

Auxerre, le 21 Juin 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 18 Juin 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 25 MARS 2024**
  - 2. ETAT DES CESSIONS ET ACQUISITIONS IMMOBILIERES**
  - 3. COMPTE FINANCIER 2023**
  - 4. AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2023**
  - 5. PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2023**
  - 6. BILAN ANNUEL DU DIRECTEUR GENERAL SUR LES OBJECTIFS DE GESTION SUR L'ANNEE 2023 – VALIDATION PART VARIABLE 2023**
  - 7. DETERMINATION DES OBJECTIFS DU DIRECTEUR GENERAL POUR 2024**
  - 8. BILAN DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS POUR L'ANNEE 2023**
  - 9. AUXERRE – SAINT-SIMEON – CONSTRUCTION DE 33 GARAGES ET 8 BOX 2 ROUES – TRANSACTION AVEC L'ENTREPRISE FAUCONNET**
  - 10. DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL**
- ANNEXE 1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 2023**
- ANNEXE 2 – RAPPORT D'ACTIVITES 2023**
- ANNEXE 3 – PRESENTATION DU PROJET DE PARTENARIAT OAH / CA / POLYLOGIS**

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

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-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Mathieu DEBAIN, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard Riant, Alain THUAULT, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET)

### **1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 25 MARS 2024**

### **1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 19 DECEMBRE 2023**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 19 décembre 2023.

### **2 DESIGNATION D'UN NOUVEAU REPRESENTANT CGT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte la désignation de Madame Sylvia LEVY.

### **3 PRESENTATION DU DOSSIER INDIVIDUEL DE SITUATION (D.I.S) 2022**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du Dossier Individuel de Situation (D.I.S) 2022 présenté.

### **4 RENOUELEMENT DE COMPOSANTS 2023**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, décident de solder les opérations récapitulées dans les tableaux ci-dessus par une affectation, en fonds propres, à hauteur de 777 174,59 € et autorisent le Directeur Général à lancer une consultation bancaire pour l'emprunt de 2 151 629,00 € à solliciter.

### **5 POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent la Politique d'Attribution des Logements.

APPROBATIONS : 19  
ABSTENTION : 1  
OPPOSITION : 0

## **6 REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements.

## **7 CONCLUSION D'UNE TRANSACTION AVEC BC ENTREPRISE**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, autorisent le Directeur Général à signer la transaction.

APPROBATIONS : 19

ABSTENTION : 1

OPPOSITION : 0

## **8 AUXERRE - QUARTIER DES ROSOIRS – REHABILITATION DES BATIMENTS 3, 4 ET 5 – DENOMINATION DE LA RESIDENCE**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le nouveau nom de cette résidence.

## **9 AUXERRE – QUARTIER LES PLATTES – REHABILITATION DU BATIMENT 8 – ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

Après en avoir délibéré, les membres Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le nouveau plan de financement et autorisent le Directeur Général à :

- ✚ Solliciter les subventions prévues au plan de financement, les garanties d'emprunt et les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations et d'Action Logement,
- ✚ Signer les contrats de prêts.

## **10 AUXERRE – RESIDENCE AGRIPPA – CONVENTION DE SERVITUDE AVEC ENEDIS**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à signer les actes authentiques correspondants.

## **11 APOIGNY – RESIDENCE LA GARNIERE – CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – ACTUALISATION DU PLAN FINANCEMENT**

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

- ✚ Solliciter les subventions prévues au plan de financement, les garanties d'emprunt, les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, d'Action Logement,
- ✚ Signer les contrats de prêts.

## **12 VENOY – CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – DENOMINATION DE LA RESIDENCE ET ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le nom de l'opération ainsi que le nouveau plan de financement et autorisent le Directeur Général à :

- ✚ Solliciter les subventions prévues au plan de financement, les garanties d'emprunt et les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations et d'Action Logement,
- ✚ Signer les contrats de prêts.

APPROBATIONS : 11

ABSTENTIONS : 8

OPPOSITION : 1

## **13 CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DU CHATEAU D'EAU – ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT**

Après en avoir délibéré, les membres Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le nouveau plan de financement et autorisent le Directeur Général à :

- ✚ Solliciter les subventions prévues au plan de financement, les garanties d'emprunt et les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations et d'Action Logement,
- ✚ Signer les contrats de prêts.

## **14 FIXATION DES LOYERS ACCESSOIRES POUR LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE REHABILITATION LOURDE**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent les montants des loyers accessoires.

## **15 SIGNATURE D'UNE CONVENTION POUR LA GESTION DES CLAUSES D'INSERTION SOCIALES DANS LE CADRE DU NPRNU**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à signer cette convention.

## **16 FONDS DE CONCOURS AUX IMPAYES AVEC LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE LA VILLE D'AUXERRE**

Après en avoir délibéré et compte tenu des sommes disponibles, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, décident de ne pas abonder le fonds de concours tout en poursuivant cette action pour l'année 2024.

## **17 SIGNATURE D'UNE CONVENTION RELATIVE AU SUIVI SOCIAL DE PUBLICS EN DIFFICULTE PAR LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à engager l'OAH pour le financement de cette action à hauteur de 5 750 euros pour l'année 2024.

## **18 GESTION DES DOSSIERS DE RETRAITE POUR LES FONCTIONNAIRES PAR LE CENTRE DE GESTION**

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

- ✚ Confier au Centre de Gestion 89 l'instruction complète des dossiers CNRACL de l'OAH à compter du 1er janvier 2024 et jusqu'à la résiliation de la convention de prestation, moyennant une participation financière déterminées par le Conseil d'Administration du CDG selon les actes réalisés,
- ✚ Signer la convention et les actes en résultant.

## **19 EFFACEMENTS DE DETTES**

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des effacements de dettes présentés.

## **20 DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL**

Décisions 2023/179 à 2023/185 et 2024/01 à 2024/039 :

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des décisions prises par le Directeur Général.

**Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 25 mars 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

Envoyé en préfecture le 24/06/2024

Reçu en préfecture le 24/06/2024

Publié le

ID : 089-278900014-20240618-18062024-DE



COMMUNE DE CHARENTAIS  
15 avenue des Miroirs  
17100 CHARENTAIS  
Tél. 03 88 73 09 00

**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT**  
**OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**EXTRAIT**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**REUNION DU MARDI 18 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiéline CHENOUNA, Anna CONTANT, Mathieu DEBAIN, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard Riant, Alain THUAULT, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET)

### 3 COMPTE FINANCIER 2023

Le présent rapport présente les éléments du compte financier de l'Office Auxerrois de l'Habitat pour l'année 2023. La synthèse des réalisations budgétaires, ainsi que le détail du compte de résultat et du bilan 2023, sont joints en Annexe 1.

Ce compte financier est établi selon les règles de la comptabilité de commerce et l'instruction comptable en vigueur, sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, M. Bruno AGEZ.

### 1 - Compte De Résultat – Etat Des Réalisations

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N- 1 (2022)	ESTIMATIONS N (2023)	Réalizations Exercice N (2023)		
				Réalisations N (2023)	% de réal. (2023)	% de var. (2023/2022)
<b>CHARGES NON RECUPERABLES</b>						
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	1 054 826	1 082 500	865 267	79,9%	-18,0%
603	VARIATION DES STOCKS	-20 535	0	-19 702	-	-4,1%
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	1 260 535	1 189 600	1 288 692	108,3%	+2,2%
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	2 370 012	2 148 000	2 106 238	98,1%	-11,1%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	1 040 257	1 044 700	1 132 155	108,4%	+8,8%
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6351)	679 438	667 100	656 736	98,4%	-3,3%
63512	TAXES FONCIERES	3 911 187	4 181 000	4 441 279	106,2%	+13,6%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 485 319	4 488 600	4 502 025	100,3%	+0,4%
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	0	0	0	-	-
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 839 219	1 867 000	1 818 821	97,4%	-1,1%
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3	0	1	-	-55,2%
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	377 475	440 000	376 396	85,5%	-0,3%
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	2 231 987	2 707 000	4 434 640	163,8%	+98,7%
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	509 347	322 000	688 827	213,9%	+35,2%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	293 440	480 000	536 462	111,8%	+82,8%
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	8 319 602	8 471 900	8 742 244	103,2%	+5,1%
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	295 810	300 000	205 460	68,5%	-30,5%
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	0	0	0	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) : A</b>		<b>28 647 921</b>	<b>29 389 400</b>	<b>31 775 542</b>	<b>108,1%</b>	<b>+10,9%</b>
<b>CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)</b>						
063	<b>TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES : B</b>	<b>6 769 411</b>	<b>7 099 000</b>	<b>7 953 237</b>	<b>112,0%</b>	<b>+17,5%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES : A+B</b>		<b>35 417 333</b>	<b>36 488 400</b>	<b>39 728 779</b>	<b>108,9%</b>	<b>+12,2%</b>

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS	ESTIMATIONS	Réalizations Exercice N (2023)		
		N-1 (2022)	N (2023)	Réalizations N (2023)	% de réal. (2023)	% de var. (2023/2022)
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	297 687	294 000	<b>146 723</b>	49,9%	-50,7%
704	LOYERS	23 535 681	24 494 100	<b>24 334 905</b>	99,4%	+3,4%
71	PRODUCTION STOCKEE (variation de stock)	128 801	158 000	<b>84 619</b>	53,6%	-34,3%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	198 007	180 000	<b>236 143</b>	131,2%	+19,3%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	867 485	1 031 200	<b>1 042 681</b>	101,1%	+20,2%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	484 144	140 000	<b>1 010 132</b>	721,5%	+108,6%
76	PRODUITS FINANCIERS	126 936	64 000	<b>368 959</b>	576,5%	+190,7%
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	2 399 610	1 586 100	<b>2 535 808</b>	159,9%	+5,7%
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	688 888	1 000 000	<b>915 000</b>	91,5%	+32,8%
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET	422 475	440 001	<b>580 144</b>	131,9%	+37,3%
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	318 085	300 000	<b>0</b>	0,0%	-100,0%
79	TRANSFERTS DE CHARGES	137 923	87 600	<b>124 731</b>	142,4%	-9,6%
<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b>		<b>29 605 722</b>	<b>29 775 001</b>	<b>31 379 845</b>	105,4%	+6,0%
<b>RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES</b>						
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	6 189 416	6 796 700	<b>7 791 210</b>	114,6%	+25,9%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b> A+(c/703)+(c/7723)+B		<b>35 795 138</b>	<b>36 571 701</b>	<b>39 171 054</b>	107,1%	+9,4%
<b>EXCEDENT / DEFICIT</b>		<b>377 805</b>	<b>83 301</b>	<b>-557 724</b>		

Pour l'année 2023, les charges de fonctionnement s'élèvent à **39 729 K€** pour **39 171 K€** de produits soit un résultat négatif de **558 K€**.

### a) Compte de résultat : Charges

Le budget des charges de fonctionnement a été réalisé à hauteur de **108,9 %** des crédits votés.

On note que :

- **Les achats non récupérables (chapitre 60)** représentent **865 K€**, soit une baisse de **190 K€ (-18%)**, par rapport à l'exercice précédent, due principalement aux baisses des dépenses d'accession de -167 K€ (travaux et honoraires sur la viabilisation des lots) et d'achats pour approvisionner le magasin -55 K€, cependant les dépenses de fournitures non stockables (eau, électricité...) ont progressé de 33 K€.

Ils se décomposent en **126 K€** de dépenses d'accession (travaux lots à bâtir) ; **391 K€** d'approvisionnement pour le magasin et **349 K€** d'achats de matières et fournitures non stockables (eau, électricité, gaz, carburant et fournitures diverses et administratives).

- Les dépenses de **services extérieurs hors gros entretien (chapitre 61)** s'élèvent à **1 289 K€**, et progressent de **2%** soit **28K€** de plus qu'en 2022, ce qui témoigne d'une relative stabilité eu égard à l'inflation plus élevée.

Elles concernent les prestations des entreprises pour l'entretien de notre patrimoine avec la sortie des ordures ménagères, le nettoyage, le chauffage, les ascenseurs, l'entretien des espaces verts notamment, qui restent à la charge de l'OAH.

Ce poste intègre également la maintenance informatique qui progresse de **12 K€** en 2023 et les assurances dont les primes représentent **38 K€** de plus que l'année précédente. Les charges de copropriété (NR) diminuent, quant à elles, de **11 K€**



- **Les dépenses de gros entretien (chapitre 6152)** du patrimoine, réalisées par les entreprises se sont élevées à **2 106 K€**, soit **98 %** du budget alloué et en baisse de **264 K€ (-11 %)** par rapport à 2022. L'activité a été freinée de fait de l'absence de frais de remise en état des logements libérés pour démolition future et du pilotage de remise en état des logements nécessitant des travaux.
- **1 132 K€** ont été dépensés pour les **autres services extérieurs (chapitre 62)**, soit **108 %** du budget, avec une hausse de **9%** entre 2022 et 2023 (+92K€). Cette variation s'explique par plusieurs variations significatives :
  - **Baisse** : des frais de communication **-26 K€**
  - **Hausse** : des frais de personnel extérieur **+13K€**, des honoraires et frais d'actes **+66 K€**, des diagnostics (amiante, électricité / gaz et DPE) **+36K€**, et des cotisations dont CGLLS **+13 K€**
- Les **impôts et taxes (chapitre 63)** diminuent de **-23K€ (-3%)** dont **-8 K€** concernent les autres impôts et taxes dont ordures ménagères, **-9 K€** la formation professionnelle, **-11 K€** la TVA et **+10 K€** la Taxe sur les salaires.
- Les **taxes foncières (chapitre 63512)** avec **4 441 K€** sont en augmentation de **+530 K€** par rapport à 2022 soit **+14%**, du fait principalement de l'augmentation des taux d'imposition et des entrées/sorties d'exonération.
- Les **rémunérations du personnel (chapitre 641)** représentent **4 502 K€** et sont relativement stables soit **+17 K€** par rapport à 2022. L'intéressement au titre de 2023 est de **218 K€** (-90 K€ par rapport à 2022).
- Les **charges de personnel (chapitre Autres 64)** s'élèvent à **1 819K€**, soit **-20 K€** concernant les cotisations à l'Urssaf notamment et la CNRACL alors que celles à la mutuelle progressent.
- Les **charges financières (chapitre 66)**, sont une nouvelle fois en forte augmentation pour atteindre **4 435 K€**, (**+2 202 K€** soit **+99%** par rapport à 2022, compte tenu d'un livret A à 3% sur toute l'année, de **172 K€** d'intérêts sur les titres participatifs (36Ke en 2022) et de **254ke** d'intérêts de préfinancement sur les opérations de Vallan et Porte de Paris.
- Les **charges exceptionnelles (chapitre 67)** sont de **689 K€**, et comprennent **147 K€** de dépenses relatives à des sinistres, **93 K€** de charges exceptionnelles diverses, **434 K€** pour des coûts relatifs aux démolitions ANRU sur les quartiers de Ste-Geneviève et des Rosoirs et **11 K€** de subventions et concours accordés.
- Les **dotations aux amortissements et provisions (chapitre 68)** ont été comptabilisées à hauteur de **8 742 K€**, soit une hausse de **5 % (+ 422K€)** par rapport à l'année précédente. Cette augmentation résulte des mises en services courant 2022 ayant un impact sur 12 mois en 2023 comme par exemple les résidences de Porte de Paris et Gembloux ou encore les renouvellements de composants.
- Les **provisions pour gros entretien (chapitre 68157)** ont été calculées conformément aux règles applicables depuis 2016. Le plan pluriannuel de travaux à une durée de 5 ans. Pour l'année 2023, le plan nécessite une dotation de **205 K€**.

Enfin, le **total des charges récupérables** sur l'exercice représente **7 953 K€**, soit une hausse de **1 184 K€ (+17%)** imputable principalement aux dépenses énergétiques d'électricité (+329 K€), d'eau (+59 K€), de chauffage (+354 K€), mais également au frais de nettoyage (+256 K€), d'hygiène et sécurité (+42 K€) et de TOM (+ 48K€).

## b) Compte de résultat : Produits

Les prévisions de produits de fonctionnement ont été réalisées à hauteur de **107,1 %** et sont supérieurs de **9,4%** à ceux de 2022.

On note que :

- Les **produits des activités (chapitre 70)**, soit **147 K€** sont composés de **55 K€** de locations diverses (antennes collective) et **45 K€** de participation aux travaux d'économies d'énergie, et de **47 K€** de vente de lots à bâtir sur l'exercice (les Près Hauts).
- Les **loyers** quittancés en 2023 (**chapitre 704**) de **24 335 K€** sont inférieurs aux prévisions de 159 K€ et en croissance de **3% (799 K€)** par rapport à 2022.

L'augmentation des loyers de 3.5% (IRL 3.6%) ayant été compensée par la hausse globale de la vacance passant de 5,8% en 2022 à 6,9% en 2023 en grande partie pour vacance technique et démolition, puisque la vacance commerciale ne représente qu'1,2%. La RLS quittancée reste stable et représente **1 506 K€** en 2023 (1 525 K€ en 2022) et 1 084 K€ après lissage par modulation des cotisations CGLLS soit 4,9% des loyers.

- La **production immobilisée (chapitre 72)** de l'exercice représente **236 K€**. Cela constitue les frais de conduite d'opération par le personnel OAH, reportés sur le coût amortissable des opérations réalisées.
- Les **subventions d'exploitation (chapitre 74)** s'élèvent à **1 043 K€** et progressent à nouveau de manière importantes du fait des opérations Anru malgré l'arrêt de la remise d'intérêts de la Banque des Territoires (Pacte constructif 2020-2022). Elles sont constituées du plan de relance de la ville pour **148 K€**, de subventions sur des projets pour **61 K€** et des subventions relatives à la perte d'exploitation et frais de relogement Anru pour **831 K€**.
- Les **autres produits de gestion courante (chapitre 75)** comptabilisent **1 010 K€** dont **897 K€** de valorisation des certificats d'économie d'énergie et **102 K€** de part salariale sur les tickets restaurant et remboursements divers.
- Les **produits financiers (chapitre 76)** progressent fortement pour atteindre **369 K€ (+242K€)** conséquence d'une trésorerie moins immobilisée pour les opérations et placée sur des livrets A à 3% (200 K€ d'intérêts) et sur des Comptes à terme (161 K€) en sus d'un pied de compte rémunéré (8 K€).
- Les **produits exceptionnels (chapitre 77)** s'élèvent à **2 536 K€**. Ils sont principalement constitués de **1 146 K€** de quote-part de subvention d'investissement réintégrée dans le résultat, **49 K€** d'indemnités d'assurance pour le personnel (maladie), **8 K€** de pénalités de retard sur les marchés, **53 K€** d'indemnités assurance sur les sinistres, **41 K€** de recouvrement sur les créances admises en non-valeur, **514 K€** de dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties liés aux travaux sur le patrimoine et de dégrèvement de taxe d'habitation sur les logements vacants, de **163 K€** d'autres produits divers dont 74 K€ de prorata de TVA et **561 K€** de produits à recevoir de l'Anru pour compenser les frais relatifs aux démolitions.
- Les **produits de cession d'éléments d'actif (chapitre 775)** concernent 8 ventes sur le patrimoine pour **915 K€**.

- Les **reprises sur amortissement et provisions (chapitre 78)** s'élèvent à **580 K€** dont **376 K€** de reprise sur provisions concernant les créances locataires et **203 K€** de reprise de la provision pour risque exceptionnel qui avait été constituée dans l'attente de connaître les coûts réels de démolition des bâtiments S,T,U,V de Ste-Geneviève.
- Les **transferts de charges (chapitre 79)** : **125 K€** représentent les remboursements reçus sur des charges, dont **42 K€** de frais de poursuite refacturables aux locataires, **80 K€** de remboursement sur du personnel détaché et **3 K€** d'avantages en nature.

Les loyers et les charges récupérables représentent 82 % des recettes de fonctionnement de l'Office Auxerrois de l'Habitat (contre 83% en 2022) soit **32 126 K€**.

## 2 – Investissement - Etat Des Réalisations Du Tableau De Financement

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N-1 (2022)	ESTIMATIONS N (2023)	Réalizations Exercice N (2023)		
				Réalizations N (2023)	% de réal. (2023)	% de var. (2023/2022)
<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>						
<b>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</b>						
		<b>12 710 273</b>	<b>14 418 000</b>	<b>12 777 763</b>	<b>88,6%</b>	<b>+0,5%</b>
	<b>- Immobilisations incorporelles :</b>	<b>93 651</b>	<b>130 000</b>	<b>93 916</b>	<b>72,2%</b>	<b>+0,3%</b>
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	93 651	130 000	93 916	72,2%	+0,3%
	<b>- Immobilisations corporelles :</b>	<b>12 620 622</b>	<b>14 288 000</b>	<b>12 681 261</b>	<b>88,8%</b>	<b>+0,5%</b>
215	Installations techniques, matériel et outillage	0	0	0	-	-
218	Autres immobilisations corporelles	199 649	48 000	138 421	288,4%	-30,7%
2312	Terrains en cours	117 956	0	145 921	-	+23,7%
2313 ( hors 231311 )	Constructions en cours	26 968	0	35 346	-	+31,1%
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	12 120 374	14 160 000	12 577 006	88,8%	+3,8%
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	155 674	80 000	-215 432	-269,3%	-238,4%
	<b>- Immobilisations financières :</b>	<b>-4 000</b>	<b>0</b>	<b>2 586</b>	<b>-</b>	<b>-164,7%</b>
27 ( hors 2768 * et 2769 )	Autres immobilisations financières	-4 000	0	2 586	-	-164,7%
481 ( hors 4813 * )	Charges à répartir sur plusieurs exercices	-32 062	0	-32 062	-	+0,0%
<b>Remboursement des dettes financières :</b>						
		<b>5 329 603</b>	<b>5 058 400</b>	<b>5 048 493</b>	<b>99,8%</b>	<b>-5,3%</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	317 101	312 800	312 749	100,0%	-1,4%
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	4 662 895	4 442 100	4 449 122	100,2%	-4,6%
1651	Dépôts de garantie des locataires	197 366	200 000	183 181	91,6%	-7,2%
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	118 528	72 400	72 360	99,9%	-39,0%
168 ( hors 1688 )	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	-	-
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	33 712	31 100	31 080	99,9%	-7,8%
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>18 007 813</b>	<b>19 476 400</b>	<b>17 794 194</b>	<b>91,4%</b>	<b>-1,2%</b>

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS N-1 (2022)	ESTIMATIONS N (2023)	Réalizations Exercice N (2023)		
				Réalizations N (2023)	% de réal. (2023)	% de var. (2023/2022)
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>						
<b>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</b>						
		<b>688 888</b>	<b>1 000 000</b>	<b>915 000</b>	<b>91,5%</b>	<b>+32,8%</b>
775	Cession d'éléments d'actif	688 888	1 000 000	915 000	91,5%	+32,8%
278	Prêts accession	0	0	0	-	-
<b>Augmentation des capitaux propres :</b>						
		<b>730 249</b>	<b>251 600</b>	<b>366 551</b>	<b>145,7%</b>	<b>-49,8%</b>
13 ( hors 139 * )	Comptabilisation des subventions d'investissement	730 249	251 600	366 551	145,7%	-49,8%
<b>Augmentation des dettes financières :</b>						
		<b>15 199 344</b>	<b>16 228 400</b>	<b>8 466 099</b>	<b>52,2%</b>	<b>-44,3%</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 738 934	378 400	148 400	39,2%	-94,6%
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	8 237 059	15 650 000	8 123 380	51,9%	-1,4%
1651	Dépôts de garantie des locataires	223 351	200 000	194 319	97,2%	-13,0%
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	4 000 000	0	0	-	-100,0%
168 ( hors 1688* )	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	-	-
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)	0	0	0	-	-
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>23 347 002</b>	<b>24 004 100</b>	<b>16 032 838</b>	<b>66,8%</b>	<b>-31,3%</b>
	<b>PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 761 356</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>23 347 002</b>	<b>24 004 100</b>	<b>17 794 194</b>	<b>74,1%</b>	<b>-23,8%</b>

	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>18 007 813</b>	<b>19 476 400</b>	<b>17 794 194</b>	<b>91,4%</b>	<b>-1,2%</b>
	<b>APPORT/PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>5 339 188</b>	<b>4 527 700</b>	<b>-1 761 356</b>	<b>-38,9%</b>	<b>-133,0%</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>23 347 002</b>	<b>24 004 100</b>	<b>17 794 194</b>	<b>74,1%</b>	<b>-23,8%</b>

En 2023, les dépenses d'investissement (emplois) s'élèvent à **17 794 K€** et les recettes d'investissement (ressources) à **16 033 K€**.

### **a) Investissement : Emplois**

Les dépenses d'investissement ont été réalisées à hauteur de **91,4 %** du budget voté et diminuent par rapport à 2022 (**-1,2%**).

Concernant ces dépenses, on note les éléments suivants :

- Les **immobilisations incorporelles (chapitre 20)** représentent les achats réalisés de logiciels informatiques pour **94 K€** (notamment des licences Novamap, Workflow, Adobe) ;
- Les **autres immobilisations corporelles (chapitre 218)** comprennent les achats réalisés de matériel informatique (38 K€), mobilier de bureau (3 K€), des boîtiers et accessoires pour la géolocalisation (22 K€), des véhicules (63 K€) et d'autres achats régie (12 K€) soit **138 K€**.
- **12 543 K€ (chapitres 23)** ont été payés aux entreprises pour la réalisation des opérations d'investissement en logements et bâtiments administratifs. Les dépenses comptabilisées en 2023 pour les opérations d'investissement ont progressé de 1% soit **122 K€** par rapport à 2022 ;
- Les **immobilisations financières (chapitre 27)** de **3 K€** correspondent aux consignations sur l'année 2023 concernant des lots à bâtir ;
- Les **charges à répartir (chapitre 481)** de **-32 K€** font suite aux réaménagements de la dette dont le coût global est étalé sur 10 ans (2020-2029) ;
- Le **remboursement des dettes financières (chapitres 16)** s'élève à **5 048 K€**, dont 4 834 K€ consacrés au remboursement du capital des emprunts souscrits auprès des établissements de crédits. Ce montant diminue par rapport à 2022 (-264 K€) et prend en compte les réaménagements de la dette de l'OAH, mais également les spécificités des emprunts indexés de la Banque des Territoires lorsque le taux du livret A progressé (mécanisme de protection), ainsi que les nouvelles échéances des opérations livrées ;

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de l'OAH s'élève à **5 958** logements (hors foyers) et **6 185** logements au total.

### **b) Investissement : Ressources**

Le taux de réalisation des recettes d'investissement s'élève à **66,8 %**. Elles diminuent de **31%** par rapport à 2022.

Les recettes sont constituées de la capacité d'autofinancement, du financement prévu des opérations et des produits de la vente de patrimoine soit :

- **6 285 K€** de capacité d'autofinancement générée par l'activité courante de l'OAH, elle est inférieure de **443 K€** par rapport à 2022, soit **-7%** et 96,3% de l'estimation prévue.
- **915 K€** de produits issus de la vente de patrimoine et actifs (**chapitre 775**) ;

- **367 K€** de subventions encaissées (**chapitre 13**), dont **204 K€** de l'Anru pour la réhabilitation des bâtiments 14 et 15 des Rosoirs ;
- **8 272 K€** d'emprunts (**chapitres 162,164 et 167**), notamment **1 185 K€** pour les renouvellements de composants 2022, **148 K€** pour l'opération de Chevannes (Action Logement), **5 181 K€** pour le financement CDC de Grattery III et **1 757 K€** pour le financement des locaux commerciaux de la Porte de Paris ;

Les dépôts de garantie sont présentés en ressources et emplois (entrées et sorties des locataires) soit **183 K€** des restitués et **194 K€** d'encaissés pour 2023.

Ainsi, l'équilibre du tableau de financement nécessite un prélèvement au fonds de roulement de **1 761 K€** pour 2023, contre un apport de **5 339 K€** l'année précédente.

### **3- Stock De Production – Etat Des Réalisations**

Les écritures de stock de production illustrent l'activité d'accession développée par l'Office Auxerrois de l'Habitat, à savoir la viabilisation de terrains prévus à la vente (chapitres 31, 33 et 35) ;

**TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION 2023**

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES	REALISE 2023	BUDGET 2023
31	Terrains à aménager	0	0	0	0
33	Immeubles en cours	125 518	155 744	-30 227	-340 000
35	Immeubles achevés	155 744	40 899	114 845	182 000
<b>BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)</b>		<b>281 262</b>	<b>196 643</b>	<b>84 619</b>	<b>158 000</b>

Ces activités ont généré, un besoin en fonds de roulement de **85 K€** (stockage de lots).

### **4- Analyse De L'autofinancement 2023**

L'**autofinancement** constitue un **résultat économique** qui mesure la performance réelle de l'organisme et ce qui lui reste une fois qu'il a rémunéré l'ensemble de ses partenaires internes (son personnel) et externes (les fournisseurs, l'Etat, les organismes financiers).

Il est composé des ressources nettes dégagées par l'activité courante de l'organisme qui viennent ainsi renforcer le montant des capitaux propres des opérations d'investissement. Le tableau suivant de formation de l'autofinancement de l'exploitation courante explique par étape l'affectation des recettes aux charges.

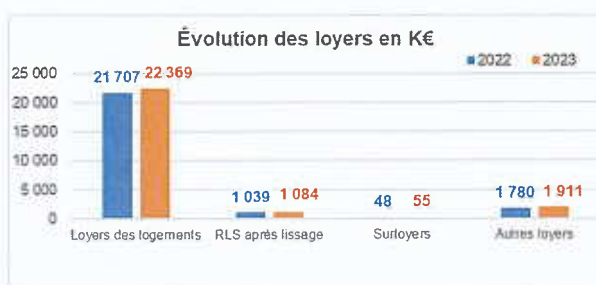
L'activité courante de l'OAH ne permettait plus de dégager un résultat positif depuis 2018, soit depuis la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité qui a amputé les ressources de l'office de plus d'un million d'euros par an. Cette année l'autofinancement est de nouveau positif grâce notamment grâce à la progression des recettes courantes et la baisse des impayés et frais de gestion. Il convient cependant de maîtriser les frais de personnel ou encore les coûts de maintenance et de pérenniser les produits, afin d'optimiser cet indicateur.

## Méthode DIS

	Montant € 2022	Montant € 2023	Var. N/N-1	% des loyers	€/logt
<b>RECETTES COURANTES</b>	<b>25 834 691</b>	<b>27 428 234</b>	<b>6,2%</b>	<b>110,8%</b>	<b>4 435</b>
Total des loyers avec modulation de la RLS*	24 021 931	24 757 309	3,1%		4 003
<i>dont entrant dans le champs de la RLS</i>	21 639 411	22 301 584	3,1%		
<i>dont impact de la RLS avec la modulation</i>	1 038 734	1 083 542	4,3%		
Loyers des logements	21 706 946	22 368 911	3,0%	90,4%	3 754
Surloyers	48 358	54 575	12,9%	0,2%	9
Autres loyers	1 780 378	1 911 419	7,4%	7,7%	309
Marge sur accession	31 963	5 684	-82,2%	0,0%	1
Subvention d'exploitation diverses	800 222	1 040 681	30,0%	4,2%	168
Autres produits d'exploitation	921 928	1 459 662	58,3%	5,9%	236
Solde des autres opérations financières	58 647	164 897	181,2%	0,7%	27
Mutualisation	0	0	-	0,0%	0
<b>ANNUITES</b>	<b>7 081 684</b>	<b>8 939 614</b>	<b>26,2%</b>	<b>36,1%</b>	<b>1 445</b>
Amortissements financiers	4 938 870	4 677 956	-5,3%	18,9%	756
Intérêts	2 142 814	4 261 658	98,9%	17,2%	689
<b>Solde après annuités :</b>	<b>18 753 007</b>	<b>18 488 620</b>	<b>-1,4%</b>	<b>74,7%</b>	<b>2 989</b>
<b>TAXES FONCIERES (T.F.P.B.)</b>	<b>3 911 187</b>	<b>4 441 279</b>	<b>13,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>718</b>
<b>Solde après annuités et TFPB :</b>	<b>14 841 820</b>	<b>14 047 341</b>	<b>-5,4%</b>	<b>56,7%</b>	<b>2 271</b>
<b>COUT DE LA MAINTENANCE (régie incluse)</b>	<b>3 901 843</b>	<b>3 499 113</b>	<b>-10,3%</b>	<b>14,1%</b>	<b>566</b>
Entretien courant	1 227 246	1 142 111	-6,9%	4,6%	185
Gros entretien	2 674 597	2 357 002	-11,9%	9,5%	381
Subvention gros entretien	0	0	-	0,0%	0
<b>Solde après annuités, TFPB et maintenance :</b>	<b>10 939 977</b>	<b>10 548 228</b>	<b>-3,6%</b>	<b>42,6%</b>	<b>1 705</b>
<b>AUTRES DEPENSES</b>	<b>9 578 759</b>	<b>9 883 555</b>	<b>3,2%</b>	<b>39,9%</b>	<b>1 598</b>
Frais de personnel (hors régie)	6 031 672	6 125 175	1,6%	24,7%	990
Frais de gestion	2 391 252	2 527 574	5,7%	10,2%	409
Cotisation CGLLS	508 386	432 958	-14,8%	1,7%	70
Mutualisation	0	0	-	0,0%	0
Pertes totales de charges récupérables dues à la vacance	383 038	289 112	-24,5%	1,2%	47
Coût des impayés	264 411	508 736	92,4%	2,1%	82
<b>AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE :</b>	<b>1 361 218</b>	<b>664 673</b>		<b>2,7%</b>	<b>107</b>

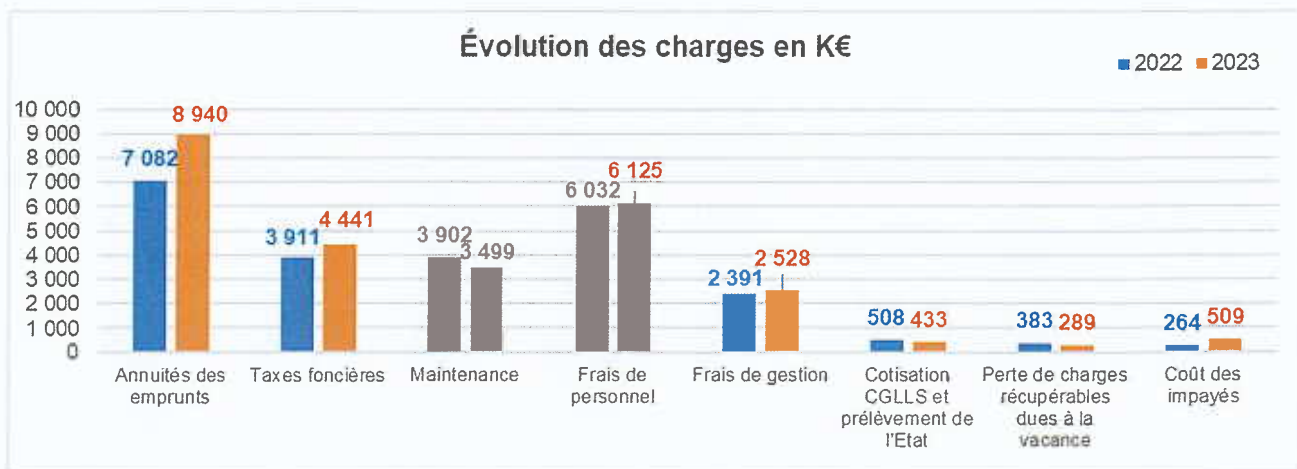
\* Loyers des logements + surloyers + autres loyers + modulation de la RLS

En comparaison avec l'année 2022, on note que :



- Les **recettes courantes** ont progressé **(+6,2 %)**.
- Les **recettes des loyers** des logements ont progressé de **3,1%**, conséquence de l'augmentation des loyers, de la hausse de la vacance globale et d'une RLS (réduction de loyer de solidarité) stable. La RLS a représenté après lissage de la CGLLS **4,9%** des loyers conventionnés en 2023 contre 4,8% en 2022.

- Les **subventions d'exploitation** (+240K€), les **autres produits d'exploitation** (+538K€) et le **solde des autres opérations financières** (+106K€) expliquent principalement les variations de 2022 à 2023.



- Les **annuités d'emprunts** progressent de **26 %**, elles tiennent compte des réaménagements de la dette, des nouveaux emprunts souscrits et d'un taux du livret A à 3% pour 2023 (80% de prêts indexés sur cet indice) ;
- La **taxe foncière** sur les propriétés bâties est en **hausse de 13,6 %**, compte tenu de l'augmentation des taux d'imposition et de la sortie d'exonération de certains programmes ;
- Le **coût de la maintenance** diminue de **10,3%** que ce soit sur le gros entretien et sur l'entretien courant, conséquence de certains logements libérés pour démolition (pas de remise en état) et d'une planification travaux (décalage d'exercice) ;
- Les **autres dépenses** de fonctionnement progressent de **3,2%**, les frais de personnel nets de régie +1.6%, les frais de gestion +5,7%, les cotisations CGLLS et prélèvements de l'Etat -14,8%. Le coût des impayés progresse et la perte de charge sur vacance diminue (exclusion démolition).

En conclusion, le résultat comptable de l'année 2023 s'élève à **-558 K€** avec un autofinancement de l'exploitation courante de **665 K€** (contre **1 361 K€** en 2022).

Après plusieurs années de perte d'équilibre d'exploitation courante, celui-ci demeure positif bien qu'en baisse significative.

Les efforts entamés pour renforcer et maintenir cet équilibre fragile depuis l'application de la RLS sont à poursuivre sur les points suivants :

- ➔ Maîtriser la vacance, les impayés ainsi que les délais de relocation des logements,
- ➔ Contenir les autres dépenses au logement, notamment les frais de personnel non récupérables

## 5 -Analyse Du Bilan Au 31 Décembre 2023

Le bilan établi au 31 décembre 2023, figurant en annexe, donne une image de la situation patrimoniale de l'Office Auxerrois de l'Habitat. Il est arrêté à la somme de **244 786 322,87€**.

### a) Le Passif du Bilan

Le passif synthétise les capitaux propres, les provisions et les dettes de l'OAH :

- Les **capitaux propres** ont diminué de **1 405 K€** ;
- Les **provisions** pour risques et charges sont stables **+2K€**, notamment car une provision exceptionnelle pour risques a été reprise pour **203 K€** et la provision pour gros entretien a nécessité une dotation de **205 K€** suite à la révision du plan d'entretien à 5 ans, elle s'établit à **1 316 K€** contre **1 111 K€** ;
- Les **dettes financières** ont progressé de **4 656 K€** du fait de déblocage d'emprunts pour des opérations en cours et terminées non soldées.

### b) L'actif du Bilan

L'actif indique les utilisations faites des différentes ressources de l'Office Auxerrois de l'Habitat. Les opérations d'investissement entreprises par l'OAH (immobilisations corporelles en cours) contribuent à l'augmentation de l'actif immobilisé brut à hauteur de **11 396 K€**.

**L'actif immobilisé brut** au 31 décembre 2020 s'élève à **405 088 K€** et représente 94.4% de l'actif brut du bilan qui s'élève à **428 933 K€ (+11 502 K€)**.



**CALCUL ET EVOLUTION DU FR DIS ET DU POTENTIEL FINANCIER**

méthode DIS

	Sources	2022	2023	Var. N/N-1	Var. N/N-1
<b>Nb de logt au 31/12 (eq. Foyers inclus):</b>		<b>6 333</b>	<b>6 333</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
+ Capitaux propres	Bil-Passif	71 618 744 €	70 213 137 €	- 1 405 607 €	-2%
+ Autres fonds propres (dont titres participatifs)	Bil-Passif	4 000 000 €	4 000 000 €	- €	0%
+ Provisions pour risques et charges	Bil-Passif	1 367 630 €	1 369 342 €	1 712 €	0%
+ Dettes financières	Bil-Passif	156 269 507 €	159 718 194 €	3 448 686 €	2%
- Subventions d'investissement à recevoir	FSFC	976 315 €	898 991 €	- 77 324 €	-8%
- Emprunts et subventions accession	ER - col 12	- €	- €	- €	-
- Opérations préliminaires et réserves foncières	FSFC	524 751 €	533 751 €	9 000 €	2%
- ACNE	ER - col 22	2 330 436 €	1 669 326 €	- 661 110 €	-28%
<b>Ressources permanentes</b>		<b>229 424 380 €</b>	<b>232 198 605 €</b>	<b>2 774 225 €</b>	<b>1%</b>
<i>En € par logt</i>		<i>36 227 €</i>	<i>36 665 €</i>	<i>438 €</i>	<i>1%</i>
+ Immobilisations incorporelles (nettes)	Bil-Actif	403 013 €	352 313 €	- 50 699 €	-13%
+ Immobilisations corporelles de structure (nettes)	Bilan dét	5 409 432 €	5 410 295 €	863 €	0%
+ Immobilisations corporelles locatives (nettes)	Bilan dét	213 255 422 €	217 344 627 €	4 089 205 €	2%
- Opérations préliminaires et réserves foncières	FSFC	2 320 138 €	2 664 533 €	344 395 €	15%
+ Immobilisations financières (nettes)	Bilan	277 901 €	280 487 €	2 586 €	1%
<b>Emplois permanents</b>		<b>217 025 628 €</b>	<b>220 723 189 €</b>	<b>3 697 561 €</b>	<b>2%</b>
<i>En € par logt</i>		<i>34 269 €</i>	<i>34 859 €</i>	<i>584 €</i>	<i>2%</i>
<b>FONDS DE ROULEMENT (Ressources stables - Emplois stables)</b>		<b>12 398 751 €</b>	<b>11 475 416 €</b>	<b>- 923 335 €</b>	<b>-7%</b>
- Dépôt de garantie	Bil-Passif	1 740 011 €	1 751 151 €	11 140 €	1%
- Provision pour gros entretien	Bil-Passif	1 110 890 €	1 316 350 €	205 460 €	18%
- Autres provisions pour risques et charges	Bilan	256 740 €	52 992 €	- 203 748 €	-79%
<b>POTENTIEL FINANCIER au 31/12</b>		<b>9 291 110 €</b>	<b>8 354 923 €</b>	<b>- 936 188 €</b>	<b>-10%</b>
<i>En € par logt</i>		<i>1 467 €</i>	<i>1 319 €</i>	<i>- 148 €</i>	<i>-10%</i>
- Dépenses restant à comptabiliser	FSFC	16 735 167 €	12 645 199 €	- 4 089 968 €	-24%
+ Fonds restant à comptabiliser	FSFC	15 244 320 €	12 796 404 €	- 2 447 916 €	-16%
+ Subventions comptabilisées et non encaissées	FSFC	976 315 €	898 991 €	- 77 324 €	-8%
<b>Décalage de trésorerie</b>		<b>- 514 532 €</b>	<b>1 050 196 €</b>	<b>1 564 727 €</b>	<b>-304%</b>
<b>FOND DE ROULEMENT à terminaison</b>		<b>11 884 220 €</b>	<b>12 525 612 €</b>	<b>641 392 €</b>	<b>5%</b>
<i>En € par logt</i>		<i>1 877 €</i>	<i>1 978 €</i>	<i>101 €</i>	<i>5%</i>
<b>POTENTIEL FINANCIER à terminaison</b>		<b>8 776 579 €</b>	<b>9 405 118 €</b>	<b>628 540 €</b>	<b>7%</b>
<i>En € par logt</i>		<i>1 386 €</i>	<i>1 485 €</i>	<i>99 €</i>	<i>7%</i>

**c) Le Fonds de roulement**

Le Fonds de Roulement (méthode DIS) représente l'écart entre les ressources durables et les emplois longs et stables, il s'élève à **12 526 K€** au 31 décembre 2023. Il correspond à l'excédent de ressources longues disponibles une fois que l'Office Auxerrois de l'Habitat a fait face au financement du patrimoine locatif terminé et en cours et aux immobilisations de structure.

Il représente **1 978 €** par logement (contre 1 877€ en 2023).

#### **d) Potentiel financier au 31/12 et à terminaison**

Le potentiel financier (méthode DIS) de l'Office Auxerrois de l'Habitat, au 31 décembre 2023, s'élève à **8 355 K€**.

Pour avoir une vision plus juste de la capacité d'investissement réellement disponible de l'OAH, il convient de projeter le potentiel financier à terminaison en intégrant :

- Les dépenses estimées restant à comptabiliser sur les opérations non-soldées et en cours : **12 645 K€** ;
- Les fonds restant à comptabiliser et les subventions comptabilisées et non encaissées sur les opérations non-soldées et en cours estimés à **12 796 K€**.

Le potentiel financier de l'OAH à terminaison est donc actuellement estimé à près de **9 405 K€** soit 1 485€ par logement (contre 1 386€ en 2022).

L'émission des titres participatifs pour 4 M€ en 2022 a permis de renforcer notre potentiel financier nécessaire à la réalisation du NPNRU.

#### **e) Trésorerie et placements financiers**

La trésorerie de l'Office Auxerrois de l'Habitat, au 31 décembre 2023, s'élève à **12 939 K€** contre 14 541 K€ au 31 décembre 2022, soit **2 043 €** par logement (contre 2 296 € en 2022).

#### **f) Autofinancement HLM**

Après analyse, l'exploitation courante 2023 de l'OAH a généré un **autofinancement net HLM** évalué à **1 576 K€** représentant près de **6%** des loyers de l'année (5% en 2022).

L'autofinancement est toujours fortement grevé par l'application de la réduction de loyer de solidarité, en 2023 elle représente une baisse de ressources de **1 506 K€** (1 525 K€ en 2022) hors dispositif de lissage.

La RLS nette représente 4,9% des loyers en 2023 contre 4,8% en 2022.

Sur l'exercice, le **ratio annuel d'autofinancement** est de **6,34 %** pour **une moyenne de 6,13% sur les trois dernières années**.

L'OAH doit veiller à se situer chaque année au-dessus de 3% afin de respecter les seuils de fragilité fixés par l'arrêté du 10 décembre 2014.

## Calcul de l'Autofinancement net HLM

		Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>257 346,90 €</b>	<b>377 805,11 €</b>	<b>- 557 724,46 €</b>
Dot aux amort. et provisions	-ctes 66	8 260 531,45 €	8 615 411,84 €	8 947 703,74 €
Reprise sur amort. et provisions	-ctes 78	662 880,61 €	740 559,87 €	580 143,80 €
VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	+cte 675	552 198,49 €	293 439,69 €	536 461,68 €
Produits de cession des éléments d'actifs	-cte 775	851 598,60 €	688 887,50 €	915 000,00 €
Quote part des subv.d'invest.virées au cte de résultat	-cte 777	1 132 522,87 €	1 128 688,48 €	1 146 109,66 €
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>		<b>6 423 074,76 €</b>	<b>6 728 520,79 €</b>	<b>6 285 187,50 €</b>
2.21 Opérations locatives (financement définitif)	-cte 2.21	5 282 774,56 €	4 927 024,89 €	4 665 726,39 €
2.22 Opérations locatives démolies ou cédées	-cte 2.22	12 977,04 €	11 844,17 €	12 229,83 €
2.23 Composants locatifs sortis de l'Actif	-cte 2.23	- €	- €	- €
Dot aux amort. charges intérêts compensateurs	-ctes 6863	14 110,73 €	33 712,01 €	31 079,75 €
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>1 113 212,43 €</b>	<b>1 755 939,72 €</b>	<b>1 576 151,53 €</b>

-10,2%

## Calcul du ratio d'Autofinancement net HLM (en %)

		Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Produits des activités	ctes 70	30 092 693,75 €	30 022 784,41 €	32 272 837,94 €
Récupération de charges locatives	-ctes 703	6 520 700,87 €	6 189 415,62 €	7 791 209,76 €
Produits financiers	+cte 75	43 166,99 €	126 936,01 €	368 959,01 €
<b>Dénominateur du ratio d'autofinancement</b>		<b>23 615 159,87 €</b>	<b>23 960 305 €</b>	<b>24 850 587 €</b>

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 113 212,43 €	1 755 939,72 €	1 576 151,53 €	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	23 615 159,87 €	23 960 304,80 €	24 850 587,19 €	
<b>Ratio d'autofinancement NET HLM (en %)</b>	<b>4,71%</b>	<b>7,33%</b>	<b>6,34%</b>	<b>6,13%</b>

le seuil doit être  
> à 0%le seuil doit être  
> à 0%le seuil doit être  
> à 3%

## 5 CONCLUSION

La situation financière de l'Office Auxerrois de l'Habitat subit toujours les impacts de la loi de finance pour 2018 (réduction de loyer de solidarité) qui se traduit par une perte importante de ressources malgré le dispositif de lissage.

Le taux élevé du livret A à 3% sur toute l'année 2023, ainsi que le poids des Taxes foncières qui ont fortement progressé ces 2 dernières années pèsent lourdement sur notre autofinancement. Cependant, la maîtrise des risques locatifs, des dépenses courantes et le bon entretien de notre parc de logements demeurent des points forts de l'organisme.

Il convient de veiller à poursuivre les efforts sur les équilibres d'exploitation courante afin de pérenniser et d'améliorer ces indicateurs sur le long terme.

L'émission de titres participatifs auprès de la Banque des territoires en 2022 a contribué à renforcer les fonds propres de l'OAHA et contribue à la réalisation des investissements programmés.

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

- ✳️ **Approuvent le compte financier pour l'année 2023,**
- ✳️ **Donnent quitus de gestion au Directeur Général pour l'exercice 2023.**

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-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Mathieu DEBAIN, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard Riant, Alain THUAULT, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET)

#### **4 AFFECTATION DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2023**

Vu l'article R 421-16 – 3° alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation,  
Vu l'article R 423-12 – du Code de la Construction et de l'Habitation,

Présentation en séance des résultats financiers au 31/12/2023 - Le bilan, le compte de résultat et les annexes ont été mis à disposition des administrateurs.

Le commissaire aux comptes donne lecture de son rapport des comptes clos au 31/12/2023 qui fait apparaître une certification pure et simple.

L'exercice 2021 avait été marqué par la première application du règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social. L'exercice 2023 s'inscrit dans ce cadre.

Il vous est donc présenté distinctement au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du SIEG (Service d'intérêt économique général) défini à l'article L.411-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

→ Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à **-557 724,46 €** (377 805,11 € en 2022) et se décompose en :

- Résultat de l'exercice (déficit) – activités SIEG : **-731 457,08 €** (313 954,35 € en 2022)
- Résultat de l'exercice (bénéfice) – activités Hors SIEG : **173 732,62 €** (63 850,76 € en 2022)

Les administrateurs, ayant pris connaissance des résultats et de la réglementation il est proposé d'affecter l'excédent réalisé par l'OAH au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023, ainsi qu'il suit :

→ Les plus-values nettes de cessions immobilières :

- Compte 10685 (crédit) – Réserves sur cessions immobilières SIEG pour la somme de **509 639 €** (486 804 € en 2022)
- Compte 10685 (crédit) – Réserves sur cessions immobilières Hors SIEG pour la somme de **0 €** (0 € en 2022)

→ Le résultat de l'exercice :

- Compte 110 (débit) – Report à nouveau SIEG pour la somme de **1 241 096,08 €**  
(172 849,65 € en 2022)
- Compte 110 (crédit) – Report à nouveau Hors SIEG pour la somme de **173 732,62 €**  
(63 850,76 € en 2022)

Après affectation du résultat 2023, le report à nouveau toutes activités confondues (comptes 11) SIEG + hors SIEG s'élèvera à **19 345 584,73 euros.**

**Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, valident l'affectation du résultat de l'année 2023.**

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

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

**EXTRAIT**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**REUNION DU MARDI 18 JUN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard RIAN, Alain THUAULT, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Christophe BONNEFOND, Mathieu DEBAIN, Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET)

**5 PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2023**

Le rapport d'activités 2023 (joint en Annexe 2) est présenté aux membres du Conseil d'Administration et commenté par les différents responsables de départements de l'OAH.

Conformément à l'article L-2323-9 du Code du Travail, le rapport d'activité a été présenté, pour avis, au **COMITE SOCIAL ECONOMIQUE du MERCREDI 15 MAI 2024** et a fait l'objet d'un avis favorable lors du **COMITE SOCIAL ECONOMIQUE du LUNDI 17 JUN 2024**.

**Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le Rapport d'Activités 2023.**

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

**OFFICE AUXERROIS DE L'HABITAT**  
**OPH DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**EXTRAIT**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**REUNION DU MARDI 18 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard RIAN, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Christophe BONNEFOND, Mathieu DEBAIN, Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET), Alain THUAULT.

**B BILAN DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS POUR L'ANNEE 2023**

Conformément à l'article R 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Président rend compte de l'activité de la Commission d'Attribution des Logements.

La Commission s'est réunie **26** fois au cours de l'année.

- ✚ **1 991** demandes ont été présentées,
- ✚ **610** logements ont été proposés par la Commission, ayant permis la signature de 535 contrats, dont **132** mutations, soit **21,6%**.
- ✚ **2 502** nouvelles demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2023 :
  - **786** par l'Office Auxerrois de l'Habitat soit **31,4%**
  - **892** par internet soit **35,6%**
  - **824** par d'autres bailleurs soit **32,9%**

**Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le Bilan de la Commission d'Attribution des Logements pour l'année 2023.**

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-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard RIAN, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Christophe BONNEFOND, Mathieu DEBAIN, Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET), Alain THUAULT.

## **10 DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL**

### **Décisions n°2024/59 à 2024 / 90**

**2024/59 :** Contrat d'exploitation sur installations collectives de chauffage avec ou sans production d'eau chaude sanitaire. Lot n°1 avenant n°7 conclu avec l'entreprise DALKIA.

**2024/60 :** Contrat d'exploitation sur installations collectives de chauffage avec ou sans production d'eau chaude sanitaire. Lot n°1 avenant n°8 conclu avec l'entreprise DALKIA.

**2024/61 :** Contrat d'exploitation sur installations collectives de chauffage avec ou sans production d'eau chaude sanitaire. Lot n°2 avenant n°6 conclu avec l'entreprise DALKIA.

**2024/62 :** Contrat d'exploitation sur installations de chauffage sur le quartier Sainte-Geneviève. Avenant n°4 conclu avec l'entreprise DALKIA.

**2024/63 :** Entretien et nettoyage des parties communes des résidences de l'OAH. Lot n°2 avenant n°1 conclu avec l'entreprise DERICHEBOURG pour un montant de 20 579,85€ HT.

**2024/64 :** Réfection en peinture des métalleries et menuiseries extérieures sur divers quartiers. Marché conclu avec l'entreprise CHIAVAZZA pour le lot n°1, et ASSELINE pour le lot n°2.

**2024/65 :** Maîtrise d'œuvre pour la construction de garages sur le quartier des Rosoirs. Marché conclu avec l'agence PIERRE GRANGE ARCHITECTE pour un montant de 111 780,00€HT.

**2024/66 :** Installation d'échafaudages sur la résidence située Rue Fécaudrie à Auxerre. Marché conclu avec l'entreprise LES HAUTEURS DE BOURGOGNE pour un montant de 19 792,08€ TTC.

**2024/67 :** Renouvellement des détecteurs avertisseurs autonomes de fumées (DAAF) sur le patrimoine de l'OAH. Marché conclu avec l'entreprise SONEPAR pour un montant de 107 520,00€ HT.

**2024/68 :** Réhabilitation énergétique et technique du bâtiment 8 des Plattes. Lot n°1 avenant n°2 conclu avec l'entreprise MICHEL SAS pour un montant de 3 248,00€ HT.

**2024/69** : Réhabilitation énergétique et technique du bâtiment 8 des Plattes. Lot n°5 avenant n°1 conclu avec l'entreprise SCOBAT SAS pour un montant de 5 498,98€ HT.

**2024/70** : Réhabilitation énergétique et technique du bâtiment 8 des Plattes. Lot n°8 avenant n°2 conclu avec l'entreprise ID'EES 89 pour un montant de 1 807,10€ HT.

**2024/71** : Réhabilitation de 12 logements Résidence du Château d'Eau à Champs-sur-Yonne. Lot n°1 avenant n°2 conclu avec l'entreprise MICHEL pour un montant de 10 100,00€ HT.

**2024/72** : Réhabilitation de 12 logements Résidence du Château d'Eau à Champs-sur-Yonne. Lot n°1 avenant n°3 conclu avec l'entreprise MICHEL pour un montant de 12 570,00€ HT.

**2024/73** : Réhabilitation de 12 logements Résidence du Château d'Eau à Champs-sur-Yonne. Lot n°3 avenant n°1 conclu avec l'entreprise CATOIRE pour un montant de 937,10€ HT.

**2024/74** : Etude opérationnelle pour la construction de logements sociaux et réalisation de lots à bâtir à Villeneuve-Saint-Salves. Avenant n°1 conclu avec l'entreprise Terr&Am pour un montant de 3 150,00€HT.

**2024/75** : Construction de 10 logements individuels à Venoy. Avenant n°1 conclu avec l'entreprise ENVIRONNEMENT TRAVAUX PUBLICS DE BOURGOGNE pour un montant de 19 933,50€HT.

**2024/76** : Marché d'entretien des espaces verts de l'OAH. Marché conclu avec l'entreprise PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT pour un montant de 53 850,00€ HT.

**2024/77** : Vente du pavillon situé 16 Rue des Acacias au Hameau de Bierry à Sauvigny-le-bois a prix de 125 000€.

**2024/78** : Etude opérationnelle pour la construction de garages et la requalification d'espaces verts aux Rosoirs - Etude opérationnelle pour la construction de logements et la réalisation de lots à bâtir à Villeneuve-saint-salves – Mission pour la réalisation d'une étude de faisabilité pour la construction de logements et de parcelles en accession à Monéteau. Avenant de transfert conclu avec l'entreprise GETAM.

**2024/79** : Missions de géomètre sur différents secteurs. Avenant de transfert conclu avec l'entreprise GETAM.

**2024/80** : Réhabilitation énergétique et technique du bâtiment 8 des Plattes. Lot n°9 relancé conclu avec l'entreprise ENGIE HOME SERVICES pour un montant de 210 298,83€ HT.

**2024/81** : Marché de conception réalisation pour la réhabilitation énergétique du bâtiment « G » et la restructuration de l'entrée 19 sur le quartier Sainte-Geneviève. Marché conclu avec le groupement LEON GROSSE / AA GROUP pour un montant de 4 802 111,57€HT.

**2024/82** : Reconduction expresse pour la mise à disposition de bennes à déchets et caisses palettes, enlèvement et conduite en centre de traitement – Apport volontaire de déchets sur centre de traitement. Lot n°1 conclu avec l'entreprise SUEZ RV YONNE METAUX pour un montant de 25 000,00€ HT.

**2024/83** : Contrat d'exploitation sur installations collectives de chauffage avec ou sans production d'eau chaude sanitaire. Lot n°1 avenant n°9 conclu avec l'entreprise DALKIA.

**2024/84 :** Contrat d'exploitation sur installations collectives de chauffage avec ou sans production d'eau chaude sanitaire. Lot n°2 avenant n°7 conclu avec l'entreprise DALKIA.

**2024/85 :** Vente de la maison de ville mitoyenne située 7 Rue du Dauphiné à Auxerre au prix de 122 000€.

**2024/86 :** Marché de maintenance des ascenseurs et des systèmes de fermetures automatiques. Lot n°3 conclu avec l'entreprise TK ELEVATOR pour un montant de 2 273,01€ HT.

**2024/87 :** Construction de 33 garages et 8 box 2 roues sur le quartier Saint-Siméon. Lot n°5 avenant n°1 conclu avec l'entreprise LAURIN pour un montant de 480,00€ HT.

**2024/88 :** Accord cadre à marchés subséquents pour la fermeture et l'acheminement de gaz naturel conclu avec les entreprises ENGIE, GAZ DE BORDEAUX et TOTAL ENERGIES.

**2024/89 :** Marché d'exploitation d'entretien courant de la robinetterie, des installations d'eau froide, d'eau chaude et de gaz. Avenant n°3 conclu avec l'entreprise UNICIA.

**Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des décisions prises par le Directeur Général.**

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-huit juin, 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 :** Christiane ANTENNI, Christophe BONNEFOND, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Mahiédine CHENOUNA, Anna CONTANT, Mathieu DEBAIN, Jean-Michel FREVILLE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Valérie GIABBANI, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Bernard Riant, Alain THUAULT, Vincent VALLE, Andrée VALLET, Bruno AGEZ.

**EXCUSES :** Raymonde DELAGE (Pouvoir à Vincent VALLÉ), Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Manuella INES, Isabelle JOAQUINA, Patrick JOLIBOIS (Pouvoir à Andrée VALLET)

### **11 QUESTIONS DIVERSES ; PROJET DE PARTENARIAT OAH / CA / POLYLOGIS**

Ce point est évoqué avant le projet de délibération sur l'état des cessions et acquisitions immobilières.

Le Président, Vincent VALLÉ, ainsi que le Directeur Général, Eric CAMPOY, souhaite évoquer avec l'ensemble des Administrateurs présents le projet de partenariat OAH / CA / Polylogis. La projet, présenté aux Administrateurs présents, est joint en Annexe 3 de ce procès-verbal.

Le Président rappelle les différentes étapes de cette démarche :

- Conseil d'Administration du 18 décembre 2020 ; décision des Administrateurs de rester libre et indépendant, avec report de la réflexion en 2021,
- Séminaire du 06 octobre 2021 ; présentation des 4 potentiels partenaires ; Habellis, Idelians, Vilogia et Polylogis,
- Réunion de travail du 15 novembre 2021 ; travail de réflexion avec les Administrateurs suite aux différentes présentations du 06 octobre 2021,
- Conseil d'Administration du 13 décembre 2021 ; vote des Administrateurs pour la désignation du futur partenaire de l'OAH dans le cadre de la Loi ELAN : Idelians,

Le Président rappelle que lors du Conseil d'Administration du 13 décembre 2021, sa préférence ainsi que celle du représentant du personnel de l'OAH, était Polylogis.

Le Président rappelle également que le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois n'ayant pas validé le vote du Conseil d'Administration du 13 décembre 2021, la démarche de rapprochement est restée statu quo.

- Conseil des Maires du 03 juin 2024 ; Présentation du nouveau projet souhaité par le Maire Président Crescent MARAULT : projet de partenariat avec Polylogis,
- CSE de l'OAH du 17 juin 2024 ; Présentation du nouveau projet de partenariat avec Polylogis,

- Plénière de l'OAH du 17 juin 2024 ; Présentation du nouveau projet de partenariat avec Polylogis devant l'ensemble du personnel,

Le Directeur Général précise les prochaines étapes de cette démarche de rapprochement :

- Conseil Communautaire du 27 juin 2024 ; Projet de délibération autorisant le début des échanges en vue du partenariat OAH / CA / Polylogis,
- CSE du 11 juillet 2024 ; Avis du CSE suite à la présentation du nouveau projet lors de la réunion du 17 juin 2024,
- Conseil d'Administration du 12 juillet 2024 (si approbation lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2024) ; Projet de délibération autorisant le début des échanges en vue du partenariat OAH / CA / Polylogis.

Le Président conclu en laissant la parole à Cyril BERGER, secrétaire du CSE.  
Ce dernier indique le souhait du CSE d'être associé à chaque étape de ce processus.

**Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des informations communiquées par le Président et le Directeur Général au sujet du projet de partenariat OAH / CA / Polylogis.**

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