

BUREAU

SEANCE DU 28 FEVRIER 2023

SOMMAIRE

Délibérations

B01 – Procès-verbal de la réunion de Bureau du 06 DECEMBRE 2022.....	1
B02 - 12 PORTE PANET – 12 rue Porte Panet à Limoges – Acquisition Amélioration de 6 logements (4 PLUS – 2 PLAI) – Convention de financement dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » d'un montant total de 536 925 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES.....	2
B03 - COUZEIX – Construction de 41 logements collectifs (25 PLAI – 16 PLUS) – 6 rue de l'Eglise à Couzeix - Réalisation d'un emprunt issu du cadre du « NPNRU – Financement d'opérations de reconstitution de l'Offre de logements sociaux (PLUS/PLAI) » d'un montant total de 441 800 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES.....	3
B04 - COUZEIX – Construction de 41 logements – 6 rue de l'Eglise à Couzeix - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine	4
B05 - RESIDENCE AGORA – Acquisition en VEFA de 30 logements – 171 avenue Mal. De Lattre de Tassigny à Limoges - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine	5
B06 - RESIDENCE DE LA CROIX – Construction de 22 logements – 10 allée Pierrette Fleutiaux, Lieu-dit : De La Croix à Beaune Les Mines, commune de Limoges - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine.....	6
B07 - RESIDENCE GRAND ANGLE – Acquisition en VEFA de 8 logements – Rues d'Isle et de la Fontaine de Vanteaux à Limoges - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine.....	7
B08 - RESIDENCE LYAUTEY – Réhabilitation de 60 logements – 1 allée du Maréchal Lyautey à Limoges - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine	8
B09 - RESIDENCE PIERRE ASTIER à Limoges – Achat en VEFA de 6 logements collectifs (3 PLAI ANRU – 3 PLUS hors NPNRU) –Convention de financement issue du cadre « Production de logements locatifs sociaux PLUS » d'un montant total de 100 500 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES	9
B10 - RESIDENCE PIERRE ASTIER à Limoges – Achat en VEFA de 6 logements collectifs (3 PLAI ANRU – 3 PLUS hors NPNRU) – Réalisation d'un emprunt issu du cadre du « NPNRU – Financement d'opérations de reconstitution de l'Offre de logements sociaux (PLAI) » d'un montant total de 29 400 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES.....	10
B11 - SAINT JUST LE MARTEL – Acquisition-amélioration de 6 logements (3 PLAI – 3 PLUS) – 2 rue de la Mairie à Saint Just le Martel - Convention de cofinancement avec ACTION LOGEMENT SERVICES	11
B12 - SAINT JUST LE MARTEL – Acquisition-amélioration de 6 logements – 2 rue de la Mairie à Saint Just Le Martel - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine	12
B13 - RILHAC-RANCON - CASSEPIERRE – Opération lieu-dit Cassepierre, 54 Avenue Emile Zola – Construction de 16 logements individuels - Autorisation de constitution d'une servitude de passage de réseaux électriques au profit d'Enedis.....	13

B14 - Projet de construction d'une ligne électrique Haute Tension A (HTA) - 40 rue Albert Samain à Limoges - Autorisation de constitution d'une servitude de passage de réseaux électriques au profit d'Enedis..... 14

B15 - LIMOGES – Autorisation de cession d'une parcelle de terrain – rue du Mas Billier – Annule et remplace la délibération 20221013_B03..... 15

B16 – LIMOGES - Autorisation de servitude de passage Fonds Régional d'art Contemporain 16

B17 – Demande de régularisation de salaires Inférieurs aux minimas conventionnels – Signature de protocoles transactionnels..... 17

Question complémentaire :

B19 - COUZEIX – Construction de 41 logements – 6 rue de l'Eglise à Couzeix - Convention de prêt avec la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail 18

Informations.....19

NT1 - RESIDENCE LE CLOS AUGIER – 33 rue Jules Ferry à Limoges - Fixation des loyers suite à la réhabilitation de 12 logements – Information

NT2 - RESIDENCE FIZOT LAVERGNE – Construction de 37 logements (8 PLS – 21 PLUS – 8 PLAI) – 21 avenue Emile Labussière à Limoges - Fixation du prix des loyers - Information

NT3 - RESIDENCE VILLARIS – 45 avenue de Montjovis à Limoges - Fixation des loyers suite à la réhabilitation de 6 logements – Information

NT4 - Bilan d'opération – Résidence Simone Veil à Couzeix - Construction de 16 logements – Comparatif des prix de revient initiaux et définitifs

NT5 - Bilan d'opération – Baudin 97-101 avenue Baudin Construction de 40 logements – Comparatif des prix de revient initiaux et définitifs

NT6 - Information - Hausse du prix des énergies – Bilan 2022, conséquences et perspectives 2023

~~NT7 – Objectifs et indicateurs de la Directrice Générale – Année 2023 – Information Dossier annulé~~

B18 - Part variable de la Directrice Générale – Evaluation 2022..... 21

Le Bureau de Limoges habitat s'est réuni le mardi 28 février 2023 à 16 heures 30 dans les locaux du Siège, 224 rue François Perrin à Limoges, et en visio-conférence via l'outil Teams.

Etaient présents :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Madame Aya Ekoun Debora KOUAKOU, Administratrice

Messieurs Jean-Luc BONNET, Philippe CHADELAS, Dominique RENAUDIE, et Xavier TRACOU, Administrateurs

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Pour les délibérations n°B01, B12 à B16, B18 et B_NT4 à B_NT6 : Monsieur Jean-Luc BONNET

Pour les délibérations n°B01 à B03 et B18 : Madame Aya Ekoun Debora KOUAKOU

La séance est ouverte à 16 heures 30 sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

20230228_B01 – Procès-verbal de la réunion de Bureau du 06 DECEMBRE 2022

Le Bureau de Limoges habitat s'est réuni le mardi 6 décembre 2022 à 17 heures dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges.

Le procès-verbal a été dressé.

Il est demandé aux membres du Bureau d'approuver le procès-verbal de la réunion.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B02 - 12 PORTE PANET - 12 rue Porte Panet à Limoges - Acquisition Amélioration de 6 logements (4 PLUS - 2 PLAI) - Convention de financement dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » d'un montant total de 536 925 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES

Dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration de 6 logements au 12 rue Porte Panet à Limoges, ACTION LOGEMENT SERVICES propose à LIMOGES HABITAT un financement Action Cœur de Ville qui se décompose comme suit :

Une partie subvention d'un montant de 397 155 € ;

Une partie emprunt long terme sans garantie dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant : 132 385 €
- Taux variable, indexé sur le livret A diminué d'une marge de 2,25 % avec un taux plancher à 0,25 %
- Durée : 30 ans avec un différé de 5 ans
- Échéances : mensuelles
- Modalité d'amortissement : double révisabilité limitée
- Amortissement : progressif

Une partie emprunt court terme sans garantie dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant : 7 385 €
- Taux d'intérêt : 0,00 %
- Durée : 3 ans avec un différé de 35 mois
- Échéances : mensuelles
- Modalité d'amortissement : échéances constantes

Ces financements sont accordés en contrepartie d'un droit de réservation (droit unique) de :

- 3 logements dans l'opération financée (1 F2 PLUS - 1 F3 PLUS - 1 F3 PLAI)
- 6 logements sur le parc Limoges habitat situés dans les communes Action Cœur de Ville

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer le contrat devant régler les conditions de ces financements ainsi que les demandes de versement de fonds.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B03 - COUZEIX – Construction de 41 logements collectifs (25 PLAI – 16 PLUS) – 6 rue de l’Eglise à Couzeix - Réalisation d’un emprunt issu du cadre du « NPNRU – Financement d’opérations de reconstitution de l’Offre de logements sociaux (PLUS/PLAI) » d’un montant total de 441 800 € auprès d’ACTION LOGEMENT SERVICES

Dans le cadre de l’opération de construction de 41 logements collectifs (25 PLAI – 16 PLUS) en reconstitution de l’Offre, 6 rue de l’Eglise à Couzeix, ACTION LOGEMENT SERVICES propose à LIMOGES HABITAT un prêt de 441 800 € réparti comme suit : 245 000 € pour les logements PLAI et 196 800 € pour les logements PLUS.

Les caractéristiques de cet emprunt sont les suivantes :

- Montant : 245 000 € pour les logements PLAI
- Taux : indexé sur le livret A diminué d’une marge de 2,10 % avec un taux plancher à 0,25 %
- Durée : 50 ans avec un différé de 15 ans
- Echéances : trimestrielles

- Montant : 196 800 € pour les logements PLUS
- Taux : indexé sur le livret A diminué d’une marge de 2,10 % avec un taux plancher à 0,25 %
- Durée : 40 ans avec un différé de 11 ans
- Echéances : trimestrielles

Cet emprunt est accordé en contrepartie d’un droit de réservation, avec droit de suite de 30 ans pour :

- 3 logements PLUS collectifs sur l’opération financée

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer le contrat devant régler les conditions de ce prêt ainsi que les demandes de versement de fonds.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d’adopter, à l’unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B04 - COUZEIX – Construction de 41 logements – 6 rue de l'Eglise à Couzeix - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine

Limoges habitat a programmé une opération de construction de 41 logements (25 PLAI – 16 PLUS), 6 rue de l'Eglise à Couzeix, dans le cadre de la reconstitution de l'Offre NPNRU.

Ces logements font l'objet d'une participation financière de Limoges Métropole - Communauté urbaine d'un montant total de 222 000 € décomposée comme suit :

- 32 000 € au titre des logements de type PLUS
- 125 000 € au titre des logements de type PLAI
- 65 000 € au titre des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie et/ou vieillissantes.

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et Limoges Métropole - Communauté urbaine, doit formaliser l'accord passé.

Les membres du Bureau sont informés que Madame la Directrice générale a signé la convention.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer tout autre document afférent à cette participation financière.

o
o o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B05 - RESIDENCE AGORA - Acquisition en VEFA de 30 logements – 171 avenue Mal. De Lattre de Tassigny à Limoges - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine

Limoges habitat a acquis en VEFA, 30 logements collectifs (12 PLUS – 18 PLAI) – 171 avenue Mal. De Lattre de Tassigny à Limoges, entrant dans le cadre de la reconstitution de l'Offre NPNRU.

Ces logements font l'objet d'une participation financière de Limoges Métropole - Communauté urbaine d'un montant total de 139 246,40 € décomposée comme suit :

- 24 000 € au titre des logements de type PLUS
- 90 000 € au titre des logements de type PLAI
- 25 246,40 € au titre des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie et/ou vieillissantes.

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et Limoges Métropole - Communauté urbaine, doit formaliser l'accord passé.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer la convention ainsi que tout document afférent à cette participation financière.

o
o o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B06 - RESIDENCE DE LA CROIX - Construction de 22 logements – 10 allée Pierrette Fleutiaux, Lieu-dit : De La Croix à Beaune Les Mines, commune de Limoges - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine

Limoges habitat réalise une opération de construction de 22 logements (13 PLAI – 9 PLUS), 10 allée Pierrette Fleutiaux, au lieu-dit : De La Croix à Beaune Les Mines, commune de Limoges, dans le cadre de la reconstitution de l'Offre NPNRU.

Ces logements font l'objet d'une participation financière de Limoges Métropole - Communauté urbaine d'un montant total de 103 000 € décomposée comme suit :

- 18 000 € au titre des logements de type PLUS
- 65 000 € au titre des logements de type PLAI
- 20 000 € au titre des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie et/ou vieillissantes.

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et Limoges Métropole - Communauté urbaine, doit formaliser l'accord passé.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer la convention ainsi que tout document afférent à cette participation financière.

o
o o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B07 - RESIDENCE GRAND ANGLE – Acquisition en VEFA de 8 logements – Rues d’Isle et de la Fontaine de Vanteaux à Limoges – Convention de cofinancement avec Limoges Métropole – Communauté urbaine

Limoges habitat a acquis en VEFA, 8 logements collectifs (3 PLUS – 5 PLAI) – Rues d’Isle et de la Fontaine de Vanteaux à Limoges, entrant dans le cadre de la reconstitution de l’Offre NPNRU.

Ces logements font l’objet d’une participation financière de Limoges Métropole - Communauté urbaine d’un montant total de 31 000 € décomposée comme suit :

- 6 000 € au titre des logements de type PLUS
- 25 000 € au titre des logements de type PLAI

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et Limoges Métropole - Communauté urbaine, doit formaliser l’accord passé.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer la convention ainsi que tout document afférent à cette participation financière.

°
° °

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d’adopter, à l’unanimité, la proposition qui leur est présentée.

**20230228_B08 - RESIDENCE LYAUTEY – Réhabilitation de 60 logements
– 1 allée du Maréchal Lyautey à Limoges - Convention de cofinancement
avec Limoges Métropole - Communauté urbaine**

Limoges habitat réalise actuellement une opération de réhabilitation de 60 logements, 1 allée du Maréchal Lyautey à Limoges.

Ces logements font l'objet d'une participation financière de Limoges Métropole - Communauté urbaine d'un montant total de 484 465 €.

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et Limoges Métropole - Communauté urbaine, doit formaliser l'accord passé.

Les membres du Bureau sont informés que Madame la Directrice générale a signé la convention.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer tout autre document afférent à cette participation financière.

o
o o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B09 - RESIDENCE PIERRE ASTIER à Limoges – Achat en VEFA de 6 logements collectifs (3 PLAI ANRU – 3 PLUS hors NPNRU) – Convention de financement issue du cadre « Production de logements locatifs sociaux PLUS » d'un montant total de 100 500 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES

Dans le cadre de l'opération d'achat en VEFA de 6 logements collectifs dont 3 PLUS en Offre Nouvelle, 28 rue Pierre Astier à Limoges, ACTION LOGEMENT SERVICES propose à LIMOGES HABITAT une convention de financement « Production de Logements Locatifs sociaux PLUS » qui se décompose comme suit :

Une partie subvention d'un montant de 4 500 € ;

Une partie emprunt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant : 96 000 €
- Taux : indexé sur le livret A diminué d'une marge de 2,25 % avec un taux plancher à 0,25 %
- Durée : 40 ans avec un différé de 4 ans
- Echéances : trimestrielles
- Amortissement : double révisabilité limitée
- Modalité du taux d'intérêt : variable.

Ces financements sont accordés en contrepartie d'un droit de réservation, avec droit unique de 40 ans pour :

- 1 logement PLUS dans l'opération financée
- 12 logements sur le parc Limoges habitat.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer le contrat devant régler les conditions de cette convention de financement ainsi que les demandes de versement de fonds.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B10 - RESIDENCE PIERRE ASTIER à Limoges – Achat en VEFA de 6 logements collectifs (3 PLAI ANRU – 3 PLUS hors NPNRU) – Réalisation d'un emprunt issu du cadre du « NPNRU – Financement d'opérations de reconstitution de l'Offre de logements sociaux (PLAI) » d'un montant total de 29 400 € auprès d'ACTION LOGEMENT SERVICES

Dans le cadre de l'opération d'achat en VEFA de 6 logements collectifs dont 3 PLAI en reconstitution de l'Offre, 28 rue Pierre Astier à Limoges, ACTION LOGEMENT SERVICES propose à Limoges habitat un prêt de 29 400 € réparti comme suit : 29 400 € pour les logements PLAI.

Les caractéristiques de cet emprunt sont les suivantes :

- Montant : 29 400 € pour les logements PLAI
- Taux : indexé sur le livret A diminué d'une marge de 2,10 % avec un taux plancher à 0,25 %
- Durée : 50 ans avec un différé de 15 ans
- Echéances : trimestrielles

Cet emprunt est accordé en contrepartie d'un droit de réservation, avec droit de suite de 30 ans pour :

- 1 logement PLAI collectif sur l'opération financée

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer le contrat devant régler les conditions de ce prêt ainsi que les demandes de versement de fonds.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B11 - SAINT JUST LE MARTEL – Acquisition-amélioration de 6 logements (3 PLAI – 3 PLUS) – 2 rue de la Mairie à Saint Just le Martel - Convention de cofinancement avec ACTION LOGEMENT SERVICES

Dans le cadre de l'opération d'acquisition-amélioration de 6 logements collectifs (3 PLAI – 3 PLUS) 2 rue de la Mairie à Saint Just le Martel, ACTION LOGEMENT SERVICES propose à LIMOGES HABITAT l'octroi d'une subvention d'un montant total de 6 750 € décomposée comme suit :

- 4 500 € au titre des logements de type PLAI
- 2 250 € au titre des logements de type PLUS

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et ACTION LOGEMENT SERVICES doit formaliser l'accord passé.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer le contrat devant régler les conditions de cette subvention, ainsi que les demandes de versement de fonds.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B12 - SAINT JUST LE MARTEL – Acquisition-amélioration de 6 logements – 2 rue de la Mairie à Saint Just Le Martel - Convention de cofinancement avec Limoges Métropole - Communauté urbaine

Limoges habitat réalise actuellement au 2 rue de la Mairie à Saint Just Le Martel, une opération d'acquisition-amélioration de 6 logements.

Ces logements font l'objet d'une participation financière de Limoges Métropole - Communauté urbaine d'un montant total de 417 906,80 € décomposée comme suit :

- 45 000 € au titre des logements de type PLUS
- 60 000 € au titre des logements de type PLAI
- 7 906,80 € au titre des logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie et/ou vieillissantes
- 305 000,00 € au titre de l'action redynamisation des centralités périphériques.

Pour le versement de cette participation, une convention de cofinancement entre Limoges habitat et Limoges Métropole - Communauté urbaine, doit formaliser l'accord passé.

Les membres du Bureau sont informés que Madame la Directrice générale a signé la convention.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer tout autre document afférent à cette participation financière.

o

o o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B13 - RILHAC-RANCON - CASSEPIERRE – Opération lieu-dit Cassepierre, 54 Avenue Emile Zola – Construction de 16 logements individuels - Autorisation de constitution d'une servitude de passage de réseaux électriques au profit d'Enedis

Dans le cadre de l'opération de construction de 16 logements individuels sur le terrain cadastré AA 0007, situé, lieu-dit Cassepierre, 54 Avenue Emile Zola à Rilhac-Rancon, Enedis sollicite Limoges habitat en vue de la création d'une servitude de passage de lignes électriques, sur la future allée Joséphine Baker et permettant le raccordement desdits logements.

La demande de servitude a pour objet d'établir à demeure, dans une bande de 1 m de large, 4 canalisations souterraines sur une longueur totale d'environ 109 m ainsi que ses accessoires, tel que présenté sur le projet de convention et les plans ci-annexés.

La constitution de la servitude est consentie pour une indemnité unique et forfaitaire de 20 € à la charge d'Enedis.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer tous actes et documents afférents à la constitution de ladite servitude.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B14 - Projet de construction d'une ligne électrique Haute Tension A (HTA) - 40 rue Albert Samain à Limoges - Autorisation de constitution d'une servitude de passage de réseaux électriques au profit d'Enedis

ENEDIS et son bureau d'étude EC RTP sollicitent Limoges habitat en vue d'élaborer une convention de servitude de passage de ligne électrique HTA (Haute Tension A), en pignon du bâtiment 40 rue Albert Samain à Limoges (parcelle cadastrale n°235 / section OH).

La demande de servitude a pour objet d'établir à demeure, dans une bande de 3 m de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 12 m ainsi que ses accessoires, tel que présenté sur le projet de convention et les plans ci-annexés.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer tous actes et documents afférents à la constitution de ladite servitude.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B15 - LIMOGES – Autorisation de cession d'une parcelle de terrain – rue du Mas Bilier – Annule et remplace la délibération 20221013_B03

Limoges habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain située rue du Mas Bilier sur le secteur de Landouge à Limoges. Cette parcelle cadastrée PP43 présente une superficie de 39 535 m².

A l'occasion d'une prospection foncière, Loticentre a fait part à Limoges habitat d'une proposition d'achat de ce foncier afin d'y réaliser un lotissement.

Afin d'étudier l'opportunité de cette cession, cette parcelle a fait l'objet d'une estimation des Domaines à 474 000 € soit 11€99 du m² par avis en date du 26 août 2020.

Après analyse et étude, compte-tenu notamment du fait que le terrain se situe sur un secteur attractif et privilégié, potentiellement urbanisable, et de toutes ses caractéristiques, il est proposé de céder ce terrain à la société Loticentre aux conditions suivantes :

- Un prix d'achat de 474.000 € HT, soit 11,99 € du m², portant sur une surface de 39.535 m², payable :
A hauteur de 410.000 € HT, comptant le jour de la signature de l'acte de vente, à hauteur forfaitisée de 64.000 € HT, par la remise à Limoges habitat après obtention d'un permis d'aménager, d'un macro-lot avec réseaux et voirie en pied de parcelle, d'une superficie d'environ 5 035 m². Cette partie pouvant prendre la forme d'une dation en paiement ou d'une double vente avec compensation de prix.
- La réalisation et prise en charge des travaux de viabilisation prévus à l'acte de propriété de Limoges habitat au profit du propriétaire des parcelles PP41 et 42 ;
- La prise en charge de tout autre frais inhérent à cette transaction par les acquéreurs y compris des frais de division et de bornage contradictoire de la parcelle ;
- La formalisation d'un partenariat relatif à la cession de terrains constructibles ou de lots en VEFA pour la production de 70 logements sur la période 2021-2027 ;

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à :

- signer la proposition d'achat de l'acquéreur, dans les conditions précitées ;
- signer tout document afférent à ladite cession et à la rétrocession.

o

o o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, les propositions qui leur sont présentées.

20230228_B16 – LIMOGES - Autorisation de servitude de passage Fonds Régional d'arts Contemporains

Dans le cadre du projet d'implantation du Fonds Régional d'Art Contemporain, la région Nouvelle Aquitaine a sollicité Limoges habitat afin d'obtenir l'accord de créer une porte d'évacuation en cas d'incendie sur le niveau extérieur et aérien du parking de la résidence Les Pousses située 10 et 28 rue des Grandes Pousses, en fond de cour au niveau du mur mitoyen.

Il est à noter que l'utilisation des portes sera strictement limitée à l'évacuation des personnes en cas d'incendie.

Au regard de l'accord préalable donné par l'office en 2018 et considérant que l'issue de secours est indispensable à l'aboutissement du projet précité, il est demandé aux membres du Bureau d'autoriser Madame la Directrice générale à prendre toutes les dispositions nécessaires pour signer les actes et pièces relatives à la constitution des dites servitudes.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B17 – Demande de régularisation de salaires inférieurs aux minimas conventionnels – Signature de protocoles transactionnels

Quatre salariés ont fait une demande écrite à la Directrice générale fin 2022 afin de demander la régularisation de salaires inférieurs aux minimas conventionnels.

Ces salariés avaient effectivement, jusqu'à décembre 2022, un salaire brut de base inférieur aux minimas conventionnels.

Ils ont été recrutés entre 2008 et 2012 lorsque la politique de rémunération des salariés de droit privé, encore nouvelle à Limoges habitat, prévoyait des primes telles que primes de technicité, primes de responsabilité ou d'encadrement.

Ces primes, pouvant aller de 50 à 500 € mensuels, étaient adossées à un coefficient individuel, à l'instar des fonctionnaires, censé pouvoir varier d'une année sur l'autre en fonction de l'entretien annuel. Ce qui n'a jamais été le cas.

Dès 2014, des campagnes régulières d'intégration de ces primes aux salaires de base ont été réalisées afin de consolider la politique de rémunération et la cohérence de la grille des niveaux de rémunération fixée en fonction de la classification, du niveau de qualification et de l'ancienneté à Limoges habitat.

Aujourd'hui, il reste moins d'une dizaine de salariés qui bénéficient encore de ces primes.

Ainsi, afin de régulariser la situation des quatre salariés demandeurs, il convient de signer un protocole transactionnel (article 2044 du code civil) qui conviendra du montant de l'indemnité à verser pour les années 2020, 2021 et 2022 (prescription de 3 ans).

Les montants demandés, et validés après consultation d'un conseil juridique, varient entre 750 et 1 900 € pour un montant total d'indemnisation d'environ 4 500 €.

Il est à noter que ces protocoles mettront fin définitivement aux litiges à naître.

Il est donc demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer ces protocoles d'accord transactionnel.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B19 - COUZEIX – Construction de 41 logements – 6 rue de l'Eglise à Couzeix - Convention de prêt avec la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail

Dans le cadre du montage financier de l'opération de construction de 41 logements, 6 rue de l'Eglise à Couzeix, la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail) a accepté d'accorder à notre organisme un prêt sans intérêt de 600 000 € remboursable en 20 annuités constantes, destiné au financement de 11 logements sur l'opération, conçus pour accueillir des personnes âgées de 60 ans et plus.

Une convention de prêt entre Limoges habitat et la CARSAT doit formaliser l'accord passé.

Les membres du Bureau sont informés que Madame la Directrice générale a signé la convention.

Il est demandé aux membres du Bureau de bien vouloir autoriser Madame la Directrice générale à signer tout autre document afférent à ce prêt.

o

o

o

Après avoir délibéré, les membres du Bureau décident d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui leur est présentée.

20230228_B_NT1 - RESIDENCE LE CLOS AUGIER – 33 rue Jules Ferry à Limoges - Fixation des loyers suite à la réhabilitation de 12 logements – Information

Le Bureau est informé de l'augmentation des loyers de 1.19 % suite aux travaux de réhabilitation de la Résidence Le Clos Augier.

20230228_B_NT2 - RESIDENCE FIZOT LAVERGNE – Construction de 37 logements (8 PLS – 21 PLUS – 8 PLAI) – 21 avenue Emile Labussière à Limoges - Fixation du prix des loyers - Information

Le Bureau est informé que les loyers mensuels seront au maxi conventionné pour les PLUS et PLAI, et à 7,50 € pour les logements PLS et PLUS Majoré.

Le loyer des parkings est fixé à 15,00 € par mois et par place de parking PLS ; 10,00 € par mois et par place de parking PLUS) ; et 5,00 € par mois et par place de parking en surface PLAI.

20230228_B_NT3 - RESIDENCE VILLARIS – 45 avenue de Montjovis à Limoges - Fixation des loyers suite à la réhabilitation de 6 logements – Information

Le Bureau est informé de l'augmentation des loyers de 2.16 % suite aux travaux de réhabilitation de la Résidence Villaris.

20230228_B_NT4 - Bilan d'opération – Résidence Simone Veil à Couzeix - Construction de 16 logements – Comparatif des prix de revient initiaux et définitifs

Le Bureau est informé du bilan de l'opération.

**20230228_B_NT5 - Bilan d'opération – Baudin 97-101 avenue Baudin
Construction de 40 logements – Comparatif des prix de revient initiaux et
définitifs**

Le Bureau est informé du bilan de l'opération.

**20230228_B_NT6 - Information - Hausse du prix des énergies – Bilan
2022, conséquences et perspectives 2023**

Le Bureau est informé des répercussions de la hausse du prix de l'énergie sur les charges
locatives sur 2022 et des prévisions 2023, en perspective avec l'application du bouclier
tarifaire.

**20230228_B_NT7 - Objectifs et indicateurs de la Directrice Générale –
Année 2023 – Information**

Ce dossier est annulé.

20230228_B18 - Part variable de la Directrice Générale – Evaluation 2022

Conformément,

- au contrat de travail de Céline MOREAU, Directrice Générale, et prévoyant une rémunération variable pouvant atteindre 15 % de la rémunération forfaitaire brute,
- à la délibération du Conseil d'Administration adoptée le 8 mars 2022 fixant à la directrice générale ses objectifs pour l'année 2022,

[illegible]

Les membres du Bureau sont appelés à se prononcer quant au versement de la part variable afférent à ces objectifs, celle-ci pouvant atteindre 15 % de la part fixe de la rémunération de la directrice générale.

○

○ ○ ○

Après avoir délibéré, le Bureau décide, à l'unanimité, de fixer le taux de la part variable de la Directrice Générale à 9.5 % sur les 15 % éligibles au titre de l'année 2022.

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18 heures 55.