



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Présentation du projet de BP 2026

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Question I : Présentation du projet de BP 2026

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne dénommé Habitalys,

Vu l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce,

Vu le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré,

Vu l'arrêté du 22 décembre 2015 fixant le nouveau plan comptable applicable au régime de comptabilité de commerce,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office en date du 21 octobre 2025 relative aux orientations budgétaires retenues pour l'exercice 2026,

Vu l'avis de la Commission des Finances et de l'Investissement de l'Office réunie le 11 décembre 2025 afin de présenter au Conseil d'Administration le projet de Budget Primitif pour l'exercice 2026,

Vu la note de présentation du budget primitif 2026 jointe,

Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur financier sur l'élaboration de ce budget et les résultats attendus à l'issue de son exécution,

DELIBERE ET DECIDE

d'adopter le budget primitif 2026 et de voter ce budget par chapitre tel que proposé par le Directeur Général, à l'unanimité des membres présents moins une voix.

Fait et délibéré, en séance les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

Fait à Agen, le 18 décembre 2025

 
BRUNO GUINANDIE
Directeur Général

PRESENTATION DU PROJET DE BUDGET 2026

<u>I. INTRODUCTION</u>	4
A. <u>LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE</u>	4
B. <u>LES CARACTERISTIQUES MARQUANTES</u>	4
<u>Proposition Budget Primitif 2026</u>	6
<u>II. LE COMPTE DE RESULTAT – L'AUTOFINANCEMENT</u>	8
A. <u>LES CHARGES</u>	8
B. <u>LES PRODUITS</u>	10
C. <u>LE RESULTAT</u>	12
D. <u>L'AUTOFINANCEMENT</u>	12
1 – LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	12
2 – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM	13
3 – LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM	13
<u>III. LE TABLEAU DE FINANCEMENT</u>	15
A. <u>LES EMPLOIS</u>	16
B. <u>LES RESSOURCES</u>	18
C. <u>LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</u>	19
<u>IV. CONSTATS ET CONCLUSIONS</u>	19

INTRODUCTION

LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Le Budget Primitif pour l'exercice 2026 a été élaboré dans le respect du cadre légal et réglementaire s'appliquant aux Offices Publics de l'Habitat :

- ↳ Article R.423-7 du C.C.H.: « *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 tableau de financement prévisionnel comporte pour l'exercice les prévisions de variation, d'une part, des emplois stables et, d'autre part, des ressources stables.
- ↳ Lorsque l'office public de l'habitat exerce une activité pour le compte d'un tiers, les opérations correspondantes font l'objet d'un état prévisionnel annexe qui est présenté selon des modalités fixées par les instructions mentionnées au premier alinéa. Ces états sont constitués d'un compte de résultat prévisionnel en équilibre et, le cas échéant, d'un tableau de financement prévisionnel.
- ↳ Article R.423-9 du C.C.H. précisant les modalités de mise en place d'un ratio d'autofinancement net et les valeurs minimales à respecter,
- ↳ Décret n° 2015-1253 du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré
- ↳ Arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable des organismes à comptabilité privée
- ↳ La réforme du plan comptable général applicable au 1^{er} janvier 2025 à l'ensemble de l'économie française, mais différée d'un an pour le secteur du logement social.

LES CARACTERISTIQUES MARQUANTES

Les éléments majeurs ayant guidé l'établissement du Budget Primitif de l'exercice 2026 sont conformes aux orientations budgétaires décidées le 21 octobre dernier :

- ↳ Un ratio d'autofinancement minimum de 6 %,
- ↳ Une actualisation des loyers de 1.04%
- ↳ L'application du PSP mis à jour en 2024,
- ↳ Le maintien du niveau d'entretien et de la remise en état des logements pour maintenir l'attractivité commerciale de nos résidences avec la prise en compte de la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine réalisée en 2024.
- ↳ La livraison attendue de 104 nouveaux logements familiaux en 2026
- ↳ Les démarrages de chantier prévus en 2026 portant sur 27 opérations représentant 233 logements.

- ↳ L'achèvement de la réhabilitation lourde de la résidence La Gravette à Marmande
- ↳ La reconduction de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour sa neuvième année dans l'hypothèse d'un retour à des conditions d'application similaires à 2024.

Proposition Budget Primitif 2026

SYNTHESE BUDGET PRIMITIF 2026

Compte de résultat prévisionnel 2026

CH	CHARGES	En Euro	En Euro	PRODUITS	CH
60	- Achats - approvisionnements	971 731	27 540 766	Production vendue -	70
61	- Services extérieurs	6 466 400	-107 769	variation stock immeubles -	71
62	- Autres services extérieurs	1 278 300	280 000	Production immobilisée -	72
63	- Impôts, taxes et versements assimilés	4 159 500	1 075 000	Subvention d'exploitation -	74
64	- Charges de Personnel	4 285 190	4 056 000	Autres produits -	75
65	- Autres charges	1 602 500	300 000	Produits financiers -	76
66	- Charges financières	3 624 000	0	Produits exceptionnels -	77
67	- Charges exceptionnelles	0	656 000	Reprises sur provisions -	78
68	- Dotations amortissements et provisions	9 700 000	0	Transfert de charges -	79
69	- Impot sur les sociétés	50 000			
	TOTAL CHARGES	32 137 621	33 799 997	TOTAL PRODUITS	

**Résultat prévisionnel
de l'exercice 2026**

1 662 377 €

Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel

	+	-	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	803 000	2 697 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	9 700 000	1 060 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
		656 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions

Capacité d'autofinancement

7 752 377 €

Tableau de financement prévisionnel (variation du fonds de roulement)

EMPLOIS	En Euro	En Euro	RESSOURCES
		7 752 377	Capacité d'autofinancement
Investissements immobilier	34 484 393	2 697 000	Produits de cession d'actifs
Investissements de structure	391 464	1 277 900	Subventions (notifications)
Rembts d'emprunts dont RA (capital)	5 852 895	28 877 455	Emprunts et titres participatifs
DG locataires sortants + part acq PSLA	126 600	136 000	DG locataires entrants+ part acq PSLA
TOTAL EMPLOIS	40 855 352	40 740 731	TOTAL RESSOURCES

prélèvement sur le fonds de

-114 621 €

LE RESULTAT – LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

CHARGES		DM 2025	BP 2026
60	Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)	2 104 943	971 731
61	Services extérieurs	6 034 765	6 466 400
dont 61521	Dépenses de gros entretien	3 368 102	3 597 800
62	Autres services extérieurs	869 837	1 278 300
63	Impôts, taxes, assimilés	4 026 425	4 159 500
dont 63512	Taxes foncières	2 810 000	2 882 000
64	Charges de personnel	4 016 720	4 285 190
65	Autres charges de gestion courante	355 393	1 602 500
dont 657	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé		803 000
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	4 450 000	3 624 000
67	Charges exceptionnelles	1 279 276	0
dont 675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	783 000	0
68	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	8 430 000	9 700 000
69	Impôt sur les bénéfices	30 000	50 000
TOTAL DES CHARGES		31 597 359	32 137 621

PRODUITS		DM 2025	BP 2026
701	Ventes d'Immeubles et terrains	0	476 000
703	Récupérations des charges locatives	3 119 638	3 342 766
704	Loyers	22 232 332	23 652 000
706-708	Prestations de service / activités annexes	70 000	70 000
71	Variation stocks	1 135 516	-107 769
72	Production immobilisée	280 000	280 000
74	Subventions d'exploitation	22 000	1 075 000
75	Autres produits de gestion courante	30 000	4 056 000
dont 775	Produits des cessions d'éléments d'actif		2 697 000
76	Produits financiers	496 051	300 000
77	Produits exceptionnels	5 239 950	0
dont 775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 657 000	0
78	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	847 000	656 000
79	Transfert de charges d'exploitation	25 000	0
TOTAL DES PRODUITS		33 497 487	33 799 997

RESULTAT	1 900 128	1 662 377
-----------------	------------------	------------------

Autofinancement prévisionnel

Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel

+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	783 000	803 000
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	8 430 000	9 700 000
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 657 000	2 697 000
- Quote-part des subventions virée au résultat	1 100 000	1 060 000
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	847 000	656 000
	6 509 128	7 752 377

LE COMPTE DE RESULTAT – L'AUTOFINANCEMENT

LES CHARGES

Les Achats (Chapitre 60)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
60	ACHATS APPROVISIONNEMENTS	2 104 943	971 731	- 54 %

Ce chapitre est constitué des achats de fluides (eau, gaz siège, gaz stocké, électricité, carburant, combustible), de fournitures d'atelier pour la régie d'entretien, des achats liés à la production de stocks immobiliers, des fournitures administratives et informatiques. La variation de ce chapitre est essentiellement due aux dépenses d'études et de travaux des opérations PSLA moins importantes en 2026 qu'en 2025 (1 543 K€ => 304 K€). 2025 avait vu la réalisation de l'opération de DAMAZAN, en 2026 est prévu le démarrage de chantier du programme olympique de Gougues à VILLENEUVE SUR LOT.

Les services extérieurs (Chapitre 61)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
61	SERVICES EXTERIEURS	6 034 765	6 466 400	+ 7,15%

Ce chapitre porte essentiellement sur les dépenses d'entretien du patrimoine (contrats d'entretien, entretien courant, gros entretien). La variation de ce chapitre s'explique pour moitié par les dépenses de Gros entretien : P3 des contrats, travaux programmés (PSP - PGE) et non programmés (traitement des réclamations) dans les parties communes. Les travaux de remise en état des logements sont prévus à budget constant. Les autres postes qui expliquent la variation de ce chapitre sont les contrats d'entretien et l'entretien courant (notamment P2 des marchés d'entretien des chaudières individuelles arrivé à échéance fin 2025, reconduit en 2026 en augmentation).

Les autres services extérieurs (Chapitre 62)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	869 837	1 278 300	+ 47%

Ce chapitre est essentiellement constitué des dépenses d'honoraires, conseils, frais d'acte, des coûts de déplacements, missions et réception, des frais postaux et de télécommunication, des cotisations.

Il devrait être en forte hausse d'environ 400 K€ par rapport à l'année 2025 du fait essentiellement des cotisations à la CGLLS.

Les Impôts, taxes et versements assimilés (Chapitre 63)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
63	IMPOTS ET TAXES	4 026 425	4 159 500	+ 3,3%

La variation attendue de ce chapitre est essentiellement due à 2 éléments :

- L'indexation sur la masse salariale des impôts et taxes sur rémunérations
- La hausse de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères du fait de la revalorisation des bases locatives, des taux des collectivités locales et des sorties

d'exonérations (gendarmeries de Tonneins et Laplume attendues en 2026 après 2 ans d'exonération).

Les charges de personnel (Chapitre 64)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
64	CHARGES DE PERSONNEL	4 016 720	4 285 190	+ 6,7 %

La variation attendue de ce chapitre s'explique par la prise en compte des mouvements de personnel, le déroulement de carrière des agents relevant de la fonction publique territoriale, la revalorisation des salaires et des autres charges de personnel (tickets restaurant).

Les autres charges de gestion courante (Chapitre 65)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
65	AUTRES CHARGES	355 393	1 602 500	+ 350%

Cette très forte augmentation s'explique par la réforme du plan comptable général qui prévoit l'inscription sous ce chapitre à compter de 2026 des charges comptabilisées en exceptionnel jusqu'en 2025. Il s'agit principalement des valeurs nettes comptables (VNC) des actifs cédés ou remplacés, et des dépenses suite à sinistre.

Les charges financières (Chapitre 66)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
66	CHARGES FINANCIERES	4 450 000	3 624 000	- 19%

Les dépenses de ce chapitre portent sur la comptabilisation des intérêts.

Il a été retenu :

- Des intérêts d'emprunts en baisse par rapport à 2025 considérant un livret A maintenu à 1.7% en 2026. La charge financière antérieure plus élevée s'explique par le taux du livret A passé progressivement de 3% à 2% puis à 1.7% entre 2024 et 2025.
- une hypothèse de charges d'intérêts des contrats d'échange de taux (SWAP) de 70 K€ contre 216 K€ en 2025. Le principal contrat qui était le plus pénalisant est arrivé à échéance le 01/08/2025
- la rémunération des titres participatifs souscrits par la Banque des Territoires en avril 2021 et par le conseil départemental en octobre 2024.

Les charges exceptionnelles (Chapitre 67)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 279 276	0	-100%

- Du fait de la réforme du plan comptable général applicable au 1^{er} janvier 2026, le chapitre 67 n'est plus utilisé à partir de 2026

Les dotations aux amortissements et provisions (Chapitre 68)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
68	DOTATIONS AMORT ET PROV	8 430 000	9 700 000	+ 15 %

La variation attendue de ce chapitre s'explique par les nombreuses opérations dont la mise en service est prévue en 2026, dont l'achèvement des travaux de réhabilitation de la résidence La Gravette (24 M€).

Impôt sur les bénéfices (Chapitre 69)

Chapitre	POSTES	DM 2025	BP 2026	Variation
69	IMPOTS SUR LES BENEFICES	30 000	50 000	+ 66 %

Ce poste de charge est apparu pour la première fois lors de la clôture des comptes 2024. Difficile à évaluer pour le moment, une provision de 50 K€ est inscrite au BP 2026.

LES PRODUITS

Les produits des activités (Chapitre 70)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
70	PRODUITS DES ACTIVITES	25 421 970	27 540 766	+ 8.3 %

Ce chapitre comptabilise essentiellement le quittancement des loyers et charges.
Il comporte essentiellement :

- Les vente de terrains à bâtir et de PSLA (476 K€).
- La récupération des charges locatives en augmentation de 223 K€ par répercussion des charges récupérables (Fluides, contrats d'entretien, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères)
- La RLS est évaluée dans l'hypothèse d'un retour aux conditions d'application de 2024 (1 200 K€).
- Les mises en service attendues en 2026 de 104 logements familiaux.

Variation des stocks (Chapitre 71)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
71	PRODUITS DES ACTIVITES	1 135 516	- 107 769	

Ce chapitre comptabilise d'une part la contrepartie des dépenses d'études et de travaux des opérations de stocks immobiliers (cf chap 60 – PSLA Damazan et Villeneuve) et d'autre part les sorties de stock des biens vendus (déstockage) pour leur cout de revient (vente des terrains à bâtir et PSLA). C'est la baisse importante des dépenses de travaux de production de stocks qui explique principalement la forte variation.

La production immobilisée (Chapitre 72)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	280 000	280 000	

Sont comptabilisés sous ce chapitre le temps passé par les équipes dans la conduite des opérations d'investissement.

Les subventions d'exploitation (Chapitre 74)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	22 000	1 075 000	

Ce chapitre enregistre les subventions d'exploitations : remise d'intérêts CDC, aides à l'embauche, aides diverses,... En 2026 du fait de la réforme du plan comptable général sont désormais inscrit sous ce chapitre les subventions transférées au résultat, qui explique la forte variation.

Les autres produits de gestion courante (Chapitre 75)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
75	AUTRES PRODUITS	30 000	4 056 000	

Ce chapitre enregistre notamment les remboursements des formations de nos salariés par notre OPCA (Uniformalion, organisme agréé collecteur de notre contribution à la formation professionnelle).

La valorisation des CEE (Certificats d'Economies d'Energie) est également comptabilisée sous cette rubrique.

En 2026 du fait de la réforme du plan comptable général sont désormais inscrits sous ce chapitre les produits comptabilisés en exceptionnel jusqu'en 2025 ; Il s'agit essentiellement des produits de cession d'actifs, des dégrèvement de TFPB et des indemnités d'assurance.

Les produits financiers (Chapitre 76)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
76	PRODUITS FINANCIERS	496 051	300 000	- 40%

Le niveau de notre trésorerie devrait diminuer progressivement (réalisation des opérations préfinancées), La rémunération de notre trésorerie placée sur le livret A sera également en baisse du fait d'un taux moindre passé en 2025 de 3% à 2% puis à 1.7% (cf charge financière).

Les produits exceptionnels (Chapitre 77)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 239 950	0	

- Du fait de la réforme du plan comptable général applicable au 1^{er} janvier 2026, le chapitre 77 n'est plus utilisé à partir de 2026

Les reprises sur amortissements et provisions (Chapitre 78)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
78	REPRISES SUR PROVISIONS	847 000	656 000	-23%

Les reprises de provisions attendues sont les suivantes :

- Provision pour gros entretien : 300 K€ (idem 2026 – 2026)
- Provision pour créances douteuses (cf chap 65, admissions en non valeur) : 300 K€
- Provision pour risques et charges financières (SWAP) : 56 K€ vs 247 K€ en 2025.
Arrivée à échéance en aout 2025 du principal contrat (16 000 K€)

Les transferts de charges (Chapitre 79)

Chapitre	Intitulé	DM 2025	BP 2026	Variation
79	TRANSFERT DE CHARGES	25 000	0	- 100 %

Du fait de la réforme du plan comptable général applicable au 1^{er} janvier 2026, le chapitre 79 n'est plus utilisé à partir de 2026

LE RESULTAT

	DM 2025	BP 2026	Variation	
			En valeur	en %
TOTAL DES PRODUITS	33 497 487	33 799 997	302 511	0,9%
TOTAL DES CHARGES	31 597 359	32 137 621	540 261	1,7%
RESULTAT	1 900 127	1 662 377	-237 751	-12,5%

Le résultat 2026 serait en baisse de 238 K€ par rapport à l'attendu 2025

L'AUTOFINANCEMENT

1 - LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement est un indicateur permettant de dégager la différence entre les « produits encaissables » et les « charges décaissables » hors opérations liées à la cession d'éléments d'actif. Elle se calcule à partir du résultat comptable que l'on retraits des charges et produits calculés (non décaissables et non encaissables) et des plus-values de cession du patrimoine.

<u>Autofinancement prévisionnel</u>	DM 2025	BP 2026	Variation	
			En valeur	en %
RESULTAT	1 900 127	1 662 377	-237 751	-12,5%
+ VNC des actifs cédés, démolis, remplacés	783 000	803 000	20 000	2,6%
+ Dotations aux amortissements et provisions	8 430 000	9 700 000	1 270 000	15,1%
- Produits des cessions d'actifs	2 657 000	2 697 000	40 000	1,5%
- Quotes parts de subventions	1 100 000	1 060 000	-40 000	-3,6%
- Reprises sur amortissements et provisions	847 000	656 000	-191 000	-22,6%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 509 127	7 752 377	1 243 249	19,1%

2 – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le calcul de l'autofinancement net HLM est défini dans l'article R.423-1-4 du CCH.

Il permet de mesurer la capacité de l'Office à générer une capacité d'autofinancement suffisante afin de couvrir les remboursements en capital des emprunts et intérêts compensateurs destinés à financer le parc locatif.

La capacité d'autofinancement 2026 retraitée permet de dégager un autofinancement net HLM de

2 390 K€ en légère hausse de 39 K€ par rapport à l'attendu 2025.

<u>Autofinancement net HLM prévisionnel</u>	DM 2025	BP 2026	Variation	
			En valeur	en %
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 509 127	7 752 377	1 243 249	19,1%
Remboursement d'emprunts locatif (hors RA)	4 157 990	5 362 695	1 204 705	29,0%
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 351 137	2 389 682	38 544	1,6%

3 – LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le calcul du ratio d'autofinancement net HLM est défini par l'article R.423-9 du CCH.

Il est obtenu à partir de l'autofinancement net HLM, rapporté à un dénominateur composé des produits financiers et des produits d'activités à l'exclusion de la récupération des charges locatives.

Si ce ratio est seulement observé lors de l'arrêté des comptes annuels, il est toutefois nécessaire de garder en référence, les obligations qui s'imposent au Directeur général en cas de non-respect des niveaux minimums, soit 0% sur une année, et 3% pour la moyenne sur les 3 derniers exercices (Cf arrêté du 10 décembre 2014).

« Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, le Directeur Général rend compte de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'Office de manière pérenne. Les mesures proposées sont intégrées dans le rapport d'activité précité et font l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration. »

	DM 2025	BP 2026	Variation	
			En valeur	en %
AUTOFINANCEMENT NET HLM (a)	2 351 137	2 389 682	38 544	1,6%
b) Total des produits financiers (comptes 76)	496 051	300 000	-196 051	-39,5%
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	25 421 970	27 540 766	2 118 797	8,3%
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 119 638	3 342 766	223 129	7,2%
Dénominateur du ratio (e =b+c-d)	22 798 383	24 498 000	1 699 617	7,5%
Ratio d'autofinancement net HLM (a/e)	10,31%	9,75%		
<i>Moyenne des 3 derniers exercices</i>	<i>11,78%</i>	<i>11,44%</i>		

LE TABLEAU DE FINANCEMENT

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026
INVESTISSEMENTS		
STRUCTURE LOGICIELS	5 112	156 000
STRUCTURE EQUIPEMENTS	166 390	235 464
PRODUCTION LOGEMENTS + FOYERS	15 281 869	19 624 454
PRODUCTION GENDARMERIE	90 552	4 097 546
TRAVAUX LOURDS DE REHABILITATION	5 564 873	8 445 554
TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LOGEMENTS DIFFUS	1 193 224	2 316 839
TOTAUX	22 302 020	34 875 857

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026	Variation	
			en valeur	en %
REMBOURSEMENT DETTES				
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS (*)	4 244 289	5 452 895	1 208 606	28,5%
REMBOURSEMENTS ANTICIPES EMPRUNTS	250 000	400 000	150 000	60,0%
REMBOURSEMENTS DEPOTS DE GARANTIE LOCATAIRES + PSLA	120 000	126 600	6 600	5,5%
TOTAUX	4 614 289	5 979 495	1 365 206	29,6%

(*) dont emprunts locatifs

4 157 990

5 362 695

POSTES	DM 2025	BP 2026	Variation	
			en valeur	en %
INVESTISSEMENTS	22 302 020	34 875 857	12 573 837	56%
REMBOURSEMENT DETTES	4 614 289	5 979 495	1 365 206	30%
TOTAL DES EMPLOIS	26 916 309	40 855 352	13 939 043	52%

RESSOURCES	DM 2025	BP 2026
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 509 128	7 752 377
PRODUITS DE CESSIONS D'ACTIFS	2 657 000	2 697 000
SUBVENTIONS (notifications)	6 840 580	1 277 900
EMPRUNTS (encaissements)	10 586 840	28 877 455
ENCAISSEMENT DG + PSLA	130 000	136 000
TOTAL DES RESSOURCES	26 723 548	40 740 731

POSTES	DM 2025	BP 2026
TOTAL DES EMPLOIS	26 916 309	40 855 352
TOTAL DES RESSOURCES	26 723 548	40 740 731
VARIATION FONDS DE ROULEMENT	-192 761	-114 621

LES EMPLOIS

Les acquisitions d'immobilisations pour la structure

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026
INVESTISSEMENTS		
STRUCTURE LOGICIELS	5 112	156 000
STRUCTURE EQUIPEMENTS	166 390	235 464

Les investissements de structures 2026 portent essentiellement sur les projets d'évolution de notre système d'information (téléphonie – RH) d'une part, les travaux d'aménagement de 2 points d'accueil et du siège de l'office d'autre part.

Les acquisitions d'immobilisations pour la production de logements

Les **opérations en cours** fin 2025 qui vont se poursuivre en 2026 représentent un coût estimé à

10 001 K€ pour la production de 145 logements familiaux implantés sur 10 communes :

Opérations	Nb logts
TONNEINS - PETIT CASINO	7
BON ENCONTRE CAZALET IV	6
BON ENCONTRE - VEFA NOGUES	48
BON ENCONTRE - VEFA ANATOLE France	4
COCUMONT - LES VIGNERONS	6
FOULAYRONNES - MARGUERITE DURAS Tr 2	4
LE PASSAGE - PIERRE DE RONSARD I et II	8
SAINT VITE - BERGE DU DOR	4
HOUEILLES - LES LUGUES	4
SAINTE BAZEILLE - VEFA LABASTIDE	41
CASTELCULIER - VEFA LAMARQUE	13

Pour la production de **structures collectives**, 2 opérations en cours fin 2025 vont se poursuivre en 2026, pour un cout évalué à **2 312 K€** :

Opérations	Nb logts
SOS - EHPAD	54
DAMAZAN – ARMAND FALLIERES	12

Les **opérations susceptibles de démarrer en 2026** s'élèvent à **10 199 K€** portant sur la gendarmerie de Fumel et 146 logements familiaux implantés sur 11 communes : Bon encounter, Fumel, Villeneuve sur Lot, Monflanquin, Port Ste Marie, Miramont de Guyenne, Roquefort, Barbaste, St sylvestres, Gontaud nogaret, Layrac.

Une enveloppe de **1 900 K€** permettant de financer l'acquisition de 44 logements à Boé et les études des nouvelles opérations, est inscrite au budget 2026.

Le montant total des crédits budgétaires 2026 de dépenses de développement (logements familiaux, foyers, gendarmeries, locaux d'activité) tant en constructions neuves qu'en acquisitions améliorations, s'élèvent à 23 722 K€.

Les acquisitions d'immobilisations pour les réhabilitations

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026
TRAVAUX LOURDS DE REHABILITATION	5 564 873	8 445 554
TRAVAUX D'AMELIORATION SUR LOGEMENTS DIFFUS	1 193 224	2 316 839

Identifiées lors de la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine, les opérations de réhabilitations lourdes donnant lieu à études et/ou travaux en 2026 s'élèvent à 8 880 K€ ainsi détaillée :

MARMANDE LA GRAVETTE REHA		3 399 325
LA GRAVETTE (Embellissement)		
MARMANDE - LOLYA ABC	Etude, appel offre, démarrage des travaux	1 447 499
LE PASSAGE - REHA BURGES		1 404 833
LE PASSAGE - TOUNIS	Portes palières	134 419
CASSENEUIL - BELLERIVE 1	2025 Etude et préparation appel offre.	547 977
MARMANDE - CHÂTEAU D'EAU	Remplacement des portes + demande Agence	500 000
MARMANDE - CHÂTEAU D'EAU	Reprise réseaux EU Amianté voir espace vert	200 000
TOURNON LE GRILLOU	Réhabilitation Thermique	200 000
CASTELJALOUX - TARIDON	individualisation des réseaux d'évacuations demande EAUX 47+refection colonne	97 350
MARX DORMOY	PSP(- Pièce humide -Chaudière)	100 000
PAULIN REIGNER	PSP (-enrobé 40000 + radiateur 50000)	100 000
LA COLLINE	début des études réhab lourde	50 000
LA GASCONNE	Menuiserie mise en sécurité électrique	308 000
L'OUSTAL	Thermique	66 150
FAUILLET	Thermique	50 000
LES PEUPLIERS	Portes palières + mise en sécurité électrique	174 000
CHAUMEL	Reprise Façade et remplacement Portes Palières (PSP)	100 000

Les opérations portant sur la réhabilitation du patrimoine diffus représentent 25 programmes d'investissements identifiés pour un coût évalué à 1 883 K€ (hors travaux de structure).

Les remboursements des emprunts

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026	Variation	
REMBOURSEMENT DETTES			en valeur	en %
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS (*)	4 244 289	5 452 895	1 208 606	28,5%
REMBOURSEMENTS ANTICIPES EMPRUNTS	250 000	400 000	150 000	60,0%

Du fait de la baisse du taux du livret A la charge d'intérêts (c/66) diminue par rapport par rapport à 2025, et la part de remboursement en capital augmente.

Les remboursements anticipés considèrent l'hypothèse de vente de 20 logements x 20 K€ soit 400 K€ :

**Les remboursements des dépôts de garantie des locataires sortants et parts
acquisitives PSLA**

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026
REMBOURSEMENTS DEPOTS DE GARANTIE LOCATAIRES	120 000	120 000
REMBOURSEMENTS PARTS ACQUISITIVES PSLA	0	6 600

L'hypothèse retenue de levée d'option des logements PSLA de DAMAZAN est de 3. Seront restituées les parts acquisitives constituées en 2025 et 2026, estimées à 6 600 €.

LES RESSOURCES

La capacité d'autofinancement

RESSOURCES	DM 2025	BP 2026
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 509 128	7 752 377

Ce poste a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section D « La Capacité d'Autofinancement ».

La capacité d'autofinancement constitue une ressource interne. Elle est générée par l'activité de l'organisme.

Les produits de cessions d'éléments de l'actif immobilisé

RESSOURCES	DM 2025	BP 2026
PRODUITS DE CESSIONS D'ACTIFS	2 657 000	2 697 000

Le poste « Cessions d'éléments d'actif » a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section B « Les produits » chapitre 77.

Les notifications de subventions

RESSOURCES	DM 2025	BP 2026
SUBVENTIONS (notifications)	6 840 580	1 277 900

Les subventions portant sur les opérations engagées en 2025 restant à obtenir s'élèvent à 852 K€, celles relatives à la programmation 2026 sont évaluées à 425 K€ (85 logts x 5000 €).

Les encaissements d'emprunts

Les emprunts à encaisser en 2026 évalués à 23 396 K€ portent sur les opérations de production en cours fin 2025 pour 15 711 K€, sur les opérations de production susceptibles de démarrer en 2026 pour 7 713 K€ et sur les opérations de réhabilitation pour 5 481 K€

Les encaissements de dépôts de garantie

EMPLOIS	DM 2025	BP 2026
ENCAISSEMENT DEPOTS DE GARANTIE LOCATAIRES	130 000	130 000
ENCAISSEMENT PARTS ACQUISITIVES PSLA	0	6 000

Fin 2025 3 logements PSLA à DAMZAN sont occupés. Compte tenu d'hypothèses de commercialisation et de levées d'option d'achat, les encaissements de parts acquises en 2026 sont estimés à 6 000 €.

LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

POSTES	DM 2025	BP 2026
TOTAL DES EMPLOIS	26 916 309	40 855 352
TOTAL DES RESSOURCES	26 723 548	40 740 731
VARIATION FONDS DE ROULEMENT	-192 761	-114 621

Le fonds de roulement (excédent des ressources stables sur les emplois permanents) d'Habitatys s'élève à 21 766 K€ au 31/12/2024 pour un montant au logement de 4 660 € (cf DIS FOPH).

2025 prévoit un prélèvement de 193 K€ (cf ci-dessus) soit un fonds de roulement attendu de 21 573 K€ au 31/12/2025.

A l'issue de l'année 2026, compte tenu du prélèvement attendu de 115 K€, il devrait s'établir à 21 458 K€

Notre ratio de 4 467 € de fonds de roulement par logement attendu fin 2025 serait ainsi ramené à 4 374 € fin 2026.

CONSTATS ET CONCLUSIONS

Le Budget Primitif de l'exercice 2026 présente donc les caractéristiques suivantes :

Un résultat prévisionnel	1 662 K€
Une capacité d'autofinancement prévisionnelle	7 752 K€
Un autofinancement net HLM (Art.R.423-9 CCH)	2 390 K€
Un ratio d'autofinancement net HLM annuel	9,75 %
Une moyenne triennale du ratio d'autofinancement net HLM	11.44 %
Un prélèvement sur le fonds de roulement	115 K€

Le Conseil d'Administration est appelé à délibérer sur le projet de Budget Primitif de l'exercice 2026



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Perte sur créances irrécouvrables

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration du 16 décembre 2025 :

Vu que la perte sur créances irrécouvrables succède à l'admission en non-valeur que proposait alors le Trésor Public,

Vu que la perte sur créances irrécouvrables s'établit par décision de l'organisme selon sa nature :

- Les créances irrécouvrables sur appréciation des services selon l'opportunité de recouvrir,
- Les créances issues de successions vacantes ou en déshérence,
- Les créances prescrites,
- Les créances irrécouvrables suite à attestation d'irrecouvrabilité dressée par commissaire de justice,
- Les créances irrécouvrables suite à décision de justice,
- Les créances inférieures à 30 €,

Considérant les dispositions de l'article D423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant que *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.*

Considérant le budget primitif voté à 250 000 € sur l'exercice,

Considérant que l'Office a déjà procédé au passage en perte sur créances irrécouvrables pour un montant de 90 916,22 €,

Considérant que les services présentent un total de 124 336,30€ à passer en perte sur créances irrécouvrables, décomposé comme suit :

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| • Appréciation de services : | 63 934,63 € représentant 20 dossiers, |
| • Créances prescrites : | 48 370,50 € représentant 20 dossiers, |
| • Certificats d'irrecouvrabilité : | 2 982,42 € représentant 2 dossiers, |
| • Décisions de justice : | 8 860,21 € représentant 5 dossiers, |
| • Dettes inférieures à 30€ : | 188,54 € représentant 20 dossiers, |

Délibère et décide à l'unanimité :

- De procéder au passage en perte sur créances irrécouvrables, la somme de 124 336,30€ € selon la répartition exposée ci-avant, portant les pertes sur créances irrécouvrables à 215 252,52 € sur l'exercice, sur le budget annuel de 250 000€,
- D'autoriser le Directeur Général ou son adjointe en cas d'empêchement ou d'absence, à signer tout document se rapportant à cette opération.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
A Agen, le 16 décembre 2025,

Le Directeur Général,


Bruno GUINANDIE

Compte	Montant
Appréciation des services	
121408	50,00
123922	7 069,74
125005	1 551,37
124834	190,42
122999	8 109,29
123054	5 659,97
122373	33,55
117532	74,83
120400	3 168,06
120058	9 933,18
103761	17 588,46
80101	3 922,08
121150	4 944,54
120736	1 408,74
124018	42,80
91298	32,40
124010	43,40
124516	43,40
123691	31,30
121778	37,10
Créances prescrites	
124005	4 318,86
123651	2 044,58
123471	2 454,48
123569	1 473,34
122013	1 297,65
80961	5 355,38
121302	198,56
123444	5 211,08
123428	150,30
124742	3 569,08
123033	1 356,54
122848	445,59
120908	1 420,03
123997	1 021,49

Compte	Montant
Créances prescrites	
124022	5 608,91
123171	1 082,72
115809	1 468,70
54724	6 351,10
123049	2 593,10
123802	949,01
Certificats d'irrécouvrabilité	
21587	389,30
123049	2593,12
Jugement	
122306	1 613,04
124372	157,09
124135	935,06
123143	2 491,50
121958	3 663,52



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Remise gracieuse de dette suite à la Commission sociale du 18 novembre 2025

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration du 16 décembre 2025 :

Vu la Commission sociale réunie le 18 novembre 2025, au cours de laquelle a été examiné un dossier.

Vu la prise de connaissance par les membres de la commission de la situation familiale et financière de la personne concernée.

Considérant les remises gracieuses précédemment accordées sur l'exercice 2025, pour un nombre de 7 bénéficiaires sur 12 situations présentées, pour un total de 3655,57€,

Considérant l'avis que les membres de la commission sociale ont été amenés à formuler :

- Mme A., locataire du ressort de l'agence d'Agen,
 - o Sur proposition du service accompagnement social,
 - Remise gracieuse de la totalité de la dette, soit 326.99€,
- M W., locataire du ressort de l'agence de Marmande,
 - o Sur proposition du service accompagnement social,
 - Remise gracieuse conformément au barème, soit 1875€,

Délibère et décide à l'unanimité :

- D'approuver les avis de la Commission sociale réunie le 18 novembre 2025, comprenant deux remises de dettes pour les deux dossiers présentés, pour un montant de 2201.99 €,
- D'acter par conséquent le total des remises gracieuses approuvées pour l'exercice 2025, pour un total de 5 857,56€,
- D'autoriser le Directeur Général ou son adjointe en cas d'empêchement ou d'absence, à signer tout document se rapportant à cette opération.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
A Agen, le 16 décembre 2025,

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Renouvellement du partenariat entre Habitalys et la SEM 47

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

Depuis 2018, Habitalys et la SEM47 collaborent dans le cadre d'une convention visant à mutualiser leurs moyens pour construire et rénover des logements (convention renouvelée en 2023).

Cette collaboration a déjà démontré toute sa pertinence et son efficacité. Elle a notamment permis :

- la réalisation d'opérations de grande qualité, portées par des objectifs exigeants en matière d'intégration urbaine, environnementale et sociale (ex : Gendarmeries de Tonneins et La Plume...)
- une coordination renforcée entre la mobilisation du foncier, la conception et la construction de logements, et leur gestion locative, garantissant une meilleure continuité opérationnelle ;
- des réponses conjointes à des consultations publiques, permettant de proposer des projets plus solides, plus innovants et mieux structurés ;
- la mise en œuvre de montages techniques et financiers innovants, offrant une plus grande agilité et une meilleure maîtrise des délais et des coûts.

Fort de ces résultats, les deux partenaires souhaitent renouveler et amplifier leur partenariat afin de consolider une dynamique commune au services des collectivités locales et des habitants.

Le renouvellement de la convention permettra d'intensifier la collaboration dans plusieurs domaines clés :

- l'acquisition, l'aménagement et la mobilisation de foncier, pour sécuriser les futurs programmes de construction et optimiser les opportunités foncières ;
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage, le suivi de chantiers et la direction de travaux, pour garantir des opérations techniquement maîtrisées, réalisées dans de bonnes conditions de qualité, de coût et de délai ;
- la préparation et la réponse, partagée à des appels à projets ou à des marchés publics, en combinant les atouts des deux structures pour proposer des offres compétitives et innovantes ;
- la réalisation d'opérations en VEFA, permettant d'accélérer la production de logements et de diversifier les modalités de développement immobilier ;
- la gestion locative et l'exploitation du patrimoine, afin de renforcer la qualité de service aux locataires, d'optimiser le fonctionnement du parc et de valoriser les atouts des deux partenaires.

DELIBERE et DECIDE à l'unanimité :

- d'autoriser le renouvellement de la convention de partenariat dans les termes détaillés ci-dessus ;
- de donner pouvoir au Président pour signer la nouvelle convention et mettre en œuvre l'ensemble des actions qu'elle prévoit.

Fait et délibéré en séance, le jour, moi, an que dessus

Pour extrait certifié conforme,

Agen le, 16 décembre 2025



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Élaboration et mise en œuvre d'une charte éthique au sein de l'Office

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

1. Contexte et justification de la démarche

Dans un contexte où les attentes en matière de transparence, de responsabilité et de respect des valeurs du service public sont de plus en plus fortes, HABITALYS souhaite se doter d'une charte éthique.

L'élaboration de cette charte répond aux recommandations de bonnes pratiques émises par les fédérations professionnelles du logement social.

Cette charte éthique est également porteuse d'une ambition d'amélioration continue pour aller plus loin dans notre démarche de responsabilité sociétale.

2. Objectifs de la charte éthique

La charte éthique a pour vocation de :

- Formaliser les valeurs fondamentales de l'Office : respect, équité, intégrité, transparence et sens du service public ;
- Prévenir les situations de conflits d'intérêts et les comportements contraires aux principes déontologiques ;
- Accompagner les collaborateurs dans la prise de décisions quotidiennes conformes à l'intérêt général ;
- Renforcer la confiance entre l'Office, les locataires, les prestataires et les institutions partenaires.

3. Démarche d'élaboration

La charte éthique a été élaborée par les services juridiques de l'Office en associant :

- La Direction Générale,
- Les représentants du personnel (avis/consultation),
- Les administrateurs.

Cette méthode collaborative a permis de s'assurer que le document reflète la réalité du fonctionnement de l'Office et soit pleinement approprié par les collaborateurs.

4. Contenu de la charte

La charte s'articule autour de plusieurs axes :

- Les valeurs et principes fondamentaux de l'Office ;
- Les comportements attendus dans les relations internes et externes ;
- Les règles de conduite relatives à la prévention des conflits d'intérêts, à la gestion des ressources publiques et à la confidentialité des informations ;
- Les dispositifs d'alerte et de signalement permettant de garantir l'éthique au quotidien.

5. Mise en œuvre et suivi

Après validation par le Conseil d'Administration, la charte éthique fera l'objet :

- D'une diffusion à l'ensemble du personnel et aux administrateurs,
- D'actions de sensibilisation,
- D'une intégration dans les procédures internes et les contrats de partenariat,
- D'un suivi régulier par la Direction pour évaluer son appropriation et proposer, si nécessaire, des mises à jour..

DELIBERE et DECIDE à l'unanimité :

- De prendre acte de la présentation de la charte éthique de l'Office,
- De valider le document tel que présenté, ou proposer des orientations complémentaires avant son adoption définitive,
- D'autoriser la Direction à mettre en œuvre les actions de diffusion et de sensibilisation prévues.

Fait et délibéré en séance, le jour, moi, an que dessus

Pour extrait certifié conforme,

Agen le, 16 décembre 2025



Bruno GUINANDIE
Directeur Général

A handwritten signature in black ink, appearing to be "B. Guinandie", written over the printed name.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Délégations de signature

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

Vu l'article R 421-18, 9ième alinéa du Code de la construction et de l'Habitation, qui autorise le Directeur Général à « déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel exerçant les fonctions de Directeur ou de chef de service »,

Vu les délibérations en date du 22 octobre, 15 décembre 2010, 1er juillet 2014, 28 avril 2015, 24 octobre 2019 aux termes desquels le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général à instaurer des délégations de signatures,

Vu la dernière délibération du CA en date du 27 septembre 2021 validant le nouveau règlement intérieur du Conseil d'Administration, notamment le Titre III-4,

Considérant que de telles délégations doivent être suffisamment précises (bénéficiaires, volet de compétences et objet),

Considérant le besoin d'autonomie et d'efficacité du personnel dans l'exercice de ses missions,

Considérant que la position du personnel et l'organisation des services ont évolué, tout comme les missions et les compétences des personnes, et qu'il est donc nécessaire d'actualiser les délégations de signature accordées,

Considérant que l'article 3-2 loi du 6 juillet 1989 dispose que les états des lieux doivent être établis contradictoirement lors de la remise ou de la restitution des clés. Cette disposition étant d'ordre public, il convient de relever la situation particulière des membres du personnel établissant les états des lieux, qui bien que n'exerçant pas des fonctions de Directeur ou chef de service, doivent bénéficier d'une délégation de signature à ce titre,

Considérant que la délégation de signature n'est pas une délégation de pouvoir, qu'à ce titre elle ne retire aucune autorité au Directeur Général,

DELIBERE et DECIDE à l'unanimité :

- D'approuver les délégations de signature du Directeur Général,
- De rendre exécutoire ces délégations de signature,
- De prendre acte que les présentes délégations de signature annulent et remplacent les précédentes.

Fait et délibéré en séance, le jour, moi, an que dessus

Pour extrait certifié conforme,

Agen le, 16 décembre 2025



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté pour 2026 - Choix des opérations

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE, dénommé HABITALYS,

Vu le débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 21 octobre 2025,

Vu les options retenues dans le plan de stratégie patrimoniale, et la convention d'utilité sociale,

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- Régime d'intervention mis en place en 2023
- Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- Plan Départemental de l'Habitat
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

Vu les PLH et PLUI valant PLH en cours sur le département de Lot-et-Garonne,

Vu les opérations en portefeuille, et leur état d'avancement,

Vu les demandes des municipalités et leur implication dans les projets,

Vu les priorités de développement d'HABITALYS,

Vu les capacités d'investissement à venir pour HABITALYS,

Vu la nécessité d'intervenir sur certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Vu les niveaux de fonds propres nécessaires pour équilibrer les opérations d'investissement,

Vu le nombre important d'opérations ayant fait l'objet d'agréments et de décisions de financement dans les années passées et n'ayant pas encore pu faire l'objet d'un début de travaux,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- d'arrêter la programmation des logements sociaux conventionnés pour l'exercice 2026 comme suit :

Proposition programmation logements locatifs 2026

NOM COMMUNE	NOM OPERATION	PLUS	PLAI	Dont PLA1 ordinaire	Dont PLA1 Adapté	PLS	NB DE LOGT	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGTS / EPCI	% / EPCI	MONTANT INVESTISST EN K€	Logement ordinaire ou structure	Habitat Inclusif
COCUMONT	"La Folle Rouge"	6	6	6	0	0	12	C	N	VGA			2 044	ST	O
MARMANDE	CESA Rce Sociale Jeunes Actifs	0	40	20	20	0	40	C	N	VGA	82	67%	4 584	ST	N
TONNENS	VEFA Léo Guillaumet	19	11	0	0	0	30	I	N	VGA			5 485	LO	N
BOË	Daubas II	12	6	6	0	0	18	M	N	AA	18	15%	3 364	LO	N
FEUGAROLLES	VEFA Thouars	8	5	5	0	0	13	I	N	AC			2 312	LO	N
BUZET-SUR-BAÏSE	Lasplace II	5	5	5	0	0	10	I	N	AC	23	19%	2 625	LO	N
TOTAL		50	73	42	20	0	123				123	100%	20 414		
%		41%	59%	34%	16%	0%	100%								

- de solliciter en conséquence la programmation des agréments et financements d'État nécessaires auprès de la DDT et des différents co-financeurs pour l'exercice 2026 pour ces logements locatifs.

FAIT & DÉLIBÉRÉ en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
AGEN, le 16 décembre 2025

BRUNO GUINANDIE
Directeur Général



Directeur Général

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté pour 2026 - Choix des opérations

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE, dénommé HABITALYS,

Vu le débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 21 octobre 2025,

Vu les options retenues dans le plan de stratégie patrimoniale, et la convention d'utilité sociale,

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- Régime d'intervention mis en place en 2023
- Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- Plan Départemental de l'Habitat
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

Vu les PLH et PLUI valant PLH en cours sur le département de Lot-et-Garonne,

Vu les opérations en portefeuille, et leur état d'avancement,

Vu les demandes des municipalités et leur implication dans les projets,

Vu les priorités de développement d'HABITALYS,

Vu les capacités d'investissement à venir pour HABITALYS,

Vu la nécessité d'intervenir sur certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Vu les niveaux de fonds propres nécessaires pour équilibrer les opérations d'investissement,

Vu le nombre important d'opérations ayant fait l'objet d'agréments et de décisions de financement dans les années passées et n'ayant pas encore pu faire l'objet d'un début de travaux,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- d'arrêter la programmation des logements sociaux conventionnés pour l'exercice 2026 comme suit :

Proposition programmation logements locatifs 2026

NOM COMMUNE	NOM OPERATION	PLUS	PLAI	Dont PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté	PLS	NB DE LOGT	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGTS / EPCI	% / EPCI	MONTANT INVESTISST EN K€	Logement ordinaire ou structure	Habitat Inclusif
COCUMONT	"La Folle Rouge"	6	6	6	0	0	12	C	N	VGA			2 044	ST	O
MARMANDE	CESA Rce Sociale Jeunes Actifs	0	40	20	20	0	40	C	N	VGA	82	67%	4 584	ST	N
TONNEINS	VEFA Léo Guillaumet	19	11	11	0	0	30	I	N	VGA			5 485	LO	N
BOÉ	Daubas II	12	6	6	0	0	18	M	N	AA	18	15%	3 364	LO	N
FEUGAROLLES	VEFA Thouars	8	5	5	0	0	13	I	N	AC			2 312	LO	N
BUZET-SUR-BAÏSE	Lasplace II	5	5	5	0	0	10	I	N	AC	23	19%	2 625	LO	N
TOTAL		50	73	53	20	0	123				123	100%	20 414		
%		41%	59%	43%	16%	0%	100%								

- de solliciter en conséquence la programmation des agréments et financements d'État nécessaires auprès de la DDT et des différents co-financeurs pour l'exercice 2026 pour ces logements locatifs.

FAIT & DÉLIBÉRÉ en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
AGEN, le 29 décembre 2025



Pour le Directeur Général,
Par délégation,

Katia HAFNER
Directrice Générale Adjointe



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 16 décembre 2025

Objet : Programmation PLUS, PLAI, PLAI Adapté pour 2027 - Choix des orientations

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le seize décembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, Mme CASTELLI, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme FIGUES, M. GIRARDI, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme ROBIN, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

M. BIASOTTO, M. BILIRIT, Mme DEFFIET.

Étaient représentés par pouvoir

Mme BOURGAREL donne pouvoir à M. PICARD
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. BIZE, Directeur du patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE, dénommé HABITALYS,

Vu le débat d'orientation budgétaire qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 21 octobre 2025,

Vu les options retenues dans le plan de stratégie patrimoniale, et la convention d'utilité sociale,

Vu les attentes et aides susceptibles d'être obtenues des partenaires d'HABITALYS, en particulier des orientations fixées par le Conseil Départemental :

- Régime d'intervention mis en place en 2023
- Contrat d'objectifs 2022 – 2027 signé le 22 novembre 2022
- Plan Départemental de l'Habitat
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020 - 2025

Vu les PLH et PLUI valant PLH en cours sur le département de Lot-et-Garonne,

Vu les opérations en portefeuille, et leur état d'avancement,

Vu les demandes des municipalités et leur implication dans les projets,

Vu les priorités de développement d'HABITALYS,

Vu les capacités d'investissement à venir pour HABITALYS,

Vu la nécessité d'intervenir sur certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Vu les niveaux de fonds propres nécessaires pour équilibrer les opérations d'investissement,

Vu le nombre important d'opérations ayant fait l'objet d'agréments et de décisions de financement dans les années passées et n'ayant pas encore pu faire l'objet d'un début de travaux,

DÉLIBÈRE & DÉCIDE

- d'orienter les études pour la programmation 2027 des logements sociaux locatifs prioritairement sur les opérations suivantes :

Proposition programmation logements locatifs 2027

NOM COMMUNE	NOM OPERATION	PLUS	PLAI	Dont PLAI ordinaire	Dont PLAI Adapté	PLS	NB DE LOGT	COLL INDIV MIXTE	NEUF AA MIXTE	COM COM	NB LOGTS / EPCI	% / EPCI	MONTANT INVESTISST EN K€	Logement ordinaire ou structure	Habitat Inclusif
LAGUIPIE	"La Rossignole"	6	5	5	0	0	11	I	N	VGA			1 660	LO	N
TONNENS	VEFA Léo Guillaumet 2	9	9	9	0	0	18	M	N	VGA			4 584	LO	N
TONNENS	Anciens logements gendarmerie	5	4	4	0	0	9	C	AA	VGA	48	60%	1 450	LO	N
TONNENS	Ancienne brigade gendarmerie	0	10	5	5	0	10	C	AA	VGA			1 440	ST	N
HAUTEFAGE LA TOUR	Rue Jean Moulin	4	4	4	0	0	8	I	N	AGV	8	10%	1 655	LO	N
TOURNON D'AGENAIS	Campnègre	4	4	4	0	0	8	I	N	FVL	8	10%	1 600	LO	N
CASTELJALOUX	Route de la Forge	0	6	0	6	0	6	I	N	AC	6	8%	1 100	LO	N
LAPLUME	Ancienne gendarmerie	5	5	5	0	0	10	C	N	AA	10	13%	1 500	ST	O
TOTAL		33	47	36	11	0	80				80	100%	14 989		
%		41%	59%	45%	14%	0%	100%								

- qu'en fonction de leur degré de maturité, certaines des opérations proposées ci-dessus pour 2026 pourront éventuellement venir compléter la liste envisagée pour 2027.

FAIT & DÉLIBÉRÉ en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
AGEN, le 16 décembre 2025



BRUNO GUINANDIE
Directeur Général

[Handwritten signature]