'image, déjà initié par les requalifications des espaces extérieurs opérés récemment.



Les administrateurs sont invités à autoriser le **lancement des travaux** sur ces bases.

M. Bergé souligne l'impact environnemental de ces opérations (existant, géothermie). Il demande s'il y a du potentiel. M. Sirvain souligne le fait qu'il est nécessaire que nos immeubles soient classés en E ce qui ferme la porte pour certains de nos immeubles classés en D. M. Bergé va faire remonter cette information. M. Bouges souligne la mise en accessibilité de ces logements.

Vote pour : 18, vote contre : 0, abstention : 0

Le Conseil d'Administration autorise, à l'unanimité, le lancement des travaux sur ces bases.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

18 DEC. 2025

A blue ink handwritten signature is written over the official logo of Rodez Agglo, which consists of three stylized, overlapping mountain peaks.

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20251218-20251218_6283-DE

Reçu le 18/12/2025

RODEZ AGGLO

HOUSSE

2025 12 18-6283-LANCEMENT TRAVAUX TILLEULS GENEVRIERS.docx

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@///Acte/Délibération programme@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOL

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6284 - POINT OPERATIONS EN COURS

OPERATIONS LIVREES / TERMINEES EN 2025

RESIDENCES CHARLEROI ET LIEGE

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

Phase en cours : livré

Cette opération de 61 logements a été livrée le 29 octobre 2025.
Les emménagements des locataires sont encore en cours.

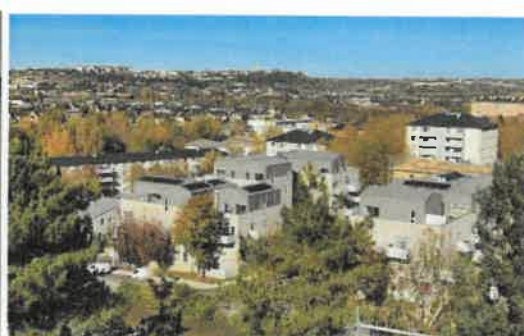


RENOVATION URBAINE RAMADIER - immeubles neufs, rénovation - tranche 1

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

Phase en cours : livré

Le dernier bâtiment du marché tranche 1 (rénovation de l'immeuble les Marronniers avec adjonction de balcons) a été réceptionné le 25 novembre. Les espaces extérieurs sont quasiment terminés, reste la réalisation de l'aire de jeux qui pourra être faite au printemps (sur l'emplacement actuel de la base de la vie de la tranche 2).



RESIDENCE LA PISCINE

Route de Moyrazès - Rodez - 10 logements neufs

Phase en cours : livré

La livraison des 10 logements a été effectuée le 21 juillet 2025, les locataires sont entrés dans la foulée, les logements sont aujourd'hui tous occupés.



ESPACES EXTERIEURS PLR - SAINTE BARBE

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

Phase en cours : livré

Les travaux de désimperméabilisation, végétalisation et requalification globale des espaces extérieurs sont terminés depuis juin 2025. Pour rappel, cette opération a bénéficié d'une aide financière importante de l'Agence de l'Eau. L'ensemble du mobilier a été posé par la régie.



RODEZ - LA BARRIERE :

15 Rue de la Barrière - travaux de rénovation électrique - 21 logements

Phase en cours : livré

Rodez Agglo Habitat a réalisé via l'entreprise BRUNET une opération de mise en confort électrique des installations des 21 logements de la résidence (ajout de prises, etc.)

OPERATIONS EN PHASE CHANTIER

LES GABIANS + BATIMENT I1

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

Phase en cours : fin de chantier, en cours de livraison

Les 27 logements seront réceptionnés le 19 décembre, l'arrivée des locataires est prévue pour début janvier. Les levées des opérations préalables à la réception (OPR) ont en cours. La livraison a été légèrement retardée suite aux blocages d'Enedis.



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 second œuvre sont en cours, la livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2026
- Epicéas : Le gros œuvre est achevé, le bâtiment sera hors d'eau hors d'air d'ici la fin d'année. La livraison est programmée en juin 2026.



RESIDENCE FRANCOIS MAZENQ

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

Phase en cours : chantier

Le chantier est en cours et le planning est pour le moment tenu. Les échantillons seront validés avec les partenaires en début d'année. La livraison est prévue pour début 2027.



RESIDENCE GENETS

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

Phase en cours : chantier

Les entreprises de travaux ont été désignées en juillet et les ordres de service établis dans la foulée. Les forages géothermiques et les démolitions sont faits, le gros œuvre est en cours, la fin des travaux est prévue fin 2026.

Le désamiantage n'a été que partiellement réalisé suite à la liquidation de l'entreprise Ferrié, titulaire de ce lot. Une nouvelle consultation a été réalisée pour le remplacer, une nouvelle entreprise a été désignée le 2 décembre dernier.



RESIDENCE L'ETOILE

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

Phase en cours : démarrage chantier

Le marché et les OS travaux ont été signés le 14 novembre dernier. Ces travaux de rénovation thermique dureront 6 mois.

VEFA NATUR'L HOUSE - TRANCHE 1

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

Phase en cours : chantier

Le gros œuvre est en cours, la livraison est prévue pour 2026.

CAMONIL BOUGAINVILLIERS

60, 74, 74 ter rue Camonil et 34 bd P. Ramadier Rodez - réhabilitation énergétique – 87 logements

Phase en cours : chantier

Le chantier a démarré en juin 2025. Les travaux de couverture, de menuiseries extérieures et d'électricité ont été réalisés aux Bougainvilliers, la pose de l'ITE va démarrer sous peu. Les menuiseries sont en cours de pose au 60 Camonil. La durée globale du chantier est de 18 mois.



ONET LE CHATEAU - ZAC des COSTES ROUGES

ZAC Bâtiments I, J, K et L - travaux de rénovation électrique - 141 logements (remplacement de composants)

Phase en cours : chantier

Les travaux de rénovation totale des installations électriques sont en cours de réalisation (environ 20 % des logements ont à ce jour été traités), les travaux continueront sur l'année 2026 avec un objectif de fin en avril 2026.

32 BONALD - CENTRE VILLE

Sécurisation des accès

Phase en cours : chantier, partiellement livré

Rodez Agglo Habitat a pris la décision pour des problèmes de tranquillité publique importants de fermer et sécuriser le passage piéton entre la rue de Bonald et l'îlot des Embergues. Des grilles ont été posées sur toutes les ouvertures (après obtention d'une DP), la mise en place d'un contrôle d'accès vigik est en cours.



COSTES ROUGES - VITRINES DES COMMERCES

Quartier des Costes Rouges - Onet-le-Château

Phase en cours : chantier, partiellement livré

La 2^e tranche de travaux sur 6 nouveaux locaux (CR 12, 14, 15, 16, 24 et 29) est en cours. Les travaux seront terminés d'ici la fin d'année.

Par ailleurs, des travaux de vitrine et de réaménagements intérieurs ont été réalisés cet été dans le local QS1 aux Quatre Saisons permettant l'installation d'un médecin.



RODEZ - LA GASCARIE

Résidence la Gascarie - travaux de rénovation électrique (remplacement de composants)

Phase en cours : chantier

Les travaux de rénovation totale des installations électriques et de remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs électriques à inertie équipées de dispositifs de régulation sont en cours de réalisation (environ 90 % des logements ont à ce jour été traités). Les travaux sont en passe d'être terminés.

OLEMPS - LES CORDELIERS

4-6 impasse des Dominicains - travaux de rénovation (remplacement de composants)

Phase en cours : chantier

Rodez Agglo Habitat a prévu une opération de remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs électriques à inertie équipées de dispositifs de régulation. Ces travaux sont terminés.

Les portes palières identifiées comme perméable seront également remplacées par de nouvelles portes palières donnant sur les coursives et performantes. Les première portes seront remplacées en décembre 2025, les travaux se termineront début 2026.

OPERATIONS EN PHASE ETUDE

RESIDENCE TILLEULS GENEVRIERS - REHABILITATION LOURDE

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

Phase en cours : Marché

Cette opération est en phase lancement, elle fait l'objet d'une délibération spécifique.



LES TROIS MAISONS

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

Phase en cours : APD

Le CPAUPE vient d'être communiqué à Rodez Agglo Habitat. Le projet va pouvoir être relancé.



GOURGAN - DEMOLITION RECONSTRUCTION (Droseras, Eucalyptus, Ebènes)

Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny - Rodez - Démolition des Erables et reconstruction de 52 logements

Phase en cours : APS

L'équipe de maîtrise d'œuvre (mandataire LEIBAR et SEIGNEURIN) a été désignée en mai dernier pour réaliser cette opération ambitieuse de démolition/reconstruction. Le projet de construction neuve est aujourd'hui en phase APS et sera agréé en 2025 (les 3 dossiers sont déposés).

Le projet comprend la construction de 36 logements PLUS/PLAI répartis en 3 plots de 12 logements (Droseras) et de 2 petits collectifs de 8 logements en PLS sur l'emplacement des garages actuels (Ebènes et Eucalyptus).

La demande de financement ACV a été approuvée par Action Logement.

RENOVATIONS ENERGETIQUES BOULEAUX ET CERISIERS

Immeubles BOULEAUX et CERISIERS - Rodez

Phase en cours : APS

Une équipe de maîtrise d'œuvre (mandataire CL) a été désignée en juin 2024 pour concevoir cette rénovation. La phase APS est en cours, le démarrage est prévu pour 2026.



VITRINE DU SIEGE DE RODEZ AGGLO HABITAT

14 rue de l'Embergue

Phase en cours : conception

La DP a été obtenue, les travaux sont à programmer en 2026 (gelé pour raison budgétaire).



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).



VEFA



NATUR'L HOME - MAISONS T4

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

Phase en cours : contrat de réservation signé

Un contrat de réservation a été signé avec Qualit'immo pour l'achat en VEFA de 5 maisons supplémentaires de type T4 au sein du programme Natur'l Home. L'opération sera agréée et l'acte signé en 2026.



OPERATIONS EN PHASE FAISABILITE

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

Sandrine Boudot, paysagiste, a été désignée pour réaliser une étude de faisabilité de la requalification qualitative des cœurs d'îlot des bâtiments J, K et L : réorganisation du stationnement, désimperméabilisation, renaturation, plantation d'arbres, ajout éventuel d'un jardin partagé.

Une faisabilité a également été confiée à HBM concernant la construction d'un petit collectif en prolongement/extension du bâtiment L ou J, sur le modèle des Gabians.

QUATRE SAISONS - DEMOLITION DU BATIMENT E - 43-45-47 GLYCINES - REQUALIFICATION DU QUARTIER

Quartier des Quatre Saisons - ZAC

Phase en cours : faisabilité

Une faisabilité a été réalisée par ANTEA concernant la démolition future du bâtiment E, comprenant 26 logements et le devenir de la parcelle.

Une faisabilité d'orientation d'aménagement concernant la mutation et la requalification des parcelles BX331 et 417 après démolition des bâtiments D et E a également été réalisé par Champs du possible.

QUARTIER DU STADE - DEMOLITION D'UNE RESIDENCE

Quartier des Quatre Saisons - parc des capucines, ex-quartier du Stade

Phase en cours : faisabilité

Une faisabilité a été réalisée par ANTEA concernant la démolition d'un bâtiment (Hêtres ou Ifs), comprenant 20 logements.

DIVERS SITES

Des études de faisabilité sont en cours de réalisation sur divers sites afin d'étudier leur potentiel, dans l'objectif de développer une offre nouvelle de logements pour Rodez Agglo Habitat (Le Monastère, avenue du Marechal Leclerc et Ecole Ste Thérèse à Rodez).

DIVERS VEFA

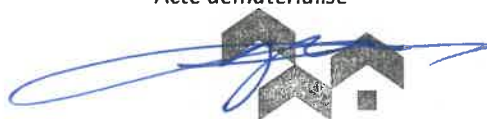
Des échanges sont en cours avec plusieurs promoteurs (GGL, Mauroux, QUALITIMMO) sur des futures possibilités d'achat de logements en VEFA.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

18 DEC. 2025



RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@///Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

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

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOL

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6285 - ADHESION CONTRAT ASSURANCE RISQUE STATUTAIRES CDG12

Le Président rappelle qu'en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents, et en application de l'article 26 de la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale et du Décret n° 86-552 du 14 mars 1986,

vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment l'article 26 ; non encore codifié ;

vu le Décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 2) de la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux ;

Il est proposé :

ARTICLE 1^{ER} :

d'accepter la proposition suivante :

Assureur : **CNP Assurances**

Courtier : **Willis Towers Watson France**

Durée du contrat : 4 ans (date d'effet au 01/01/2026).

Préavis : contrat résiliable chaque année sous réserve de l'observation d'un préavis de 6 mois.

Agents Permanents (Titulaires ou Stagiaires) affiliés à la C.N.R.A.C.L.

Risques garantis :

Décès

Congé pour invalidité temporaire imputable au service

Longue maladie, maladie longue durée

Maternité y compris congés pathologiques / Adoption / Paternité et accueil de l'enfant

Maladie ordinaire ou temps partiel pour raison thérapeutique sans arrêt préalable à l'expiration d'une période de franchise mentionnée à l'acte d'engagement

Temps partiel pour raison thérapeutique consécutif à un arrêt, mise en disponibilité d'office pour raison de santé, infirmité de guerre, allocation d'invalidité temporaire

Maintien du demi-traitement pour les agents ayant épuisé leurs droits à prestations

Conditions : (garanties/franchises/taux)

Garanties IJ 100%

GARANTIES ET FRANCHISES	TAUX	Choix*
Tous les risques, avec une franchise de 10 jours sur la garantie Malade Ordinaire	6,12%	X
Tous les risques, avec une franchise de 15 jours sur la garantie Malade Ordinaire	5,89%	
Tous les risques, avec une franchise de 20 jours sur la garantie Malade Ordinaire	5,55%	
Tous les risques, avec une franchise de 30 jours sur la garantie Malade Ordinaire	5,07%	

*Cocher la proposition retenue

ARTICLE 2 :

De déléguer au Centre de Gestion la gestion du contrat pour la période 2026-2029 (conseil, interface avec les divers interlocuteurs, actions en faveur de la maîtrise de l'absentéisme...), Les missions confiées au Centre de gestion sont détaillées dans une convention et font l'objet d'une participation financière annuelle due au Centre de Gestion pour chaque collectivité ou établissement public local assuré.

Ces frais s'élèvent à :

. 0,25 % de la masse salariale assurée CNRACL (1)

. 0,08 % de la masse salariale assurée IRCANTEC (1)

ARTICLE 3 :

d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions en résultant.

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20251218-20251218-6285-DE

Reçu le 18/12/2025

20251218-6285-ADHESION CONTRAT ASSURANCE RISQUE STATUTAIRES CDG12.docx

ARTICLE 4 :

d'autoriser le Directeur Général à prendre et à signer les conventions en résultant et tout acte y afférent.

ARTICLE 5 :

Le Directeur Général a délégation pour résilier (si besoin) le contrat d'assurance statutaire en cours.

Les membres du Conseil d'Administration sont invités à valider ces propositions.

Vote pour : 18

Vote contre : 0

Abstention : 0

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

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

18 DEC. 2025

RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@///Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme ABBOU à M. BOUGES
M. LAURAS à M. FOURNIE
Mme CALVET M. SAVAJOI à M. MAZUC
Mme BEZOMBES à M. TIXIER

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOI

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6286 - CONVENTION DE GROUPEMENT ENQUETE DE SATISFACTION

La structure régionale de l'Union Sociale pour l'Habitat (HSO) propose à ses adhérents de rejoindre un groupement de commandes pour la réalisation de l'enquête triennale de satisfaction.

Ce groupement vise à sélectionner un prestataire commun chargé de réaliser l'enquête et de produire une synthèse régionale des résultats (l'enquête précédente ayant eu lieu en 2022, l'enquête aurait dû se faire en 2025 mais elle a été reportée par le Ministère à 2026).

Une vingtaine d'organismes Hlm ont annoncé le souhait d'intégrer ce groupement, réuni sous la coordination de Lot Habitat : Tarn Habitat, Rodez Agglo Habitat, Tarn-et-Garonne Habitat, Habitat Audois, Lot Habitat, OPH du Gers, Aveyron Habitat, Domitia Habitat, FDI Habitat, Habitat du Gard, Hérault Logement, Marcou Habitat, OPH 65, OPH de la CACM, OPH de l'Ariège, OPH de Haute-Garonne, Patrimoine SA, Languedocienne, SA Gasconne du Gers, Sud Massif Central Habitat, Toulouse Métropole Habitat.

Les différents appels d'offres seront lancés dans le courant du mois de janvier 2026.

Le Bureau, réuni le 2 décembre, a émis un avis favorable.

Considérant l'intérêt commun de 19 organismes de logements social adhérents à Habitat Social en Occitanie (HSO) pour la mutualisation de commande de leur enquête triennale respective, et la nécessité de mettre à nouveau en place un groupement de commandes *ad hoc* entre lesdits organismes, avec pour coordonnateur l'OPH « Lot Habitat », et pour assistant à maîtrise d'ouvrage HSO, le Conseil d'Administration, est invité à :

- . donner son accord pour d'adhérer au groupement de commandes pour les organismes de logement social d'Habitat Social en Occitanie, en vue de la passation d'un marché de réalisation de l'enquête triennale de satisfaction de 2026, coordonné par Lot Habitat, avec l'assistance technique d'Habitat Social en Occitanie ;
- . approuver les termes du projet de convention constitutive dudit groupement de commandes ci-annexé ;
- . donner toutes délégations utiles au Directeur Général pour la mise en œuvre de cette décision et la signature de tous documents à intervenir.

Vote pour : 18

Vote contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- . donne son accord pour d'adhérer au groupement de commandes pour les organismes de logement social d'Habitat Social en Occitanie, en vue de la passation d'un marché de réalisation de l'enquête triennale de satisfaction de 2026, coordonné par Lot Habitat, avec l'assistance technique d'Habitat Social en Occitanie ;
- . approuve les termes du projet de convention constitutive dudit groupement de commandes ci-annexé ;
- . donne toutes délégations utiles au Directeur Général pour la mise en œuvre de cette décision et la signature de tous documents à intervenir.

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

Le Président,
Acte dématérialisé

Publiée le :

18 DEC. 2025

RODEZ AGGLO
HABITAT *oph*

Accusé de réception en préfecture

012-271200024-20251218-20251218_6286-DE

Reçu le 18/12/2025

20251218_6286-CONVENTION DE GROUPEMENT ENQUETE DE SATISFACTION.docx

Page 2 sur 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025

@////Acte/Délibération divers@

Présidence de M. Christian MAZUC

Présent(s) : Mme BAILLET SUDRE - Mme GARABUAU - Mme MAZARS - Mme MIRAL
Mme TAUZIN - M. BATTAS - M. BOUGES - M. DELMARES
M. DEPUILLE - M. FOURNIE - M. MAZUC - M. MONTOYA
M. TIXIER

Pouvoir(s) : Mme ABBOU à M. BOUGES
M. LAURAS à M. FOURNIE
Mme CALVET M. SAVAJOI à M. MAZUC
Mme BEZOMBES à M. TIXIER

Excusé(es) : Mme ABBOU
Mme BEZOMBES
Mme CALVET
M. BRUEL
M. FLAK
M. LAURAS
M. SAVAJOI

Assiste(nt) à la réunion :

Mme ALET - CSE RAH
M. BERGE - DDT
Mme BELET - Juriste
M. BULTEL - Directeur Général
Mme DARDEVET - Responsable Gestion Locative
Mme DELEBARRE - Chargée d'opérations
Mme GUIBBAL - Service Finances
M. PASTOU - Commissaire aux comptes
Mme RECH - Assistante de direction
M. SIRVAIN - DST / DGA

- 6287 - INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

M. Delmarès, M. Montoya et Monsieur Bouges souhaiteraient que l'outil de mise à disposition des notes soit optimisé.

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

Le Président,
Acte dématérialisé



**RODEZ AGGLO
HABITAT** *oph*

Publiée le :

18 DEC. 2025