

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Mercredi 04 juin 2025

Délibération n° 2025-19

Administrateurs présents :

Max Roustan – Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – Max Bordary – Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire – Florian Laroche –Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna –

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à max Roustan
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Mr Auribault
Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal
Jean Marie Bridier
Michèle Veyret
William Balez
Julie Lopez-Dubreuil
Joris Philip

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle
Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Sébastien FERRA – DDTM Nîmes
Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Céline Serre, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Objectifs et Part Variable de la rémunération du Directeur Général

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-19 ci-annexé et considérant que le Directeur Général a atteint les objectifs fixés pour l'année 2024, décide à l'unanimité moins une voix :

-D'arrêter la part variable 2024 de la rémunération du Directeur Général à 15% de la part forfaitaire annuelle.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 04 juin 2025
Rapport n° 2025-19

Direction Générale

Part Variable de la rémunération du Directeur Général au titre de l'année 2025

Pièce(s) en annexe(s) :
A2025-19-1,2

Art. R. 421-20. – I. – La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1.

Le montant de la part forfaitaire de la rémunération et les plafonds de la part évoluent au 1er janvier de chaque année dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques.

La part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.

Le montant annuel de la part variable attribué au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé par le conseil d'administration, sur proposition de son président.

Eu égard aux objectifs qui lui ont été notifiés et compte tenu des résultats atteints, le Président propose au Bureau du Conseil de fixer la part variable de la rémunération du Directeur Général à 15%.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- De fixer la part variable de la rémunération du Directeur Général à 15%.

Le Président

Note à l'attention de M. le Directeur Général

Objet : Objectifs 2024/2026

Suite au débat lors du Conseil d'Administration du 20/12/2023, et à l'entretien que nous avons eu, je vous communique les objectifs sur lesquels sera évaluée la part variable de votre rémunération pour l'année 2024 et pour les 2 années suivantes (2025 et 2026).

1- Compte tenu des contraintes financières qui pèsent toujours sur les organismes HLM (Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), fiscalité PLUS, nouvelle réglementation énergétique RE2020), la performance de gestion locative est plus que jamais un impératif fondamental. Ceci nécessite que le **coût des impayés de loyer soit maintenu à un niveau inférieur à 2 %** des loyers quittancés et que le **coût de la vacance**, hors les logements voués à démolition, évolue à la baisse pour atteindre un premier palier inférieur à **6 % des loyers quittancés fin 2026**.

En termes financiers l'objectif sera de maintenir un **autofinancement global net positif**, garant de l'équilibre de notre structure d'exploitation. Toutefois, la situation des deux années passées ainsi que l'entrée en phase opérationnelle des travaux liés au NPNRU risquent de fortement l'impacter dans les trois prochaines années. Il conviendra donc, en parallèle de cet indicateur de maintenir un **Fonds de Roulement long Terme** à hauteur de **1500 € par logement** a minima.

Dans le même esprit, il conviendra de pouvoir revenir, d'ici 2026, à une programmation de constructions neuves au niveau des engagements de la Convention d'Utilité Sociale, soit **150 logements par an** dans l'emprise du territoire Gardois.

Cette programmation devra se réaliser dans le respect des orientations et objectifs financiers généraux approuvés par le Conseil d'Administration.

2- Les outils de mobilité mis en œuvre doivent permettre de maintenir un très haut niveau de satisfaction, tant **à l'entrée du locataire (>90%)** que dans la gestion des réclamations qui doivent pouvoir être clôturées, pour **plus de 80 % dans les 30 jours**.

Sur la base de ces objectifs, après chaque arrêté des comptes annuels, je demanderai soit au CA soit au Bureau du Conseil d'Administration de se prononcer sur le taux de la part variable de votre rémunération avec un maximum réglementaire de 15 %.

Le Président


Max ROUSTAN

Analyse de l'atteinte des objectifs

Indicateurs	Niveau d'objectif à atteindre	Résultats 2024
Coût des impayés	<2%	1,433%
Coût de la vacance financière	En diminution vers 6% en 2026	7,43% en diminution (8,44% 2023)
Autofinancement positif	>0€	3 076 153€
Fonds de roulement long terme	> 1500€ / logt	1569€/logt
Satisfaction nouveaux entrants	>90%	97,3%
Clôture des réclamations	80% dans un délai de 30 jours	80%
Pouvoir atteindre une programmation de 160Logts à partir de 2026	Atteindre 150 logts à partir de 2026	Structure financière : 100Logts (Visial)

A noter : l'indicateur sur les atteintes des objectifs de niveau de programmation ont été validés sous réserve de préserver la structure financière de l'organisme.

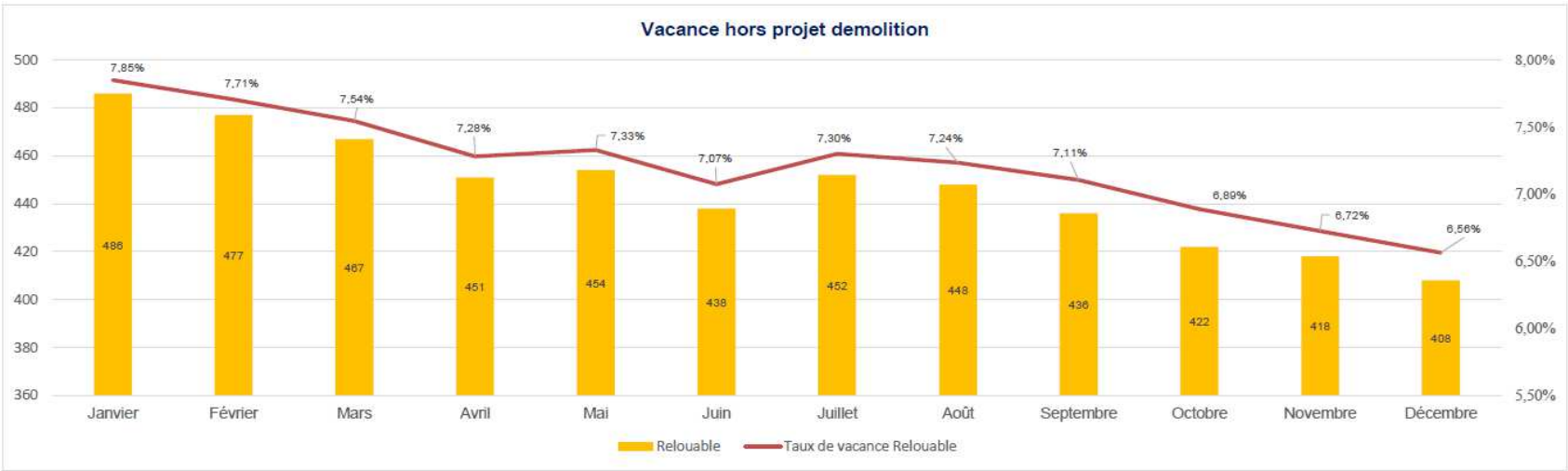
Coût des Impayés : perte cumulée facturation annuelle : 1,47% des loyers quittancés

	2020	2021	2022	2023	2024	EVOLUTION
LOYERS QUITTANCES LOGEMENTS	19 002 529 €	19 308 017 €	20 062 067 €	20 673 943 €	22 118 968 €	
IMPAYES	455 649 €	230 618 €	131 970 €	327 758 €	326 214 €	
%LOYERS QUITTANCES LOGEMENT	2,40%	1,19%	0,66%	1,59%	1,47%	

Coût de la vacance (logements): 1,8M€ soit **7,5%**

VACANCE ET PERTE LOYER

	Dec 2023	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne
Projets démolition	169	163	165	167	167	167	167	155	155	159	160	100	100	152
Relouable	500	486	477	467	451	454	438	452	448	436	422	418	408	446
Taux de vacance Relouable	8,08%	7,85%	7,71%	7,54%	7,28%	7,33%	7,07%	7,30%	7,24%	7,11%	6,89%	6,72%	6,56%	7,24%
Equivalent nbre logt (30eme)	510	495	483	475	455	450	447	448	447	443	429	434	405	451
Perte de loyer (en €) relouables uniquement rubriques loyer	169 223 €	169 046 €	164 678 €	160 672 €	153 804 €	152 367 €	151 255 €	151 663 €	150 518 €	148 706 €	143 091 €	146 292 €	141 230 €	152 777 €



Produits des loyers logements:

Produits des loyers logements **2023** : 22,7M€

pertes : 1,91M€ soit 8,4%

Produits des loyers logements **2024** : 24,6M€

pertes : 1,83M€ soit **7,43% en diminution**

Autofinancement

V – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Selon le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014, les OPH et les sociétés d'HLM ont l'obligation de produire annuellement un ratio d'autofinancement net HLM. Ce ratio ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 595 859,81	2 210 043,05	3 076 153,34	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	168 864,04	234 130,03	313 931,74	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 306 655,04	28 625 967,04	30 765 459,71	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 138 893,02	5 344 720,44	5 669 558,62	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	23 336 626,06	23 515 376,63	25 409 832,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	15%	9%	12%	12%

2) STRUCTURE DU BILAN

Fonds de Roulement et Potentiel Financier (Cf. feuillets 8 & 9)

NB : Depuis 2012, le niveau Fonds de roulement est modifié, il est minoré des subventions à recevoir. Par suite, le Besoin en Fonds de Roulement est affecté de ce transfert.

Le Fonds de Roulement Permanent (hors opérations préliminaires) :

Au 31 décembre, il passe de 2 790 K€ à 10 016 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 1 569 € (2 726 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2023).

Le Besoin en Fonds de Roulement :

Après la modification de méthode mentionnée ci-dessus ce solde demeure négatif,
Pour l'exercice 2024, du fait d'une augmentation significative des financements reçus sur opérations préliminaires, le solde passe de -2 261 K€ à -4 894 K€ soit -767 €/ lgt géré (-454 € médiane OPH 2023).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement, et de la réalisation de prêts en 2024, la trésorerie est fortement positivement impactée en passant de 5 051 K€ au 31/12/2023 à 14 910 K€ au 31/12/2024.

En conséquence de quoi, le niveau en € par logement géré apparaît à 2 336 € (3 419 € pour la médiane des Offices en 2023).

Le Potentiel Financier à terminaison des opérations :

Il est calculé à partir du fonds de roulement auquel on retranche les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie.

Cet indicateur, à terminaison des opérations passe de : 15 550 K€ à 30 414 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à -4 749 € (1 871 € pour la médiane des Offices en 2023).

Satisfaction des nouveaux entrants : >90%

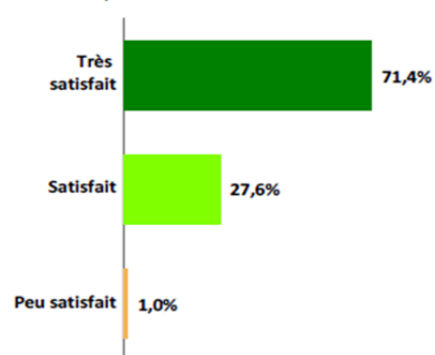
SATISFACTION DES LOCATAIRES ENTRANTS



LA SATISFACTION GLOBALE

«Globalement, diriez-vous que vous êtes... de votre entrée dans le logement ? »

105 Répondants



Trimestre 4

Taux de satisfaction : 99%

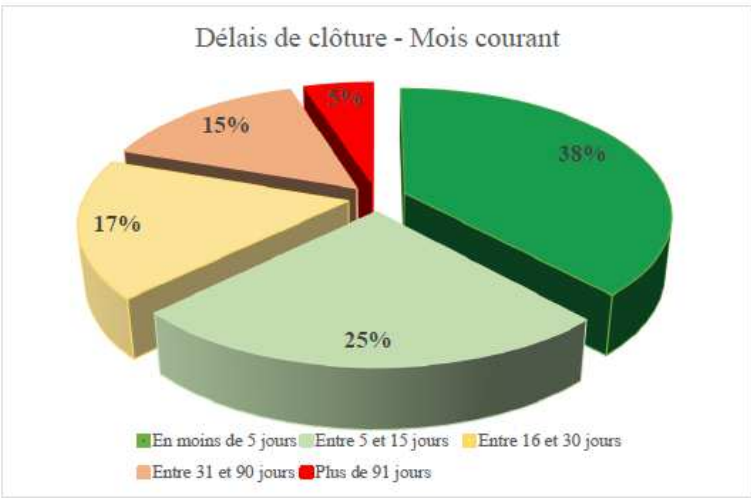
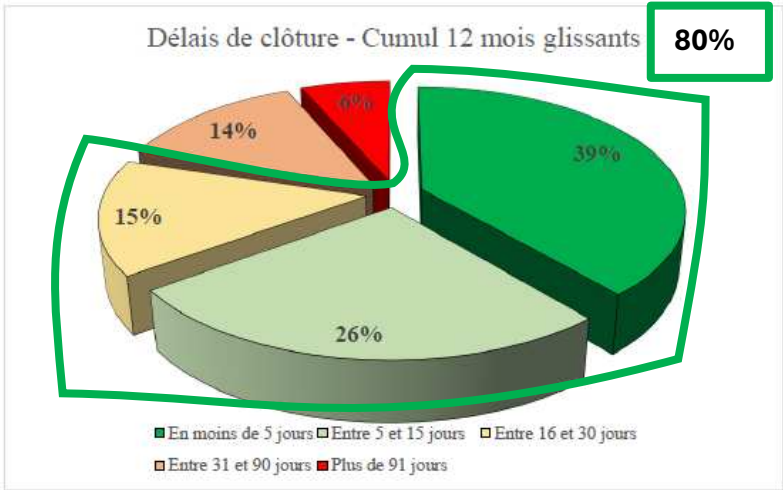
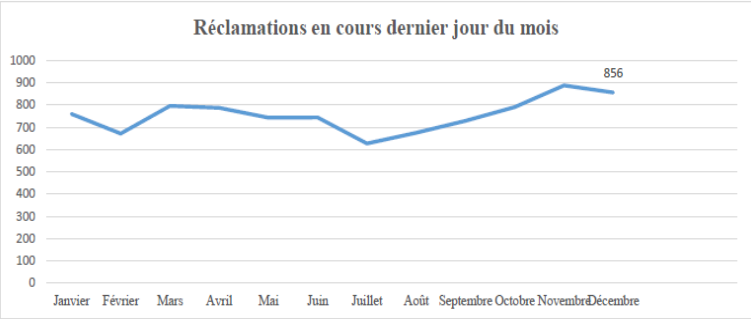
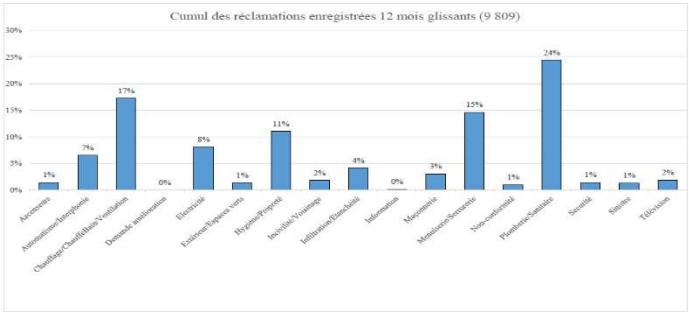
Rappel T3 : 97,4%

Rappel T2 : 96%

Rappel T1 : 96,3%

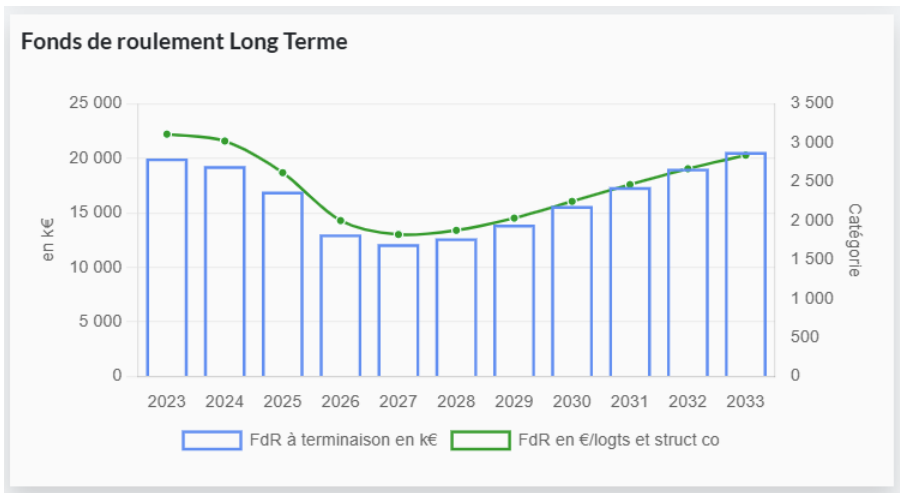
Cumul annuel :
97,3%

Clôture des réclamations

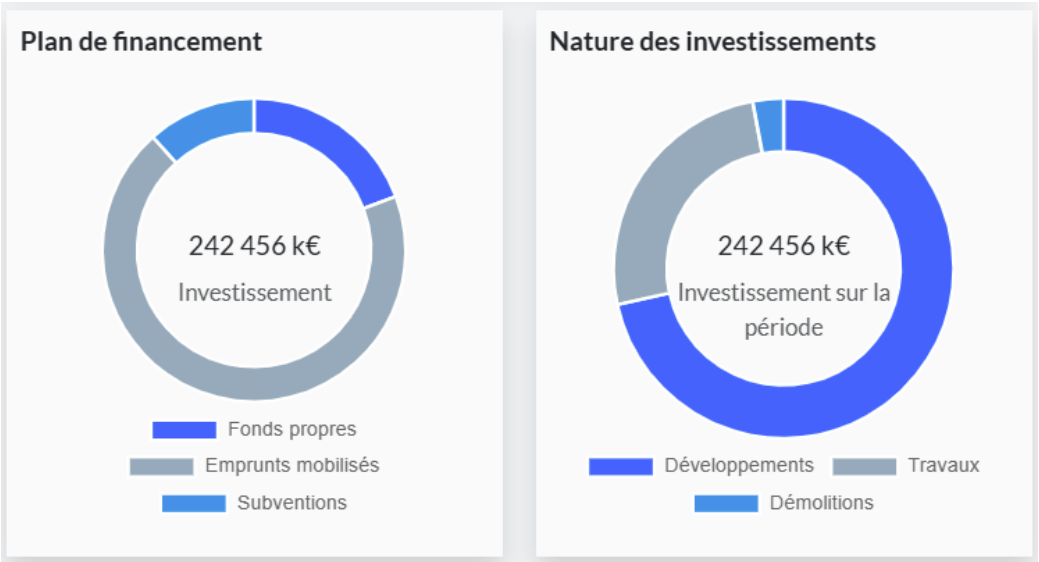


Prévisionnel structure financière : 2023-2033

Maintien d'un potentiel financier > 750€/logt et d'un FdRLT >1500€ -> production <= 100logts/an



Fds propres : 46M€
Emprunts : 168 M€
Sub : 28M€



Dév : : 173M€
TVX/Réhab : 62 M€
Demol : 7M€