
Séance du 25 JUIN 2024

Le 25 JUIN 2024 à 14h00, le Bureau de TARN HABITAT, l'Office Public de l'Habitat du TARN, s'est réuni au siège de Tarn Habitat sous la Présidence de Florence BELOU.

Etaient présents :

Mme BELOU Florence	Présidente - Conseillère départementale de Graulhet
Mme BIBAL-DIOGO Sylvie	Conseillère départementale de Carmaux 1
M. FABRE André	Conseiller départemental de Carmaux
M. ABUSHAWISH Mahmoud	Représentant locataires CNL

Etaient excusés ou représentés par pouvoir :

Mme GERAUD Eva	Conseillère départementale d'Albi 3 (<i>pouvoir à Mme Bibal</i>)
M. BALARDY Jean-Charles	Conseiller départemental d'Albi 2
Mme DURAND Valérie	Représentante de l'Administration du Conseil Départemental (<i>pouvoir à Mme Belou</i>)

Assistaient également à la séance :

M. ASPAR	Directeur Général
M. BRENGUES	Directeur Général Adjoint
Mme. MACHILLOT	Responsable du Service Administratif et Financier
M. DASSIE	Responsable du Service Montage d'Opérations
Mme COSTES	Assistante de Direction

DELIBERATION

Coûts horaires

Certains personnels de Tarn habitat assurent une part importante de l'entretien du patrimoine de l'Office : c'est la régie technique. Il s'agit à la fois :

- **D'agents techniques polyvalents** (plombiers, électriciens, agents polyvalents...) intervenant dans les logements, sur les bâtiments et sur les abords de Tarn Habitat.

- **De chauffagistes** assurant l'entretien annuel obligatoire notamment des chaudières et chauffe-eaux ainsi que le dépannage 24h/24 et 7j/7 en période de chauffe.

Depuis 2014, le calcul du coût horaire a été élargi aux **gardiens** qui assurent eux-aussi l'entretien du patrimoine de Tarn Habitat (entretien technique des parties communes, nettoyage des parties communes, entretien des espaces extérieurs, nettoyage des aires de conteneurs notamment).

La définition du coût horaire est indispensable pour :

- o déterminer avec rigueur le montant des dépenses récupérables (charges). Cela concerne l'entretien récupérable réalisé conformément au décret 87-713 par les agents techniques polyvalents, les chauffagistes mais également depuis 2016 par les gardiens. Depuis cette date, l'activité des gardiens n'est plus facturée sur des bases forfaitaires mais au vu des prestations et du temps réellement effectués.
- o fixer le barème de facturation des réparations locatives. Ce barème est voté annuellement en fonction du coût horaire approuvé, et des prix actualisés des fournitures. Il est essentiellement utilisé pour calculer la part à facturer en réparations locatives suite à l'état des lieux sortant.
- o évaluer la performance de la régie.

Le calcul prend en compte le coût total de la dépense hors fournitures de chantier et inclut :

- la masse salariale des agents concernés
- les frais de fonctionnement des agents concernés (véhicules, outillage, outils numériques, fournitures administratives, locaux,...)
- pour les gardiens et agents de services seulement, les petites fournitures (ampoules, piles, fusibles, ...)
- les frais des services supports de l'Office relevant de ces activités (partie des ressources humaines, du service finances, du magasin...)

Ces montants sont proratisés en fonction de la part affectée à ces activités.

Cette dépense totale est ensuite divisée par le nombre d'heures effectivement réalisées.

Après deux années marquées par la crise sanitaire (2020-2021) qui avait nécessité des modifications dans le calcul des coûts horaires, ceux-ci ont été calculés selon la méthodologie habituelle. Il en est de même en 2023. Le calcul des coûts horaires est donc le résultat de la division des dépenses (frais fonctionnement + main d'œuvre + salaires) par le nombre d'heures productives travaillées.

Alors que le nombre d'heures travaillées a sensiblement augmenté de +5,35% sur l'ensemble des coûts (contribuant à les faire baisser), les coûts horaires polyvalents, chauffage et proximité évoluent respectivement de +0,29%, -9,09% et -0,32%.

Ces évolutions s'expliquent principalement pour les raisons suivantes :

- o coût chauffage : sur le dernier trimestre 2023, passage de l'entretien chauffage collectif effectué jusque-là en régie à un contrat de prestation, avec pour conséquence des dépenses salariales en moins (-52.650€ liés en partie au départ d'un encadrant). Les montants des dépenses salariales « support régie » et « supports généraux » sont également en forte baisse en raison d'une réorganisation des services ((-22.879€ : service des équipes techniques supprimé et réparti sur d'autres services supports, départ du responsable du service). Associé à une hausse des heures

travaillées sur l'ensemble des équipes chauffages individuels et collectifs, le résultat donne une forte baisse du coût horaire chauffage - 9,09%.

- Les coûts polyvalents et proximité sont stables, les hausses de dépenses salariales et des dépenses de fonctionnement sur ces 2 coûts (350.870€) sont compensées par les hausses des heures travaillées sur ces mêmes coûts (+7104 heures).
- Pour les frais de fonctionnement en particulier, à noter la forte baisse des dépenses informatiques (-170.176€, expliqué par le fort investissement de l'année 2022 en acquisition de matériels et licence pour le développement d'outils nomades), la forte baisse également des frais généraux administratifs (-127.553€), -7.247€ pour les frais de véhicules (entretien et carburant), -4.869€ pour les frais d'outillages. Le seul poste en hausse pour les frais de fonctionnement concerne le poste « locaux », avec notamment des hausses sensibles sur la maintenance ascenseurs/sécurité incendie, le nettoyage des locaux et les dotations aux amortissements.
- Malgré une inflation restée forte en 2023 bien que moindre qu'en 2022 (+4,9% en 2023 contre +5,2% en 2022), nos coûts horaires sont donc globalement maîtrisés en 2023, voire en forte diminution pour (voir tableau comparatif ci-dessous des taux d'inflation/ICC/coûts horaires)

Synthèse des principaux éléments constituant les coûts horaires et taux 2023 :

	Régie Technique		Agents de proximité
	Ouvriers polyvalents	Chauffagistes	Gardiens
Coût total	2 850 k€ (dont 1 820 € salaires)	610 k€ (dont 302 k€ salaires)	2 210 k€ (1 690 k€ salaires)
Nombre d'heures travaillées prises en compte	63 121,98 h	11 473,45 h	66 018 h
COÛTS HORAIRES HT 2023	45,16 €/heure	53,24 €/heure	33,48 €/heure
Coût horaire HT régie moyen 2023	46,4 €/heure		

Pour information tableau comparatif des taux d'inflation/ICC/coûts horaires :

	2019	2020	2021	2022	2023	% cumulé 2021-2022	% cumulé 2022-2023	% cumulé 2021-2023
Inflation	1,10%	5,00%	1,60%	5,20%	4,90%	6,88%	10,35%	12,12%
ICC (sur trimestre 4 de chaque année)	3,88%	1,47%	5,07%	8,80%	5,36%	14,32%	14,63%	20,44%
Coût polyvalent	1,79%	1,09%	5,54%	3,04%	0,29%	8,75%	3,34%	9,06%
Coût chauffage	0,15%	1,09%	0,16%	8,26%	-9,09%	8,43%	-1,58%	-1,42%
Coût proximité	3,13%	1,09%	7,72%	0,92%	-0,22%	8,71%	0,70%	8,47%

	Coût régie moyen	Coût proximité
Rappel coût horaire années précédentes		
• 2022	47,16	33,59
• 2021		
• 2020	45,4	33,29
• 2019		
• 2018	43,16	30,90
• 2017	42,7	30,57
• 2016	41,5	32,1
	40,86	29,33
	39,57	28,49

Il est demandé au Bureau d'approuver les coûts horaires 2023 pour une application en 2024 sur les charges locatives et le forfait main d'œuvre du barème des réparations locatives.

A l'unanimité, le Bureau approuve les coûts horaires 2023 pour une application en 2024 sur les charges locatives et le forfait main d'œuvre du barème des réparations locatives

Pour extrait certifié conforme au
Registre des délibérations,

**Le Directeur Général,
Philippe ASPAR**