

Auxerre, le 15 Octobre 2025

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 14 Octobre 2025

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 17 JUIN 2025**
- 2. BUDGET 2025 – SUIVI DE L'EXECUTION DU BUDGET AU 31 AOUT 2025**
- 3. RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE POUR L'ANNEE 2026**
- 4. EVOLUTION DES LOYERS 2026 DES LOGEMENTS ET DES ANNEXES**
- 5. AUXERRE – RESIDENCE DE LA TOUR D'AUVERGNE – CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS -
AUTORISATION D'EMPRUNT**
- 6. AUXERRE – QUARTIER DES ROSOIRS - REHABILITATION DU BATIMENT 8 – AUTORISATION
D'EMPRUNT**
- 7. CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DES CERISIERS – LOGEMENTS SENIORS - AUTORISATION
D'EMPRUNT**
- 8. CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DES CERISIERS – LOGEMENTS NPNRU - AUTORISATION
D'EMPRUNT**
- 9. AUXERRE – SAINTE-GENEVIEVE – REHABILITATION DU BATIMENT G – AUTORISATION
D'EMPRUNT**
- 10. AUXERRE – GRATTERY 3 – PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF**
- 11. AUXERRE – RESIDENCE WAGRAM – ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT**
- 12. AUXERRE – ECHANGES FONCIERS**
- 13. AUXERRE – ECHANGES FONCIERS DIVERS (PROLONGATION BAUX EMPHYTEOTIQUES)**
- 14. CHAMPS-SUR-YONNE – LA CHALIFARDE – REHABILITATION DE 64 LOGEMENTS INDIVIDUELS –
PRESENTATION DE L'OPERATION**
- 15. AVENANT A LA CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDE CONCLUE ENTRE L'OAH ET LE
GROUPE POLYLOGIS**

**16. DEPOT D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION POUR LE JARDIN PARTAGE DANS LE CADRE DU
CONTRAT DE VILLE**

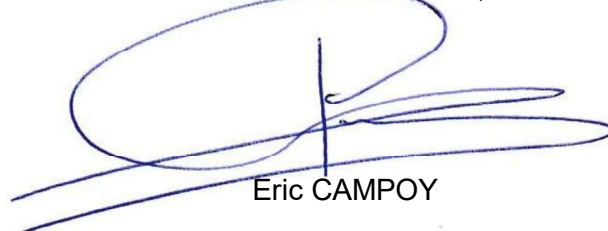
17. PRESENTATION DES NON-VALEURS POUR L'ANNEE 2025

18. DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL

19. QUESTIONS DIVERSES

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

Le Directeur Général,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Eric CAMPOY

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

**EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MARDI 14 OCTOBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ, Manuella INES.

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 17 JUIN 2025

1 APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 15 AVRIL 2025

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 15 Avril 2025.

OPPOSITION : 0

ABSTENTION : 1 (*Mahiédine CHENOUNA*)

APPROBATIONS : 18

2 PRESENTATION DU RAPPORT ANCOLS SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du rapport de contrôle présenté.

3 PRESENTATION DU DIS 2023

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du Dossier Individuel de Situation (D.I.S) pour l'année 2023.

4 CORRECTIF – ETAT DES CESSIONS ET ACQUISITIONS

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le correctif du bilan des cessions et acquisitions immobilières pour l'année 2024.

5 CORRECTIF – AFFECTATION DU RESULTAT

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le correctif de l'affectation du résultat de l'année 2024.

6 RAPPROCHEMENT OAH/CA/POLYLOGIS - VALIDATION DU TRAITE DE FUSION – TRANSFERT DU PATRIMOINE DE L'OAH PAR VOIE DE FUSION AVEC LA SA HLM AUXR LOGIS

Bernard BUFFAUT indique ne pas prendre part au vote.

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

- ✚ Approuvent l'opération de fusion par voie d'absorption de l'OPH Office Auxerrois de l'Habitat par la société AuxR Logis, en application de l'article L. 236-1 du Code de commerce et de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation autorisant l'absorption d'un office public de l'habitat par une société anonyme d'habitations à loyer modéré ;
- ✚ Approuvent le projet de traité de fusion (annexe 2) joint à la présente délibération ;
- ✚ Autorisent Eric CAMPOY, en sa qualité de Directeur Général de l'OPH, à signer ledit projet de traité de fusion ainsi que tous les actes utiles à la mise en œuvre de cette délibération ;
- ✚ Autorisent Eric CAMPOY, en sa qualité de Directeur Général de l'OPH, à signer la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-17 du Code de commerce.

OPPOSITIONS : 2 (*Sylvia LEVY et Christian LALANDRE*)

ABSTENTION : 1 (*Jean-Michel FREVILLE – consigne donnée à Christian LALANDRE*)

APPROBATIONS : 16

7 ACTUALISATION PRIX DE VENTE PLAI ST GEORGES

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, valident cette marge de négociation et autorisent le Directeur Général de procéder aux démarches nécessaires à la vente et à signer les actes de vente concernant ce bien.

8 ACTUALISATION PRIX DE VENTE PLAI CHARBUY

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, valident cette marge de négociation et autorisent le Directeur Général de procéder aux démarches nécessaires à la vente et à signer les actes de vente concernant ce bien.

9 OUVERTURE D'UN CREDIT DE TRESORERIE EN COMPTE COURANT

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, retiennent la proposition de la Caisse d'Epargne présentée ci-dessus.

10 RESULTAT CONSULTATION BANCAIRE – RENOUELEMENT DE COMPOSANTS 2024

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

- ✚ Décident, pour financer l'opération ci-dessus, de contracter auprès de la Banque Populaire ledit concours assorti des modalités et conditions ci-dessus indiquées,
- ✚ Délèguent tous pouvoirs et autorisations nécessaires au Directeur Général à l'effet de contracter ledit concours pour le compte de l'Office Auxerrois de l'Habitat, obligent ce dernier au remboursement de ce concours en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, aux échéances qui seront convenues, ainsi qu'à l'exécution des garanties et conditions dont ce concours sera assorti ; en conséquence, confèrent toutes garanties sur les biens sociaux ou autrement, consentir toutes délégations d'indemnités d'assurance, faire toutes déclarations qui seront nécessaires ; aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

11 ACTION PRECONTENTIEUSE ET CONTENTIEUSE A L'ENCONTRE D'ACTION LOGEMENT

Sophie DIEMUNSCH indique ne pas prendre part au vote.

OPPOSITION : 0

ABSTENTIONS : 8 (*Arouna ADEOTI, Auria BOUROUBA, Raymonde DELAGE, Sylvia LEVY, Abderahmane NASSOUR, Vincent VALLÉ, Bernard BUFFAUT (consigne donnée à Mahiédine CHENOUNA), Ghislaine MOREAU*).




APPROBATIONS : 10

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

- ✚ Solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative,
- ✚ En cas de non-obtention par l'OPH d'une telle indemnisation dans le cadre de ce recours administratif, intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Groupe devant le tribunal administratif de Paris.

12 DELEGATIONS DE SIGNATURE POUR SEBASTIEN RIGAULT, AMELIE THIBAUT, ET HELENE ROUX

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

-  Monsieur Sébastien RIGAULT, Responsable du Département Patrimoine,
-  Madame Amélie THIBAUT, Responsable du Service Développement et Rénovation,
-  Madame Hélène ROUX, Responsable du Service Maintenance Préventive.

13 SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES MENEES PAR LE GROUPE POLYLOGIS

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du report du projet de signature d'une convention de groupement de commandes menée par le groupe Polylogis.

14 CONCLUSION D'UN CONTRAT AVEC UNE ASSOCIATION PRESIDEE PAR UN MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mahiédine CHENOUNA indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent la conclusion de cette convention.

OPPOSITION : 0



ABSTENTION : 1 (*Élisabeth GERARD-BILLEBAULT*)

APPROBATIONS : 17

15 CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DES CERISIERS - CONSTRUCTION DE 34 LOGEMENTS – ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Sophie DIEMUNSCH indique ne pas prendre part au vote.



Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent les plans 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 Logements,
-  Signer les contrats de prêts.

16 JUSSY – ACQUISITION AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS – AUTORISATION D'EMPRUNT

Sophie DIEMUNSCH indique ne pas prendre part au vote.



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

-  Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
-  Réaliser seul tous les actes de gestion utiles.

17 APPOIGNY – RESIDENCE LA GARNIERE – CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS – AUTORISATION D'EMPRUNT

Sophie DIEMUNSCH indique ne pas prendre part au vote.

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

-  Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
-  Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

18 AUXERRE – BATIMENT 8 LES PLATTES – CONTRIBUTION DES LOCATAIRES AUX ECONOMIES D'ENERGIE – TROISIEME LIGNE DE QUITTANCE

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent cette participation et autorisent le Directeur Général à appliquer une troisième ligne de quittance sur les contrats correspondants.

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

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

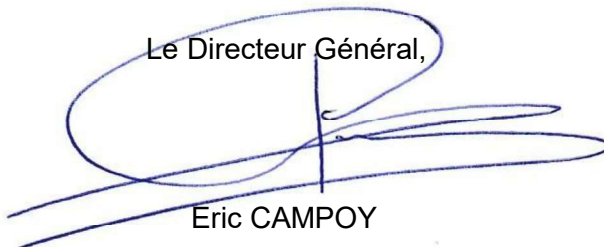
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la réunion du 17 Juin 2025.

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Christophe BONNEFOND, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

2 BUDGET 2025 – SUIVI DE L'EXECUTION DU BUDGET AU 31 AOUT 2025

L'article 423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par décret n°2019-873 du 21 août 2019-art.4, relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'Habitat, stipule qu'une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire doit être présentée, au moins une fois par an, au Conseil d'Administration.

La situation budgétaire, qui vous est présentée, est celle arrêtée au 31 août 2025. Le pourcentage d'exécution mentionné est celui comparé aux prévisions initiales. Au terme de 8 mois d'exécution, le taux de réalisation moyen ne doit pas dépasser, théoriquement, 67%.

1. COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Au 31 août 2025, le compte de résultat laisse apparaître un excédent de **10 228 K€**, du fait de l'absence d'écritures d'inventaire qui seront réalisées au 31 décembre 2025, notamment les dotations/reprises aux provisions (comptes 68 et 78) estimées à près de **8 397 K€**, le solde des intérêts (comptes 66) prévu au budget initial pour environ **4 099 K€**, la taxe foncière pour près de **5 090 K€** au budget initial et la quote-part de subvention (compte 777) pour près de **1 090 K€**.

CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	BUDGET N (2025)	REALISATIONS N (31/08/2025)	Taux de réalisation
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	773 500	334 886	43%
603	VARIATION DES STOCKS	0	0	
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	1 225 200	1 200 197	98%
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	2 155 000	893 415	41%
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	1 105 400	950 204	86%
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	708 500	369 702	52%
63512	TAXES FONCIERES	5 090 000	-4 693	0%
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 649 600	3 002 838	65%
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	0	0	
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 776 000	1 342 756	76%
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	0	0	
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	410 000	4 978	1%
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	5 044 500	945 288	19%
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 599 000	1 360 894	85%
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	950 000	252 863	27%
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	8 807 800	0	0%
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	0	0	
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	10 000	16 193	162%
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) : A		34 304 500	10 669 521	31%
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)				
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES : B	8 160 100	3 352 685	41%
TOTAL DES CHARGES : A+B		42 464 600	14 022 206	33%
EXCEDENT PREVISIONNEL		0	10 733 998	

33 % du budget est réalisé.

Hors dotations aux amortissements et provisions le taux de réalisation s'élève à **55 %**

Les **achats** du magasin sont actuellement de 57% du budget soit dans les prévisions et la comptabilisation de la part récupérable a déjà été réalisée pour le 1^{er} quadrimestre. Les fournitures non stockables sont pour l'heure de 49% du budget, cependant la périodicité de la facturation est différente pour beaucoup (mois, trimestre, semestre) et les factures d'électricité du 1^{er} semestre ne sont pas comptabilisées au 31/8, du fait de difficultés du prestataire Engie de nous transmettre les éléments attendus au marché.

Les écritures de stock liées à l'accession sont comptabilisées en fin d'année.

Les **services extérieurs (chapitre 61 et 62)** qui constituent les prestations confiées aux entreprises pour l'entretien ou encore les honoraires, notamment de diagnostics, sont à **98 %** des prévisions et 84% avec retraitement annuel des assurances dommage ouvrage. Les lignes avec un dépassement concernent l'hygiène et sécurité, les frais de maintenance notamment informatique.

Les dépenses de **gros entretien** sur biens immobiliers sont pour l'heure inférieures au budget avec un taux de réalisation à **41%** cependant il n'y a pour l'heure que 50 K€ sur les 400 K€ de gros entretien programmable et certaines dépenses du second trimestre ne nous sont pas

encore parvenues mais le budget devrait être respecté concernant la politique de remise en état des logements.

Les **charges financières** sur emprunts devraient être inférieures au budget du fait de la baisse de taux du livret A de 3% au 01/01/2025 à 2.4% au 01/02/2025 puis à 1.7% au 01/08/2025 ce qui impactera la variation de nos intérêts courus non échus d'environ -500 K€ (écriture de clôture). Le montant des intérêts des titres participatifs n'est pas connu à ce jour, mais compte tenu des taux long terme, il pourrait être en adéquation avec le budget prévisionnel.

Les **taxes foncières et ordures ménagères** devraient être inférieures aux prévisions et s'élèveront pour 2025 à **6 023 K€** pour un budget de **6 194 K€** soit - 171 K€ par rapport au budget initial et -2.14% environ par rapport à 2024 (démolition des bâtiments S, T, U, V).

La ventilation de la taxe foncière et ordures ménagères récupérables n'est pas connue à ce jour.

Les estimations indicatives sur les bases de l'année passée sont d'environ 972K€ pour la TOM récupérable pour un budget de 1 009 K€ et 5 051K€ pour les Taxes foncières et frais pour un budget de 5 185 K€ soit potentiellement -134K€ non récupérables et -37K€ récupérables.

Les **dépenses de personnel**, pour l'année 2025, devraient plutôt être conformes aux prévisions budgétaires, concernant la masse salariale.

Les **charges exceptionnelles** se composent, des dépenses relatives aux sinistres (c/678 : 78K€) et sont donc à comparer avec les indemnités perçues en produit (C/778 : 97K€).

Par ailleurs, les charges exceptionnelles comportent aussi des dépenses au 31-08 à hauteur de **1 273 K€**, relatives aux frais de déménagement (47 K€) et démolition (999K€), pour les opérations des ROSOIRS et de STE-GENEVIEVE qui devraient être compensées par des subventions ANRU et d'abandon d'une opération pour 227 K€.

PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	BUDGET N (2025)	REALISATIONS N (31/08/2025)	Taux de réalisation
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	275 000	127 918	47%
704	LOYERS	26 181 000	17 518 049	67%
71	PRODUCTION STOCKEE (variation de stock)	-63 000	0	0%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	280 000	105 571	38%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	471 800	143 768	30%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	604 000	66 564	11%
76	PRODUITS FINANCIERS	258 000	1 832	1%
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	3 475 000	762 696	22%
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	1 000 000	758 500	76%
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	410 000	0	0%
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	0	0	
79	TRANSFERTS DE CHARGES	228 100	75 206	33%
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES (A)		33 119 900	19 560 106	29%
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES (B)				
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	7 920 000	5 196 098	66%
TOTAL DES PRODUITS A+B		41 039 900	24 756 204	60%

60 % du budget est réalisé.

Les **recettes courantes**, générées principalement par les loyers, sont en masse plutôt conformes aux prévisions budgétaires au 31 août 2025

Les **loyers** devraient être en ligne avec le budget.

La RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) devrait se situer dans les prévisions réalisées comprenant la révision des barèmes au 01/06/2025 appliquées en 08/2025, baisse de 200M€ à l'échelle nationale et 200K€ à notre échelle.

A noter, la vacance réelle est proche des prévisions.

Les **produits des ventes** (chapitre 70) sont constitués par les ventes des lots à bâtir, et les loyers annexes. Ils se situent à **47 %** au 31 août 2025.

160 K€ de ventes pour les terrains à Vallan étaient prévus en 2025, mais le contexte actuel des coûts de construction et taux élevés n'a pas permis de vente sur l'opération malgré des tarifs adaptés au marché. Le dernier lot de la Coulée verte a été vendu en février 2025.

Les loyers annexes sont, quant à eux plutôt conformes au budget.

La **variation de la production stockée** (chapitre 71) sera à ajuster en fonction des nouveaux coûts stockés. Un déstockage sera réalisé uniquement pour le dernier lot de la Coulée verte avec une reprise de la provision pour dépréciation.

Les **produits des cessions d'actifs** (Vente HLM) se situent à **76 %** du budget au 31 août. Une vente est prévue à ce jour pour la fin d'année 2025 pour 122 K€ soit 88%, ainsi qu'une promesse pour le PLAI de Charbuy qui sera prochainement signée mais dont l'acte de vente ne sera concrétisé qu'en 2026.

Au 31/08 la plus-value est de **500 K€** (600K€ au budget) elle est estimée à 576K€ à fin 2025 (vente de foncier non bâti aux Rosoirs comprise) soit inférieure aux prévisions de **24 K€**.

2. TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

EMPLOIS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	BUDGET N (2025)	REALISATIONS N (31/08/2025)	Taux de réalisation
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	18 568 000	11 497 730	25%
	- Immobilisations incorporelles :	100 000	12 368	12%
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	100 000	12 368	12%
	- Immobilisations corporelles :	18 468 000	11 486 862	62%
215	Installations techniques, matériel et outillage	0	0	
218	Autres immobilisations corporelles	63 000	6 687	11%
2312	Terrains en cours	152 000	48 659	32%
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	0	9 607	
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	18 153 000	11 188 258	62%
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	100 000	233 651	234%
	- Immobilisations financières :	0	-1 500	
27 (hors 2768 * et 278	Autres immobilisations financières	0	-1 500	
	Remboursement des dettes financières :	4 353 100	3 026 002	70%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	282 700	100 943	36%
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	3 716 300	2 785 188	75%
1651	Dépôts de garantie des locataires	200 000	106 811	53%
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	33 600	33 060	98%
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	120 500	0	0%
	TOTAL DES EMPLOIS	22 921 100	14 523 732	63%
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0	234 446	
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	22 921 100	14 758 178	64%

Au terme de 8 mois d'activité, **14 524 K€** ont été dépensés par rapport aux **22 921 K€** prévus initialement, soit **63 %** du montant prévisionnel.

Les dépenses d'investissement sont à ce stade inférieures au prévisionnel.

Les **immobilisations incorporelles** (logiciels) sont en recul par rapport aux prévisions annuelles et les dépenses représentent **12 %** du budget prévisionnel au 31 août 2025 (34K€ l'an passé à la même période), cependant depuis 2 ans les réalisations sont d'environ **103 K€** en moyenne.

Les **autres immobilisations corporelles** (matériel informatique, mobilier, véhicules) représentent **11%** du budget soit **7K€** au 31 août 2025. Les investissements sont cette année constitués par exemple d'acquisitions de mobilier de bureau, de PC, d'un camion-nacelle et d'outillage espaces verts/régie (anémomètre...).

Les **dépenses**, liées aux **constructions en cours** (c/23) se situent à **62 %** du budget prévisionnel soit

11 480 K€ qui ont été comptabilisées sur les opérations en cours.

Le rythme de paiement des dépenses d'investissement n'est pas régulier. Il évolue en fonction de l'état d'avancement des travaux sur les chantiers, des consultations des entreprises et des démarrages de travaux.

Les **remboursements d'emprunts** devraient être conformes aux prévisions. L'incidence de la baisse du taux du livret aura un impact positif sur la variation des ICNE estimé à environ 500K€.

RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	BUDGET N (2025)	REALISATIONS N (31/08/2025)	Taux de réalisation
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	5 833 100	10 192 456	175%
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	1 000 000	758 500	76%
775	Cession d'éléments d'actif	1 000 000	758 500	76%
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	
	Augmentation des capitaux propres :	718 100	761 862	106%
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	718 100	761 862	106%
	Augmentation des dettes financières :	11 976 100	3 045 360	25%
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	100 000	76 000	76%
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	11 676 100	2 836 057	24%
1651	Dépôts de garantie des locataires	200 000	133 303	67%
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	0	0	
168 (hors 1688*)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)	0	0	
	TOTAL DES RESSOURCES	19 527 300	14 758 178	76%
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	3 393 800	0	
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	22 921 100	14 758 178	64%

Au 31 août 2025, les ressources s'élèvent à **14 758 K€**, soit **76%** du montant prévu pour l'année en cours grâce à la capacité d'autofinancement de l'OAH qui ne tient pas encore compte des écritures de fin d'année.

Les ressources sont destinées à financer les investissements, elles proviennent des emprunts, des subventions et de la capacité d'autofinancement générée par l'activité courante de l'OAH.

Les **emprunts** reçus représentent près de **2 912 K€** soit **25 %** du budget initial à ce stade. Les emprunts de la réhabilitation Château d'eau et du renouvellement des composants 2024 ont été comptabilisés courant septembre pour **3 035K€**.

Il reste à percevoir en décembre 2025 les prêts relatifs aux opérations d'Appoigny et Jussy soit **5 009K** (sous réserve des délibérations des garants). Les réalisations devraient approcher 92% du budget prévisionnel.

Les **subventions** enregistrées au 31 août s'élèvent à **762 K€**, soit **106 %** du budget.

Nous ne maîtrisons pas les délais de réception des fonds, cependant les demandes de fonds des opérations concernées ont été formulées pour la plupart ou le seront avant la fin de l'année.

Le montant de **758 K€** des **cessions d'éléments d'actif** correspond à la vente de 5 biens (1 pavillon à Chevannes, 2 pavillons et 1 appartement aux Piedalloues à Auxerre et 1 pavillon Chemilly/Yonne) et d'une emprise foncière non bâtie aux Rosoirs (parc rétrocédé à la ville dans le cadre de l'ANRU)

Une vente est prévue avant la fin de l'année aux Piedalloues (signature d'acte authentique sans promesse préalable) ce qui porterait le taux de réalisation à 88%.

3. STOCKS DE PRODUCTION

TABEAU DE SUM DES STOCKS DE PRODUCTION - BUDGET 2025

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

TABEAU DE SUM DES STOCKS DE PRODUCTION au 31 AOUT 2025

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager	0	0
33	Immeubles en cours	59 094	31
35	Immeubles achevés	0	0
Total		59 094	31
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)		59 063	

Le financement des stocks de production a nécessité, depuis le début de l'année, un besoin en fonds de roulement de **59 K€** au 31 août 2025.

Le déstockage des lots à bâtir a lieu en fin d'année par le biais des écritures de fin d'exercice, il y aura un déstockage en 2025 pour le dernier lot de la Coulée verte vendu. Les lots de Vallan sont toujours disponibles à ce jour, l'un est actuellement réservé et devrait faire l'objet de la signature d'une promesse devant notaire prochainement.

4. INTERVENTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES PORTANT SUR LES TRAVAUX D'INTERIM DANS LE CADRE DE LA CERTIFICATION DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2025

Le commissaire aux comptes devait intervenir dans le cadre de ses missions du **13 au 17 octobre 2025**, afin d'effectuer des travaux d'interim dans le cadre de la certification des comptes au 31 décembre 2025.

Compte tenu de la nomination d'un commissaire aux comptes sur AuxR_Logis, l'organisation d'une mission de co-commissariat doit être mise en place.

Le contenu détaillé des missions, la répartition de la revue des cycles comptables et la planification ne sont pas connus à ce jour

5. CONCLUSION

Au regard de la situation budgétaire arrêtée au 31 août 2025 et des estimations réalisées pour la fin d'année en fonction des éléments connus à ce jour, il apparaît que l'économie générale du budget n'est pas bouleversée selon les critères définis ; aussi, il n'est pas nécessaire de produire un budget modificatif au titre de l'année 2025.

Pour mémoire, une décision modificative est nécessaire lorsqu'au moins une des conditions suivantes est réunie :

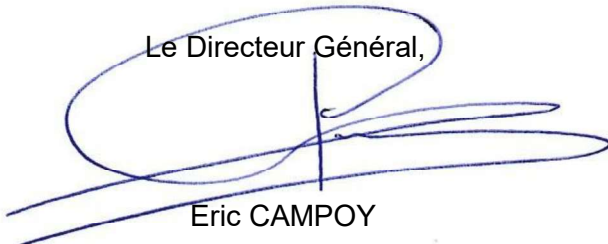
- ➔ la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.
- ➔ la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le suivi de l'exécution du budget au 31 août 2025.

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

3 RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE POUR L'ANNEE 2026

RAPPEL DES PRINCIPES BUDGETAIRES :

Les articles suivants sont applicables aux offices publics de l'habitat :

Article R423-5 : L'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une même année, sauf dans le cas d'une première mise en exploitation d'un office nouvellement créé ou d'une cessation d'activité.

Article R423-6 : le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de 2 mois précédant l'examen de celui-ci.

Un projet d'État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) pour l'année 2026 est actuellement en cours d'élaboration. Au final, il intégrera les différentes décisions prises par le Conseil d'Administration.

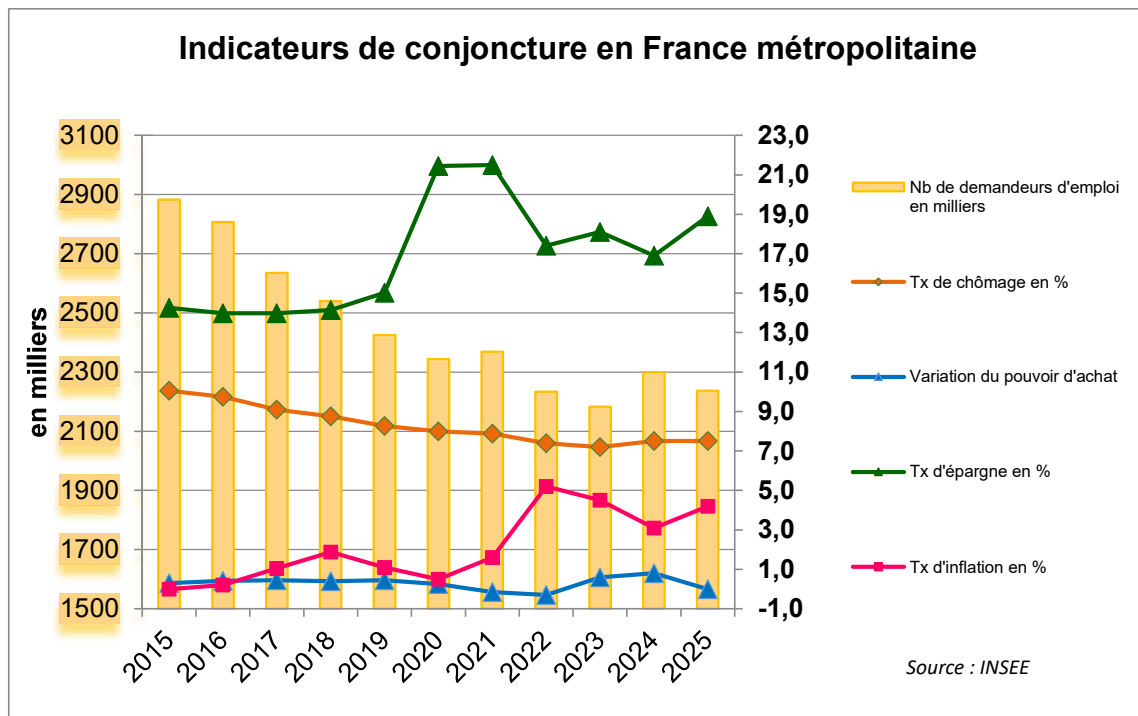
Le débat d'orientations budgétaires permet à l'assemblée délibérante, de débattre des orientations budgétaires prioritaires qui seront inscrites dans le budget primitif, d'être informée sur la situation financière de la structure et de s'exprimer sur la stratégie financière.

I- L'ENVIRONNEMENT GENERAL

La préparation du budget 2026 doit intégrer les évolutions du contexte socio-économique actuel.

1. LE CONTEXTE ECONOMIQUE EN FRANCE : (source INSEE – 09-2025)

Ces évolutions se caractérisent par les principaux indicateurs de conjoncture ci-dessous :



Les faits marquants :

- ➔ Les dernières projections macroéconomiques de la Banque de France indiquent que sur l'ensemble de l'année 2025, la croissance s'établirait à 0,7 %. Elle augmenterait ensuite modérément pour atteindre 0,9 % en 2026 et 1,1 % en 2027.
- ➔ D'après la note de conjoncture publiée par l'Insee le 11 septembre 2025, la croissance continuerait de résister au second semestre : l'activité croîtrait de 0,3 % au troisième trimestre puis de 0,2 % au quatrième trimestre.
- ➔ L'économie mondiale reste affectée par la mise en place des droits de douane américains et par le climat d'incertitude. Les perspectives mondiales sont revues à la baisse par rapport aux prévisions de printemps. tresor.economie.gouv.fr, 11 septembre 2025.

D'après les derniers chiffres de l'Insee publiés le 29 août 2025, le PIB accélère modérément au deuxième trimestre 2025 : il progresse de +0,3 %, après +0,1 % au trimestre précédent.

Source : economie.gouv.fr – les principaux indicateurs de conjoncture économique

Par ailleurs on peut également noter que :

- Les **taux d'intérêts** court terme augmentaient à 3,57 % en 2024 et se situaient à **3,43%** en 2023. Quant aux taux longs termes ils progressent fortement pour atteindre **2,97%** en 2024 (3,00 % en 2023) mais sont inférieurs à ceux de la zone Euro à 19 membres qui s'élèvent à 2,98 % (3,27 % en 2023) (source INSEE – Mars 2025)

- **L'indice du Coût de la Construction** s'établit à 2146 au premier trimestre 2025. Il est en hausse de 1,80 % sur un trimestre (après -1,63 % au trimestre précédent). Sur un an, il baisse de 3,64 % (après -2,50 % au trimestre précédent). (source INSEE – Juin 2025)
- **L'indice de Référence des Loyers** : Au deuxième trimestre 2025, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers s'établit à +1,04 %. L'indice de référence des loyers s'établit donc à 146,68. (source INSEE – Juillet 2025)

2. LA SITUATION DE LA BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE :

En 2024, l'activité économique en Bourgogne-Franche-Comté comme en France ralentit en cours d'année en raison de l'instabilité politique, budgétaire et des incertitudes internationales, affectant le moral des entreprises et des ménages.

Jusqu'à l'automne, l'activité montrait une certaine résilience mais un retournement s'est amorcé en fin d'année, affectant l'ensemble des secteurs économiques.

Le secteur de la construction reste en difficulté avec un nouveau point bas.

Certains signaux demeurent toutefois au vert à commencer par un taux de chômage, toujours bas, et un emploi frontalier encore dynamique. En outre, les créations d'entreprises repartent à la hausse et la progression des défaillances se tasse.

L'inflation reflue, le pouvoir d'achat accélère soutenu par les prestations sociales

En fin d'année, l'inflation s'établissait à +1,3 % sur un an. En moyenne annuelle en 2024, elle est tombée à +2,0 %, après +4,9 % en 2023 et +5,2 % en 2022.

La situation sur le marché du travail se dégrade progressivement au cours de l'année, avec un climat de l'emploi orienté depuis l'été à la baisse

L'ensemble des secteurs est concerné par cet essoufflement du marché du travail.

Source : INSEE Conjoncture – Juin 2025

→ Chômage / Emploi

La situation du marché du travail se détériore progressivement en 2024. Le taux de chômage reste toutefois faible, mais le nombre de demandeurs d'emploi progresse dans une grande partie de la région

Stabilisation du taux de chômage à un niveau bas

Fin 2024, le taux de chômage s'établit à 6,5 % de la population active en Bourgogne-Franche-Comté, contre 7,1 % en France métropolitaine

Dans la région comme au niveau national, le taux de chômage se stabilise après une année de progression.

→ Construction / Ventes :

Les délivrances de permis de construire toujours orientées à la baisse.

En 2024, 8 500 logements sont autorisés à la construction en Bourgogne-Franche-Comté, soit une baisse de 17 % par rapport à l'année précédente. Cette diminution est plus prononcée qu'au niveau national (-12 %). En dépit d'une baisse des taux d'intérêt amorcée au premier semestre, le marché immobilier reste pénalisé par le niveau élevé des coûts de la construction et des conditions de financement restrictives, notamment pour les primo-accédants.

Ce recul est présent dans tous les départements. Il n'y a que dans l'Yonne que le nombre de logements autorisés se stabilise, grâce au dynamisme toujours présent dans le secteur collectif.

Une activité dans le bâtiment toujours en recul.

→ Création / Défaillances d'entreprises :

Rebond des créations d'entreprises.

En 2024, 33 300 entreprises sont créées dans le secteur marchand non-agricole en Bourgogne-Franche-Comté. Le nombre de créations augmente ainsi de 6,7 % pour atteindre un niveau record, après une stabilité en 2022 et 2023. Au niveau national, elles repartent également nettement à la hausse (+5,7 %).

En 2024 en Bourgogne-Franche-Comté, les redressements ou liquidations judiciaires progressent avec 7,4 % de plus en un an. A l'échelle nationale, des défaillances encore nombreuses malgré un ralentissement.

→ Tourisme :

Tourisme - Après une année record, la fréquentation touristique diminue en 2024

En 2024, en Bourgogne-Franche-Comté comme en France, la fréquentation touristique diminue après une année record. Dans la région, elle recule dans tous les types d'hébergement touristique et retombe à son niveau de 2019.

C'est également le cas en France métropolitaine, malgré la tenue des Jeux Olympiques d'été. Les nuitées reculent pour la clientèle française comme étrangère.

Source : INSEE Bilan économique – Juin 2025

3. LES ACTEURS DU PARC HLM :

En 2024, le parc de logements sociaux - y compris les logements vacants - compte environ 5,9 millions de logements ordinaires (dont 5,7 millions de logements occupés).

Parmi ces logements, 81 % sont détenus par des organismes Hlm (OPH, ESH ou COOP'HLM), tandis que les 19 % restants appartiennent à des EPL (qu'ils soient conventionnés ou non), à l'État, aux collectivités territoriales et établissements publics etc.

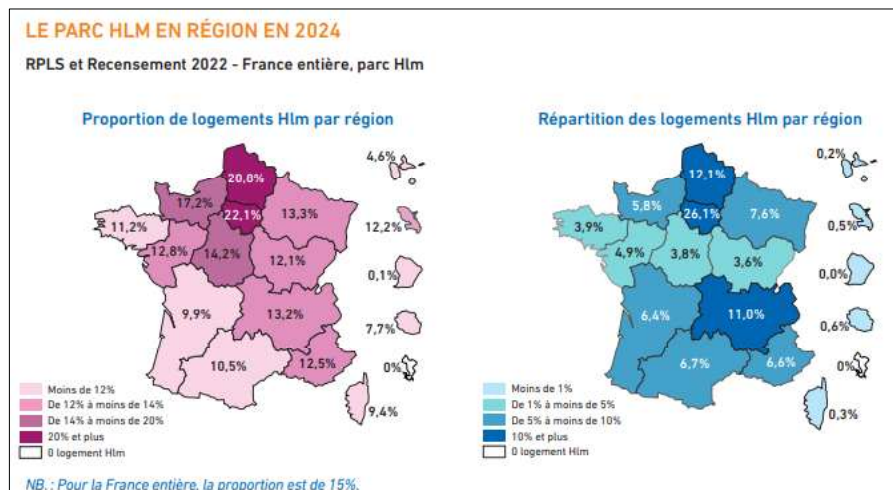
Le parc Hlm, loge environ 10,4 millions de personnes, représentant 15 % des ménages.

→ Les organismes de logements sociaux :

- **178** Offices Publics de l'Habitat,
- **170** Entreprises sociales pour l'habitat,
- **163** Sociétés coopératives d'Hlm,
- **45** SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété), rattachées au groupe Crédit Immobilier de France.

Soit au total, **556** organismes fin 2024 animés par 88 000 salariés. Les organismes Hlm sont des partenaires naturels des politiques de l'habitat des collectivités territoriales

La loi Elan impose à tout organisme disposant de moins de 12 000 logements de se regrouper, soit par fusion, soit par adhésion à une société de coordination. Entre 2019 et 2024, un peu plus de 110 organismes ont ainsi fusionné



Sources : Chiffres clé du logement social – édition 2025 et Cahier repères 158, les HLM en chiffres Edition 2025:

4. L'ACTUALITE ECONOMIQUE ET FINANCIERE DU LOGEMENT SOCIAL :

Le Mouvement Hlm rappelle à l'ensemble des forces politiques et sociales l'ampleur et la gravité de la crise du logement dont les causes sont multiples :

- Abandon d'une politique ambitieuse de soutien à la production de logements sociaux ;
- Instabilité des aides à la rénovation, notamment énergétique ;
- Incapacité à endiguer la transformation de logements en hébergements touristiques
- Augmentation massive des coûts de construction ;
- Réduction des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété ;
- Hausse des taux d'intérêt.

Aujourd'hui, près de 3 millions de ménages sont en attente d'un logement social adapté à leurs besoins. La demande progresse dans tous les territoires. Ce chiffre inédit traduit l'impossibilité d'accéder aujourd'hui à un logement correct.

Malgré des capacités financières réduites par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) imposée depuis 2018 pour compenser la baisse des APL, ainsi que par la hausse du taux de TVA sur une large part des constructions neuves, le secteur Hlm demeure très mobilisé. En 2025, les bailleurs prévoient de :

- ➔ Lancer la production de 100 000 logements sociaux ;
- ➔ Engager la rénovation énergétique de 125 000 logements, avec amélioration significative de leur performance énergétique.

C'est un effort considérable, mais encore largement insuffisant pour répondre à la fois aux besoins sociaux et aux enjeux climatiques majeurs posés par la loi Climat et Résilience.

Face à cette situation, le Mouvement Hlm :

- Appelle toutes les forces politiques et sociales à faire de la lutte contre la crise du logement une priorité nationale en perspective du budget 2026 ;
- Demande la suspension de la RLS et l'ouverture de 700 millions d'euros d'autorisations d'engagement budgétaire au Fonds national d'aides à la pierre pour soutenir concrètement la production et la rénovation à logements sociaux ;
- Rappelle l'urgence d'amplifier les dispositifs de soutien à l'accession sociale et de mettre en place des outils efficaces pour maîtriser les coûts globaux de production, y compris ceux du foncier et des matériaux de construction.

Enfin, le Mouvement Hlm exprime sa vive inquiétude quant aux capacités de l'ANRU à honorer, dans la durée, les engagements contractualisés avec les bailleurs et les collectivités pour financer la transformation des quartiers.

Source : Communiqué de Presse – 17-09-2025

La Banque des territoires réalise chaque année une étude sur les perspectives du logement social composée de deux parties : la première présente le bilan patrimonial et financier des bailleurs sociaux sur les dernières années (jusqu'en 2023) ; la seconde propose une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social.

Les organismes de logement social sont confrontés à un double objectif :

- ➔ Maintenir un niveau élevé de production de nouveaux logements,
- ➔ Réhabiliter massivement le parc existant afin de se conformer aux exigences de la loi Climat et résilience à horizon 2034, et s'aligner sur les objectifs qui visent la neutralité carbone sur le volet logement à horizon 2050.

Les projections montrent que la situation financière des bailleurs sociaux ne permet pas d'assurer à la fois un niveau soutenu de production neuve de logements et d'atteindre dans le même temps la neutralité carbone de l'ensemble du parc social à l'horizon 2050.

Les investissements massifs des bailleurs sociaux conduiraient à une érosion progressive de leurs fonds propres mobilisables pour le financement de nouveaux projets, aboutissant à une période de latence sur la période 2035-2052, avec dégradation du potentiel financier.

L'arrivée à échéance au début des années 2050 d'une grande partie du stock de dette, combinée à une moindre pression sur le volume de réhabilitations thermiques à effectuer, permettrait néanmoins aux organismes de logement social de reconsolider leur situation financière, avec un potentiel financier par logement en 2063 proche de 1 200 €/logt.

Il reste important de souligner que cette analyse porte sur le secteur pris dans sa globalité et ne reflète pas l'hétérogénéité des situations financières des bailleurs sociaux. En outre, la projection de long terme reste très sensible aux hypothèses macro-économiques retenues, notamment concernant l'évolution du coût des opérations, et à la philosophie du scénario de développement retenu.

Source : Banque des Territoires – 09-2025

II- LES PERSPECTIVES BUDGETAIRES 2026

1. RECETTES ET DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

❖ *Les produits*

Les **recettes courantes** sont composées principalement des produits issus des loyers.

Les **loyers** sont révisés en fonction de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre de l'année pour l'année suivante conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

Cet indice est de 1,04 %, il est proposé lors de ce Conseil d'Administration une augmentation des loyers des logements et annexes (sauf exception) de **1,04% à compter du 1^{er} janvier 2026**. Cette réévaluation des loyers est indispensable à l'organisme pour participer à l'équilibre budgétaire, il représente environ **274 K€** à vacance constante.

Les **loyers totaux** devraient générer une recette de **26,5 M€** contre 26,2 M€ prévus en 2025; l'écart tient compte de l'augmentation possible des loyers et de l'estimation de la vacance 2026 évaluée autour de **4,3%** en perte de loyers. Ce montant tient également compte d'une ligne de **RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)** prévue à hauteur de **1,52 M€** pour 2026 proche des réalisations 2024 ne tenant plus compte de la baisse de RLS de 2025 (loi de finances 2025).

A noter, la vacance n'intègre plus les logements du bâtiment 7 des Rosoirs qui seront démolis au 31/12/2025 et intègre les projets de relogement avant démolition ou réhabilitation de l'Anru qui se poursuivent (exemple : Rosoirs Bâtiment 6)

Les **produits prévisionnels des ventes** seront ambitieux :

Lots à bâtir : 2 lots à Vallan

Vente HLM : 10 à 15 ventes seront inscrites au budget

Les **produits financiers** sont évalués à **340 K€** sur 2026 compte tenu de la mobilisation de la trésorerie pour les opérations d'investissement, des taux de rémunération de la trésorerie et de l'apport de capitaux lié à l'opération de fusion.

❖ *Les charges*

Les dépenses d'exploitation courante seront établies, d'une manière générale, à budget constant dans la mesure du possible.

Les **achats** constitués des fournitures pour le magasin, des dépenses d'accession et des dépenses de fournitures non-stockables (carburant, fournitures administratives, énergie...) devront être évalués (hors opérations d'accession) pour tenir compte seulement d'une évolution des prix qui compte tenu du contexte économique est parfois très importante.

Les **dépenses d'entretien du patrimoine** (chapitres 61 et 6152) seront évaluées en fonction des réalisations 2024, du niveau de consommation pour 2025 qui tient compte du coût de

remise en état des logements et il sera nécessaire de contenir les crédits, soit un budget global compris entre **2,9 M€** et **3 M€**.

La **taxe foncière sur les propriétés bâties** est réévaluée en fonction de la dépense 2025 et d'une hypothèse de hausse prévisionnelle évaluée à 2,5% pour les frais, 2,5% pour la taxe foncière et 1 % pour la TOM déduction faite de l'estimation des taxes du bâtiment 7 des Rosoirs soit près de **6,1 M€**.

La **masse salariale** (chapitre 641 NR+R) est pour l'heure estimée à **5,5 M€** et les **charges sociales** (NR+ R) devraient s'élever à **2,4 M€**.

Globalement la **charge financière** pesant sur le compte de résultat sera à la baisse compte tenu de la baisse du taux du livret A en 2025 à 1,7% depuis le 01/08/2025 soit environ **4 M€**.

2. LES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

8 opérations de construction PCS/NPNRU en cours /à débiter en 2026 soit **156** logements :

- Appoigny 30 logt
- Auxerre – La Tour d’Auvergne 5 logt et 500m² de surfaces commerciales
- Champs/Y – Cerisiers 20 logt + 14 séniors + 3 lots à bâtir
- Monéteau – Le Caron 16 logt
- Augy 6 logt + 5 logt
- Montigny la Resle 16 logt
- Venoy – Jardins d’Egriselles 20 logt
- Venoy – Jardins d’Egriselles 2 24 logt

2 opérations d'acquisition-amélioration en cours /à débiter en 2026 soit **6** logements :

- St-Bris le vineux 3 logt + 1 commerce
- Auxerre – St-Mammert 3 logt

3 opérations de réhabilitation en cours /à débiter en 2026 soit **96** logements :

- Auxerre – Les Rosoirs Bât 8 27 logt
- Ste Geneviève Bât G - Auxerre 17 logt
- Auxerre – Les Rosoirs Bât 3/4/5 52 logt

1 opération de construction de garages :

- Auxerre – Les Rosoirs 49 garages

1 opération de démolition (NPNRU) en cours /à débiter en 2026 soit **46** logements :

- Auxerre – Les Rosoirs – Bât 6 46 logt + 64 garages

Les crédits, qui seront proposés au vote, seront proportionnels au montant des dépenses à comptabiliser sur l'année 2026 et intégreront le budget nécessaire aux règlements des dépenses des opérations en cours ainsi que des opérations livrées à solder.

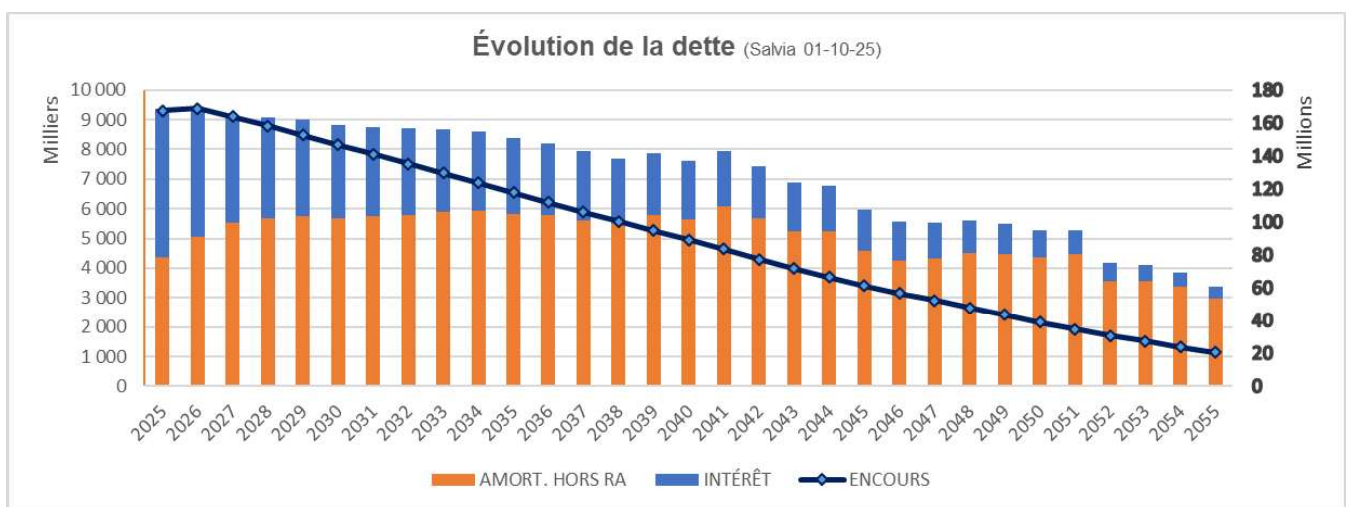
Les ressources seront mobilisées en fonction des plans de financement des opérations, subventions, emprunts et parts de fonds propres affectés.

Source : TB Suivi des opérations – 09-2025 (liste non exhaustive)

3. LA DETTE FINANCIERE:

❖ La dette à long terme

A ce jour, la photographie de la dette à long terme de l'OAH est la suivante :



L'encours de la dette s'élève actuellement à **167 M€**.

Le graphique présenté étant une photographie, il n'intègre pas les emprunts futurs des opérations préliminaires.

La dette profilée ne présente plus autant de paliers qu'avant le réaménagement de la dette si ce n'est à horizon 2045.

Les annuités 2026 prévisionnelles (hors nouveaux débloquages) se portent à **9 325 K€** (54% d'amortissement en capital / 46% de charges d'intérêts) contre 9 373 K€ (46% d'amortissement en capital / 54% de charges d'intérêts) pour 2025. L'estimation sera affinée pour tenir compte des emprunts à recevoir dont le remboursement commencera en 2026 (renouvellement de composants notamment).

La variation des ICNE sera prise en compte, elle constituera en 2026 une diminution de charges compte tenu de la baisse du taux du livret A (environ 540 K€).

❖ La structure de la dette

La dette de l'OAH se compose essentiellement d'encours indexés sur le livret A comme le présente le graphique suivant, ce qui signifie qu'il convient de rester attentif aux variations de cet indice.

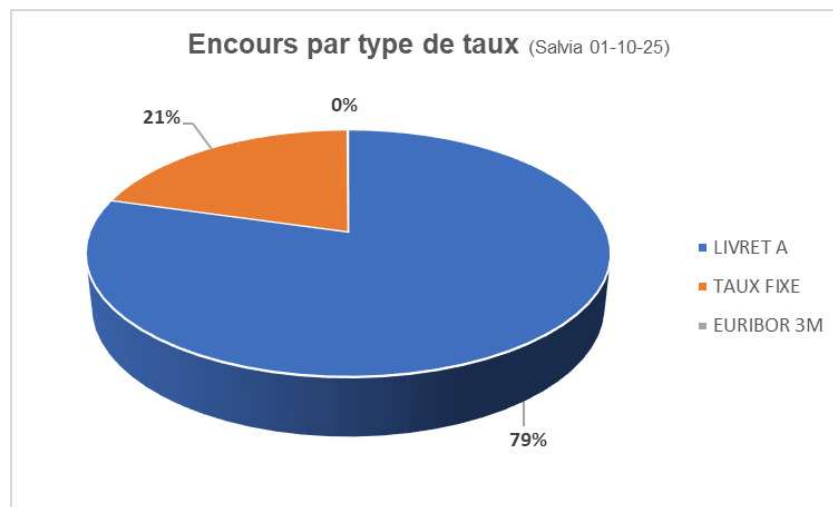
Le taux du livret a été multiplié par 6 entre le 01/02/2020 où il était au taux de 0.50 et le 01/02/2023 où il a atteint son niveau de 3%. En 2025, 2 baisses de taux ont eu lieu 2.40% au 01/02/2025 puis 1.70% au 01/08/2025.

L'encours présenté sur le diagramme est celui calculé au 01/10/2025.

On note que 79% (=) de l'encours est constitué d'emprunts indexés sur le livret A, 21% (=) est à taux fixe et 0% (-2pt) de la dette indexée sur l'Euribor 3 mois (part insignifiante).

Nous n'avons plus de dette indexée sur l'inflation (dette éteinte).

La structure de la dette est assez proche de celle de l'année passée.



Source : Salvia financement - Etat Long Terme et Etat de la dette 10-2025

III- PROSPECTIVE BUDGETAIRE

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été validé par le Conseil d'Administration en date du 21 février 2025 et la projection réalisée tient compte de ce dernier.

Il intègre notamment :

- ➔ Le programme de renouvellement urbain
- ➔ La programmation dans le cadre du plan de cohésion sociale
- ➔ Les réhabilitations en lien avec la loi Climat et Résilience.

Tous ces éléments sont projetés dans l'outil de prospective VISIAL reconnu et utilisé par les acteurs du logement social, dont vous trouverez les éléments synthétiques ci-dessous.

Les hypothèses macro-économiques retenues sont celles transmises par la Fédération des OPH après validation de la Caisse de garantie du logement social (CGLLS) et proposition de la Banque des Territoires (BDT) mises à jour au 16 juin 2025 à savoir :

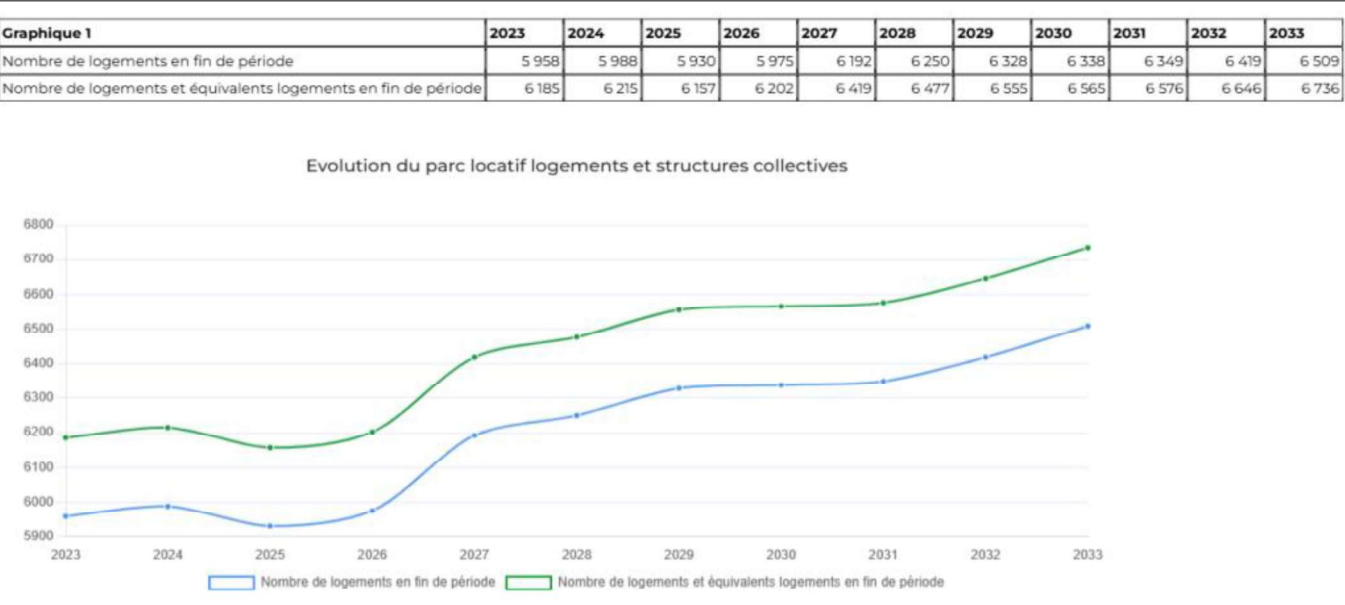
Indices et taux	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Taux d'inflation		1,8	1,3	1,6	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Taux de variation de l'ICC		3,0	2,7	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Taux de variation de l'IRL		3,5	3,26	1,3	1,5	1,7	1,9	1,9	1,9	1,9
Taux du livret A	3,0	3,0	2,2	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0
Taux de rémunération de la trésorerie		3,0	2,2	1,8	1,8	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0

Les options complémentaires de calcul retenues par l’organisme sont :

Hypothèses	
Mobilisation des FP	A l'OS
Prise en compte des ICNE / ACNE	Oui
Plafonnement des loyers	Non

L’année de référence de la simulation est 2023 (dernier DIS) avec un potentiel financier à terminaison de 9 407K€.

❖ Evolution du parc locatif en nombre de logements

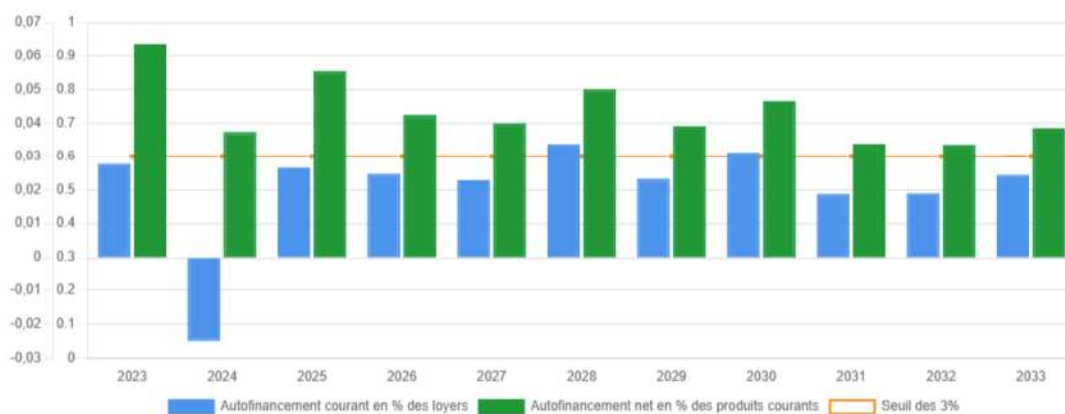


Ces graphiques et tableaux présentent l’évolution du parc de l’OAH au 31/12 de chaque année sur la période de prévision. Les livraisons, les ventes et les démolitions sont intégrées. Globalement le parc progresserait de 9 %.

❖ **Résultats de l'autofinancement et du potentiel financier**

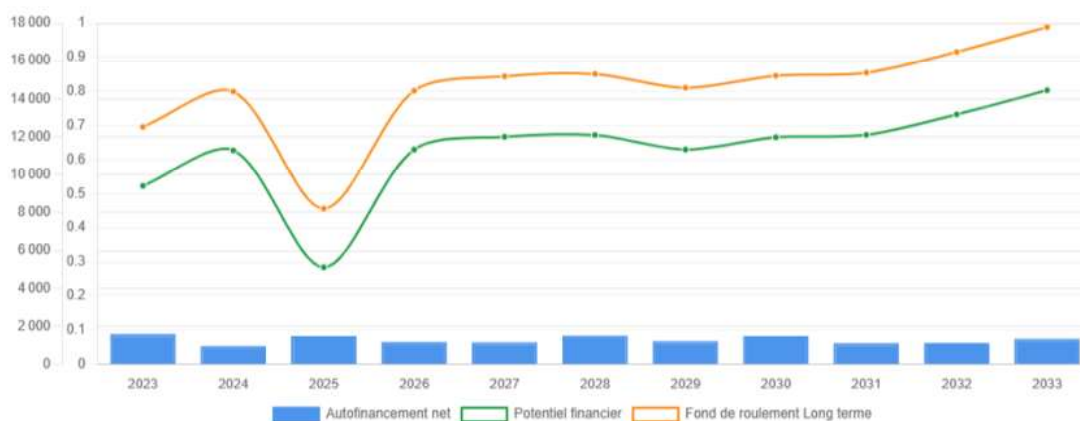
Graphique 1	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Autofinancement courant en % des loyers	2.8%	-2.5%	2.6%	2.5%	2.3%	3.4%	2.3%	3.1%	1.9%	1.9%	2.4%
Autofinancement net en % des produits courants	6.4%	3.7%	5.5%	4.2%	4%	5%	3.9%	4.7%	3.4%	3.4%	3.9%
Seuil des 3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Autofinancement



Graphique 2	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Autofinancement net	1 582	952	1 485	1 170	1 148	1 505	1 209	1 490	1 103	1 125	1 331
Potentiel financier	9 407	11 293	5 123	11 334	12 009	12 098	11 336	11 983	12 106	13 181	14 450
Fond de roulement Long terme	12 527	14 396	8 205	14 431	15 188	15 309	14 582	15 219	15 376	16 485	17 796

Approche globale en K€



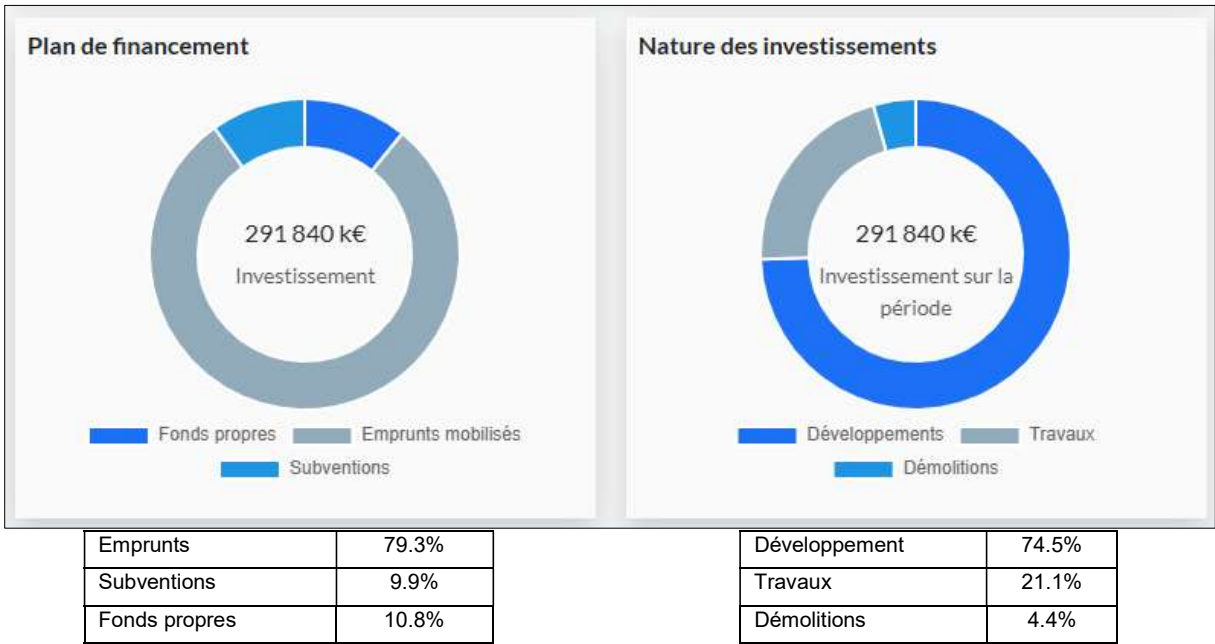
L'autofinancement courant et l'autofinancement HLM sont impactés par les opérations de démolitions.

L'autofinancement courant qui était négatif depuis 2018, depuis l'application de la RLS et la progression des cotisations CGLLS demeure fragile, il connaîtra à nouveau des ruptures liées au contexte économique et au plan stratégique.

L'OAH doit veiller à maintenir son autofinancement net HLM supérieur au seuil de 3% chaque année afin de poursuivre ses missions.



❖ **Nature des investissements et plan de financement**



Le **programme d'investissement** à 10 ans représente un investissement de près de 292 M€ pour l'OAH.

En conclusion, l'État Prévisionnel des Dépenses et des Recettes 2026 devra permettre à l'OAH d'intégrer les contraintes financières qui s'imposent à lui, tout en poursuivant ses engagements, tant au niveau de la qualité de service, qu'en matière d'investissement.

Des arbitrages devront être réalisés sur les dépenses prévisionnelles, afin de ne pas déséquilibrer le compte de résultat et d'atteindre un autofinancement net HLM supérieur à 3% chaque année, afin de respecter le seuil fixé à la moyenne sur 3 ans.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent le rapport d'orientation budgétaire pour 2026.

APPROBATIONS : 15

ABSTENTIONS : 2 (Sylvia LEVY, Arouna ADEOTI)

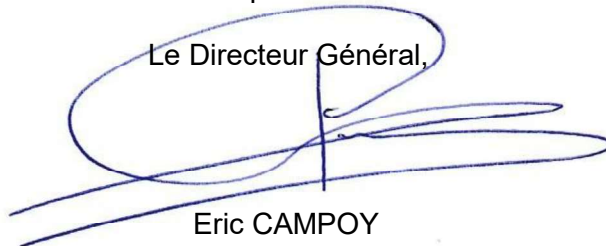
OPPOSITION : 0

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

A large, stylized signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Eric CAMPOY

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

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MARDI 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

4 EVOLUTION DES LOYERS 2026 DES LOGEMENTS ET DES ANNEXES






La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et la citoyenneté, stipule, dans son article 80, que « *les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (...). La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente* ».

Aussi, les loyers pratiqués et les loyers plafonds peuvent, désormais, évoluer dans la limite de la variation de l' I.R.L. (Indice de Référence des Loyers) du 2^{ème} trimestre.



L'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre augmente de **1,04 %**, c'est donc cette base qu'il conviendrait de prendre pour l'évolution des loyers pratiqués et loyers plafonds au **1^{er} janvier 2026**.

Cette évolution s'appliquerait également aux annexes (garages, jardins) considérées comme accessoires à la location principale.

Le Président propose, **pour l'année 2026**, d'augmenter les loyers :

-  des logements de **1,04 %**,
-  des garages de **1,04 %** dans la limite de **55 € / mois** pour ceux inférieurs à ce seuil,
-  des parkings de **1,04 %** dans la limite de **30 € / mois** pour ceux inférieurs à ce seuil
-  des parkings sous-sol de **1,04 %** dans la limite de **50 € / mois** pour ceux inférieurs à ce seuil
-  des balcons/terrasses et jardins de **1,04 %**

Il est proposé de ne pas augmenter les loyers :

-  des carports et de les laisser à un tarif de **30 € / mois**
-  des box 2 roues et de les laisser à un tarif de **25 € / mois**

- ✚ des garages dont le tarif mensuel est déjà supérieur au seuil de **55 € / mois**
- ✚ des parkings dont le tarif mensuel est déjà supérieur au seuil **30 € / mois**
- ✚ des parkings sous-sol dont le tarif mensuel est déjà supérieur au seuil **50 € / mois**

Compte tenu de la vacance importante et/ou de la difficulté à louer les garages et parkings de certains programmes, il est proposé de ne pas appliquer d'augmentation sur ces derniers, cela concerne les résidences suivantes :

- ✚ 103 - Résidence **La Roue**
- ✚ 119 - Résidence **Porte de Paris**

Cette révision s'appliquerait au **1^{ER} JANVIER 2026**.

Intervention de Bernard BUFFAUT, représentant de la CFDT :

Monsieur BUFFAUT indique que cette augmentation lui paraît raisonnable.

En effet, Monsieur BUFFAUT rappelle que cette augmentation ne sera pas ressentie par les locataires bénéficiant des minimas sociaux du fait de l'augmentation, parallèlement, de l'APL, mais qu'au contraire cette augmentation, bien que minime, sera ressentie par les locataires ne bénéficiant pas de l'APL.

Enfin, Monsieur BUFFAUT rappelle l'importance d'être attentif sur l'objectif de diminution des charges, et que voter contre cette augmentation serait au détriment des efforts de rénovation et donc des locataires.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité, approuvent l'évolution des loyers des logements, emplacements de stationnement et annexes pour l'année 2026.

APPROBATIONS : 14

ABSTENTION : 0

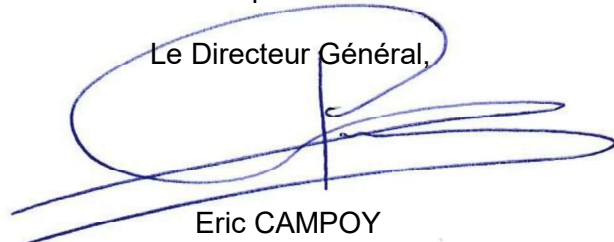
OPPOSITIONS : 3 (Sylvia LEVY, Christian LALANDRE, et Arouna ADEOTI)

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

5 AUXERRE – RESIDENCE DE LA TOUR D'Auvergne – CONSTRUCTION DE 5 LOGEMENTS - AUTORISATION D'EMPRUNT

RAPPEL DU PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

Pour les 5 logements PLUS :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
FONCIER	331 520	PRET CDC PLUS	539 996	47
TRAVAUX	675 636	PRET CDC FONCIER	331 520	28
HONORAIRES	119 664	PRET BONIFIE ACTION LOGEMENT	33 500	3
FRAIS DIVERS	783	PRET COMPLEMENTAIRE ACTION LOGEMENT	28 000	2
REVISIONS	38 667	APPORT ORGANISME	233 254	20
TOTAL	1 166 270	TOTAL	1 166 270	100

OBJET :

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de **871 516 €**, consenti par la **Caisse des dépôts et Consignations** pour le financement d'une opération de construction de 5 logements locatifs sociaux Résidence de la Tour d'Auvergne à Auxerre.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général de l'Office Auxerrois de l'Habitat - OPH de la Communauté de l'Auxerrois, est invité à réaliser auprès de la **Caisse des dépôts et Consignations**, un contrat de prêt composé de 2 lignes de prêts pour un montant total de **871 516 €** et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLUS
Montant :	539 996 euros
Durée totale de la ligne de prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PLUS Foncier
Montant :	331 520 euros
Durée totale de la ligne de prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Caisse des Dépôts, indique ne pas prendre part au vote.

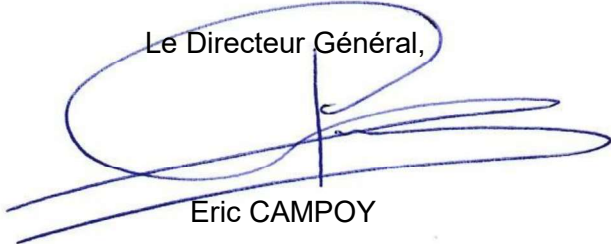
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent le Directeur Général à :

- ✚ Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,**
- ✚ Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.**

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

**6 AUXERRE – QUARTIER DES ROSOIRS - REHABILITATION DU BATIMENT 8 –
AUTORISATION D'EMPRUNT**

RAPPEL DU PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
FONCIER	732 041	SUBVENTION ETAT ANRU	305 978	10
TRAVAUX	1 968 564	ECO PRET ENERGIE REHABILITATION CDC	310 500	10
HONORAIRES	205 702	PRET REHABILITATION CDC (PAM)	1 228 780	41
FRAIS DIVERS	18 306	PRET BONIFIE ACTION LOGEMENT	837 878	28
REVISIONS	95 529	APPORT ORGANISME	337 006	11
TOTAL	3 020 142	TOTAL	3 020 142	100

OBJET :

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de **1 539 280 €**, consenti par la **Caisse des dépôts et Consignations** pour le financement d'une opération de réhabilitation de 27 logements locatifs sociaux – Quartier des Rosoirs à Auxerre.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général de l'Office Auxerrois de l'Habitat - OPH de la Communauté de l'Auxerrois, est invité à réaliser auprès de la **Caisse des dépôts et Consignations**, un contrat de prêt composé de 2 lignes de prêts pour un montant total de **1 539 280 €** et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PAM – Eco-prêt
Montant :	310 500 euros
Durée totale de la ligne de prêt :	30 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt -0,25 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	1 228 780 euros
Durée totale de la ligne de prêt :	30 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Caisse des Dépôts, indique ne pas prendre part au vote.

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

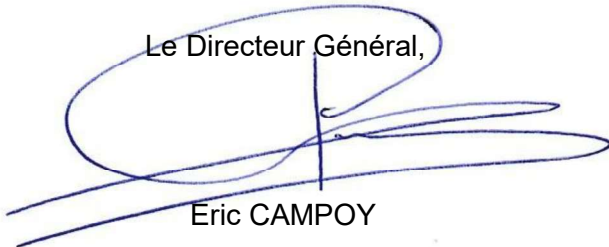
- ✚ Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,**
- ✚ Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.**

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

7 CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DES CERISIERS – LOGEMENTS SENIORS
- AUTORISATION D'EMPRUNT

RAPPEL DU PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

Pour les 10 logements PLUS :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
TRAVAUX	1 292 487	SUBVENTION ETAT	0	0
FONCIER	430 642	SUBVENTION COMMUNE	30 000	1,5
HONORAIRES	155 359	PRET CDC CONSTRUCTION	1 089 216	55,7
FRAIS DIVERS	1 407	PRET CDC FONCIER	416 961	21,3
REVISIONS	76 122	APPORT ORGANISME	419 840	21,5
TOTAL	1 956 017	TOTAL	1 956 017	100

Pour les 4 logements PLAI :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
TRAVAUX	529 683	SUBVENTION ETAT	24 000	3
FONCIER	179 021	SUBVENTION COMMUNE	12 000	1,5
HONORAIRES	64 072	PRET CDC CONSTRUCTION	442 129	55
FRAIS DIVERS	559	PRET CDC FONCIER	178 126	22,1
REVISIONS	31 189	APPORT ORGANISME	148 269	18,4
TOTAL	804 524	TOTAL	804 524	100

La part de fonds propres pourrait s'élever à 20% si la subvention de la CA n'était pas contractualisée ou notifiée avant la réception des travaux.

OBJET :

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de **2 126 432 €**, consenti par la **Caisse des dépôts et Consignations** pour le financement d'une opération de construction de 14 logements LLS destinés aux personnes âgées en perte d'autonomie, Résidence des Cerisiers à Champs-sur-Yonne.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général de l'Office Auxerrois de l'Habitat - OPH de la Communauté de l'Auxerrois, est invité à réaliser auprès de la **Caisse des dépôts et Consignations**, un contrat de prêt composé de 4 lignes de prêt pour un montant total de **2 126 432 €** et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI
Montant :	442 129 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PLAI Foncier
Montant :	178 126 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)

Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	---

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS
Montant :	1 089 216 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt :	PLUS Foncier
Montant :	416 961 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Caisse des Dépôts, indique ne pas prendre part au vote.

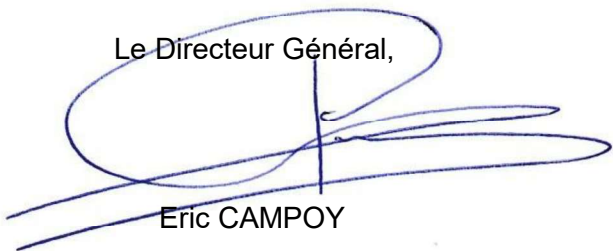
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent son Directeur Général à :

- + Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,**
- + Réaliser seul tous les actes.**

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

8 CHAMPS-SUR-YONNE – RESIDENCE DES CERISIERS – LOGEMENTS NPNRU
- AUTORISATION D'EMPRUNT

RAPPEL DU PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

Pour les 8 logements PLUS :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
TRAVAUX	1 498 934	SUBVENTION ANRU	0	0
FONCIER	494 964	SUBVENTION COMMUNE	24 000	1
HONORAIRES	181 314	PRET CDC CONSTRUCTION	1 251 222	55,3
FRAIS DIVERS	1 309	PRET CDC FONCIER	482 553	21,3
REVISIONS	88 261	PRET ACTION LOGEMENT	53 600	2,4
		APPORT ORGANISME	453 407	20
TOTAL	2 264 782	TOTAL	2 264 782	100

Pour les 12 logements PLAI :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
TRAVAUX	2 241 656	SUBVENTION ANRU	75 600	2,2
FONCIER	738 857	SUBVENTION COMMUNE	36 000	1,1
HONORAIRES	271 155	PRET CDC CONSTRUCTION	1 780 854	52,6
FRAIS DIVERS	1 914	PRET CDC FONCIER	721 658	21,3
REVISIONS	131 994	PRET ACTION LOGEMENT	94 800	2,8
		APPORT ORGANISME	676 664	20
TOTAL	3 385 576	TOTAL	3 385 576	100

La part de fonds propres pourrait s'élever à 20% si la subvention de la CA n'était pas contractualisée ou notifiée avant la réception des travaux.

OBJET :

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de **4 236 287 €**, consenti par la **Caisse des dépôts et Consignations** pour le financement d'une opération de construction de 20 logements LLS ANRU, Résidence des Cerisiers à Champs-sur-Yonne.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général de l'Office Auxerrois de l'Habitat - OPH de la Communauté de l'Auxerrois, est invité à réaliser auprès de la **Caisse des dépôts et Consignations**, un contrat de prêt composé de 4 lignes de prêt pour un montant total de **4 236 287 €** et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt :	PLAI
Montant :	1 780 854 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt :	PLAI Foncier
Montant :	721 658 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt - 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)

Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>
--	---

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt :	PLUS
Montant :	1 251 222 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt :	PLUS Foncier
Montant :	482 553 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.</i>

Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Caisse des Dépôts, indique ne pas prendre part au vote.

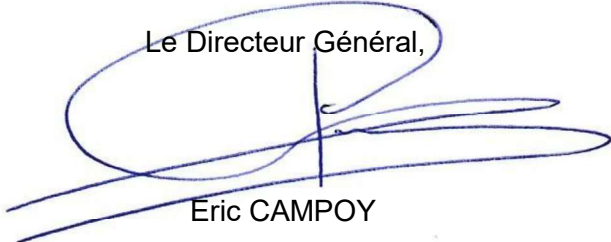
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent son Directeur Général à :

- ✚ Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,**
- ✚ Réaliser seul tous les actes de gestion.**

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

**9 AUXERRE – SAINTE-GENEVIEVE – REHABILITATION DU BATIMENT G –
AUTORISATION D'EMPRUNT**

RAPPEL DU PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
TRAVAUX	4 353 737	SUBVENTION ANRU	489 458	8,5
FONCIER	694 446	SUBVENTION ANRU – QUARTIERS RESILIENTS	640 000	11
HONORAIRES	435 446	SUBVENTION EFFILOGIS « PHASE ETUDES »	30 000	0,5
EXPERTISES	132 908	PRET CDC PAM	2 619 207	46
DIVERS	10 559	PRET ACTION LOGEMENT	1 112 530	20
REVISIONS	84 965	APPORT ORGANISME	820 866	14
TOTAL	5 712 061	TOTAL	5 712 061	100

La part de fonds propres pourrait s'élever à 14% si les subventions Effilogis phase travaux (Région) et Feder (Europe) n'étaient pas contractualisées ou notifiées avant la réception des travaux.

OBJET :

Réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de **2 619 207 €**, consenti par la **Caisse des dépôts et Consignations** pour le financement d'une opération de réhabilitation énergétique de 83 logements, bâtiment G – Sainte Geneviève à Auxerre.

Pour le financement de cette opération, le Directeur Général de l'Office Auxerrois de l'Habitat - OPH de la Communauté de l'Auxerrois, est invité à réaliser auprès de la **Caisse des dépôts et Consignations**, un contrat de prêt composé d'une ligne de prêt pour un montant total de **2 619 207 €** et dont les caractéristiques sont les suivantes :

Ligne du Prêt

Ligne du Prêt :	PAM
Montant :	2 619 207 euros
Durée totale de la Ligne de Prêt :	25 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%
Typologie Gissler :	1A
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
Modalité de révision :	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité de l'échéance :	0% de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Sophie DIEMUNSCH, représentante de la Caisse des Dépôts, indique ne pas prendre part au vote.

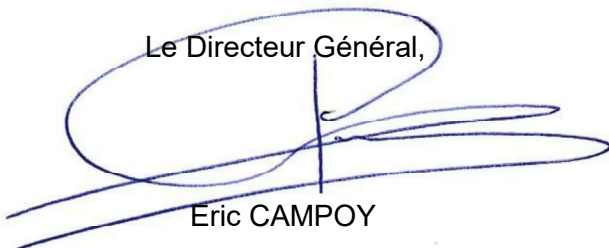
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorisent son Directeur Général à :

- ✚ Signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
- ✚ Réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

10 AUXERRE – GRATTERY 3 – PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

L'opération de construction de 40 logements, résidence Grattery III à Auxerre a été réceptionnée le 29 février 2024.



A ce jour, l'ensemble des logements sont loués.

Le plan de financement final se présente comme suit :

Pour les 16 logements PLUS (ANRU) :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT TTC	REPARTITION %
TRAVAUX	1 784 834	SUBVENTION ANRU	0	0
FONCIER	563 624	PRET CONSTRUCTION CDC	1 558 479	61
HONORAIRES	195 034	PRET FONCIER CDC	517 862	20
FRAIS DIVERS	1 890	PRET ACTION LOGEMENT	196 800	8
		APPORT ORGANISME	272 241	11
TOTAL	2 545 382	TOTAL	2 545 382	10

Pour les 24 logements PLAI (ANRU) :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT	REPARTITION %
TRAVAUX	2 778 510	SUBVENTION NPNRU	187 200	5
FONCIER	876 191	PRET CONSTRUCTION CDC	2 300 754	58
HONORAIRES	303 601	PRET FONCIER CDC	803 417	20
FRAIS DIVERS	2 941	PRET ACTION LOGEMENT	235 200	6
		APPORT ORGANISME	434 672	11
TOTAL	3 961 243	TOTAL	3 961 243	100

Le prix de revient total de l'opération est de 6 506 625 €.

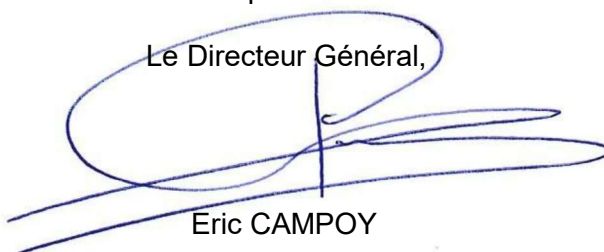
Au vu du plan de financement définitif, il n'est pas nécessaire de contracter de prêt complémentaire.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte du plan de financement définitif présenté.

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

11 AUXERRE – RESIDENCE WAGRAM – ACTUALISATION DU PLAN DE FINANCEMENT

Par délibération du 19 décembre 2023, le Conseil d'Administration de l'OAH a approuvé la réalisation de l'opération de réhabilitation de 52 logements répartis sur 3 bâtiments.

Suite à une consultation en conception-réalisation, le groupement EIFFAGE / ATRIA / ITEC ingénierie / LOW CARBON DESIGN / EXACT ACOUSTIQUE est l'attributaire de ce projet de réhabilitation.



Suite à cette attribution, le plan de financement pour la réalisation de cette réhabilitation est comme suit :

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT	REPARTITION %
FONCIER	102 073	SUBVENTION ETAT ANRU	589 432	10,16
TRAVAUX	4 894 641	ECO PRET ENERGIE REHABILITATION CDC	546 000	9,41
HONORAIRES	486 068	PRET REHABILITATION CDC (PAM)	2 402 406	41,40
FRAIS DIVERS	85 751	PRET BONIFIE ACTION LOGEMENT	1 613 692	27,81
REVISIONS	233 078	APPORT ORGANISME	650 081	11,20
TOTAL	5 801 611	TOTAL	5 801 611	100

La part de fonds propres pourrait s’élever à 11.20% si les subventions de la région (Effilogis) et de l’Europe (FEDER) n’étaient pas contractualisées ou notifiées avant la réception de l’opération.



Contribution du locataire (3ème ligne de quittance) :

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite MOLLE donne dans son article 119, la possibilité pour le bailleur qui réalise des travaux d’économie d’énergie dans les parties privatives d’un logement et/ou dans les parties communes d’un immeuble, de réclamer une contribution pour le partage des économies de charges.

La contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l’économie d’énergie estimée du logement. Elle sera affichée dans la quittance de loyer sur une ligne spécifique après celle concernant le loyer et les charges d’où son appellation de « 3ème ligne de quittance ».

L’OAH doit réaliser une concertation avec les associations représentatives de locataires pour valider cette 3ème ligne de quittance.

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 Logements,**
-  **Signer les contrats de prêts.**

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

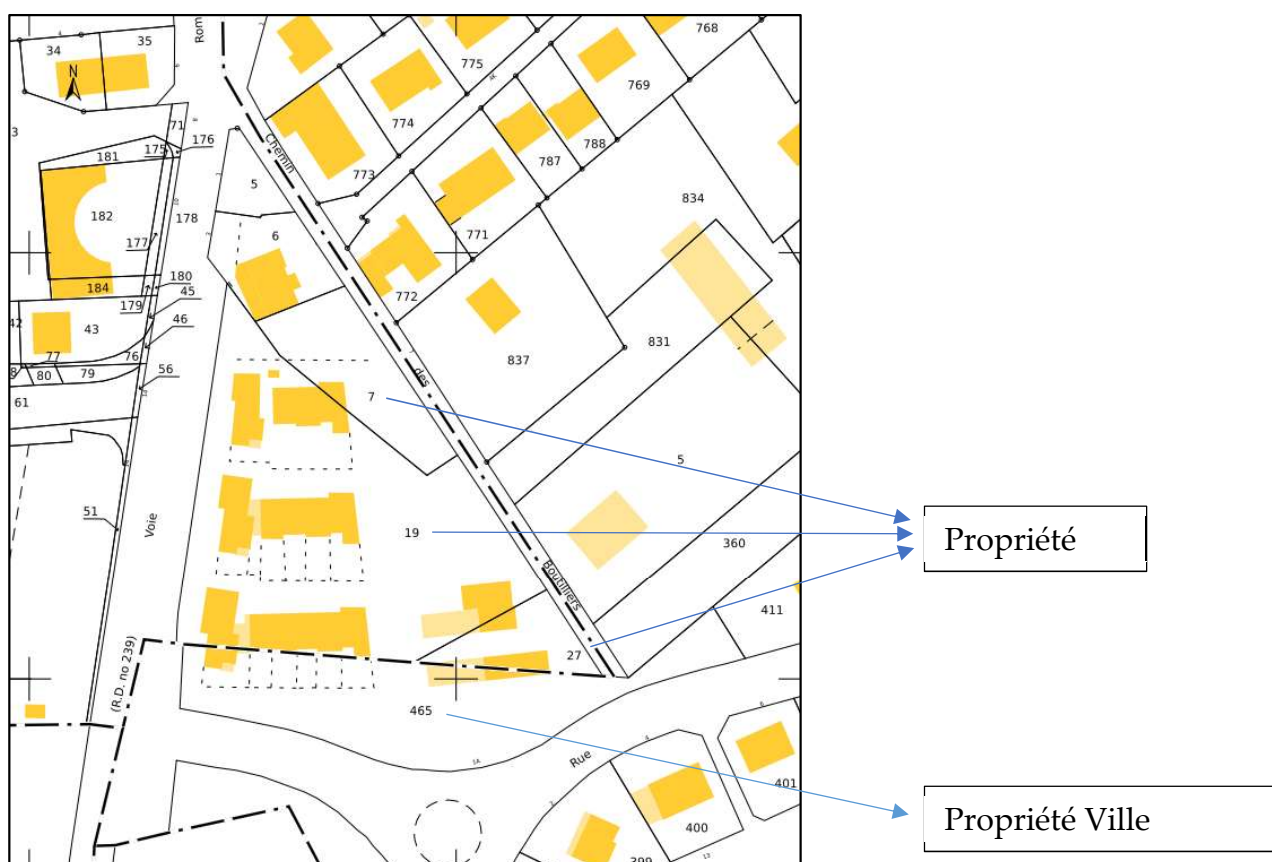
EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

12 AUXERRE – ECHANGES FONCIERS

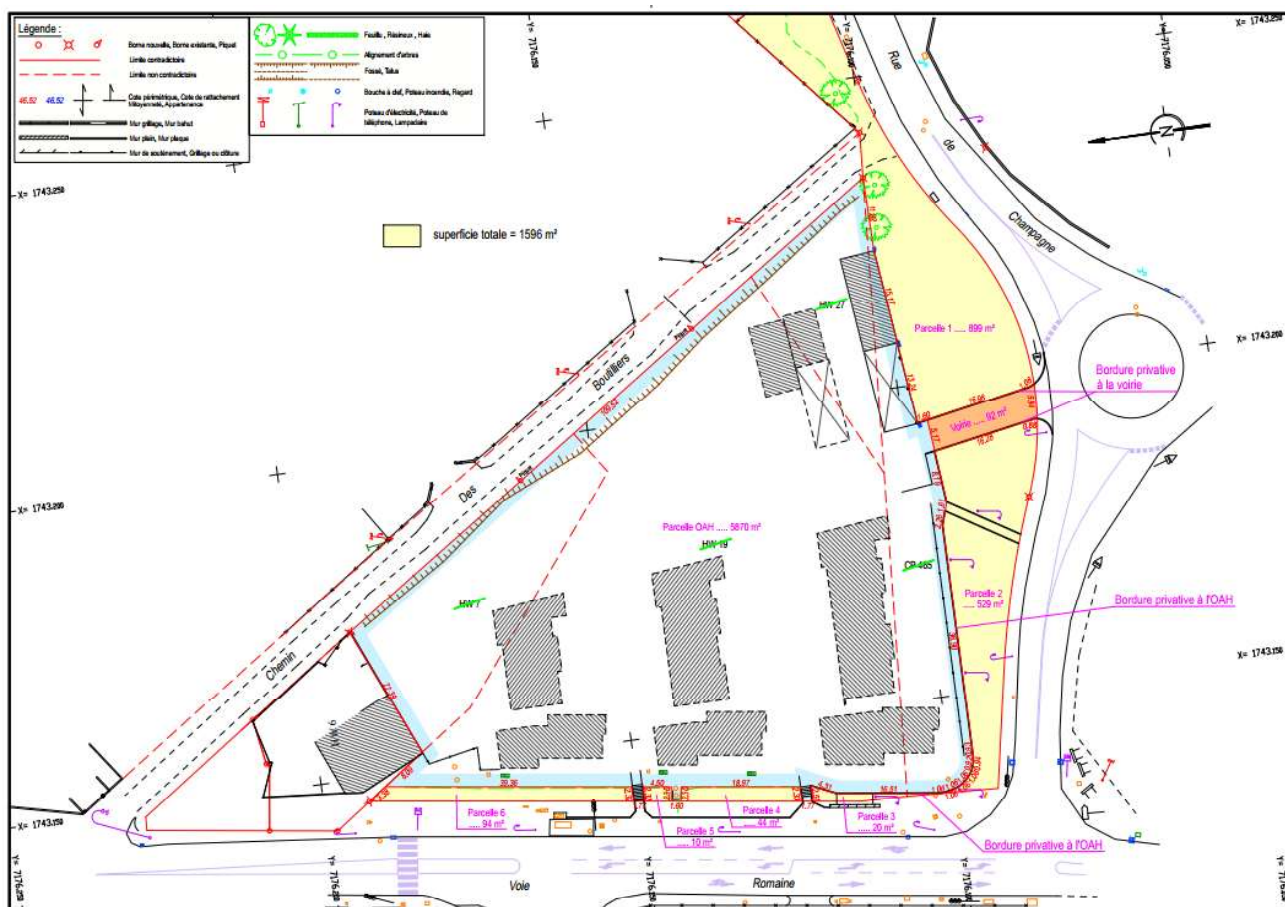
Auxerre – Résidence AGRIPPA

La Résidence Agrippa a été réceptionnée en 2019.

A ce jour, la construction de cette opération se situe en partie sur la parcelle CP 465 propriété de la Ville d'Auxerre et les parcelles HW 7, HW 19 et HW 27 propriété de l'OAH.



Un échange foncier s'avère nécessaire avec la Ville d'Auxerre. En effet, le bâtiment A et les garages sont situés en partie sur une propriété OAH et sur une propriété Ville.



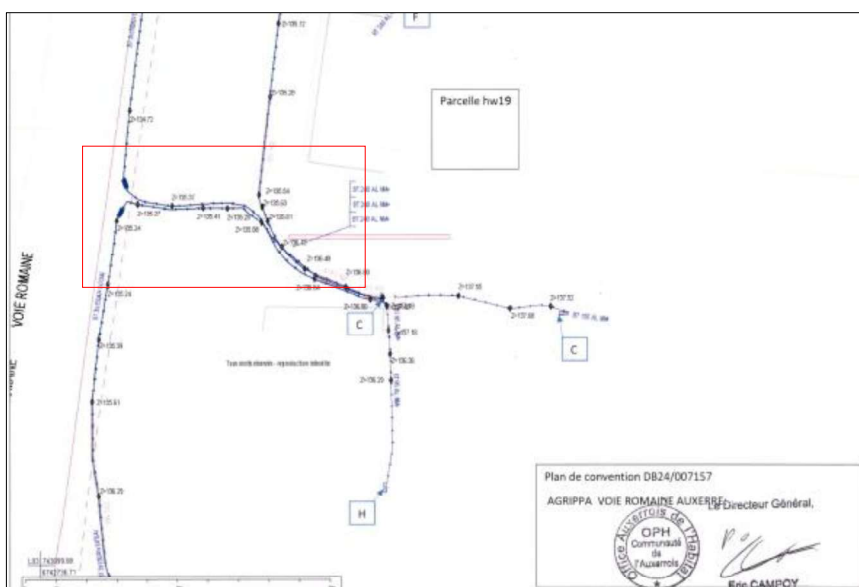
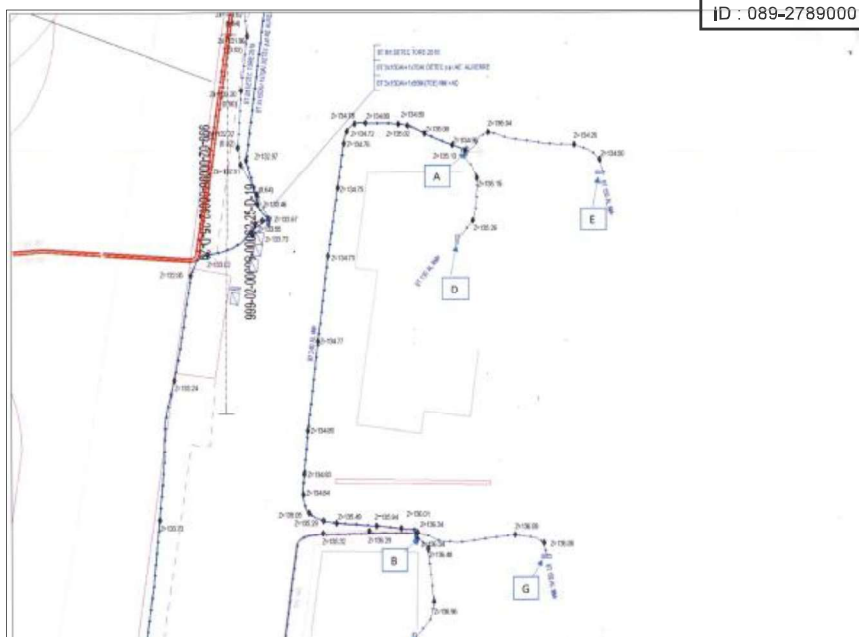
Plan provisoire

Les parcelles en jaune et orange seront aux termes de l'échange propriété de la ville d'Auxerre et les parcelles entourées en bleu propriété de l'OAH.

Le service des domaines a été sollicité pour émettre un avis sur la valeur vénale des biens. Ainsi, par son avis en date du 25 juillet 2025, le service des domaines a estimé à 40 800€ (hors taxe et hors droits) la portion de la parcelle CP 465 (d'une superficie de 597 m²) appartenant aujourd'hui à la Ville d'Auxerre.

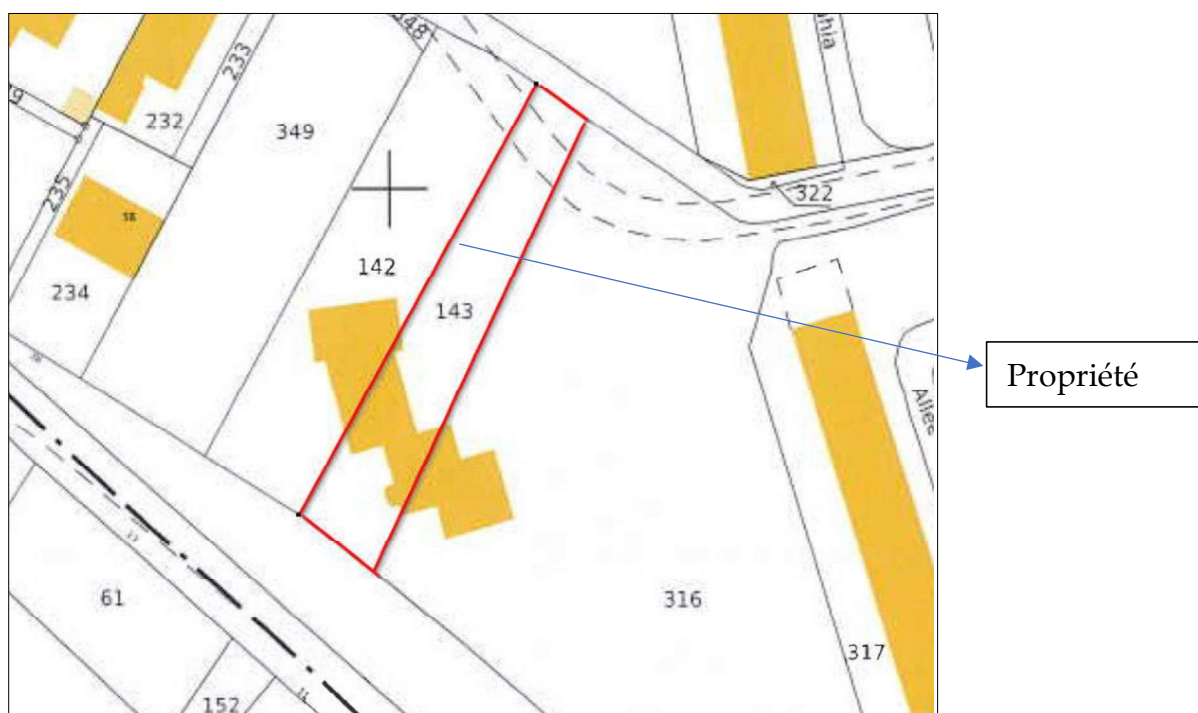
De plus par son avis en date du 1er août 2025, le service des domaines a considéré comme nulles les portions d'espaces verts aménagées par l'OAH de la parcelle HW 7 – 19 - 27 (d'une superficie de 168+200 m²) appartenant aujourd'hui à l'OAH.

Il en ressort un écart de 40 800€ en faveur de la Ville d'Auxerre. Il est décidé de maintenir l'échange à titre gracieux, la portion de la parcelle CP465 restante à la Ville d'Auxerre, ainsi que la portion de la parcelle HW 19 échangée ayant été aménagée par l'OAH en espaces verts plantés.



Par ailleurs, des servitudes seront mentionnées dans l'acte du fait de la présence de canalisations électriques ENEDIS alimentant le lotissement sur les portions de la parcelle HW19 (en rouge), ainsi que de l'éclairage du cheminement piéton sur la portion de la parcelle CP465 restant Ville d'Auxerre.

Il est à noter que les frais de notaire et de publicité seront pris en charge par l'OAH.

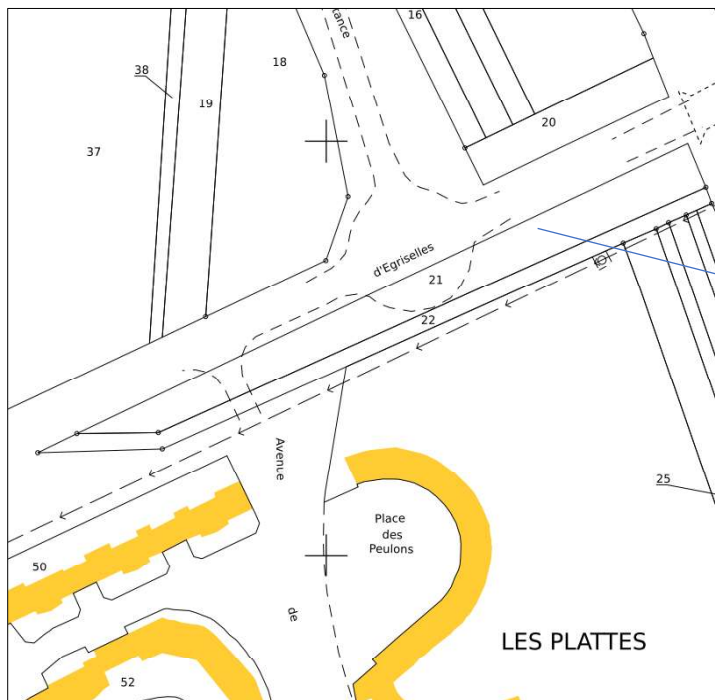
Auxerre – Chemin des Brichères - Mille Club :

Un échange foncier s'avère nécessaire avec la Ville d'Auxerre qui a édifié le Mille Club. En effet, la parcelle DT 143 appartenant à l'OAH n'a pas fait l'objet d'une rétrocession et le bâtiment Mille Club propriété de la Ville d'Auxerre se situe dessus.

Le service des domaines a été sollicité pour émettre un avis sur la valeur vénale des biens. Ainsi, par son avis en date du 21 juillet 2025, le service des domaines a estimé à 25 000€ (hors taxe et hors droits) la portion de la parcelle DT 143 (d'une superficie de 688 m²) appartenant aujourd'hui à l'OAH.

Il en ressort un écart de 25 000€ en faveur de la Ville d'Auxerre. Il est décidé de maintenir l'échange à titre gracieux.

Il est à noter que les frais de notaire et de publicité seront pris en charge par l'OAH.

Auxerre - Avenue d'Egriselles :

Un échange foncier s'avère nécessaire avec la Ville d'Auxerre. En effet, la parcelle YB 21 appartenant à l'OAH n'a pas fait l'objet d'une rétrocession et se situe sur la voirie communale.

Le service des domaines a été sollicité pour émettre un avis sur la valeur vénale des biens. Ainsi, par son avis en date du 21 juillet 2025, le service des domaines a estimé à l'euro symbolique (hors taxe et hors droits) la parcelle YB 21 (d'une superficie de 1415 m²) appartenant aujourd'hui à l'OAH.

Il en ressort un écart de 1€ en faveur de la Ville d'Auxerre. Il est décidé de maintenir l'échange à titre gracieux.

Il est à noter que les frais de notaire et de publicité seront pris en charge par l'OAH.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent les échanges de foncier à titre gracieux et autorisent le Directeur Général à engager les procédures d'échange de foncier et à signer tous les actes y afférant.

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

Eric CAMPOY

7302 - SD



Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de DIJON

25 rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Florie DAVID

Courriel : florie.david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-01-16-54

Réf DS: 24950247

Réf OSE : 2025-89024-47760

Le 24 juillet 2025

La directrice régionale des Finances publiques
de Bourgogne-Franche-Comté et du
département de la Côte-d'Or

à

Office Auxerrois de l'habitat – OPH de la
communauté de l'Auxerrois

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Boulevard des Pyrénées 89000 Auxerre

Valeur vénale HT et hors droits :

40 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Office Auxerrois de l'Habitat

Affaire suivie par : Mme Céline ROUX, assistante

2 - DATES

de consultation :	25/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	04/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition par l'OAH d'une emprise de terrain à bâtir appartenant à la ville d'Auxerre.

Lors de la construction de la résidence Agrippa, le terrain devait être rétrocédé à l'OAH ; le consultant précise que l'évaluation doit se faire en considérant le terrain comme étant nu, malgré la présence des garages construits.

Pas de prix négocié.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle à évaluer se situe sur la commune d'Auxerre (35 236 habitants ; source INSEE 2022) , chef-lieu du département de l'Yonne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Le bien se situe dans le quartier des Piedalloues, au sud de la ville. Accessible par la voie romaine et par la rue de Champagne. Réseaux divers à proximité.



4.3. Références cadastrales

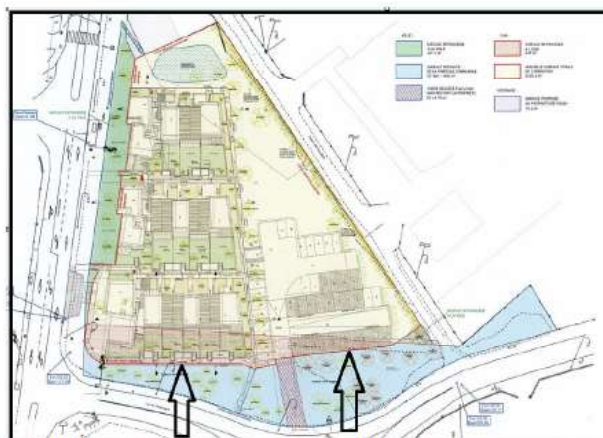
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie m²
Auxerre	CP 465	Boulevard des Pyrénées	638 (sur un total de 2 193 m²)

4.4. Descriptif

Emprise de terrain prise sur la parcelle CP 465, appartenant à la ville d'Auxerre.

Une partie du terrain comprend un bâtiment collectif et des garages appartenant à l'OAH ; interrogé par mail, le consultant indique le 2 juillet 2025 que la parcelle doit être considérée comme nue de toute construction.



(L'emprise cédée est la partie en rouge indiquée par les flèches.)

4.5. Surface du bâti

Sans objet pour la présente évaluation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Auxerre

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLU d'Auxerre, révisé et approuvé le 21 juin 2018 ; dernière modification le 26/06/2025.

Zone UR1 : zone urbaine résidentielle à dominante d'individuel.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 300 et 5 000 m², sur Auxerre, dans un rayon de 3 km du bien à évaluer.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
8904P01 2024P08652	24//DV/368//	AUXERRE	6 RUE DES BEQUILLYS	26/06/2024	689	66 667	97	Parcelle de TAB – Zone UM
8904P01 2025P02418	24//DW/602//	AUXERRE	8 RUE LOUIS BRAILLE	11/02/2025	518	32 906	64	Vente par OPH – parcelle de TAB – zone UR1
8904P01 2024P07193	24//DZ/873//	AUXERRE	62 B RUE LOUIS RICHARD	03/06/2024	677	29 167	43	TAB avec abri de jardin – zone UM
8904P01 2023P02762	24//CO/504//	AUXERRE	80 RUE DE LA NOUE	15/02/2023	821	51 667	63	TAB non viabilisé – zone UR1
8904P01 2023P09905	24//EX/163//	AUXERRE	42 B AV 4EME REGIMENT D'INFANTERIE	27/07/2023	1086	105 000	97	TAB non viabilisé – zone UM
Moyenne							73	
Médiane							64	
Min							43	
Max							97	

Les valeurs moyenne et médiane ressortent respectivement à 73 € et 64 € / m².

Les valeurs varient entre 43 € et 97 € / m².

Le service retient la valeur médiane de 64 € / m², correspondant par ailleurs aux valeurs des 2 TC situés en zone UR1 (même zonage que la parcelle à évaluer).

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des éléments détaillés ci-dessus, le service retiendra la valeur médiane de **64 € / m²**.

Il en ressort une valeur vénale de :

Surface m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale (€)	Arrondie (€)
638	64	40 832	40 800

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **40 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 44 900 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour PRENDRE EN COMPTE UNE modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

La directrice régionale des finances publiques
de Bourgogne—Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation



Florie DAVID
Évaluatrice domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

7300-L - SD



Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Le 1^{er} août 2025

Pôle d'évaluation domaniale de DIJON

25 rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne-Franche-Comté et du département de
la Côte-d'Or

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE

Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-80-28-68-63

Réf. DS : 25153454

Réf OSE : 2025-89024-50202

à

Office Auxerrois de l'Habitat
A l'attention de Mme Céline ROUX

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : demande d'évaluation de la valeur de cession d'une emprise de 427,5 m² sise boulevard des Pyrénées à Auxerre.

Par saisine en date du 4 juillet 2025, vous sollicitez l'avis du Pôle Évaluation Domaniale quant à l'évaluation d'une emprise de 427,5 m² à prélever sur les parcelles HW 19 et 27 d'une contenance globale de 4 562 m², sise boulevard des Pyrénées à Auxerre, en vue de sa cession à la ville d'Auxerre.

Cette emprise est située en zone UR1 (zone urbaine résidentielle à dominante d'individuel) du PLU de la commune .

L'emprise constitue deux bandes d'espaces verts et de voiries piétonnes, situées pour la principale entre des immeubles de logements collectifs et le boulevard des Pyrénées et pour le reliquat à l'angle de la rue de Champagne et le chemin des Boutilliers.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction, la société en charge dudit aménagement/construction intègre le coût des équipements dans le prix de vente des terrains à bâtir qu'elle cède.

La voirie, les réseaux et les espaces verts réalisés, permettent la valorisation optimale des charges foncières acquises par les constructeurs. La cession à une collectivité publique de ces équipements s'analyse comme un transfert de charges. Ils n'ont donc pas réellement de valeur marchande.

Par conséquent, la valeur vénale des voiries et espaces verts transférés sera considérée comme nulle.

Il est précisé que la valeur vénale correspond à un prix de marché. Elle ne tient pas compte des conditions financières particulières qui peuvent prévaloir dans le cadre d'une convention liant l'aménageur et la collectivité, le service des Domaines n'ayant pas à se prononcer sur ce point.

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

La directrice régionale des finances publiques
de Bourgogne-Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation

Yves-Grégory DELPLANQUE
Inspecteur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

7302 - SD



Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de DIJON

25 rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 29 juillet 2024

La directrice régionale des Finances publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Florie DAVID

Courriel : florie.david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-01-16-54

Réf DS: 24950113

Réf OSE : 2025-89024-47774

Office Auxerrois de l'Habitat – OPH de la communauté de l'Auxerrois

12 avenue des Brichères

89000 AUXERRE

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : cession à l'€ symbolique d'une parcelle de délaissé de voirie communale à céder à la ville d'Auxerre – parcelle YB 21 d'une contenance totale de 1 415 m².

Par saisine en date du 25/06/2025, vous sollicitez l'avis du Pôle d'évaluation domaniale quant à l'évaluation d'un délaissé de voirie sur la parcelle YB 21 d'une contenance totale de 1 415 m². Cette cession à la ville d'Auxerre intervient dans le cadre de la mise à jour du patrimoine de l'OAH.

Cette parcelle a vocation à rester dans le domaine public, et sa cession est analysée comme un transfert de charges.

En conséquence, la valeur peut être estimée à un euro symbolique.

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

La directrice régionale des finances publiques
de Bourgogne-Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation

Florie DAVID
Évaluatrice domaniale

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 21 juillet 2025

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du département de la Côte d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de Dijon

25 rue de la Boudronnée
21 000 DIJON

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne-Franche-Comté et du département de
la Côte d'Or

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

Office Auxerrois de l'Habitat (OAH)

Réf DS:24949843

Réf OSE : 2025-89024-47767

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)

parcelle ceinte de rouge :



Nature du bien :

Terrain encombré, situé en zone UR2

Adresse du bien :

Chemin des Brichères, 89 000 AUXERRE

Valeur vénale hors taxe et hors droits :

25 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Office Auxerrois de l'Habitat (OAH)

Affaire suivie par : Céline ROUX, assistante

2 - DATES

de consultation :	25/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet : mise à jour du dossier dans DS/OSE	30/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un terrain appartenant à l'OAH et situé à Auxerre. Ce terrain supporte actuellement une construction appartenant à la ville d'Auxerre, selon le consultant.

La cession est envisagée au profit de la ville d'Auxerre, au prix de 1 euro symbolique.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Auxerre, Préfecture de l'Yonne, est une commune d'environ 34 000 habitants. Elle est le chef-lieu de la Communauté d'Agglomération Auxerroise.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Le bien est situé à l'ouest de la partie urbanisée d'Auxerre, dans un quartier composé d'immeubles collectifs d'habitation (certains sont de grande hauteur, type R+4), et de pavillons individuels. Accès au bien par le chemin des Brichères (route goudronnée, de bonne largeur). Réseaux divers estimés assurés.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
AUXERRE	DT 143	CHE DES BRICHERES	688	SOLS



4.4. Descriptif

Parcelle de forme globalement allongée, en nature de terrain enherbé, portion de parking, et portion de chemin. Cette parcelle accueille également une construction (a priori portion du Mille Club Brichères édifié par la commune d'Auxerre).

4.5. Surfaces du bâti

Surface au sol du bâti sur la parcelle : 128 m² (selon estimation du service)

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Office Auxerrois de l'Habitat (OAH)

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU :

Zone UR2 : zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat collectif.

OAP rénovation urbaine : Brichères, Sainte-Genevieve

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

L'évaluation du terrain se fera également selon la méthode du « terrain encombré ».

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC)

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 3 dernières années de terrains situés en zone UR2 de préférence, ou UR1, ou à défaut dans une autre zone située dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer. Sources : BNDP, Estimer un bien.

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Commentaire
1	8904P01 2025P02418	24//DW/602//	AUXERRE	8 RUE LOUIS BRAILLE	11/02/2025	518	32 906	64	Terrain à bâtir cédé par l'OA.H. Prix HT. Zone UR1 (zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat individuel)
2	8904P01 2025P02297	24//EO/17//	AUXERRE	24 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	17/02/2025	655	30 000	46	Terrain à bâtir, zone UR1
3	8904P01 2025P01909	24//DS/257//DS/260//	AUXERRE	LES BEQUILLYS	06/02/2025	510	28 500	56	Terrain à bâtir , non viabilisé, zone UR1
4	8904P01 2022P09887	346//AP/583//AP/397//	ST GEORGES SUR BAULCHE	LES GRANDES RAYES	01/07/2022	462	30 000	65	Terrain à bâtir, zone UB
5	8904P01 2023P03694	346//AL/293//	ST GEORGES SUR BAULCHE	LES VIGNES DE SAINTE GENEV	20/03/2023	261	12 500	48	Terrain à bâtir non viabilisé, encombré (fondations et ss-sol de maison). Prix HT. Zone UB (habitations, act éco non nuisantes, equip coll et serv pu)
6	8904P01 2024P08652	24//DV/368//	AUXERRE	6 RUE DES BEQUILLYS	26/06/2024	689	66 667	97	Terrain à bâtir, prix HT. Vte par Domanys, zone UM (zone urbaine mixte, faubourgs)

moyenne	62
médiane	60

min	46
max	97

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 62€/m² et 60€/m² pour des valeurs s'échelonnant de 46€/m² à 97€/m².

Il n'a pas été trouvé de terrain situé spécifiquement en zone UR2 (qui est une zone assez restreinte).

La moyenne des termes situés en zone UR1, zone la plus similaire et proche, est de 55€/m², pour des valeurs oscillant entre 46 et 64€/m² : il s'agit des TC n°1, 2 et 3.

Le terrain étant de forme allongée, moins facilement exploitable que les autres TC mentionnés supra, il sera retenu la valeur basse soit 46€/m² arrondi à 45€/m².

Valeur unitaire retenue : 45€/m²

Il est à noter que le terrain à évaluer est encombré d'une partie de bâtiment, qui représente 19 % de l'ensemble de la parcelle (128 m²/688 m²). Le service valorisera donc 81% de la surface du terrain.

La valeur vénale du bien ressort à :

(45€/m² x 688 m²) x 0,81 = 30 960 m² x 0,81 = 25 077,60€ arrondi à **25 000€**.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – autres évaluations du service

néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale évaluée ressort à 25 000€.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 25 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 22 500€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,



BOUVOT Clément

Inspecteur des finances publiques

Évaluateur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

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

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MARDI 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

13 AUXERRE – ECHANGES FONCIERS DIVERS (PROLONGATION BAUX EMPHYTEOTIQUES)

Dans le cadre des travaux loi Climat, une prolongation de 25 ans des dates de fin de validité en cours des baux emphytéotiques est nécessaire afin d'amortir le coût des travaux de rénovation des logements pour les résidences :

- Gouré,
- Gouré 2,
- Joubert,
- Bons enfants,
- Paul Armandot à Auxerre,
- Fondation Demeaux à Gurgy.

Le détail des baux emphytéotiques concernés est joint en annexe.

Il est à noter que les frais de notaire et de publicité seront pris en charge par l'OAH.

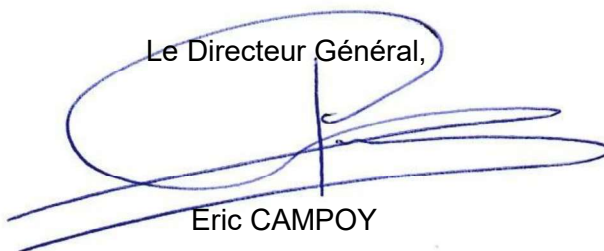
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le prolongement des baux et autorisent le Directeur Général à signer tous les actes y afférant.

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

A large, stylized blue ink signature of Eric CAMPOY, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

Eric CAMPOY

Liste des baux emphytéotiques VA/OAH - prolongation

N° Programme	Désignation	Adresse	Nbre de logts	Date du bail	Bailleur	Durée en année	Début	Fin calculée	Travaux à prévoir	Coût estimatif	Étiquettes DPE	Échéances Loi Climat	Prolongation 25 ans proposée
28	GOURS	7 bis, 7 ter, 9, rue Française - 89000 AUXERRE	38	03/12/1981	Ville d'Auxerre	55	01/01/1982	01/01/2037	Isolation Menuiseries extérieures Chauffage / ECS VMC	267 000,00 €	14D 17E 7F	2027	01/01/2062
31	GOURS 2	14, rue Michel Lepelletier de St Fargeau - 89000 AUXERRE	10	30/10/1985	Ville d'Auxerre	55	03/10/1985	03/10/2040	Isolation Menuiseries extérieures Chauffage / ECS VMC	103 000,00 €	5D 5E	2033	03/10/2065
40	Résidence JOUBERT	1, rue Saint Pélerin et 37, rue Joubert - 89000 AUXERRE	2	17/06/1988	Ville d'Auxerre	55	01/01/1988	01/01/2043	Couverture Colombages / enduits Isolation Menuiseries extérieures Chauffage / ECS VMC	325 000,00 €	2E	2033	01/01/2068
41	Résidence BONS ENFANTS	2, rue des Bons enfants et 18, rue Joubert - 89000 AUXERRE	4	09/03/1989	Ville d'Auxerre	55	01/01/1989	01/01/2044	Couverture Enduits Isolation Menuiseries extérieures Chauffage / ECS VMC	90 000,00 €	3E 1F	2027	01/01/2069
46	Résidence PAUL ARMANDOT	14, rue Française - 89000 AUXERRE	6	27/11/1991	Ville d'Auxerre	55	01/04/1991	01/04/2046	Couverture Enduits Isolation Menuiseries extérieures Chauffage / ECS VMC	100 000,00 €	2D 4E	2033	01/04/2071
49	FONDATION DEMAUX	8, 10 rue des 3 cailloux et 1 grande rue - 89250 GURGY	10	13/02/1992	Ville d'Auxerre	55	08/11/1991	08/11/2046	Couverture Enduits Isolation Menuiseries extérieures Chauffage / ECS VMC	110 000,00 €	2D 4E 3F 1G à mettre à jour	2027	08/11/2071

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

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MARDI 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

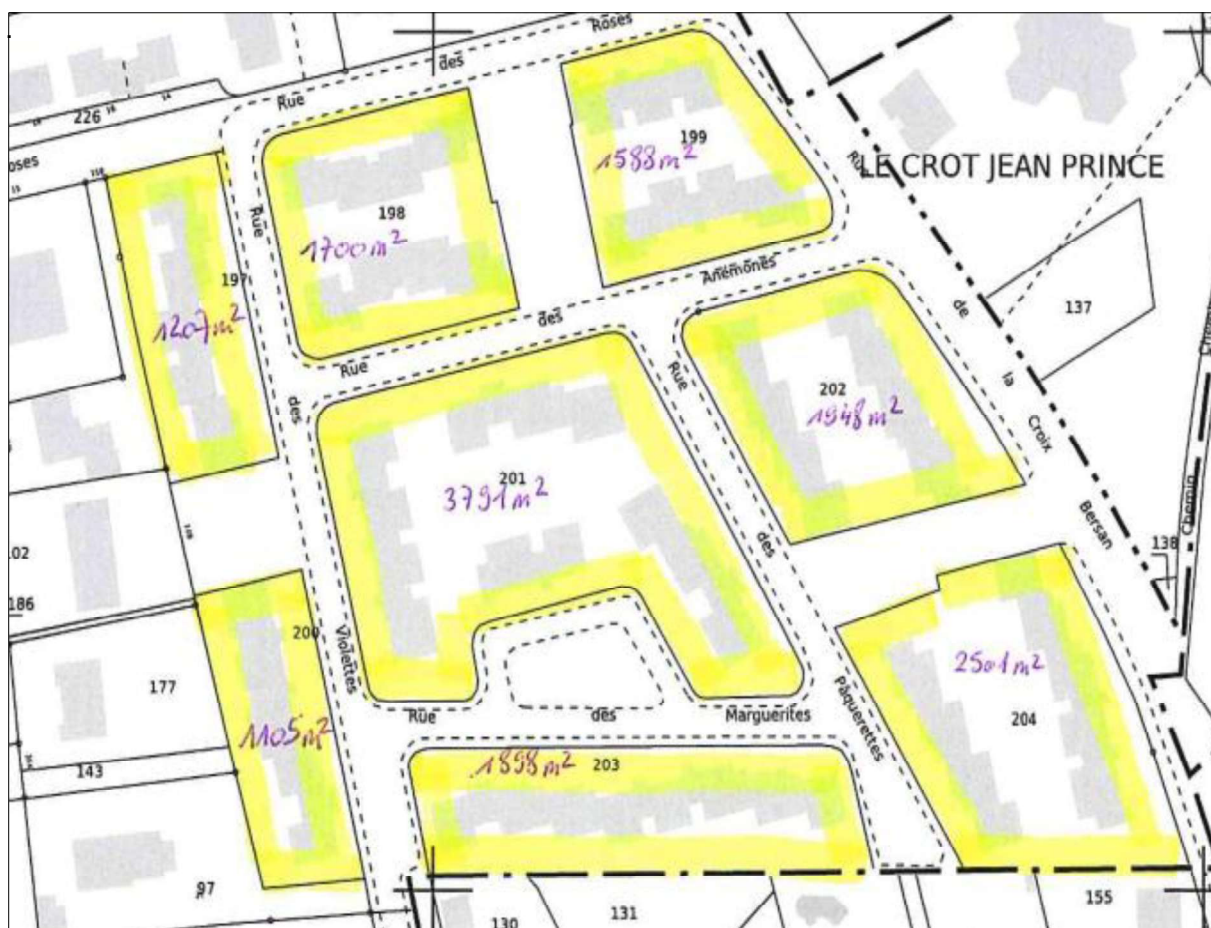
EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

14 CHAMPS-SUR-YONNE – LA CHALIFARDE – REHABILITATION DE 62
LOGEMENTS INDIVIDUELS – PRESENTATION DE L'OPERATION

Dans le cadre de son plan stratégique patrimonial, l'Office Auxerrois de l'habitat engage des travaux de réhabilitation des 62 logements de la résidence la CHALIFARDE à CHAMPS sur YONNE. Il s'agit d'une zone pavillonnaire construite en 1970.



L'Office Auxerrois est propriétaire des biens depuis le 1 août 2024 comprenant 8 parcelles d'une surface totale de 15 738 m² et 62 logements individuels.



L'opération présentée ici consiste à améliorer énergétiquement les 62 pavillons en réalisant les travaux permettant la maîtrise des charges des locataires et la baisse des dépenses liées aux énergies par le traitement de l'enveloppe.

Des travaux sont également nécessaires pour résoudre les problématiques connues telles que les remontées capillaires en périphérie des logements.

L'opération sera réalisée en site occupé.

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

Photos de la résidence :

Rue des roses :



Rue des anémones :



Rue des violettes :



Rue de la croix Bersan :



Rue des marguerites :



Rue des pâquerettes :



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

Travaux d'amélioration thermique :

- Remplacement de l'isolation thermique extérieure (nécessité de transformer les garages en local annexe pour isoler les pignons accolés) ;
- Remplacement de l'isolant des combles (dû à une mauvaise mise en œuvre d'isolation à 1€) ;
- Remplacement des menuiseries extérieures, porte d'entrée et porte de garage par une porte de service (pour le traitement des ponts thermiques) ;
- Remplacement des chaudières gaz, au cas par cas, n'ayant pas été remplacées lors de la dernière campagne de 2019 (permettant un meilleur rendement de la production d'eau chaude et de chauffage).

Travaux d'amélioration technique :

- Réfection des réseaux EP non conformes (nécessité d'installation de puisards et drainage des pieds de façade opposées aux pignons) ;
- Reprise de la toiture des garages (remplacement des toits en bacs aciers afin d'isoler les pignons de manière conforme dans le but de supprimer les ponts thermiques) ;
- Création d'un mur maçonné pour le remplacement de la porte de garage (nécessité pour isoler les pignons de manière conforme afin de supprimer les ponts thermiques)
- Mise en sécurité des installations électriques ;
- Embellissements partiels des murs (suite aux remplacements des menuiseries et à leurs déposes totales),
- Remplacement de la VMC et création de cheminements d'accès.

Travaux d'amélioration de la qualité urbaine :

- Remise en état des espaces verts (suite à la réalisation des drainages périphériques et des passages d'engins dans les terrains) ;
- Installation de récupérateurs d'eau de pluie.

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

DEPENSES	MONTANT TTC	RECETTES	MONTANT	REPARTITION %
TRAVAUX PREPARATOIRES	2 768 700	PRET CONSTRUCTION BANQUE DES TERRITOIRES (PAM	6 984 490	80
TRAVAUX	4 649 535	APPORT ORGANISME	1 746 122	20
HONORAIRES	990 462			
FRAIS DIVERS	3 080			
REVISIONS	318 835			
TOTAL	8 730 612	TOTAL	8 730 612	100

L'opération n'est pas éligible au FEDER et EFFILOGIS car il serait nécessaire d'atteindre l'étiquette B pour prétendre à ces financements. Il est également à noter que l'opération ne sera pas éligible à l'éco-prêt, le gain énergétique de 40% ne pouvant être atteint avec le bouquet de travaux prévu.

Le code opération sera CHY7-09 pour le Département administratif et financier de l'OAH.

Contribution du locataire (3ème ligne de quittance) :

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite MOLLE donne dans son article 119, la possibilité pour le bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives d'un logement et/ou dans les parties communes d'un immeuble, de réclamer une contribution pour le partage des économies de charges.

La contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement.

Elle sera affichée dans la quittance de loyer sur une ligne spécifique après celle concernant le loyer et les charges d'où son appellation de « 3ème ligne de quittance ».

L'OAH doit réaliser une concertation avec les associations représentatives de locataires pour valider cette 3ème ligne de quittance.

Procédure pour réalisation de l'opération :

Pour réaliser cette opération, il sera passé un marché de Conception-Réalisation régi par les articles R2171-15 à R2171-18 du code de la commande publique.

Ce marché de conception-réalisation sera passé selon la procédure négociée.

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

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

Coût prévisionnel travaux	6 417 000.00 € HT
Estimation rémunération maîtrise d'œuvre (base 8% travaux architecte)	513 360.00€ HT
Estimation APS 8%	41 068.80 € HT
Prime (prix estimé de l'APS avec un abattement de 20%)	32 855.04 € HT
	Arrondie à 32 000.00 € HT

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

✚ Engager la procédure de désignation de l'équipe de conception-réalisation,

✚ Lancer :

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

✚ Signer :

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

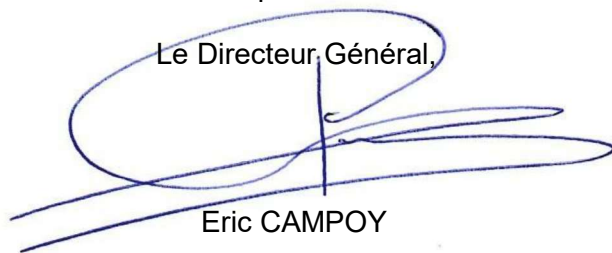
✚ Solliciter les garanties d'emprunt.

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,



Eric CAMPOY

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

EXTRAIT
REGISTRE DES DELIBERATIONS
REUNION DU MARDI 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Sophie DIEMUNSCH, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

15 CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDE CONCLUE ENTRE L'OAH ET LE GROUPE POLYLOGIS

En application de la politique des achats du Groupe Polylogis, une filière achats a été constituée afin d'identifier les besoins communs d'achats des membres.

La création d'un groupement de commandes, conformément à l'article L.2113-6 du code de la commande publique, répond à la mise en œuvre des objectifs.

Cela permet notamment de mutualiser des procédures de consultations et des achats avec d'autres membres du groupement de commande quand cela présentera un intérêt pour AuxR_Logis.

Le projet de convention constitutive du groupement de commandes est joint aux présentes.

Bernard BUFFAUT, représentant de la CFDT, indique ne pas prendre part au vote.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent l'adhésion au groupement de commandes et autorisent le Directeur Général à signer l'avenant à la convention de groupement.

APPROBATIONS : 15
ABSTENTION : 0
OPPOSITION : 1 (Sylvia LEVY)

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

16 DEPOT D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION POUR LE JARDIN PARTAGE DANS LE CADRE DU CONTRAT DE VILLE

Pour l'année 2026, l'OAH déposera une nouvelle demande de subvention pour le Jardin partagé des Rosoirs, en réponse à l'appel à projets du Contrat de Ville de l'Auxerrois. Cette demande sera nécessaire puisque le principe de convention pluriannuelle sur 2025 et 2026 n'a pas été retenu lors des attributions de subventions en 2025.

Fin 2024, un important travail avec les partenaires du contrat de ville avait été engagé pour voir comment améliorer le rendu du jardin et sa fréquentation (avec des volontaires hors structure). Suite à un appel à projet, l'association Le Parc de Tannerre-en-Puisaye a intégré le collectif. Le travail réalisé en 2025 est considérable et de ce point de vue, l'objectif d'améliorer l'aspect potager du jardin est totalement atteint. En termes de fréquentation, un groupe d'une dizaine de jeunes a découvert le jardin à l'occasion d'un chantier jeunes organisé par la Ville cet été et une poignée de locataires se sont renseignés auprès de l'intervenant des Petits Débrouillards (animation du lieu).

Au regard de l'utilité du Jardin pour le groupe d'adultes fréquentant la maison de quartier (une dizaine de personnes) et des enfants (au moins 150 à travers l'école, la crèche et le centre de loisirs) et de l'amélioration notable de l'aspect du jardin, il serait dommage de ne pas capitaliser sur les efforts engagés en 2025.

C'est pourquoi un dossier sera à nouveau déposé par l'OAH, en réponse à l'appel à projets du contrat de ville 2026, qui devrait être ouvert entre mi-octobre et mi-décembre 2025.

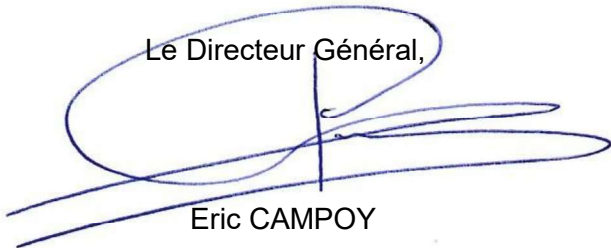
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité, décident :

- ✚ De prendre acte de la préparation d'une demande de subvention pour l'année 2026 avec les mêmes partenaires qu'en 2025,**
- ✚ D'autoriser Catherine Lambertini, Responsable du Service Communication de l'OAH, en charge de ces dossiers, à déposer le dossier de demande de subvention pour le compte de l'OAH, dans le cadre du Contrat de Ville.**

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

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 14 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

18 DECISIONS PRISES PAR LE DIRECTEUR GENERAL

Décisions 2025 / 111 à 2025 / 131 :

2025/111 : Marché de maîtrise d'œuvre pour la construction de 5 logements individuels à Augy. Marché conclu avec le groupement mené par Anne-Gaël LAUNAY pour un montant de 112 065,60€ HT.

2025/112 : Marché de conception réalisation pour la réhabilitation de 52 logements – Résidence Wagram. Marché conclu avec l'entreprise EIFFAGE pour un montant de 4 723 498,11€ HT.

2025/113 : Accord cadre à bons de commande pour la fourniture d'articles de bureau. Marché conclu avec l'entreprise LACOSTE DACTYL BURO OFFICE pour un montant annuel estimé à 6 193,88€ HT.

2025/114 : Reconduction expresse pour le marché de contrôle de maintenance et entretien des aires de jeux. Lots n°1 et 2 conclus avec l'entreprise AJ3M.

2025/115 : Reconduction expresse de l'accord cadre à bons de commande pour la réalisation de travaux d'adaptation PMR. Marché conclu avec l'entreprise ENGIE HOME SERVICES.

2025/116 : Reconduction expresse de l'accord cadre à bons de commande pour la réalisation de DPE à l'immeuble et d'audits énergétiques. Lot n°1 conclu avec l'entreprise AC ENVIRONNEMENT.

2025/117 : Contrat d'exploitation des installation collectives de chauffage, eau chaude sanitaire. Lot n°2 avenant n°1 conclu avec l'entreprise LTM.

2025/118 : Construction de 10 logements individuels à Venoy. Avenant n°4 conclu avec l'entreprise DEKRA Industrial SAS pour un montant

2025/119 : Accord cadre de coordination SPS et contrôle technique. Marché subséquent n°3 pour la conception réalisation hors site modulaire 3D de 16 logements locatifs à Montigny La Resle. Lot n°1 mission SPS conclu avec SOCOTEC pour un montant de 5 720,00€ HT.

2025/120 : Accord cadre de coordination SPS et contrôle technique. Marché subséquent n°1 pour la conception réalisation hors site modulaire 3D de 16 logements locatifs à Montigny La Resle. Lot n°2 mission de contrôleur technique conclu avec QUALICONSLT pour un montant de 16 846,00€ HT.

2025/121 : Réhabilitation du bâtiment G sur le quartier Sainte-Geneviève à Auxerre. Désamiantage du local en rez-de-chaussée. Marché conclu avec l'entreprise TA-PRO pour un montant de 6 830,00€ HT.

2025/122 : Accord cadre pour l'exécution de diagnostics techniques immobiliers. Lots n°1, 2 et 3, avenant n°1 conclu avec les sociétés AD Environnement, AED Groupe et ADX Groupe.

2025/123 : Accord cadre pour des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Lot n°2, marché subséquent n°1 sur l'étude opérationnelle pour la construction de logements à Perrigny les Bréandes. Marché conclu avec le groupement EQUIPAGE / CDC CONSEIL / JORJ pour un montant de 11 630,00€ HT.

2025/124 : Démolition d'un bâtiment de 80 logements et d'ancienne soute à charbon sur le quartier des Rosoirs à Auxerre. Avenant n°1 conclu avec l'entreprise AVENIR DECONSTRUCTION pour un montant de 36 765,00€ HT.

2025/125 : Accord cadre à marchés subséquents pour la réfection de toitures terrasses inaccessibles. Marché subséquent n°2 pour la résidence Charles de Foucault à Auxerre. Marché conclu avec l'entreprise EGITEC pour un montant de 79 902,61€ HT.

2025/126 : Réhabilitation de 2 logements en R+1 de l'ancienne école de Jussy. Lot n°6 avenant n°1 conclu avec l'entreprise CBE pour un montant de 1 611,80€ HT.

2025/127 : Réhabilitation de 2 logements en R+1 de l'ancienne école de Jussy. Lot n°5 avenant n°1 conclu avec l'entreprise FAGES BOSCH pour un montant de 630,00€ HT.

2025/128 : Réhabilitation de 2 logements en R+1 de l'ancienne école de Jussy. Lot n°5 marché de prestations similaires conclu avec l'entreprise FAGES BOSCH pour un montant de 2 070,00€ HT.

2025/129 : Remise en conformité de système de VMC collective. Marché conclu avec l'entreprise AVIPUR pour un montant de 20 701,57€ HT.

2025/130 : Réhabilitation de 2 logements en R+1 de l'ancienne école de Jussy. Lot n°7 avenant n°1 conclu avec l'entreprise LR CONFORT pour un montant de – 1 055,50€ HT.

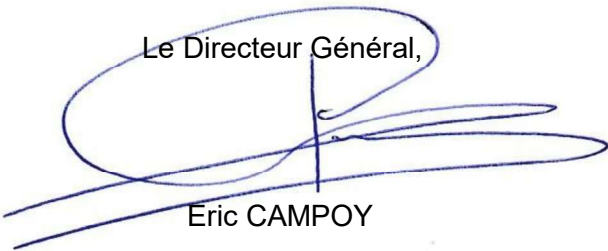
2025/131 : Réhabilitation de 2 logements en R+1 de l'ancienne école de Jussy. Marché de prestations similaires conclu avec l'entreprise LR CONFORT pour un montant de 4 439,42€ HT.

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

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 14 OCTOBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatorze octobre, à 17 heures, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Auxerrois de l'Habitat se sont réunis à la Salle du Conseil de l'OAH.

PRESENTS : Arouna ADEOTI, Christophe BONNEFOND, Christian BOULEY, Auria BOUROUBA, Bernard BUFFAUT, Anna CONTANT, Raymonde DELAGE, Elisabeth GERARD-BILLEBAULT, Catherine JAPIOT, Isabelle JOAQUINA, Christian LALANDRE, Sylvia LEVY, Dominique TORCOL, Andrée VALLET, Vincent VALLÉ, Manuella INES.

EXCUSES : Laurianne BELLIER, Mahiédine CHENOUNA, Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL, Jean-Michel FREVILLE, Ghislaine MOREAU (Pouvoir à Christophe BONNEFOND), Abderahmane NASSOUR, Bruno AGEZ.

19 QUESTIONS DIVERSES

Sylvia LEVY, représentante de la CGT, souhaite évoquer la présence de pigeons sur le quartier Sainte-Geneviève :

Madame LEVY rappelle que lors d'une précédente réunion organisée avec la Ville d'Auxerre, les services de l'OAH s'était engagé à retirer les nids de pigeons présents sur les bâtiments, ainsi qu'à proposer aux locataires un dispositif anti-pigeons. La prise de contact avec un pneumologue avait également été évoquée.

Eric CAMPOY, Directeur Général, indique qu'une nacelle a été achetée, afin de procéder au retrait des nids. Cette intervention sera réalisée en interne. L'agent qui sera en charge de cette intervention est actuellement en formation, formation qui se terminera le 12 novembre prochain. A cette issue, les nids pourront être retirés.

Concernant les dispositifs anti-pigeons, Monsieur CAMPOY rappelle qu'une campagne de pose de filet est en cours. 4 filets ont ainsi déjà été installés, sur un total d'une vingtaine de demandes.

Enfin, concernant la prise de contact avec un pneumologue, ses coordonnées sont communiquées par l'agence de proximité uniquement, et sur demande des locataires.

Sylvia LEVY souhaite également évoquer une problématique d'évacuation d'eau des gouttières de halls d'entrée des bâtiments situés Place Corot, sur le quartier Sainte-Geneviève :

Sébastien RIGAULT, Responsable Patrimoine, indique qu'une intervention est prévue à ce sujet.

Eric CAMPOY souhaite rappeler les prochaines étapes du rapprochement avec le groupe POLYLOGIS :

- Date butoir de réception de l'agrément : 29 octobre 2025 (considéré comme acquis si aucun rendu à cette date),
- Assemblée Générale Mixte d'AuxR_Logis : 30 octobre 2025, permettant à l'Agglomération d'entrer dans le capital de la SA HLM.
- Conseil d'Administration d'installation d'AuxR_Logis : 24 novembre 2025.

Dans ce même temps, Monsieur CAMPOY rappelle qu'une réunion s'est tenue le 29 septembre dernier avec les Présidents d'Associations représentantes des locataires. Ces derniers doivent confirmer par écrit, d'ici le 31 octobre, le nom des représentants élus des locataires qui resteront au sein du futur Conseil d'Administration d'AuxR_Logis (3 postes au lieu de 4 actuellement).

De plus, dès réception de l'agrément, un courrier sera envoyé au Département ainsi qu'à la Région, leur proposant d'intégrer le futur Conseil d'Administration d'AuxR_Logis.

Enfin, Monsieur CAMPOY indique que le dernier Conseil d'Administration de « l'OAH », se tiendra le mardi 16 décembre prochain, à 17H00.

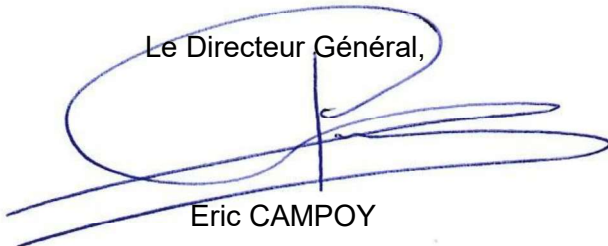
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, prennent acte des informations communiquées par le Directeur Général.

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

Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes.

Pour copie conforme

Le Directeur Général,

A large, stylized blue ink signature of Eric CAMPOY, consisting of a large loop and several horizontal strokes.

Eric CAMPOY