

Auxerre, le 18 Décembre 2024

Monsieur le Préfet
Service de la Coordination des Collectivités Locales
Bureau des Collectivités Locales
PREFECTURE BP 119
89016 AUXERRE CEDEX

Nos réf. : Direction générale EC/KG
Dossier suivi par : Karen GARY – 03.86.72.59.02

Objet : Conseil d'Administration du Mardi 17 Décembre 2024

Monsieur le Préfet,

Conformément aux dispositions de la loi du 02 mars 1982, je vous transmets ci-joint les délibérations suivantes :

- 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 13 DECEMBRE 2024**
- 2. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LA POLITIQUE DE L'OAH POUR L'ANNEE EN VOIE D'ACHEVEMENT ET L'ANNEE A VENIR**
- 3. ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2025**
- 4. POLITIQUE DE VENTE 2025**
- 5. SUBVENTIONS D'EQUILIBRE DEMANDEES AUPRES DES COMMUNES**
- 6. AUXERRE – QUARTIER ST GENEVIEVE – REHABILITATION DE LA TOUR 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION**
- 7. AUXERRE – QUARTIER ST GENEVIEVE – DEMOLITION DES BATIMENTS STUV – VENTE DU FONCIER**
- 8. VENOY – RESIDENCE LES JARDINS D'EGRISSELLES – CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – PRESENTATION DE L'OPERATION**
- 9. EFFACEMENTS DE DETTES**
- 10. DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL**

ANNEXES

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de ma considération distinguée.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Le Directeur Général,


Eric CAMPOY

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS
CONSEIL d'ADMINISTRATION

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MARDI 17 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ, Manuella INES.

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 13 DECEMBRE 2024

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 14 OCTOBRE 2024

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 14 Octobre 2024.

2 RAPPROCHEMENT OAH / CA / POLYLOGIS – PROTOCOLE DE PARTENARIAT STRATEGIQUE

Comme énoncé dans son intervention, Bernard BUFFAUT indique ne pas prendre part au vote.

Résultat du vote à bulletin secret :

APPROBATIONS : 16

OPPOSITIONS : 4

ABSTENTION : 1

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité :

- ✚ Approuvent le protocole de partenariat stratégique,
- ✚ Autorisent le Directeur Général à signer le protocole de partenariat stratégique et autres actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 13 décembre 2024.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.
Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Le Directeur Général,



Eric CAMPOY

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

3 RAPPORT DU PRESIDENT SUR LA POLITIQUE DE L'OAH POUR L'ANNEE EN VOIE D'ACHEVEMENT ET L'ANNEE A VENIR

« Bonjour à tous, chers collègues administrateurs et équipe de Direction OAH, la rédaction du présent rapport d'orientation semble aisée au vu du contexte favorable de développement dans lequel l'OAH est lancé mais, en y regardant de plus près, beaucoup d'étapes sont encore à franchir dont la plus importante, avec mon regard de Président, sera de réussir à transformer au mieux l'Office Auxerrois de l'Habitat dans l'unité actuelle dont je suis fier.

Certes l'environnement économique national n'a pas vraiment évolué vers le mieux depuis un an sans parler du contexte politique qui s'est compliqué ce qui n'améliore rien, Ministre du Logement après Ministre du Logement. Coût de la vie et du crédit, charge foncière, inflation, conflits internationaux, tension sur l'emploi, manque de compétences, la liste est longue voire angoissante pour un jeune couple qui veut devenir propriétaire ou locataire en 2024 et demain.

Plus encore que les réalisations livrées en 2024 ou en voie d'achèvement en 2025, le contexte d'évolution de notre Office Public HLM en Entreprise Sociale de l'Habitat a mobilisé nos énergies et notre calendrier annuel. Dès le printemps dernier, le choix de notre collectivité territoriale de rattachement qu'est la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois et de son Président s'est porté vers un partenaire connu depuis 2021 mais que, ni notre CA de l'époque, ni le conseil d'Agglomération n'avaient alors privilégié. Mais les esprits ont su évoluer dans le bon sens et la modération vers un choix juste et adapté. Rappelons-nous que j'avais été un des seuls à proposer alors la voie de Polylogis vers un partenariat gagnant-gagnant qui s'affirme aujourd'hui.

Notre méthode partagée, Président+Directeur, s'appuie depuis Mai dernier sur le dialogue permanent et un langage de vérité envers le CA OAH et l'ensemble du personnel, plus élargi encore qu'au seul CSE, en séances plénières directes suivies par le plus grand nombre d'employés lesquels sont les premiers concernés et les premiers curieux de l'évolution de leurs statuts et de l'entreprise qui les emploie. A ce titre, je crois que le suivi de ces étapes, dans un échange questions-réponses des plus ouverts face au DGA de Polylogis puis face au Président de l'Agglomération, est exemplaire et s'inscrit dans un dialogue social moderne car

sans filtre, fidèle à notre ADN OAH. Les notions de proximité de gestion et d'ancrage territorial ont toujours été nos jalons au fil des allers-retours de textes échangés pendant ces six mois.

Car nous sommes en chemin et des étapes dans l'année 2025 seront à franchir avec la même attention au fil de réunions statutaires, diverses et variées. Notre force est le soutien apporté par les administrateurs Office et les élus communautaires lors des votes du conseil d'agglomération auxerrois et de notre conseil d'administration OAH en Juillet d'abord puis Décembre 2024, renforcé de l'avis du CSE.

L'objectif majeur, pour lequel cette évolution de l'OAH est souhaitée, c'est d'accueillir et de loger de nouveaux habitants et de réussir la transformation de l'Auxerrois dans notre domaine de l'Habitat-Logement et de la Rénovation Urbaine, bien engagée sur nos quartiers Ste-Geneviève et Rosoirs. En plus de notre action continue dans les communes de l'Agglomération, bientôt le projet de mutation du secteur Batardeau-Montardoins, présenté demain salle Vaulabelle, nous concernera et pourra venir s'y ajouter avec une première salve de 250 nouveaux logements sociaux à bâtir puis gérer. Notre mission d'opérateur Habitat et de bailleur social de l'Agglo s'affirmera sur ce quartier mais aussi sur celui futur de St-Gervais entre la rivière et la gare, en proximité du Conservatoire de Musique et Danse tout juste rénové.

Nos équipes devront cependant s'étoffer et gagner en nombres et compétences dans des locaux qu'il faudra sûrement agrandir. Notre ESH nouvelle AuxR_Logis aura le besoin de se renforcer par un soutien de notre nouveau partenaire mais surtout par l'arrivée de forces vives externes dont le plus difficile sera peut-être de les trouver sur l'Auxerrois. Le temps sera au développement, au renforcement, à la consolidation pour répondre à la demande des élus qui auront PLH (Programme Local Habitat) et PLUiHM (Plan local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilité) en mains, des outils actualisés de programmation et de cadrage.

Ainsi le travail mené depuis 2020 soit 4 ans a déjà permis d'augmenter notre parc de 218 logements, nouveaux et réhabilités, sur Auxerre et ses villages puisque c'est la feuille de route que nous suivons, souhaitée par les élus locaux. Résidence Porte de Paris, Rosoirs Gembloux et Fleurus, Résidence Grattery III, Vallan Brivaults, Appoigny Fontaine Gillotte puis Garnière, Venoy Iris puis Jardins d'Egriselles, Chevannes Val de Baulche, Jussy Ecole, Champs/Yonne Château d'Eau et Cerisiers, Montigny La Resle Voie Romaine, Monéteau La Seiglée II sont les programmes les plus avancés, sans oublier Auxerre Bâtiment G, St-Mamert, Wagram ou Tour d'Auvergne, Augy, Villeneuve St-Salves, Gurgy, St-Bris et Perrigny dernièrement, lesquels sont inscrits au programme d'une équipe Bâtiments-Patrimoine qui a su se renforcer et se réorganiser. La démolition bien avancée de la dalle et de 163 logements S-T-U-V à Ste-Geneviève dans le NPNRU viendra modérer ce bonus de logements restant cependant positif.

Ce rapport d'orientation serait incomplet et non recevable sans un retour vers nos locataires auxquels nos équipes apportent le plus grand intérêt. Des efforts continus doivent concerner l'entretien des locaux communs ainsi qu'une mise en chauffe plus efficace des logements, sujets qui nous ont valu plusieurs interpellations de nos usagers. Une première réorganisation interne de ces procédures a été effectuée mais cela est une première étape à poursuivre pour d'autres effets. La mise aux normes de la transformation énergétique des bâtiments notés E F G, 18% du parc, est engagée et doit se poursuivre afin de respecter les dates butoirs

nationales. Dans un contexte sociétal toujours plus tendu, nous devons savoir apporter avec tact et bienveillance des solutions humaines et adaptées aux problèmes du quotidien même si parfois certains comportements nous dépassent...

Je n'oublierai pas d'attribuer un satisfecit global à l'équipe du Service Logement pour son vrai travail d'équipe vers des solutions toujours adaptées à nos demandeurs malgré tant de sollicitations et de nous féliciter de la réussite de notre portail client personnalisé OAH ou encore de nos actions collectives grand public que sont « La Fête de l'OAH », rdv le 21 Juin en 2025, ou nos ateliers bien vivre mis en place tels chorale, activité sportive, jardin éducatif partagé qui trop peu pratiquent.

Je citerai enfin la grande réussite du partenariat AJA FOOT/OAH, unique en son genre en France, qui rencontre un succès populaire incroyable au fil d'un parcours sportif L2-L1-L2-L1 tout aussi exceptionnel dans une ambiance toute familiale et bon enfant...

Pour conclure mes propos, un grand remerciement collectif aux administrateurs très présents, au personnel dévoué et à l'équipe de Direction dont le Directeur Général -avec lequel je passe la moitié de l'année dit mon épouse-, tous animés par un souci constant de bien faire et de répondre aux attentes de nos usagers locataires. « Le chemin est sinueux, la pente est raide mais le paysage devient magnifique », sur ce bon mot je vous souhaite un Joyeux Noël et rdv en 2025 pour poursuivre ensemble cette aventure du logement social dans l'Auxerrois car c'en est une et elle mérite d'être vécue. »

Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Administratrice, souhaite connaître le volume de nouvelles demandes de logement mensuellement.

⇒ Carole MARTIN, Responsable du Département Logement et Proximité, indique qu'environ 100 nouvelles demandes sont reçues chaque mois.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du rapport du Président sur la politique de l'OAH pour l'année en voie d'achèvement et l'année à venir.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00


Eric CAMPOY

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

4 **ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DES DEPENSES 2025**

Le présent rapport a pour objet la présentation de l'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) de l'OAH pour l'exercice 2025.

Le décret n°2008-648 du 1^{er} juillet 2008, relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat, et modifiant le code de la construction et de l'habitation, stipule :

Article R423-7 : Le budget d'un office public de l'habitat est présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable et selon les modalités fixées par des instructions homologuées par arrêté conjoint (...) des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

Le budget qui vous est présenté reprend les modèles fixés par l'arrêté du 21 janvier 2009 qui régit le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

1 - **COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

Le compte de résultat prévisionnel évalue les dépenses et les recettes d'exploitation, pour l'année 2025 de façon sincère. Il affiche un **déficit prévisionnel de 1 424 700 €**. Le compte de résultat présente les réalisations budgétaires 2023, l'État Prévisionnel des Dépenses et des Recettes 2024, ainsi que les prévisions 2025.

Les **charges**, inscrites au compte de résultat prévisionnel, sont estimées à 41 972 600 € hors opérations d'accession et vente Hlm et à **42 464 600 €** au total.

Les **produits** sont prévus à hauteur de 39 942 900 € hors opérations d'accession et vente Hlm et à **41 039 900 €** au total.

Ces prévisions témoignent d'un effort de maîtrise des dépenses et d'optimisation des produits (vacance et impayés). Les produits demeurent toujours fortement impactés par la réduction

de loyer de solidarité (baisse prévisionnelle de 200 millions à l'échelle nationale intégrée), les charges par la Taxe Foncière ainsi que par les charges d'intérêts sur emprunts (baisse prévisionnelle significative du taux du livret A estimé à 2.5% au 01/02/2025).

L'activité accession de lots à bâtir et vente Hlm permet de dégager **633 K€** de résultat prévisionnel.

La présentation des crédits d'exploitation identifie, par chapitre, les charges non-récupérables et les charges récupérables.

1.1. Charges récupérables auprès des locataires (électricité, eau, chauffage, ...)

Les charges récupérables, auprès des locataires sont estimées à **8 160 K€** pour 2025 contre 8 005 K€ pour 2024 et une réalisation de 7 953 K€ en 2023.

Le montant des charges récupérées est ajusté et diminué de la perte de charges sur vacance estimée à 430 K€ avec un taux de vacance globale de 5,3%.

Les provisions des charges locatives après ajustement représentent ainsi **7 920 K€** contre 7 601 K€ pour 2024 et une réalisation de 7 791 K€ en 2023.

1.2. Achats de fournitures non-récupérables (comptes 60)

Le budget global du chapitre est évalué à **774 K€** et comprend 92 K€ de dépenses prévisionnelles en 2025 pour la réalisation des lots à bâtir de Chevannes, Augy et Champs/Yonne.

Les achats de fournitures (électricité, eau, gaz, fournitures d'entretien...) représentent un budget de **682 K€** (hors écritures liées aux opérations d'accession). Ces prévisions sont en hausse de 60 K€ par rapport à 2024, dont 50 K€ d'achats de fournitures pour le magasin du Pôle Technique (plus de prestations en régie).

1.3. Services extérieurs (sous-traitance, entretien courant, loyers, assurances...) non-récupérables (comptes 61)

Une somme de **1 225 K€**, correspondant aux dépenses de contrats de prestations des entreprises non-récupérables auprès des locataires (sortie des ordures ménagères, nettoyage, chauffage, ascenseurs, espaces verts...), est inscrite au budget 2025. Ce chapitre budgétaire est stable par rapport au budget 2024 (0%) et inférieur de 5% au réalisé 2023 (-11K€ assurances, -15K€ maintenance NR).

1.4. Dépenses de gros entretien non-récupérables (compte 6152)

2 155 K€ de travaux de gros entretien, dont **400 K€** de Gros Entretien Programmable (PGE) validés par la commission travaux du 25 novembre 2024, sont prévus en 2025 (cf annexe 4).

L'enveloppe globale affectée au gros entretien (compte 615213) et au renouvellement de composants (comptes 23), s'élève à **3 114 K€**, une partie est à présent réaffectée au service rénovation qui traite les opérations en renouvellement de composants ou en plan de financement d'investissement selon l'ampleur des travaux et les opportunités de financement.

Le budget de remise en état des logements est relativement stable par rapport à 2024 pour tenir compte des relogements dans le cadre de l'ANRU, dans la mesure où les logements libérés ne nécessiteront pas de travaux.

1.5. Autres services extérieurs non-récupérables (comptes 62)

Ces dépenses regroupent notamment, les frais de personnel extérieur, honoraires, relations publiques, frais postaux et téléphoniques et la cotisation CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Elles sont estimées à **1 105 K€**, soit en hausse de 12% par rapport au prévisionnel 2024.

Les cotisations à la CGLLS pour 2025 sont évaluées à **147 K€** (+77 K€) elles sont estimées en fonction des données soumises sur la base des taux de 2024 et elles peuvent évoluer pour 2025 (dispositif de lissage notamment).

Les charges liées aux diagnostics sont évaluées à **223 K€** contre 207 K€ en 2024 compte tenu de la nécessité de refaire des diagnostics de performance énergétique dont l'échéance est arrivée.

Les frais de communication nécessiteront un budget **137 K€** contre 127 K€ en 2024 et ceux de déplacement et réception **40 K€** comme en 2024.

Les frais de télécommunication et postaux sont prévus à hauteur de **126 K€** pour 2025 contre 119 K€, les frais postaux qui ont baissé se stabilisent, mais les frais téléphoniques doivent être ajustés (budget insuffisant les 2 années précédentes).

1.6. Impôts et taxes non récupérables (comptes 63)

Le règlement des impôts et taxes 2025 représentent :

- **709 K€** au titre des autres impôts et taxes (taxe sur les salaires, TOM non récupérable, taxe d'habitation sur les logements vacants...) contre 657 K€ réalisés en 2023 (budget 2024 de 675 K€)

- **5 090 K€** de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) soit -3.4 % par rapport à 2024.

Les taxes foncières 2024 seront inférieures au budget voté. Une hausse des taxes de 5% est prévue au budget 2025 sur la base du prévisionnel 2024 corrigé et diminué des taxes foncières des bâtiments démolis à Ste-Geneviève.

Pour mémoire, l'OAH ne bénéficie plus de l'abattement de 30 % sur la taxe foncière des propriétés bâties depuis plusieurs années.

1.7. Rémunérations et charges de personnel non récupérables (comptes 64)

Le chapitre 64 est évalué pour 2025 à **6 426 K€**.

La masse salariale non récupérable (comptes 641) est évaluée à **4 650 K€**.

Elle tient compte des évolutions salariales, ainsi que d'un potentiel intéressement maximum de 325 K€ versé au personnel en fonction de l'atteinte des résultats fixés.

Les charges de personnel, s'élèvent à **1 776 K€**, soit 2.1% de moins que le prévisionnel 2024 du fait de la baisse de certaines cotisations.

L'effectif total prévisionnel au 1^{er} janvier 2025 est de **139 agents** contre 137 en 2024 (cf. annexe 1).

1.8. Autres charges courantes et pertes sur créances (comptes 65)

Ces charges sont estimées à **410 K€**, constituées par les pertes sur créances que ce soit au titre des créances devenues irrécouvrables (non-valeurs) qui représentent 380 K€ ou au titre des effacements de dettes (procédures de rétablissement personnel) 30 K€, soit une augmentation de 10 K€ du budget 2024 pour 2025.

1.9. Charges financières (comptes 66)

Les intérêts des emprunts, contractés par l'OAH, sont estimés pour 2025 à **5 045 K€**, soit 610 K€ de plus que le réalisé 2023 et 223 K€ de plus qu'en 2024, conséquence du taux du livret A à 3% depuis le 01/08/2023 et de nouveaux emprunts à rembourser (mise en service de logements).

Il est à noter que le budget 2025 a été construit avec l'hypothèse que le taux du livret A serait de 2.5% au 01/02/2025, faisant suite aux annonces gouvernementales d'une baisse significative attendue.

1.10 Charges exceptionnelles (comptes 67)

Les charges exceptionnelles sont estimées à **1 599 K€**, dont **120 K€** d'enveloppe prévue pour les sinistres, ces dépenses étant partiellement compensées dans les recettes par des indemnités d'assurance. **1 465 K€** sont également inscrits pour les dépenses relatives aux frais de déménagement des locataires et coût de démolition des opérations dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) sur les quartiers de Ste-Geneviève et les Rosoirs, mais dont la compensation est prévue en produits dans le cadre de subventions de l'ANRU.

1.11 Valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé (comptes 675)

La Valeur Nette Comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé est estimée à **950 K€**, dont **400 K€** relatifs à la vente de patrimoine HLM, **400 K€** au titre du renouvellement de composants et **150 K€** au titre de la démolition du bâtiment 7 des Rosoirs compensée par des subventions de l'ANRU.

1.12. Dotations aux amortissements et aux dépréciations (comptes 68)

Le montant total des dotations est affiché à **8 808 K€**, dont **8 476 K€** concernent les biens en gestion de l'OAH.

La variation des dotations s'explique notamment par les dotations importantes des opérations livrées telles que Fleurus ou encore la mise en service des renouvellements de composants, mais aussi par la sortie de la valeur nette comptable intégrale des bâtiments Ste-Geneviève démolis.

1.13. Produits des activités (comptes 70)

Les produits des activités annexes de l'OAH sont estimés à **275K€** soit 13 K€ de plus qu'en 2024. Cette différence s'explique essentiellement par la hausse des 3^{ème} lignes de quittance de la réhabilitation Fleurus mise en service courant 2024.

Ils représentent un budget de **115 K€** (hors écritures liées aux opérations d'accession), car 160 K€ concernent des ventes de terrains à bâtir souhaitées au sein de lotissements (Vallan : 6).

1.14. Loyers (compte 704)

Les loyers sont prévus à hauteur de **26 181 K€**, soit 954 K€ de plus qu'en 2024, et tiennent compte de l'augmentation des loyers votée pour 3,26% au 01/01/2025, d'une vacance globale, dont le seuil moyen à atteindre se situe à 5,3 % (contre une moyenne à 5,2 % en 2024) qui

comprend les relogements dans le cadre de l'ANRU et du maintien des délais de relocation entre deux locataires.

Les loyers des logements représentent, à eux seuls, **24 163 K€**. Ils comprennent les loyers du patrimoine conventionné et non conventionné, déduction faite de la réduction de loyer de solidarité (RLS), évaluée pour 2025 à hauteur de **1 330K€**. Cette RLS a été diminuée de 230 K€ pour tenir compte de l'annonce gouvernementale indiquant une baisse de 200 millions d'euros de cette mesure pour 2025, afin de permettre aux bailleurs de relancer la construction.

Les loyers représentent 99% du chiffre d'affaires de l'OAH (chapitre 70).

1.15. Production immobilisée (compte 72)

Ce compte enregistre le coût de production des immobilisations (constructions et réhabilitations lourdes) créées par nos propres moyens (chargés d'opération). Il est évalué pour l'exercice 2025 à **280 K€** contre 210K€ pour 2024, augmentation prenant en compte le développement des réhabilitations assuré par le service Rénovation créé début novembre 2024.

1.16. Subvention d'exploitation (compte 74)

Sont comptabilisées ici les subventions d'exploitation :

- De la CGLLS dans le cadre du Fond de Soutien à l'Innovation (FSI) et de l'ARNU : 75 K€
- Le dispositif de « bouclier financier » de la Banque des Territoires (2025-2026) au titre des prêts aidés contractés en 2023 : 52 K€
- De l'ANRU aux titres des frais de relogements et de la perte sur vacance : 345 K€

Soit un budget total 2025 de **472 K€**.

La baisse importante de ce chapitre est liée à l'arrêt de financement du plan de relance de la ville d'Auxerre (environ 150 K€/an).

1.17. Autres produits de gestion courante (compte 75)

Les autres produits de gestion courante de l'OAH devraient s'élever à **493 K€** pour 2024 soit 353 K€ de plus qu'en 2023 concernant les certificats d'économie d'énergie (CEE).

Ils comprennent 400 K€ de recette sur les CEE et 90 K€ de produits concernant les chèques déjeuners.

1.18. Produits financiers (compte 76)

Les produits financiers de l'année 2025 devraient se maintenir compte tenu du niveau de taux du livret A support utilisé et ce malgré la mobilisation de la trésorerie pour les opérations d'investissement.

Ils sont estimés à **258 K€**.

1.19. Produits exceptionnels (comptes 77)

Les produits exceptionnels sont prévus à hauteur de **3 475 K€**, dont **1 090 K€** (comme en 2024) de quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice.

Ils sont également constitués des débits et pénalités pour 10 K€, du recouvrement sur les non-valeurs pour 45 K€, des indemnités perçues (sinistres/personnel) 60 K€, du prorata de TVA récupéré et produits divers pour environ 90 K€, des dégrèvements de TFPB (aménagement et économies d'énergie) évalués à 600 K€ pour 2025 et de 1 550 K€ de subvention ANRU au titre des frais de démolition et de la Valeur nette comptable des immeubles démolis.

1.20. Produits des cessions d'éléments d'actifs (comptes 775)

Les produits des cessions d'éléments d'actifs (vente de patrimoine) sont estimés à **1 000 K€**. Ils correspondent à la vente de 9 logements (prévisions inscrites pour : quartiers des Piedalloues, des PLAI, Chemilly/Yonne, Chevannes notamment).

La plus-value comptable attendue sur ces logements est estimée à **600 K€**, hors remboursement éventuel d'emprunts.

1.21. Reprises sur amortissements et provisions (comptes 78)

Les reprises sur amortissements et provisions sont estimées à **410 K€**, de reprise sur les créances douteuses correspondant aux non-valeurs et effacements de dette pour 2025.

2 – TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le tableau de financement prévisionnel reprend les flux financiers ayant une incidence sur le fonds de roulement sous forme d'emplois et de ressources. Le **fonds de roulement** est constitué de l'excédent de ressources longues (capitaux propres, subventions, provisions pour risques et charges et dettes financières), qui reste disponible une fois que l'OAH a fait face au financement du patrimoine locatif terminé non-soldé et en cours, ainsi qu'au financement des diverses autres immobilisations.

Le montant total des emplois est estimé **22 801 K€** pour l'année 2025
Il concerne :

2.1 18 405 K€ de dépenses pour les terrains, constructions en cours et amélioration du patrimoine

- ⚡ **8** opérations de construction préliminaires, en cours ou terminées non soldées telles que Champs/Yonne Cerisiers, Monéteau Le Caron, Venoy Les Iris, Appoigny, Chevannes, Augy, Venoy Jardins d'Egriselles et Montigny la Resle,
- ⚡ **4** opérations d'acquisition-amélioration : Tour d'Auvergne, St-Mamert, St-Bris et Jussy,
- ⚡ **4** opérations de terrains à bâtir pour lesquels des dépenses demeurent à solder ou pour des opérations qui débutent (Vallan, Chevannes, Augy, Champs/Yonne),
- ⚡ **7** opérations de réhabilitation telles que les Rosoirs (Bât 3/4/5), les Plattes (bât 8), Ste-Geneviève (Tour 1), Ste-Geneviève (Bât G et entrée 19), St-Georges, Colette et La Chalifarde à Champs/Yonne
- ⚡ **1** opération de construction de garages aux Rosoirs
- ⚡ Les travaux d'amélioration, de renouvellements de composants (grosses réparations) et d'aménagement de logements pour personne à mobilité réduite arrêtés par la commission travaux du 25 novembre 2024 révisée par l'ajout des opérations du service rénovation soit un montant de **2 714 K€** (liste détaillée en annexe 5),

2.2 4 233 K€ de remboursement des dettes financières (y compris dépôts de garantie et intérêts compensateurs)

2.3 163 K€ d'autres immobilisations corporelles et incorporelles (logiciel, matériel informatique, mobilier, véhicules ...)

Le financement de l'ensemble de ces investissements est assuré par :

- ⚡ **5 833 K€** de capacité d'autofinancement générée par l'activité d'exploitation et la cession de patrimoine.
- ⚡ **1 000 K€** de vente de patrimoine
- ⚡ **718 K€** de subventions
- ⚡ **12 097 K€** d'emprunts,
- ⚡ **200 K€** d'augmentation des dettes financières (dépôts de garantie),

Un prélèvement au fonds de roulement de **3 153 K€** est ainsi prévu pour 2025.

3 – STOCK DE PRODUCTION

Des crédits sont inscrits pour 4 opérations de lots à bâtir. Ils concernent :

- ✚ Le règlement de travaux et études de viabilisation sur les terrains prévus à la vente (Chevannes, Augy, Champs/Yonne),
- ✚ Les produits et le déstockage des coûts des terrains de Vallan ;

Cette activité génère un besoin en fonds de roulement négatif de 63 K€ pour 2025.

4 - CONCLUSION

La gestion économique et financière courante de l'OAH doit être poursuivie de manière rigoureuse afin de garantir les meilleurs résultats possibles. Le budget 2025, tel qu'il est établi, permet d'atteindre un ratio d'autofinancement de 6,25 %.

Pour mémoire, le ratio doit être positif chaque année et la moyenne des 3 années doit être supérieure à 3%.

Avec le budget 2025, le budget de 2024 et le résultat de 2023, la moyenne des 3 ans s'élève à 6,56%.

Le **compte de résultat prévisionnel 2025** est arrêté à **42 464 600 €** avec un déficit évalué à **1 424 700 €**.

Le **tableau de financement prévisionnel 2025** s'équilibre à **22 800 600 €** par le prélèvement au fonds de roulement de **3 152 800 €**.

Le **financement des stocks de production** affiche un **besoin en fonds de roulement négatif de 63 000 €** pour l'année 2025, lié aux nouveaux coûts stockés inférieurs au déstockage des lots livrés et prévus à la vente sur l'exercice.

ANNEXES

L'**annexe 1**, Tableau des effectifs rémunérés est un document qui récapitule les effectifs à la fois en nombre de personnes et en « équivalent temps plein ». Les charges correspondantes sont réparties entre les rémunérations et les autres charges liées, y compris les charges sociales et les impôts et taxes et ventilées entre les salariés privés et les fonctionnaires :

L'**annexe 2**, Estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible présente le fonds de roulement à fin 2023, les impacts du budget 2024 voté et du budget 2025 proposé, ainsi qu'une estimation des deux années suivantes 2026 et 2027 sur lesquelles de nombreuses incertitudes demeurent sur l'évolution du contexte.

L'**annexe 3**, Etat récapitulatif des emprunts permet de visualiser la dette de l'organisme par nature d'emprunt et par prêteur, ainsi que le détail des annuités prévisionnelles des emprunts contractés.

Ces annexes sont conformes aux modèles de l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité commerciale.

Les annexes 3 et 4, présentent les restitutions du plan pluriannuel d'entretien relatif au gros entretien programmable et aux renouvellements de composants validés par la commission des travaux du 25 novembre 2024.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent :

- ✚ **La présentation synthétique du Budget 2025**
- ✚ **Le compte de résultat prévisionnel 2025**
- ✚ **Le tableau de financement prévisionnel 2025**
- ✚ **Le suivi des stocks de production 2025**
- ✚ **Annexe 1 : tableau prévisionnel des effectifs rémunérés**
- ✚ **Annexe 2 : estimation pluriannuelle du fonds roulement disponible**
- ✚ **Annexe 3 : état récapitulatif des emprunts**
- ✚ **Annexe 4 : programme de gros entretien (PGE) pour les années 2025 à 2029**
- ✚ **Annexe 5 : liste des travaux d'amélioration ou de renouvellement de composants affectés à l'investissement pour les années 2025 à 2029.**

En application de l'Article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur général passe tous actes et contrats au nom de l'OAH, et il est en charge de l'exécution du budget, à charge pour lui d'en rendre compte au Conseil d'Administration.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.
Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00


Eric CAMPOY

BUDGET SYNTHETIQUE

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 089-278900014-20241217-17122024-DE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	773 500	275 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	0	26 181 000	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	1 225 200	-63 000	71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	2 155 000	280 000	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	1 105 400	471 800	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	708 500	604 000	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	5 090 000	258 000	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 649 600	3 475 000	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	0	1 000 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 776 000	410 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	0	0	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	410 000	228 100	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	5 044 500			
67 (sauf 675, 6723)	Charges exceptionnelles	1 599 000			
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	950 000			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	8 807 800			
68157	Provisions pour gros entretien	0			
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	10 000			
Total des charges non récupérables		34 304 500	33 119 900	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables		8 160 100	7 920 000	703	Récupération des charges locatives
TOTAL DES CHARGES		42 464 600	41 039 900	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		0	1 424 700	RESULTAT PREVISIONNEL(DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		42 464 600	42 464 600	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

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

RESULTAT (EXCEDENT)	0	1 424 700	RESULTAT (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	950 000	1 000 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		1 090 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 807 800	410 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
TOTAL (I)	9 757 800	3 924 700	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	5 833 100	0	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0	5 833 100	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	100 000	1 000 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	18 468 000	0	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	0		
Réduction de capitaux propres	0	718 100	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	4 232 600	12 096 600	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus	0		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		
Primes de remboursement des obligations	0		
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	22 800 600	19 647 800	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0	0	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	22 800 600	19 647 800	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0	3 152 800	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :	0	0	dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	22 800 600	22 800 600	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier	11 247 423
Variation du fonds de roulement	-3 152 800
Fonds de roulement estimé au 31 décembre	8 094 623

(1) Inscrive uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").

(2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.

(3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

(4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N- 2 (2023)	ESTIMATIONS N- 1 (2024)	Exercice N (2025)		
				Reconduction (1)	Mesures nouvelles	Total
CHARGES NON RECUPERABLES						
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	865 267	783 500	783 500	-10 000	773 500
603	VARIATION DES STOCKS	-19 702	0	0	0	0
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	1 288 692	1 219 600	1 219 600	5 600	1 225 200
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	2 106 238	2 058 000	2 058 000	97 000	2 155 000
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	1 132 155	988 300	988 300	117 100	1 105 400
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	656 736	675 200	675 200	33 300	708 500
63512	TAXES FONCIERES	4 441 279	5 269 500	5 269 500	-179 500	5 090 000
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 502 025	4 604 600	4 604 600	45 000	4 649 600
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	0	0	0	0	0
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 818 821	1 815 000	1 815 000	-39 000	1 776 000
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1	0	0	0	0
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	376 396	400 000	400 000	10 000	410 000
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	4 434 640	4 822 000	4 822 000	222 500	5 044 500
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	688 827	1 773 800	1 773 800	-174 800	1 599 000
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	536 462	1 404 400	1 404 400	-454 400	950 000
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	8 742 244	8 692 500	8 692 500	115 300	8 807 800
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	205 460	300 000	300 000	-300 000	0
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	0	0	0	10 000	10 000
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) : A		31 775 542	34 806 400	34 806 400	-501 900	34 304 500
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)						
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES : B	7 953 237	8 005 200	8 005 200	154 900	8 160 100
TOTAL DES CHARGES : A+B		39 728 779	42 811 600	42 811 600	-347 000	42 464 600
EXCEDENT		0	0	0		0

(1) Les reconductions correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul des budgets primitifs et DM)

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATIONS N- 2 (2023)	ESTIMATIONS N- 1 (2024)	Exercice N (2025)		
				Reconduction (1)	Mesures nouvelles	Total
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	146 723	262 000	262 000	13 000	275 000
704	LOYERS	24 334 905	25 227 200	25 227 200	953 800	26 181 000
71	PRODUCTION STOCKEE (variation de stock)	84 619	7 000	7 000	-70 000	-63 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	236 143	210 000	210 000	70 000	280 000
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	1 042 681	791 000	791 000	-319 200	471 800
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 010 132	493 000	493 000	111 000	604 000
76	PRODUITS FINANCIERS	368 959	255 000	255 000	3 000	258 000
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	2 535 808	4 390 700	4 390 700	-915 700	3 475 000
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	915 000	1 171 000	1 171 000	-171 000	1 000 000
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	580 144	603 000	603 000	-193 000	410 000
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	0	300 000	300 000	-300 000	0
79	TRANSFERTS DE CHARGES	124 731	107 600	107 600	120 500	228 100
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES (A)		31 379 845	33 817 500	33 817 500	-697 600	33 119 900
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES						
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES (B)	7 791 210	7 601 100	7 601 100	318 900	7 920 000
TOTAL DES PRODUITS A+B		39 171 054	41 418 600	41 418 600	-378 700	41 039 900
DEFICIT		557 724	1 393 000	1 393 000		1 424 700

(1) Les reconductions correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM)

**VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL
EMPLOIS**

Chapitre	EMPLOIS	REALISATIONS	ESTIMATIONS	Exercice N (2025)		
		N- 2 (2023)	N- 1 (2024)	Reconduction (1)	Mesures nouvelles	Total
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT					
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	12 745 701	15 899 000	15 899 000	2 669 000	18 568 000
	- Immobilisations incorporelles :	93 916	100 000	100 000	0	100 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	93 916	100 000	100 000	0	100 000
232	Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
	- Immobilisations corporelles :	12 681 261	15 799 000	15 799 000	2 669 000	18 468 000
211	Terrains	0	0	0	0	0
212	Agencements et aménagements de terrains	0	0	0	0	0
213 (hors 21311)	Constructions	0	0	0	0	0
21311	Constructions - Immeubles de rapport	0	0	0	0	0
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui	0	0	0	0	0
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport	0	0	0	0	0
215	Installations techniques, matériel et outillage	0	0	0	0	0
218	Autres immobilisations corporelles	138 421	63 000	63 000	0	63 000
221	Immeubles en location-vente	0	0	0	0	0
2312	Terrains en cours	145 921	131 000	131 000	21 000	152 000
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	35 346	0	0	0	0
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	12 577 006	15 505 000	15 505 000	2 648 000	18 153 000
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours	0	0	0	0	0
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport	0	0	0	0	0
2318	Autres immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	-215 432	100 000	100 000	0	100 000
	- Immobilisations financières :	-29 476	0	0	0	0
26	Participations et créances rattachées à des participations	0	0	0	0	0
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières	2 586	0	0	0	0
278	Prêts accession	0	0	0	0	0
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices	-32 062	0	0	0	0
169	Primes de remboursements des obligations	0	0	0	0	0
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	0	0	0	0	0
	Remboursement des dettes financières :	5 048 493	4 111 000	4 111 000	121 600	4 232 600
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	312 749	306 200	306 200	-23 500	282 700
163	Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	4 449 122	3 547 700	3 547 700	168 600	3 716 300
1649	Refinancement de dette	0	0	0	0	0
1651	Dépôts de garantie des locataires	183 181	200 000	200 000	0	200 000
1654	Redevances (location-accession)	0	0	0	0	0
1658	Autres dépôts	0	0	0	0	0
166	Participation des salariés aux résultats	0	0	0	0	0
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	72 360	57 100	57 100	-23 500	33 600
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0	0
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	31 080	0	0	0	0
071	Annulation de titres sur exercices clos (M31)	0	0	0	0	0
	TOTAL DES EMPLOIS	17 794 194	20 010 000	20 010 000	2 790 600	22 800 600
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0	0	0	0	0
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	17 794 194	20 010 000	20 010 000	2 790 600	22 800 600

* comptes non budgétaires en débit

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATIONS N- 2 (2023)	ESTIMATIONS N- 1 (2024)	Exercice N (2025)		
				Reconduction (1)	Mesures nouvelles	Total
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 285 188	5 839 900	5 839 900	-6 800	5 833 100
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	915 000	1 171 000	1 171 000	-171 000	1 000 000
775	Cession d'éléments d'actif	915 000	1 171 000	1 171 000	-171 000	1 000 000
278	Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	0	0	0
	Augmentation des capitaux propres :	366 551	244 300	244 300	473 800	718 100
102	Dotations	0	0	0	0	0
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital	0	0	0	0	0
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	366 551	244 300	244 300	473 800	718 100
	Augmentation des dettes financières :	8 466 099	10 403 500	10 403 500	1 693 100	12 096 600
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	148 400	230 000	230 000	-130 000	100 000
163	Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	8 123 380	9 973 500	9 973 500	1 702 600	11 676 100
1649	Refinancement de dette	0	0	0	0	0
1651	Dépôts de garantie des locataires	194 319	200 000	200 000	0	200 000
1654	Redevances (location-accession)	0	0	0	0	0
1658	Autres dépôts	0	0	0	0	0
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	0	0	0	0	0
168 (hors 1688*)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0	0
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)	0	0	0	120 500	120 500
	TOTAL DES RESSOURCES	16 032 838	17 658 700	17 658 700	1 989 100	19 647 800
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	1 761 356	2 351 300	2 351 300	801 500	3 152 800
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	17 794 194	20 010 000	20 010 000	2 790 600	22 800 600

* comptes non budgétaires en débit

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1

BUDGET DÉVELOPPÉ

VOTE DU TABLEAU DE SUIV DES STOCKS DE PRODUCTION 2025

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager	0	0
33	Immeubles en cours	92 000	0
35	Immeubles achevés	0	155 000
	Total	92 000	155 000
	BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)	-63 000	

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

















5 POLITIQUE DE VENTE 2025

L'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que les organismes HLM délibèrent, annuellement, sur leur politique de vente de logements.

La loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 confère une entière latitude au bailleur social pour fixer librement le prix de vente des logements sans consultation du service du Domaine (Art. 97 loi ELAN et L443-11 et L443.12 du CCH).

I - BILAN DE L'ANNEE PRECEDENTE

204 logements ont été proposés à la vente aux locataires en 2024 :

-  2 pavillons rue de la Chaînette dans le quartier des **CLAIRIONS**,
-  2 maisons de ville place de **L'ILE DE FRANCE**,
-  27 maisons de ville rue du **DAUPHINE**, rue d'**AQUITAINE** et rue du **NIVERNAIS**,
-  12 pavillons au **HAMEAU D'ALSACE**,
-  12 pavillons au **HAMEAU DES GIVOIRS**,
-  12 appartements place de **L'ILE DE FRANCE**,
-  19 appartements dans la résidence **JEAN JAURES**,
-  3 pavillons mitoyens rue **DES PRES COULONS**,
-  10 pavillons PLAI à **SUR LE TERRITOIRE DE L'YONNE**
-  80 pavillons aux **MIGNOTTES**
-  5 pavillons à **CHEMILLY SUR YONNE**,
-  5 pavillons à **CHEVANNES**,
-  4 pavillons à **BEINES**,
-  4 pavillons à **EPINEUIL**,
-  6 pavillons à **SAUVIGNY LE BOIS**
-  1 pavillon à **HERY**

7 logements ont été vendus au cours de l'année 2024 pour **835 000 €** dont 1 sur 7 à des locataires, voir détail ci-dessous :

QUARTIER	BIEN	TYPE	PRIX DE VENTE (€)	ACQUEREUR
PIEDALLOUES	Maison de ville	4	125 000	Extérieur
PIEDALLOUES	Maison de ville	3	122 000	Extérieur
AUXERRE	Maison ancienne	3	105 000	Locataire
JEAN JAURES	Pavillon	3	107 000	Extérieur
HAMEAU BIERRY	Pavillon	5	125 000	Extérieur
PIEDALLOUES	Maison de ville	3	122 000	Extérieur
CHEMILLY S/YONNE	Pavillon	4	129 000	Extérieur

II – ORIENTATIONS ET OBJECTIFS A ATTEINDRE

L'initiative de la vente de patrimoine appartient à l'OAH et doit concerner des logements construits depuis plus de 10 ans et suffisamment entretenus. Au **1^{er} janvier 2025**, ce sont environ **5 700 logements** qui peuvent entrer dans le cadre de la vente Hlm.

La poursuite et le développement de la vente HLM contribuent au parcours résidentiel des locataires et aux objectifs de mixité sociale. Ce type de vente constitue, par ailleurs, un outil de gestion dynamique du patrimoine en contribuant au financement de la construction de nouveaux logements.

Pour rappel, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2021-2026 a été signée le 9 septembre 2022. La CUS valant autorisation de vente des logements mentionnés au plan de mise en vente annexé à celle-ci.

Pour tous les autres logements hors plan de mise en vente de la CUS, la procédure de vente de ces logements sera celle qui constituait le principe jusqu'à présent (autorisation préfectorale, consultation de la commune d'implantation et de la collectivité publique garante du financement).

En ce qui concerne l'année 2025, il est proposé au Conseil d'Administration de poursuivre la vente des logements inscrits dans l'annexe de la Convention d'Utilité Sociale ainsi que les logements hors CUS dont la liste figure en points 2 et 3.

1 – Poursuivre la vente des logements inscrits dans la CUS.

Il est proposé de maintenir les prix de vente de ces biens avec une marge de négociation de 10 % pour l'année 2025 soit les tarifs suivants :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS							
N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
1	Rue de la Chainette	AUXERRE	3	51	70 000 €	1 373 €	70 000 €
5	Rue de la Chainette	AUXERRE	4	65	89 000 €	1 369 €	89 000 €
12	Place Ile de France Appt 4/1+garage*	AUXERRE	3	74	89 000 €	1 122 €	89 000 €
12	Place Ile de France Appt 4/2+garage*	AUXERRE	2	64	84 000 €	1 219 €	84 000 €
13	Place Ile de France Appt 5/1+garage*	AUXERRE	3	74	89 000 €	1 122 €	89 000 €
14	Place Ile de France Appt 3/1+garage*	AUXERRE	3	67	85 000 €	1 179 €	85 000 €
14	Place Ile de France Appt 3/3+garage*	AUXERRE	5	114	120 000 €	1 000 €	120 000 €
14	Place Ile de France Appt 3/4+garage*	AUXERRE	5	116	120 000 €	983 €	120 000 €
15	Place Ile de France Appt 1/1+garage*	AUXERRE	3	67	85 000 €	1 179 €	85 000 €
15	Place Ile de France Appt 1/2+garage*	AUXERRE	3	69	89 000 €	1 203 €	89 000 €
15	Place Ile de France Appt 1/3+garage*	AUXERRE	5	129	127 000 €	938 €	127 000 €
15	Place Ile de France Appt 1/4+garage*	AUXERRE	3	73	89 000 €	1 137 €	89 000 €
16	Place Ile de France Appt 2/1+garage*	AUXERRE	3	69	89 000 €	1 203 €	89 000 €
16	Place Ile de France Appt 2/2+garage*	AUXERRE	3	67	85 000 €	1 179 €	85 000 €
4	Place de l'Île de France	AUXERRE	4	89	124 000 €	1 393 €	124 000 €
7	Place de l'Île de France	AUXERRE	4	89	124 000 €	1 393 €	124 000 €
12	Rue du Nivernais	AUXERRE	5D	105	125 000 €	1 190 €	125 000 €
6	Rue du Nivernais	AUXERRE	5D	105	125 000 €	1 190 €	125 000 €
4	Rue du Nivernais	AUXERRE	5D	104	125 000 €	1 202 €	125 000 €
2	Rue du Nivernais	AUXERRE	5D	104	125 000 €	1 202 €	125 000 €
1	Place Ile de France	AUXERRE	5D	109	126 000 €	1 156 €	126 000 €
2	Place Ile de France	AUXERRE	5D	109	126 000 €	1 156 €	126 000 €
2	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	106	125 000 €	1 179 €	125 000 €
6	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	106	125 000 €	1 179 €	125 000 €
8	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	106	125 000 €	1 179 €	125 000 €
10	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	106	125 000 €	1 179 €	125 000 €
12	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	105	125 000 €	1 190 €	125 000 €
14	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	105	125 000 €	1 190 €	125 000 €
18	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	105	125 000 €	1 190 €	125 000 €
24	Rue du Dauphiné	AUXERRE	5D	105	125 000 €	1 190 €	125 000 €
1	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	103	125 000 €	1 214 €	125 000 €
3	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
13	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	86	115 000 €	1 337 €	115 000 €
15	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	88	115 000 €	1 307 €	115 000 €
17	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	88	122 000 €	1 386 €	122 000 €
19	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
23	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	103	125 000 €	1 214 €	125 000 €
26	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
28	Rue du Dauphiné	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
27	Rue d'Aquitaine	AUXERRE	4	89	124 000 €	1 393 €	124 000 €
26	Allée du Maine	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS (suite)

N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
28	Allée du Maine	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €
34	Allée du Maine	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €
31	Allée du Maine	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €
21	Allée du Maine	AUXERRE	3	80	115 000 €	1 438 €	115 000 €
4	Rue de l'Orléannais	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €
2	Rue de l'Orléannais	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €
20	Rue de Flandres	AUXERRE	4	97	125 000 €	1 289 €	125 000 €
19	Allée du Maine	AUXERRE	3	80	115 000 €	1 438 €	115 000 €
17	Allée du Maine	AUXERRE	3	80	115 000 €	1 438 €	115 000 €
15	Allée du Maine	AUXERRE	3	80	115 000 €	1 438 €	115 000 €
13	Allée du Maine	AUXERRE	3	80	115 000 €	1 438 €	115 000 €
20	Rue d'Alsace	AUXERRE	3	71	102 000 €	1 437 €	102 000 €
18	Rue d'Alsace	AUXERRE	3	71	102 000 €	1 437 €	102 000 €
1	Allée du Jura	AUXERRE	3	73	104 000 €	1 425 €	104 000 €
3	Allée du Jura	AUXERRE	3	73	104 000 €	1 425 €	104 000 €
5	Allée du Jura	AUXERRE	4	88	124 000 €	1 409 €	124 000 €
7	Allée du Jura	AUXERRE	4	87	124 000 €	1 425 €	124 000 €
8	Allée du Jura	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
6	Allée du Jura	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
4	Allée du Jura	AUXERRE	4	86	122 000 €	1 419 €	122 000 €
2	Allée du Jura	AUXERRE	3	73	104 000 €	1 425 €	104 000 €
16	Rue d'Alsace	AUXERRE	3	71	102 000 €	1 437 €	102 000 €
14	Rue d'Alsace	AUXERRE	3	71	102 000 €	1 437 €	102 000 €
10	Allée St Amarin Appt 2/4+garage**	AUXERRE	2/3	63	86 000 €	1 238 €	86 000 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/2+garage**	AUXERRE	1	35	53 500 €	1 300 €	53 500 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/3+garage**	AUXERRE	1	35	51 750 €	1 250 €	51 750 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/4+garage**	AUXERRE	2	63	81 000 €	1 159 €	81 000 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/5+garage**	AUXERRE	1	34	47 100 €	1 150 €	47 100 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/8+garage**	AUXERRE	1	34	48 800 €	1 200 €	48 800 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/9+garage**	AUXERRE	1	34	48 800 €	1 200 €	48 800 €
11	Av Jean Jaurès Appt 3/12+garage**	AUXERRE	1	34	50 500 €	1 250 €	50 500 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/1+garage**	AUXERRE	2	63	88 000 €	1 270 €	88 000 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/2+garage**	AUXERRE	1	35	53 500 €	1 300 €	53 500 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/3+garage**	AUXERRE	1	35	51 750 €	1 250 €	51 750 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/4+garage**	AUXERRE	2	63	81 000 €	1 159 €	81 000 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/5+garage**	AUXERRE	1	34	47 100 €	1 150 €	47 100 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/8+garage**	AUXERRE	1	34	48 800 €	1 200 €	48 800 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/9+garage**	AUXERRE	1	34	48 800 €	1 200 €	48 800 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/11+garage**	AUXERRE	5	107	123 000 €	1 075 €	123 000 €
9	Av Jean Jaurès Appt 4/12+garage**	AUXERRE	1	34	50 500 €	1 250 €	50 500 €
40	Rue des Prés Coulons	AUXERRE	4	77	119 000 €	1 545 €	119 000 €
38	Rue des Prés Coulons	AUXERRE	3	71	110 000 €	1 549 €	110 000 €
36	Rue des Prés Coulons	AUXERRE	3	68	105 000 €	1 544 €	105 000 €
4	Rue René Fonck	AUXERRE	4	62	119 000 €	1 919 €	119 000 €
43	Rue Thomas Ancel	AUXERRE	2	51	75 000 €	1 471 €	75 000 €
58	Avenue de St Georges	AUXERRE	4	66	110 000 €	1 803 €	119 000 €
10	Avenue d'Egriselles	AUXERRE	4	74	99 000 €	1 554 €	115 000 €
24	Rue Ferdinand de Lesseps	AUXERRE	5	83	115 000 €	1 386 €	115 000 €
3	Rue des Boutilliers	AUXERRE	3	59	79 000 €	1 339 €	79 000 €

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'AUXERROIS (suite)

N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
4	Rue de la Mairie	CHARBUY	4	91	115 000 €	1 264 €	115 000 €
5	Impasse des Hirondelles	CHEVANNES	6	113	130 000 €	1 150 €	130 000 €
4	Rue des Pommes Rouges	VAUX	4	88	120 000 €	1 364 €	120 000 €
11	Chemin Fontaine Madame	CHEVANNES	4	97	139 000 €	1 433 €	139 000 €
9	Chemin Fontaine Madame	CHEVANNES	4	97	139 000 €	1 433 €	139 000 €
5	Chemin Fontaine Madame	CHEVANNES	4	97	139 000 €	1 433 €	139 000 €
3	Chemin Fontaine Madame	CHEVANNES	4	97	139 000 €	1 433 €	139 000 €
1	Chemin Fontaine Madame	CHEVANNES	4	100	143 000 €	1 430 €	143 000 €

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE TONNERROIS

N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
18	rue de Derrière La Ville	EPINEUIL	4	85	106 000 €	1 247 €	106 000 €
24	rue de Derrière La Ville	EPINEUIL	3	71	94 000 €	1 324 €	94 000 €
26	rue de Derrière La Ville	EPINEUIL	4	85	106 000 €	1 247 €	106 000 €
2	Allée des Marronniers	EPINEUIL	3	71	92 000 €	1 296 €	92 000 €

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHABLISIEN

N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
20	rue de Derrière les Murs	BEINES	4	88	117 000 €	1 330 €	117 000 €
10	Impasse Vignes de Baudon	BEINES	4	88	115 000 €	1 307 €	115 000 €
4	Impasse des Vignes de Baudon	BEINES	4	88	115 000 €	1 307 €	115 000 €
2	Impasse des Vignes de Baudon	BEINES	4	88	115 000 €	1 307 €	115 000 €

COMMUNAUTE DE COMMUNES SEREIN ET ARMANCES

N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
29	Rue du Tartre	HERY	2	50	75 000 €	1 500 €	75 000 €
15	Rue du Bois Linard	CHEMILLY/YONNE	3	75	110 000 €	1 467 €	110 000 €
17	Rue du Bois Linard	CHEMILLY/YONNE	3	75	110 000 €	1 467 €	110 000 €
19	Rue du Bois Linard	CHEMILLY/YONNE	4	88	129 000 €	1 466 €	129 000 €
16	Rue du Bois Linard	CHEMILLY/YONNE	5	105	149 000 €	1 419 €	149 000 €


COMMUNAUTE DE COMMUNES AVALLON VEZELAY MORVAN

N°	ADRESSE	VILLE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
18	Bis rue des Acacias	SAUVIGNY LE BOIS	5	98	123 000 €	1 253 €	123 000 €
18	rue des Acacias	SAUVIGNY LE BOIS	4	85	106 000 €	1 252 €	106 000 €
9	rue du Pré Joli	SAUVIGNY LE BOIS	3	70	88 000 €	1 252 €	88 000 €
4	rue des Boutons d'Or	SAUVIGNY LE BOIS	4	88	110 000 €	1 250 €	110 000 €
2	rue des Boutons d'Or	SAUVIGNY LE BOIS	4	88	110 000 €	1 250 €	110 000 €

Glossaire :

Garage* = 8 000 €

Garage** = 6 000 €

 = logement vacant

2 – Poursuivre la vente du dernier pavillon individuel de la copropriété JEAN – JAURES à Auxerre.

La copropriété Jean-Jaurès comporte 48 logements et 3 commerces.

Il s'agit de 1 pavillon individuel de conception plutôt moderne avec chacun un jardin privatif et un accès direct au garage collectif de la résidence via leur box individuel. Des frais de copropriété incombent aux pavillons en fonction de leur quote-part inscrite au règlement de copropriété de la résidence.

Il est proposé de maintenir les prix de vente de ces biens avec une marge de négociation de 10 % pour l'année 2025 soit les tarifs suivants :

BATIMENT A (AVEC ASCENSEUR)						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024 A/GARAGE	PRIX DU M² 2025	PRIX DE VENTE 2025 A/GARAGE
6	Allée St Amarin - Pavillon E	3	74	107 000 €	1 338 €	107 000 €
		1	74	107 000 €	1 338 €	107 000 €

3 – Poursuivre la vente de pavillons aux Mignottes Tranches 1-3-4-5 (80 logements) à Auxerre

Il s'agit de pavillons individuels jumelées de types 2, 3 et 4 avec un garage accolé et un jardin. Chauffage individuel au gaz naturel. Pour la vente, il conviendra de réaliser un découpage cadastral et d'individualiser les équipements (type antennes TV) si nécessaire.

Il est proposé de maintenir les prix de vente de ces biens avec une marge de négociation de 10 % pour l'année 2025 soit les tarifs suivants :

MIGNOTTES 1						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M² 2025	PRIX DE VENTE 2025
14	rue Duguay-Trouin	3	67	102 000 €	1 522 €	102 000 €
16	rue Duguay-Trouin	3	66	101 000 €	1 530 €	101 000 €
18	rue Duguay-Trouin	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
20	rue Duguay-Trouin	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
22	rue Duguay-Trouin	3	66	101 000 €	1 530 €	101 000 €
24	rue Duguay-Trouin	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
26	rue Duguay-Trouin	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
7	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
5	rue Duguay-Trouin	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
3	rue Duguay-Trouin	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
1	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
8	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
10	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €

MIGNOTTES 1 (suite)						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
14	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
29	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
27	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
25	rue Duquesne	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
23	rue Duquesne	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
21	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
19	rue Duquesne	4	79	121 000 €	1 532 €	121 000 €
101	avenue de la Turgotine	3	66	101 000 €	1 530 €	101 000 €
99	avenue de la Turgotine	2	49	75 000 €	1 531 €	75 000 €
97	avenue de la Turgotine	3	67	102 000 €	1 522 €	102 000 €
95	avenue de la Turgotine	3	66	101 000 €	1 530 €	101 000 €
93	avenue de la Turgotine	2	49	75 000 €	1 531 €	75 000 €
91	avenue de la Turgotine	3	66	101 000 €	1 530 €	101 000 €
		26	1 901	2 912 000 €	1 532 €	2 912 000 €

MIGNOTTES 3						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
73	avenue de la Turgotine	4	77	118 000 €	1 532 €	118 000 €
75	avenue de la Turgotine	4	75	115 000 €	1 533 €	115 000 €
81	avenue de la Turgotine	3	64	99 000 €	1 547 €	99 000 €
83	avenue de la Turgotine	3	65	100 000 €	1 538 €	100 000 €
37	rue Duquesne	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
39	rue Duquesne	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
41	rue Duquesne	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
43	rue Duquesne	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
16	rue Duquesne	4	77	118 000 €	1 532 €	118 000 €
18	rue Duquesne	4	77	118 000 €	1 532 €	118 000 €
20	rue Duquesne	4	77	118 000 €	1 532 €	118 000 €
22	rue Duquesne	4	77	118 000 €	1 532 €	118 000 €
9	rue Duguay-Trouin	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
11	rue Duguay-Trouin	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
13	rue Duguay-Trouin	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
15	rue Duguay-Trouin	3	60	92 000 €	1 533 €	92 000 €
		16	1 069	1 640 000 €	1 534 €	1 640 000 €

MIGNOTTES 4						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
17	rue Duguay-Trouin	3	63,89	99 000 €	1 550 €	99 000 €
19	rue Duguay-Trouin	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
21	rue Duguay-Trouin	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
23	rue Duguay-Trouin	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
24	rue Duquesne	5	94,33	139 000 €	1 474 €	139 000 €
26	rue Duquesne	5	94,33	139 000 €	1 474 €	139 000 €
28	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
30	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
45	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
47	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
49	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
51	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
53	rue Duquesne	4	74,15	115 000 €	1 551 €	115 000 €
63	avenue de la Turgotine	3	63,88	99 000 €	1 550 €	99 000 €
65	avenue de la Turgotine	3	63,88	99 000 €	1 550 €	99 000 €
67	avenue de la Turgotine	3	63,88	99 000 €	1 550 €	99 000 €
69	avenue de la Turgotine	3	63,88	99 000 €	1 550 €	99 000 €
71	avenue de la Turgotine	3	63,88	99 000 €	1 550 €	99 000 €
		18	1 313	2 022 000 €	1 542 €	2 022 000 €

MIGNOTTES 5						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M ² 2025	PRIX DE VENTE 2025
42	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
44	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
46	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
48	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
50	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
25	rue Duguay-Trouin	4	78,12	120 000 €	1 536 €	120 000 €
27	rue Duguay-Trouin	4	78,12	120 000 €	1 536 €	120 000 €
29	rue Duguay-Trouin	4	78,12	120 000 €	1 536 €	120 000 €
31	rue Duguay-Trouin	4	78,12	120 000 €	1 536 €	120 000 €
33	rue Duguay-Trouin	3	64,98	100 000 €	1 539 €	100 000 €
35	rue Duguay-Trouin	3	64,98	100 000 €	1 539 €	100 000 €
37	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
39	rue Duguay-Trouin	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
52	rue Duguay-Trouin	3	65,12	100 000 €	1 536 €	100 000 €
54	rue Duguay-Trouin	3	65,12	100 000 €	1 536 €	100 000 €

MIGNOTTES 5 (suite)						
N°	RUE	T	SH	PRIX DE VENTE 2024	PRIX DU M² 2025	PRIX DE VENTE 2025
56	rue Duguay-Trouin	3	65,12	100 000 €	1 536 €	100 000 €
58	rue Duguay-Trouin	3	65,12	100 000 €	1 536 €	100 000 €
57	Avenue de la Turgotine	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
59	Avenue de la Turgotine	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
61	Avenue de la Turgotine	4	78	120 000 €	1 538 €	120 000 €
		20	1 483	2 280 000 €	1 537 €	2 280 000 €

APPROBATIONS : 18
ABSTENTION : 1 (Sylvia LEVY)
OPPOSITION : 0

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité :

- ✚ Approuvent le bilan de l'année 2024,
- ✚ Approuvent les orientations de la politique de vente pour l'année 2025 à compter de la publication de cette délibération.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.
Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Pour copie conforme

Le Directeur Général,


Eric CAMPOY

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

6 SUBVENTIONS D'EQUILIBRE DEMANDEES AUPRES DES COMMUNES

Depuis de nombreuses années les mesures prises par l'Etat en faveur de la production de logements locatifs sociaux ne suffisent pas pour équilibrer les opérations de construction sans avoir recours à d'autres dispositifs.

Ces autres dispositifs sont :

- ✚ L'apport en fonds propres de l'OAH sans restitution à hauteur de 20% du prix de revient,
- ✚ L'obtention d'aides venant d'Action Logement avec en contrepartie la réservation de logements, des garanties d'emprunt demandées aux collectivités et des subventions sollicitées auprès des communes et de la Communauté de l'auxerrois (conditionnée à celles des communes).

Afin d'équilibrer les opérations, les communes, selon leur taille, étaient sollicitées par l'OAH à hauteur de 3 000 ou 10 000€ par logement.

Malheureusement, les ressources des communes sont de plus en plus restreintes et ne leur permettent plus de pouvoir répondre favorablement à l'octroi de subventions sans dégrader le service rendu relevant de leurs prérogatives.

Afin que l'OAH poursuive son développement sur le territoire, les communes ne seront plus sollicitées pour participer aux équilibres des opérations à compter de la programmation 2025. Toutefois, de leur propre initiative, les communes pourront y prendre part.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte de l'arrêt des sollicitations auprès des communes.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00



Eric CAMPOY

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

7 AUXERRE – QUARTIER ST GENEVIEVE – REHABILITATION DE LA TOUR 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), le quartier Sainte Geneviève à Auxerre a été retenu comme Quartier d'Intérêt National (Q.I.N.). Le programme prévoit la démolition de 280 logements et la réhabilitation de 161 logements sur ce quartier.

L'opération présentée est la réhabilitation d'une tour R+14 située au 1 rue Fragonnard, comprenant 71 logements, 14 séchoirs, des locaux associatifs en rez-de-chaussée et des caves.

L'objet de la réhabilitation est d'améliorer l'attractivité de la Tour 1 et la performance énergétique. Ainsi, des travaux sont prévus en extérieur et dans les logements occupés et vacants. Les travaux auront lieu en site occupé. Il est également prévu de réaliser des travaux au rez-de-chaussée de la Tour pour accueillir des associations et des commerces et ainsi faire revivre cet espace vacant à ce jour.

D'autre part, une étude de faisabilité a été réalisée permettant de créer 12 studios d'environ 20m² dans les anciens séchoirs situés à chaque niveau. Cependant, il est interdit de produire des nouveaux logements dans les quartiers de renouvellement urbain. Il sera nécessaire d'obtenir une dérogation auprès de l'ANRU. La création de ces logements pourrait s'inscrire dans le cadre de la programmation de logements 2025 au titre du Plan de Cohésion Social. Les 12 logements seraient répartis en 8 logements PLUS et 4 logements PLAI.

Les travaux de cette tour se feront en site occupé.

Plan de masse du quartier Sainte Geneviève :

Les travaux de réhabilitation prévus sont les suivants (liste non exhaustive) :

Enveloppe extérieure et Parties communes :

- ✚ Isolation thermique extérieure des murs,
- ✚ Reprise de l'ensemble de la toiture-terrasse y compris l'isolation,
- ✚ Réhabilitation du hall d'entrée,
- ✚ Traitement de la cage d'escaliers,
- ✚ Traitement des SAS d'accès aux logements,
- ✚ Traitement de l'éclairage (led sur détecteur par étage),
- ✚ Remplacement des portes coupe-feu sur les paliers,
- ✚ Révision et traitement de surface des deux ascenseurs,
- ✚ Mise en sécurité incendie,
- ✚ Mise en sécurité électrique,
- ✚ Reprise des gaines techniques,
- ✚ Traitement du réseau d'évacuation des eaux usées du réseau d'eau froide et du réseau fibre optique,
- ✚ Remplacement de la VMC collective simple flux hygro B,
- ✚ Remplacement des pompes de relevage en sous-sol.

12 séchoirs transformés en studios :

- ✚ Mise en place de fenêtres isolantes et des volets roulants,
- ✚ Remplacement des portes palières,
- ✚ Création d'un bloc sanitaire (douche, lavabo et WC),
- ✚ Création d'une kitchenette,
- ✚ Traitement des sols, murs et plafonds,
- ✚ Installation du réseau électrique, du réseau de VMC, du réseau d'eau et du réseau de chauffage.

61 Logements occupés :

- ✚ Remplacement des fenêtres et des jalousies existantes par des fenêtres isolantes et des volets roulants,
- ✚ Remplacement des portes palières,
- ✚ Traitement des salles de bain :
 - remplacement de la baignoire par une douche avec pare-douche,
 - remplacement du lavabo par un lavabo avec meuble intégré + miroir,
 - remplacement de la faïence,
 - traitement des murs, sols et plafonds (encapsulage des sols en cas d'amiante),
 - remplacement de la porte.
- ✚ Traitement des WC :
 - remplacement du WC,
 - traitement des murs, sols et plafonds (encapsulage des sols en cas d'amiante),
 - remplacement de la porte.
- ✚ Mise en sécurité électrique,
- ✚ Etude de l'intégration du balcon pour 43 logements dans la surface habitable (y compris menuiseries extérieures + embellissement du séjour),
- ✚ Ajout de robinets thermostatiques,

10 Logements vacants :

- ✚ Désamiantage des logements,
- ✚ Remplacement des fenêtres et des jalousies existantes par des fenêtres isolantes et des volets roulants,
- ✚ Remplacement des portes palières,
- ✚ Remplacement des menuiseries intérieures suivant diagnostic,
- ✚ Embellissement de l'ensemble des pièces (traitement des sols, murs et plafonds),
- ✚ Traitement des salles de bain :
 - remplacement de la baignoire par une douche avec pare-douche,
 - remplacement du lavabo par un lavabo avec meuble intégré + miroir,
 - remplacement de la faïence,
- ✚ Remplacement du WC,
- ✚ Remplacement de l'évier (+ meuble) dans la cuisine,
- ✚ Mise en sécurité électrique,
- ✚ Intégration du balcon dans la surface du logement (y compris menuiseries extérieures),
- ✚ Ajout de robinets thermostatiques,

Locaux associatifs/commerces :

- ✚ Désamiantage et curage des locaux,
- ✚ Création d'ouverture d'accès aux locaux associatifs,
- ✚ Installation de portes d'accès avec rideau métallique
- ✚ Remplacement des fenêtres et des jalousies existantes par des fenêtres isolantes et des volets roulants renforcés,
- ✚ Aménagement des locaux :
 - création de sanitaires,
 - création d'un coin cuisine par local,
 - traitement des murs, sols et plafonds,
 - remplacement des menuiseries intérieures,
- ✚ Mise aux normes de l'électricité (+ réseau informatique) et incendie,
- ✚ Création d'un réseau de chauffage et d'eau chaude par local (y compris radiateurs et accessoires),

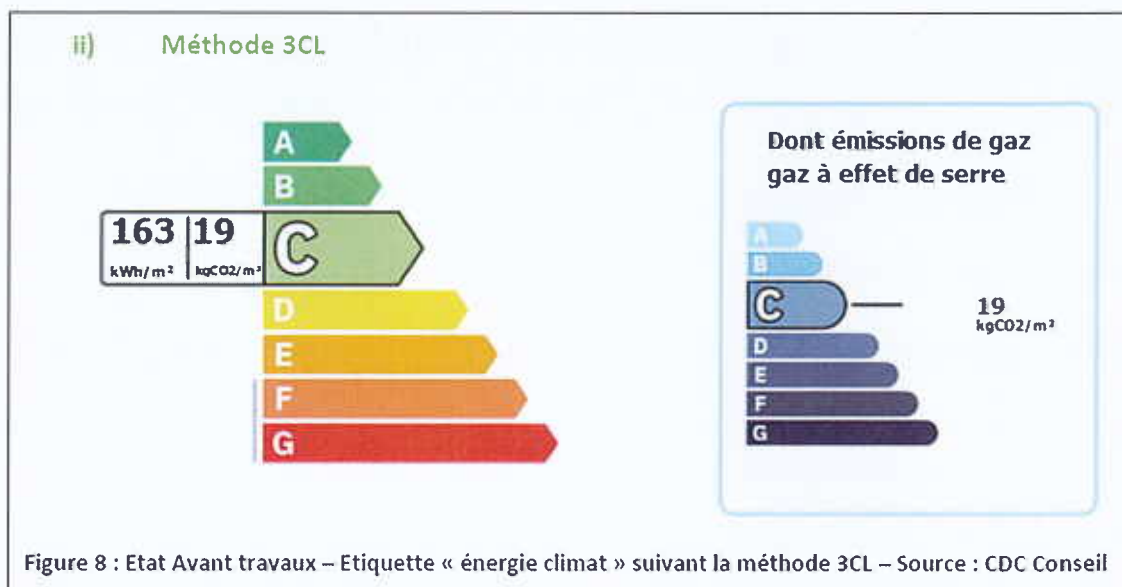
Le démarrage des travaux de réhabilitation est programmé pour le premier trimestre 2026.

Le plan de financement prévisionnel pour les logements réhabilités s'établit comme suit :

DEPENSES	MONTANT TTC (TVA 20%)	RECETTES	MONTANT	REPARTITION EN %
FONCIER	235 219 €	SUBVENTION NPNRU	253 913 €	6
TRAVAUX	3 607 867 €	SUBVENTION EFFILOGIS (CONSEIL REGIONAL)	171 000 €	4
HONORAIRES	418 800 €	SUBVENTION FEDER	248 500 €	6
FRAIS DIVERS	2 743 €	PRET CONSTRUCTION BANQUE DES TERRITOIRES (PAM)	420 511 €	9
REVISIONS	188 306 €	PRET BONIFIE ACTION LOGEMENT	2 468 424 €	55
		APPORT ORGANISME	890 587 €	20
TOTAL	4 452 935 €	TOTAL	4 452 935 €	100

Afin de permettre un équilibre de l'opération, l'apport en fonds propres de l'OAH est de 20 %. Il est à noter que l'opération n'est pas éligible à l'éco-prêt, les conditions n'étant pas remplies.

En effet, pour bénéficier de l'éco-prêt, les bâtiments doivent avoir avant travaux une consommation initiale en énergie primaire supérieure à 180kWh/m²/an et/ou des émissions de CO₂ supérieures à 30kg eq/m²/an. Or, les résultats de l'audit énergétique méthode 3CL montre que la Tour 1 a une consommation d'énergie primaire initiale de 163 kWh/m²/an et des émissions de gaz à effet de serre de 19 kgCO₂/m²/an.



Extrait du rapport Audit Énergétique réalisé par CDC ingénierie et conseil en date du 29/07/2024

Le plan de financement prévisionnel pour les locaux associatifs/commerces s'établit comme suit :

DEPENSES	MONTANT TTC (TVA 20%)	REPARTITION EN %	RECETTES	MONTANT	REPARTITION EN %
FONCIER	47 427 €	15	PRET LIBRE	313 640 €	100
TRAVAUX	225 676 €	72			
HONORAIRES	27 375 €	9			
FRAIS DIVERS	265 €	0			
REVISIONS	12 897 €	4			
TOTAL	313 640 €	100	TOTAL	313 640 €	100

Le plan de financement prévisionnel pour les logements créés (anciens séchoirs) s'établit comme suit :

DEPENSES	8 PLUS	4 PLAI	%	RECETTES	8 PLUS	4 PLAI	%
	MONTANT TTC (TVA 10%)	MONTANT TTC (TVA 5,5%)			MONTANT PLUS	MONTANT PLAI	
FONCIER	16 697 €	7 770 €	4	SUBVENTION ETAT	0 €	28 000 €	4
TRAVAUX	393 061 €	188 490 €	79	PRET CDC	232 118 €	88 059 €	43
HONORAIRES	41 405 €	19 986 €	8	PRET CDC FONCIER	139 911 €	69 955 €	29
FRAIS DIVERS	2 757 €	1 322 €	1	PRET ACTION LOGEMENT	16 000 €	8 000 €	4
REVISIONS	28 621 €	27 450 €	8	APPORT ORGANISME	94 507 €	51 004 €	20
TOTAL	482 536 €	245 018 €	100	TOTAL	482 536 €	245 018 €	100
	727 554 €				727 554 €		

Le code opération sera SGE11 pour le Département administratif et financier de l'OAH.

Procédure pour réalisation de l'opération :

Pour réaliser cette opération, il sera passé un marché de Conception-Réalisation régi par l'article 33 de l'ordonnance du 3 juillet 2015 et de la sous-section 1 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

Ce marché de conception-réalisation sera passé selon la procédure concurrentielle avec négociation.

Trois à cinq candidats pourront être retenus et devront remettre une offre comprenant une prestation de conception niveau APS.

Conformément au décret d'application du 26 mars 2016 – article 91-IV, le montant de la prime accordée aux candidats non retenus sera égal au prix estimé des études (niveau APS) avec un abattement au plus égal à 20%.

Coût prévisionnel travaux	4 173 043.00 € HT
Estimation rémunération maîtrise d'œuvre (base 8% travaux architecte)	333 843.44 € HT
Estimation APS 9%	30 045.91 € HT
Prime (prix estimé de l'APS avec un abattement de 20%)	24 036.73 € HT Arrondie à 24 000 € HT

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le programme de réhabilitation ainsi que le plan de financement prévisionnel et autorisent le Directeur Général à :

*** Engager :**

- **La procédure de désignation de l'équipe de conception-réalisation,**

*** Lancer :**

- **La consultation en vue de désigner un bureau de contrôle, un coordonnateur SPS et assurance dommage-ouvrage**
- **La consultation pour le repérage amiante et plomb dans les bâtiments**
- **La consultation pour l'ensemble des diagnostics nécessaire à la réalisation de l'opération,**

*** Signer :**

- **Le marché de conception-réalisation**
- **Les avenants au marché de conception-réalisation**
- **Les marchés passés avec le bureau de contrôle, le coordonnateur SPS, le diagnostiqueurs amiante et plomb**
- **L'ensemble des marchés, des contrats, des avenants, des conventions, des actes authentiques et sous seings privés nécessaires à la réalisation de l'opération,**
- **Le contrat d'assurance dommage-ouvrage**
- **Les conventions passées avec les différents concessionnaires,**

*** Solliciter :**

- **La subvention ANRU**
- **L'ensemble des prêts**
- **Les garanties d'emprunt**

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
 12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
 278 900 014 RCS AUXERRE
 Tél. : 03.86.72.59.00


 Eric CAMPOY

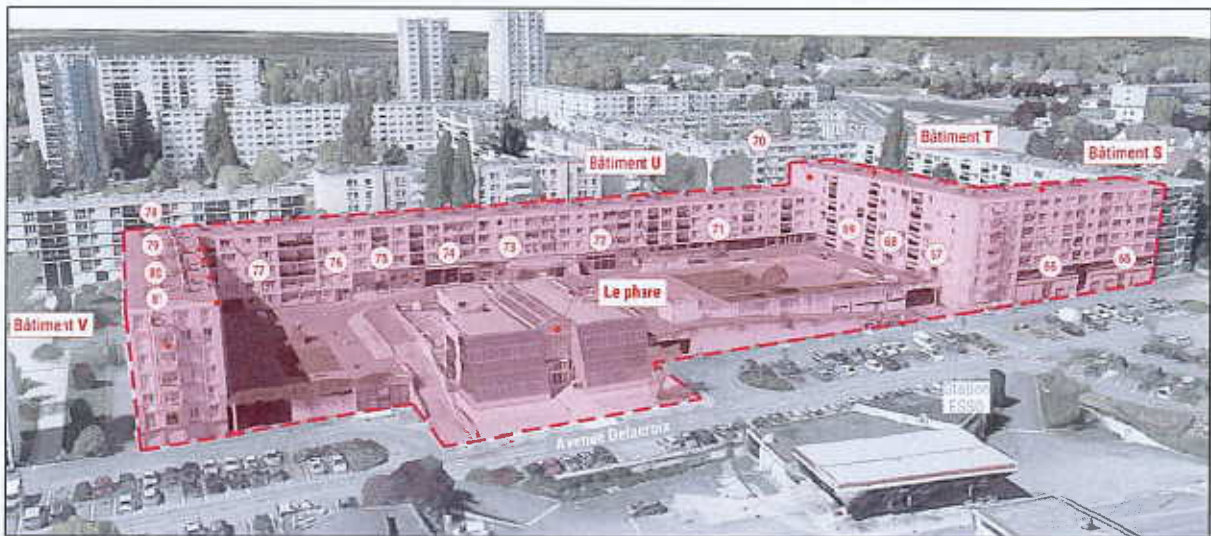
L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

8 AUXERRE – QUARTIER ST GENEVIEVE – DEMOLITION DES BATIMENTS STUV – VENTE DU FONCIER

Par délibération du 6 septembre 2021, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé le programme de démolition.



Dans le cadre de la convention NPNRU signée le 5 mai 2023, il est prévu une valorisation de l'emprise du foncier des bâtiments STUV, du parking en sous-sol sous la dalle et du bâtiment tertiaire « Le phare » par la Ville d'Auxerre. La construction d'une cité scolaire et la création d'espaces publics sont prévues en remplacement.

La surface totale de l'emprise démolie est de 6 746 m².

Dans le cadre de l'ANRU, le montant de cette valorisation foncière est calculé uniquement sur l'emprise du projet de la cité scolaire, soit 2 000m².

L'ANRU estime à 45€ le mètre carré pour une opération d'aménagement, soit un montant total de valorisation de 90 000 €.

Le chantier de démolition devrait être réceptionné le 28 février 2025. Il a été donc planifié avec la Ville d'Auxerre d'engager la procédure de vente dès le mois de mars 2025.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à :

- ✚ **Engager la procédure de vente du foncier,**
- ✚ **Signer l'acte authentique de vente.**

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00



Eric CAMPOY

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-sept décembre, à 18 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Patrick JOLIBOIS, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Ghislaine MOREAU, Abderahmane NASSOUR, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christian BOULEY (Pouvoir à Dominique TORCOL), Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Isabelle JOAQUINA, Bruno AGEZ.

9 VENOY – RESIDENCE LES JARDINS D'EGRISELLES – CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – PRESENTATION DE L'OPERATION

La société European Homes a consulté l'Office auxerrois de l'habitat le 25 novembre 2024 pour la vente en VEFA de 24 logements sur la commune de Venoy.

Nota : La VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement également appelée achat sur plan) permet d'acquérir un bien immobilier à construire (après le dépôt du permis de construire) auprès d'un vendeur qui a l'obligation de le livrer à l'acquéreur une fois terminé.

Le permis de construire, déposé par European Homes le 28 mars 2024, prévoit la construction de 24 logements, de 28 places de stationnement, des locaux vélos et local ordures ménagères, des voiries et trottoirs ; il a été validé par M. le maire de Venoy le 24 juin 2024. Indépendamment de cette VEFA, le projet du promoteur comporte la réalisation de 5 lots à bâtir viabilisés, 10 places de stationnement public et les voiries de desserte.

Situation du projet :



Plan de masse du projet :



1ère TRANCHE

REPARTITION:

24 LOGEMENTS T3D COLLECTIFS

16 LOGEMENTS T4D COLLECTIFS

TOTAL GENERAL : 40 LOGEMENTS

48 PLACES DE STATIONNEMENTS

13 PLACES VISITEURS

10 LOTS A BATIR

2ème TRANCHE

REPARTITION:

8 LOGEMENTS T2 COLLECTIFS

8 LOGEMENTS T3D COLLECTIFS

8 LOGEMENTS T4D COLLECTIFS

TOTAL GENERAL : 24 LOGEMENTS

28 PLACES DE STATIONNEMENTS

10 PLACES VISITEURS

5 LOTS A BATIR

Perspective du projet :



L'opération se décompose en l'implantation de 5 bâtiments collectifs. 1 bâtiment comprenant 8 logements T2, 2 bâtiments de 4 logements chacun avec des typologies T3 et 2 bâtiments de 4 logements chacun de typologie T4.

Bâtiment	Nombre logements	Typologie	Surface habitable par bâtiment	Surface habitable totale
1	8	T2	339,80 m ²	339,80 m ²
2	4	T3	271,64 m ²	543,28 m ²
3	4	T3	271,64 m ²	
4	4	T4	334,82 m ²	669,64 m ²
5	4	T4	334,82 m ²	
	24			1 552,72 m ²

Les logements T2 en rez-de-chaussée, T3 et T4 posséderont un jardin privatif et une place de stationnement aérienne. Les logements T2 en étage posséderont 1 balcon et 1 place de stationnement aérienne. 2 locaux vélos et 1 local pour conteneurs de collecte sont prévus.

Les murs et les combles seront isolés avec des matériaux biosourcés de type laine de bois.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire devraient être produits par une pompe à chaleur double service. Toutefois, une étude spécifique a été demandée pour un chauffage par poêle à granulés dans les T3 et T4 et par radiateurs électriques pour le T2 avec une production de l'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique.

Plan de financement :

DEPENSES	7 PLS	10 PLUS	7 PLAI	%	RECETTES	7 PLS	10 PLUS	7 PLAI	%
	MONTANT TTC (TVA 10%)	MONTANT TTC (TVA 10%)	MONTANT TTC (TVA 5,5%)			MONTANT	MONTANT	MONTANT	
CHARGE FONCIERE	13 528	17 457 €	12 483 €	1	SUBVENTION ETAT	0 €	0 €	42 000 €	1
TRAVAUX	1 260 877 €	1 627 073 €	1 163 487 €	98	PRET CDC	781 559 €	941 843 €	696 403 €	59
HONORAIRES	18 913 €	24 406 €	17 452 €	1	PRET CDC FONCIER	254 580 €	324 279 €	243 877 €	20
					APPORT ORGANISME	257 179 €	402 814 €	211 142 €	20
TOTAL	1 293 318 €	1 668 936 €	1 193 422 €	100	TOTAL	1 293 318 €	1 668 936 €	1 193 422 €	100
		4 155 676 €					4 155 676 €		

La part de fonds propres pourrait s'élever à 21 % si le prêt Action Logement n'était pas contractualisé ou notifié avant la réception des travaux.

Cette production de 24 logements sera inscrite dans le cadre de la programmation 2025 du plan de cohésion social (PCS). Afin de respecter la demande de l'Etat, 7 logements auront un financement PLAI (2 T2, 2 T3 et 3 T4) et les 17 autres seront financés comme suit : 10 PLUS (4 T2, 4 T3, et 2 T4) et 7 PLS (2 T2, 2 T3, et 3 T4).

Un accord de principe, conditionné à la validation du présent conseil d'administration et à l'obtention des agréments de l'Etat, pour l'acquisition de ces 24 logements a été transmis à European Homes le 28 novembre 2023.

Le nom de l'opération sera « Les Jardins d'Egriselles 2 » et aura le numéro de programme 138.

Le code opération est VEN4.

Christophe BONNEFOND, Maire de VENOY, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le programme et autorisent le Directeur Général à :

- ✚ **Signer l'ensemble des marchés, des contrats, des avenants, des conventions, des actes authentiques ou sous seings privés nécessaires à la réalisation de l'opération,**
- ✚ **Solliciter les subventions, les prêts auprès de la Banque des Territoires et d'Action Logement prévus au plan de financement et les garanties d'emprunts.**

Ainsi délibéré, les jours, mois et an, que dessus.

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT
OPH de la Communauté de l'Auxerrois
12 avenue des Brichères
BP 357 - 89006 AUXERRE CEDEX
278 900 014 RCS AUXERRE
Tél. : 03.86.72.59.00

Le Directeur Général,



Eric CAMPOY